



Cycle de séminaires  
**«Politiques de l'habitat et territoires :  
Connaissances et controverses»**



2<sup>ème</sup> séminaire

**De la connaissance des marchés locaux du logement  
aux politiques publiques  
Que peut le stock de logements ?**

Vendredi 4 septembre 2015

MEDDE/MLETR - La Défense (92)

**Organisé avec les partenaires suivants :**

Union sociale pour l'habitat - USH  
Assemblée des communautés de France – ADCF  
Caisse des dépôts et consignations – CDC  
Fédération nationale des agences d'urbanisme – FNAU  
Réseau « recherche – habitat – logement » - REHAL

## 2<sup>ème</sup> séminaire

### **De la connaissance des marchés locaux du logement aux politiques publiques Que peut le stock de logements ?**

La production neuve est souvent mise en avant comme un élément-clé d'une politique locale de l'habitat. Or, si des besoins quantitatifs sont une réalité dans de nombreux territoires, ils ne peuvent résumer les ambitions d'une politique du logement qui doit veiller à l'adéquation locale de l'offre aux besoins des habitants en termes de prix, de confort ou encore de localisation. Chaque année, moins d'un emménagement sur dix a lieu dans le parc neuf.

Ainsi, le stock de logement existant – et plus largement le stock de bâti existant – peut être mobilisé par une évolution de celui-ci en termes de prix, de confort ou encore d'affectation. Il apparaît donc nécessaire de disposer d'une analyse fine des marchés locaux pour pouvoir construire une telle mobilisation du stock de logement. Par ailleurs, le marché local de l'habitat est, dans certains territoires, en concurrence avec les bureaux ou le tourisme pour l'occupation des bâtiments existants: ce marché ne peut s'analyser indépendamment du fonctionnement plus général du territoire.

Face à ce besoin de connaissance locale des marchés du logement, où en est-on ? Avec l'approfondissement de la décentralisation et la multiplication des programmes locaux de l'habitat, les collectivités locales et leurs groupements se sont dotées d'observatoires divers. Mais de l'outil à sa mise en œuvre et à son incorporation dans la réflexion préalable à la construction d'une politique publique, il y a plusieurs étapes à analyser.

#### **Notre séminaire sera ainsi construit autour de trois questions principales :**

- Un constat rapide pourrait laisser penser que l'analyse des marchés locaux de l'habitat reste inégale entre les territoires. Ce constat est-il réel ? Comment expliquer cette difficulté ? Quels sont les éléments d'analyse des marchés locaux de l'habitat utilisés dans la construction des politiques locales de l'habitat ? Ces éléments d'analyse peuvent provenir des instruments d'observation statistique mais aussi d'éléments issus des retours d'expérience des différents intervenants dans le marché immobilier.
- La recherche s'est plutôt désinvestie de ces questions. Si les questions macro-économiques du logement sont bien abordées, si d'incontestables avancées ont été réalisées en matière de compréhension des liens entre les modes d'habiter et les dynamiques résidentielles, la question des marchés locaux semble relativement peu explorée par la recherche. Le séminaire fera le point sur les recherches menées. Il visera également à cerner les problématiques et les méthodes prometteuses.
- Comment l'action publique locale se saisit-elle des connaissances sur les marchés locaux de l'habitat ?

Pour en débattre, le séminaire alternera des interventions d'universitaires et de praticiens et proposera une entrée comparative avec la Grande-Bretagne.

## Programme du 2<sup>ème</sup> séminaire

vendredi 4 septembre 2015 – 9h30-17h

### MATIN

- Présentation du séminaire
- Ann-Katrinn Le Doeuff et Delphine Baudet-Collinet (Espacité) :

#### **Quelles connaissances des marchés dans les programmes locaux de l'habitat ? Sources et acteurs**

- Jean-Claude Driant (Professeur à l'école d'urbanisme de Paris, LAB'URBA, Université de Paris Est Créteil) :

#### **La connaissance des marchés locaux de l'habitat : avancées et blocages**

- Olivier Sykes et Chris Couch (Professeurs à l'université de Liverpool) :

#### **Ce que les acteurs locaux savent des marchés locaux : le contre-point britannique**

### APRES-MIDI

- Jean-Pierre Lévy, Directeur de recherche CNRS, LATTs, École des Ponts ParisTech ; Olivier Boisard, Directeur Olivier Boisard Conseil (OBC) ; Julien Salingue, Doctorant LATTs, École des Ponts ParisTech, et CRESGE, Université Catholique de Lille :

#### **Le modèle ASHA : Une approche globale et dynamique du système du logement. Application à la ville de Lille**

- Yoan Miot (LATTs, Ecole d'urbanisme de Paris) :

#### **Face au déclin urbain, quelles actions publiques sur le stock de logement ? (sous réserve)**

\*\*\*

### Modalités pratiques

- Inscription :

Participation gratuite mais **inscription en ligne obligatoire** pour accéder au ministère avant le **3 septembre** 2015 à l'adresse suivante :

<http://enqueteur.dgaln.developpement-durable.gouv.fr/index.php?sid=97155&lang=fr>

- Lieu :

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie / Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité – 92 La Défense

**Tour Pascal B – salle 27-04 – 27<sup>e</sup> étage**

- Contact au Puca :

Martine VERNHES, chargée de mission – [martine.vernhes@developpement-durable.gouv.fr](mailto:martine.vernhes@developpement-durable.gouv.fr)

Tél. 06 81 64 54 54

## Cycle de séminaires

### « Politiques de l'habitat et territoires : connaissances et controverses »

En 1982, la conduite des politiques du logement est restée une responsabilité de l'Etat, celui-ci souhaitant conserver un levier essentiel de régulation économique (rôle clé du secteur du bâtiment, équilibre du système de financement du logement) mais aussi pour des raisons politiques, le logement social constituant un outil fondamental de la solidarité nationale. Simultanément, les politiques d'urbanisme faisaient l'objet d'une vague de décentralisation.

La mise en œuvre de cette politique s'est progressivement territorialisée pour tenir compte de la diversité des situations locales de sorte qu'en dessinant une géographie prioritaire, en recentrant l'intervention sur les territoires, **l'action publique a donné au projet local une place déterminante.**

**L'implication des collectivités territoriales sur les questions d'habitat, au croisement des politiques urbaines décentralisées et de celles du logement s'est développée** avec la montée en puissance des programmes locaux de l'habitat instaurés en 1983 et plus tard avec la prise de délégation de compétences portant sur une part des aides à la pierre dans un double mouvement de déconcentration et de contractualisation de l'État avec les collectivités locales, principalement les intercommunalités. Parallèlement, cette dynamique s'est accompagnée de mouvements inverses liés à l'action ciblée d'agences à la part croissante des aides fiscales nationales et déterritorialisées.

Qu'il s'agisse d'analyser le fonctionnement des marchés locaux du logement, de définir des politiques de l'habitat adaptées aux spécificités locales ou encore de spatialiser l'action, **la notion de territoire s'est imposée.** Ce faisant, le «territoire» est devenu l'instrument de sa propre «réforme». La «carte territoriale» a permis de « rebattre les cartes » du local, obligeant les collectivités territoriales et les opérateurs du logement social, à repenser leur stratégie à une autre échelle, à coopérer, à fusionner ou à se réorganiser.

Ces évolutions se sont inscrites dans un contexte de «ralentissement de la croissance caractérisé à la fois par le développement du chômage, la libéralisation des instruments financiers, la crise des finances publiques, l'accélération des phénomènes d'éclatement spatial et social des villes et des territoires» comme l'indique le rapport portant sur l'*«évaluation de la territorialisation des politiques du logement»* de septembre 2013.

Aujourd'hui, une nouvelle forme de crise s'est développée dans la sphère du logement, différenciée selon les territoires. Elle se caractérise par des difficultés d'accès au logement, une diminution du «reste à vivre» des ménages modestes et un creusement des inégalités sociales et générationnelles. D'autres mutations sociétales en cours se traduisent par de nouvelles attentes au regard de l'habitat, une plus grande diversité de situation des ménages, de nouveaux modes d'occupation des logements, une évolution de l'intermédiation entre l'offre et la demande de logements...

L'éventail des prix mais aussi des situations locales à différentes échelles se déploie très largement en lien avec une nouvelle spatialisation de l'économie, selon l'accès aux transports, aux services et aux aménités prisées. Entre les zones très «tendues», là où les parcours résidentiels sont difficiles, nécessitant un accroissement de l'offre de logements et les zones «détendues» où une adaptation de l'offre à partir du stock peut s'avérer suffisante, les questions locales du logement évoluent et se diversifient

***Longtemps considéré comme une «solution» pour résoudre les questions de logement Le territoire serait-il aujourd'hui devenu un problème ?***

Dans son article «Logement : pour un acte III de la décentralisation», Patrice Lanco écrit en 2011 à propos des P.L.H: *«Cette réforme a permis de franchir un nouveau cap, beaucoup de collectivités ont désormais atteint un «palier de maturité». Elles mènent une analyse fine des territoires, articulent leurs politiques d'habitat à la planification et à l'élaboration des documents d'urbanisme, lesquelles couvrent l'ensemble du champ du logement, mettent en place des dispositifs d'aides adaptés aux besoins, concluent des partenariats locaux».*

*Il ajoute «les contradictions inévitables entre les objectifs de droit au logement et de mixité sociale deviennent de plus en plus aigües : elles ne peuvent être régulées que dans un cadre démocratique au niveau du bassin d'habitat. Le besoin de service public, au sens d'une organisation collective pour le bien commun, n'a jamais été aussi criant : il appelle une réponse à la fois nationale et décentralisée. »*

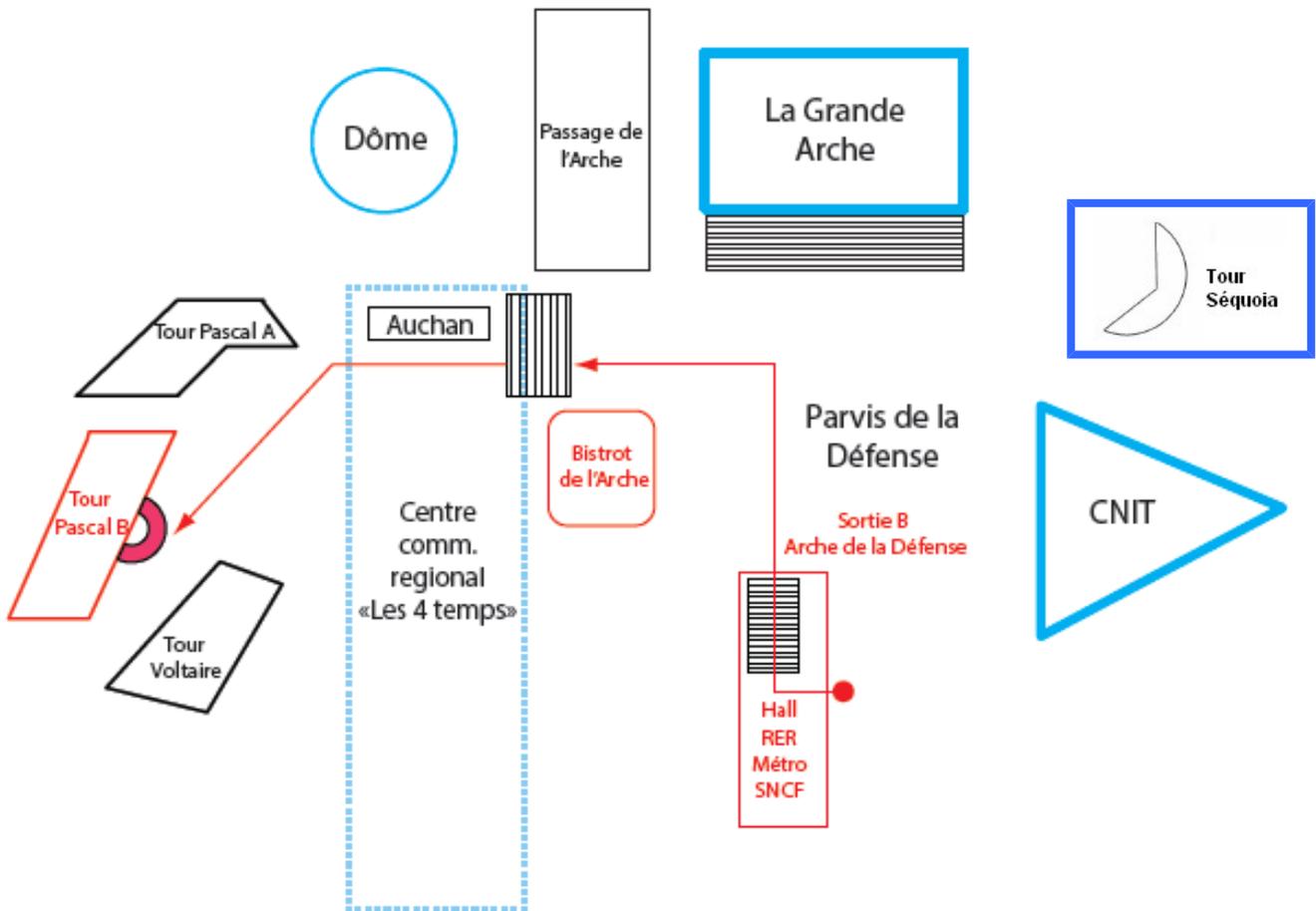
**Aujourd'hui, dans des contextes locaux souvent traversés par de fortes mutations, il s'agit d'interroger, non pas de manière frontale, mais par des approches particulières, l'évolution de la situation de l'habitat, telle qu'elle est explorée par la recherche, les limites rencontrées par les acteurs locaux, face aux dynamiques du marché privé, pour transformer les conditions d'habitat dans leur territoire. Il est aussi proposé de s'interroger sur les évolutions qu'il conviendrait de conduire pour réorienter les politiques et les pratiques locales.**

**Le but de ce cycle de séminaires présenté ici par le Plan Urbanisme Construction Architecture est de faire ressortir les problématiques émergentes et les questions-clés qui pourront nourrir de futurs programmes de recherche.**

Pour l'organiser, les parties prenantes au projet ont décidé, non de partir des recompositions de l'action publique (développement de l'intercommunalité, nouvelles prérogatives locales), ou des objectifs des politiques publiques d'habitat (la mixité sociale, le développement durable), mais de privilégier **quatre approches clés** :

- **les intermédiaires entre l'offre et la demande de logement (9 juin 2015) ;**
- **De la connaissance des marchés locaux du logement aux politiques publiques. Que peut le stock de logements et pour quelles politiques locales de l'habitat ? (4 septembre 2015) ;**
- **mobilité et habitat (13 octobre 2015) ;**
- **les effets économiques et sociaux des politiques locales du logement (et de leurs aides) dans les territoires (9 décembre 2015).**

# Accès piéton aux tours Pascal



## 1) Pour accéder à l'accueil de la tour Pascal B

Choisir la sortie « Arche de la Défense » (Métro sortie B). Au pied du grand escalier face à l'Arche, tourner à gauche et aller TOUT DROIT vers le Bistrot de l'Arche (il y a 50 m à faire). Descendre les marches puis traverser le centre commercial Les Quatre Temps (toujours TOUT DROIT) et en ressortir aussitôt, par la porte située en face (Porte de Nanterre), et continuer sur 50 mètres. Une fois à l'air libre, vous êtes devant les entrées de la tour Pascal B du ministère (aller jusqu'au tourniquet en verre sur votre droite)

## 2) Pour accéder à l'accueil de la tour Pascal A

Prendre le même itinéraire que pour la tour Pascal B puis, devant le tourniquet, prendre l'escalier tout de suite à droite.