



**PUCA**

plan  
urbanisme  
construction  
architecture

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



4<sup>ème</sup> séminaire

**Les politiques locales de l'habitat et leurs aides au logement :  
quels effets économiques et sociaux sur les territoires ?**

Mercredi 9 décembre 2015 – 9h15-16h30

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

## 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 politiques de l'habitat (13 octobre 2015) ;**
- **Les politiques locales de l'habitat et leurs aides au logement : quels effets économiques et sociaux sur les territoires ? (9 décembre 2015).**

## Programme du 4<sup>ème</sup> séminaire

### **Les politiques locales de l'habitat et leurs aides au logement : quels effets économiques et sociaux sur les territoires ?**

Mercredi 9 décembre 2015 – 9h15-16h30 – Tour Pascal B

9H15 : **Accueil**

•9H30 **Introduction**

Emmanuel RAOUL secrétaire permanent du PUCA

Claire DELPECH, responsable finances et fiscalité, habitat et logement à l'ADCF

Martine VERNHES responsable du projet de séminaire : cadrage des travaux de la journée

•10H00 Anne-Katrin LE DOEUFF, directrice générale déléguée d'Espace

Delphine BAUDET-COLLINET, responsable du pôle Politiques Territoriales de l'Habitat

**Evaluation des politiques locales de l'habitat : quels enseignements sur la connaissance des effets économiques et sociaux des aides des collectivités territoriales ?**

•10H30 Hélène RASNEUR – Chargée d'études en développement économique et finances publiques locales à l'Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise

**Méthode d'approche des effets des politiques locales du logement sur la fiscalité locale ?**

•11H15 Julien GARNIER – Chercheur au Service des Etudes de la Caisse des Dépôts et Consignations

**Les effets spatialisés des financements au logement mis en oeuvre par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) au moyen des fonds d'épargne.**

•12H Céline VARENIO – Association Delphis

**Mesurer et rendre compte de l'action des HLM sur les territoires**

12H45 **Déjeuner** (possible au ministère)

•14H00 Michel BOUVIER – Professeur à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne

**Les finances des collectivités territoriales.**

•15H00 : Laurent DAVEZIES – Professeur au CNAM

**Méthode d'analyse, sous l'angle territorial, de quatre composantes de la politique du logement.**

•16H00 **Débat : Les limites actuelles de la connaissance des effets socio-économiques des aides au logement des collectivités territoriales sur les territoires : quelles avancées possibles ?**

•16H30 **Conclusion**

Emmanuel RAOUL – Secrétaire permanent du PUCA

\*\*\*

## Modalités pratiques

- Inscription :

Participation gratuite mais **inscription en ligne obligatoire** pour accéder au ministère avant le **08 décembre** 2015 à l'adresse suivante :

<http://enqueteur.dgaln.developpement-durable.gouv.fr/index.php?sid=76871&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

- 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