

Comment la transition écologique vient-elle redéfinir l'action publique relative aux besoins en logements aux échelles nationale comme territoriale ?

Avec :

Xavier Timbeau, Directeur principal à l'OFCE
Vincent Fouchier, Directeur Prospective et Conseil de Développement à la Métropole Aix-Marseille-Provence

Contre une politique uniformisée, un besoin d'objectivation des spécificités territoriales par la donnée

Si l'énonciation d'un objectif national de production de logements et son chiffrage ne font pas consensus, tous les acteurs s'accordent sur la nécessité d'améliorer la déclinaison de l'objectif national à l'échelle locale. En particulier, le besoin de données territorialisées est largement partagé par les acteurs. Un besoin motivé par l'attention portée à la pertinence des logements produits.

Les caractéristiques intrinsèques (prix/loyer, surface habitable, type d'immeuble, confort, etc.) et extrinsèques (déplacements domicile-travail, proximité des biens, des services et des loisirs consommés par le ménage, qualité de l'environnement et du voisinage, etc.) du logement justifient qu'un logement n'en vaille pas un autre, que la construction de logements ne réponde pas nécessairement aux besoins.

« Cette 2^{ème} conversation explore la relation entre le logement, la mobilité et l'emploi. »



La nature des données (prix des logements et du foncier, sous-occupation, attractivité du territoire, solde migratoire, solutions de mobilités et d'emplois, etc.) et leur récupération est un chantier encore récent qui pourrait accompagner l'identification de leviers d'action et d'évaluation spécifiques, territorialisés.

La Rochelle / Marseille, une répartition socio-spatiale inverse

La comparaison, mentionnée dans cette conversation, entre La Rochelle et Marseille témoigne du caractère précieux des données. Dans les deux villes, ont été étudiés les kilomètres quotidiens parcourus par les ménages en fonction de leurs revenus. L'analyse révèle une répartition socio-spatiale très différente d'une commune à l'autre. Tandis qu'à Marseille, le phénomène de ségrégation spatiale est important et la dynamique de gentrification faible (les plus précaires résident dans l'habitat dégradé du centre-ville de Marseille, proche de l'emploi), à La Rochelle, la structure est inverse. Les ménages les plus précaires résident en périphérie dans des logements plus petits ou des logements sociaux. Ils sont plus éloignés de l'emploi et du centre-ville. Ces données avertissent sur les risques d'une politique publique nationale unique, ne tenant compte des spécificités territoriales.

Précisément, cette deuxième conversation explore la relation entre le logement, la mobilité et l'emploi. Elle interroge les déplacements pendulaires comme motif structurant des choix résidentiels (distance au lieu de travail ou à un potentiel de travail comme un bassin d'emploi) et interpelle sur l'impact environnemental différencié des logements en fonction des mobilités générées par leur localisation (consommation de carburant, construction des voitures, routes, infrastructures, etc.). Une réflexion susceptible de rouvrir le débat sur le nombre de constructions neuves envisageables à condition de connaissances suffisantes autorisant une intégration fiable de ces données aux méthodologies de chiffrage. D'autant que les évolutions de la pratique du télétravail doivent aussi être considérées.

Où s'installent les télétravailleurs ? L'intensification du télétravail rime-t-elle forcément avec périurbanisation ? Quels sont les déterminants d'attractivité pour les actifs télétravailleurs (l'exemple de l'effet TGV) ? Quels sont et seront les effets du télétravail sur les inversions entre résidences principales et secondaires ? Comme les acteurs de la 1^{ère} conversation, Xavier Timbeau et Vincent Fouchier soulignent le flou entourant la définition d'un logement télétravaillable (sanctuarisation d'une pièce supplémentaire dédiée, mutualisation) ainsi que la connaissance lacunaire des bénéfices et risques du télétravail (dépendance à l'automobile, stockage de données, etc.).

La localisation, une variable clef

La conversation illustre l'importance de tenir compte de la localisation des logements dans la notion de besoin. Celle-ci pouvant positionner les ménages excentrés dans une situation à risque au regard de l'augmentation du prix du carburant. L'entrée par la localisation permet de repenser les capacités d'accueil des territoires déjà urbanisés et les manières de satisfaire les besoins des habitants en leur sein (réaffectation du stock existant liée aux décès de la génération du baby-boom par exemple).

La géographie du logement adresse, en retour, la question de la géographie des emplois à travers la compatibilité entre besoins en employés et localisation des logements.

En lame de fond, les acteurs se positionnent en faveur d'une amélioration des données et de leur utilisation pour redéfinir une norme de calcul des besoins en logement qui intégrerait les inégalités socio-spatiales et les aspirations des ménages sur un territoire donné. L'accès à ces données pourrait, par ailleurs, permettre de modéliser les impacts des choix locaux d'urbanisme et de repenser, en fonction, les zonages actuels. Il requiert de s'intéresser aux outils actuels à la main des territoires, leurs besoins supplémentaires en ingénierie et les relations entre agences d'urbanisme, collectivités et service de l'État pour aller vers davantage de co-construction.

Synthèse de la 2^{ème} Conversation de préfiguration du programme de recherche



Le programme de recherche BEL

Il évolue aux côtés d'une communauté apprenante qui le précède et qui escortera les chercheurs jusqu'à la valorisation de leurs résultats. Cette communauté apprenante est constituée de l'écosystème des experts du secteur de l'habitat et de celui de la transition écologique, parties prenantes des débats opérationnels, méthodologiques et politiques sur la question des besoins en logements.

Depuis 2023, la communauté se réunit lors de colloques, de séminaires et de Conversations. Les Conversations sont des formats plus courts, croisant les approches de deux ou trois acteurs.

Les Conversations sont un format de discussion hybride (en ligne et en présentiel), initié par le PUCA et l'USH, au lancement de la démarche collective accompagnant le programme de recherche sur les besoins en logements à l'heure de la transition écologique (BEL)

Elles illustrent la volonté de la démarche de coopérer entre disciplines autant qu'elles démontrent sa pertinence, la réunion des expertises, des critiques et des questionnements de chacun des acteurs étant le matériau d'origine de l'appel à projets de recherche paru en mars 2025.



Besoins en logements
à l'heure de la
transition écologique

CE PROGRAMME DE RECHERCHE EST FINANÇÉ PAR :



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



agence nationale
de la cohésion
des territoires

IDHEAL
RECHERCHE



**Institut pour
la recherche**



IGEDD
INSPECTION GÉNÉRALE
DE L'ENVIRONNEMENT ET
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

