

LE LOGEMENT SOCIAL AU PRISME DE LA DIVERSITÉ DES TERRITOIRES

Jean-Claude Driant

École d'urbanisme de Paris – Lab'Urba

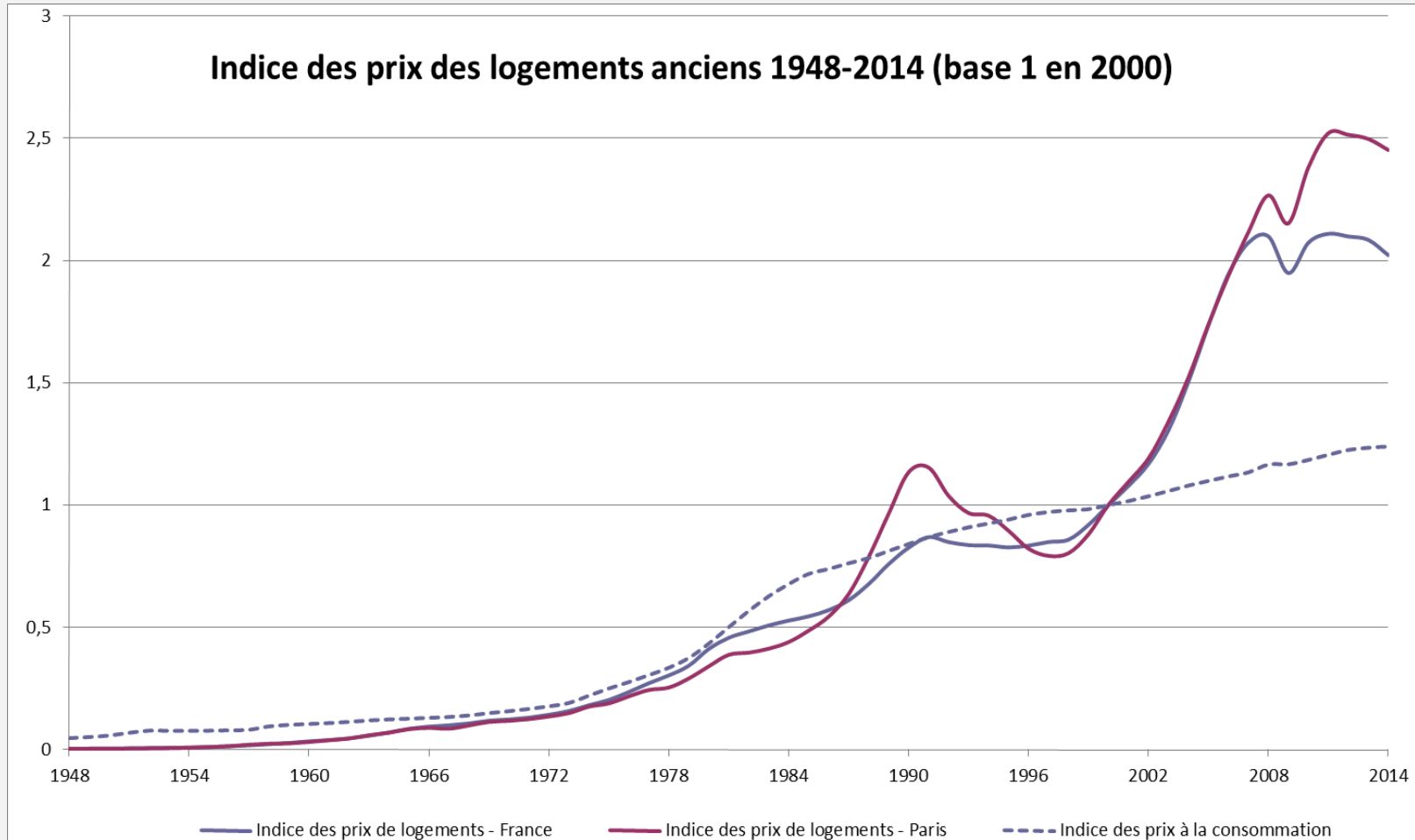
Dijon, le 5 octobre 2016

INTRODUCTION

- Une crise du logement relative
- Dont l'une des composantes est l'accroissement des inégalités territoriales en matière d'accès au logement et de cadre de vie
- Dont il faut tirer les conséquences en matière :
 - de compréhension des territoires,
 - de politiques du logement
- Et qui soulève quelques interrogations sur le modèle du logement social français

I. DIVERSITÉ / INÉGALITÉS DES TERRITOIRES

HAUSSE DES INÉGALITÉS POUR ACCÉDER AU LOGEMENT



Source : CGEDD et Insee

HAUSSE DES INÉGALITÉS POUR ACCÉDER AU LOGEMENT

L'écart entre les villes (et les conditions de vie entre les villes) s'est accru considérablement

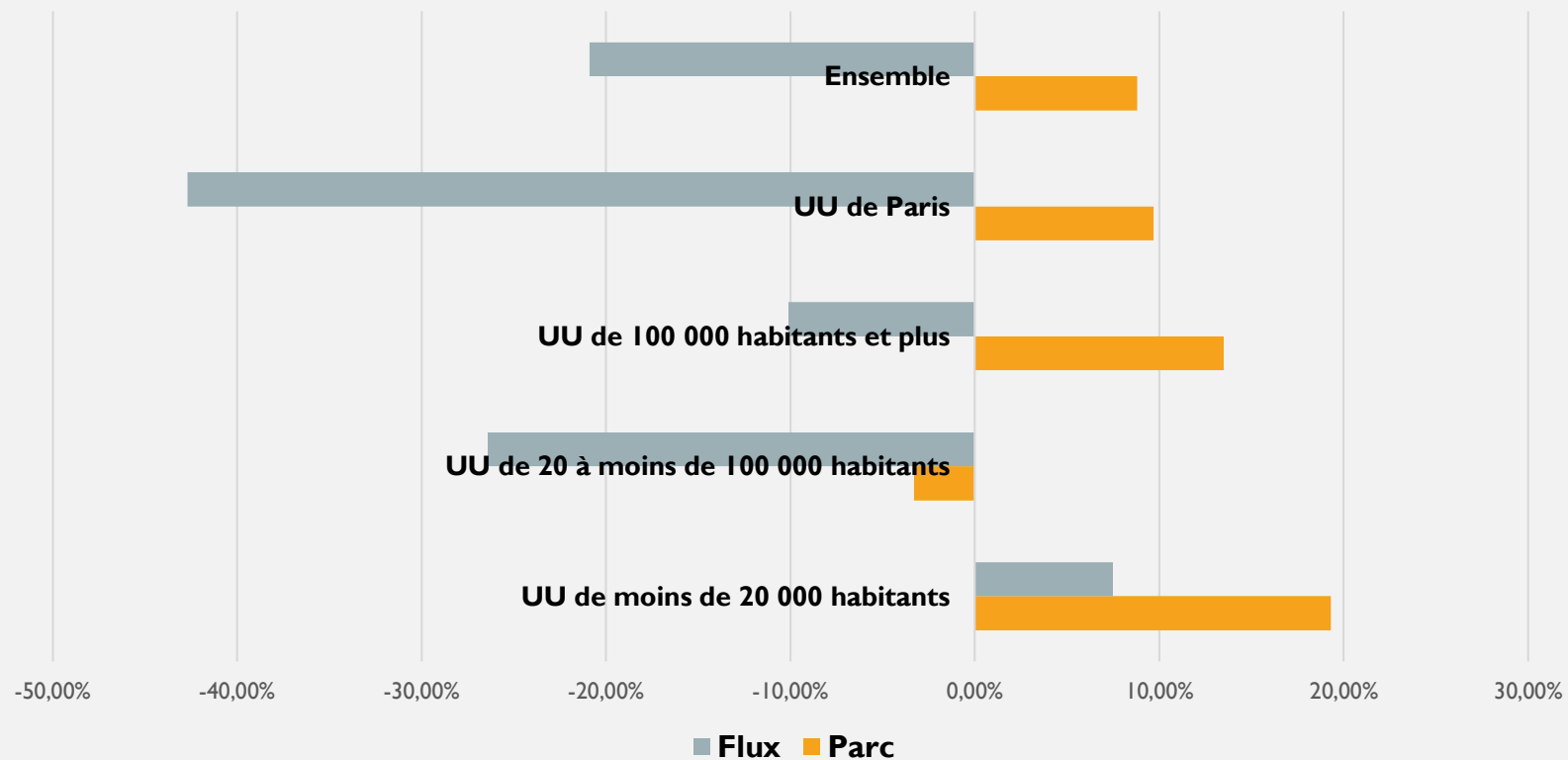
- loyer de marché
 - À Agen : 5,5 €/m²
 - À Nevers : 7,6 €/m²
 - À Toulouse et à Nantes : 11,8 €/m²
 - À Nice : 15,0 €/m²
 - A Paris : 28,1 €/m², soit un rapport de 1 à 5
- Les écarts sont encore bien plus importants si on observe les prix de vente. Début 2016, pour acheter 100m², il fallait à un ménage :
 - 104 K euros à Nevers
 - 193 K euros à Albi
 - 282 K euros à Toulouse
 - 417 K € à Nice
 - 653 K€ dans l'arrondissement le moins cher de Paris et 1 113 K€ dans le plus cher, soit un rapport de 1 à 11

Source : Clameur – Février 2016

Source : Notaires de France et d'Île-de-France, février 2016

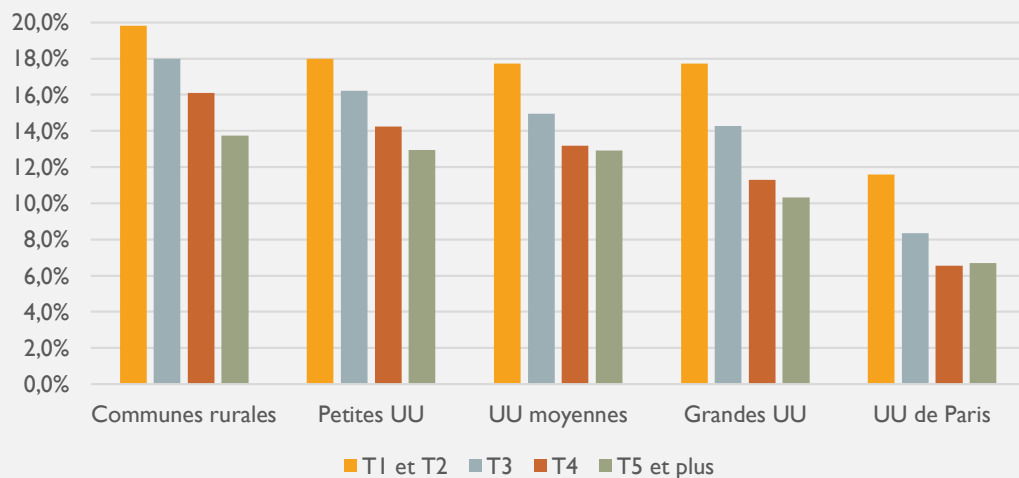
UN POTENTIEL D'ACCÈS AU PARC SOCIAL RADICALEMENT DIFFÉRENCIÉ

Variation du parc de logements sociaux et des flux entrants selon les tailles d'unités urbaines 2002-2013



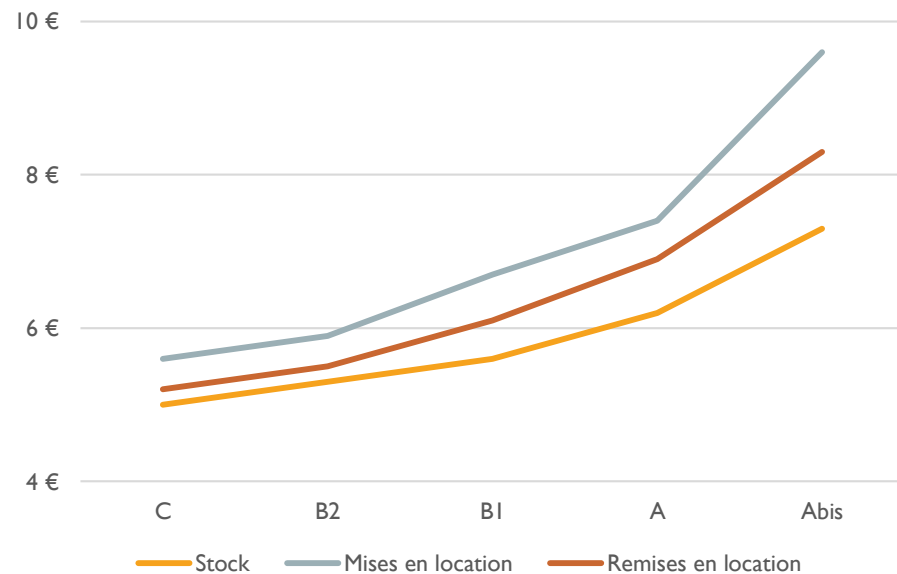
UN POTENTIEL D'ACCÈS AU PARC SOCIAL NETTEMENT DIFFÉRENCIÉ

Taux de disponibilité selon le type de logements et les tranches d'unités urbaines



Source : RPLS 2015

Hierarchie des loyers moyens de l'offre et du stock selon les zones ABC



**II - DES SITUATIONS TERRITORIALES DE
PLUS EN PLUS DIVERSES ET
COMPLÉMENTAIRES**

QUELLES DYNAMIQUES TERRITORIALES HORS DES MÉTROPOLES ?

- Des problématiques urbaines et d'habitat trop souvent centrées sur les métropoles
- Des villes moyennes et petites et des espaces ruraux où habite plus de la moitié de la population du pays
 - Qui sont traversés par des dynamiques très diverses de croissance et de décroissance
 - Souvent caractérisés par des cadres de vie attractifs
 - Mais également marqués par des problématiques communes :
 - De perte d'attractivité des centres urbains
 - Des gouvernances et des ingénieries souvent fragiles

DES DIFFICULTÉS QUI SE DÉCLINENT DIFFÉREMMENT SELON LES ÉCHELLES ET LES SITUATIONS LOCALES

- Les trois échelles de la problématique de l'habitat et du cadre de vie dans les villes petites et moyennes et les espaces ruraux qui les entourent :
 - Des centralités en péril
 - Des banlieues fragilisées
 - Le développement périurbain
- On peut caractériser la diversité des situations de ces territoires à partir des combinaisons de ces trois échelles
- Et en tirer des réflexions sur les dimensions de l'attractivité résidentielle (économie, marché du logement, cadre de vie).

III - QUELLES CONSÉQUENCES POUR LES POLITIQUES DE L'HABITAT ?

POUR L'ÉTAT

- Mieux assumer la diversité des territoires
 - Enjeu de connaissances (expertises locale et nationale)
 - Enjeu de souplesse
- Adapter les règles du jeu
- Contractualiser sur des objectifs

POUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

- Quelles coordinations locales des politiques de l'habitat dans un cadre d'aménagement du territoire ? Le rôle des régions
- Comment concevoir des politiques locales de l'habitat moins productivistes ?
- Redéfinir dans leur diversité les fonctions locales du logement social
- Assumer et organiser une décroissance positive ?

POUR LES ACTEURS DU LOGEMENT SOCIAL

- Repenser le modèle en assumant sa diversité ?
- Construire et démolir autrement
- S'inscrire dans la concurrence, commercialiser, fidéliser...
- ...sans négliger de répondre aux besoins des plus défavorisés et des mal logés

IV - QUELQUES QUESTIONS POUR
L'AVENIR DU MODÈLE FRANÇAIS DU
LOGEMENT SOCIAL

« DÉ-STANDARDISER » LE MODÈLE FRANÇAIS ?

- Retour sur le modèle généraliste français ?
- Retendre les marchés ?
- Assumer la concurrence ?
- Modifier le rapport entre ESH et OPH ?

MERCI DE VOTRE ATTENTION