

## **Territorialiser les politiques de l'habitat : un éclairage par les spécificités des territoires en déprise**

### *Synthèse de l'atelier 2*

### *Les politiques locales de l'habitat dans la singularité et la diversité des territoires : quelles réalités, quels résultats ?*

*Marie Mondain, doctorante CIFRE chez UMR Géographie-Cités et Fédération des OPH*

#### **Synthèse**

Portée par la mobilisation des acteurs du logement des territoires détendus pour une meilleure reconnaissance des spécificités des contextes locaux, la revendication d'une plus forte territorialisation des politiques de l'habitat s'invite dans les débats.

Cet atelier participe à cette réflexion en questionnant les moyens à disposition des acteurs locaux pour mettre en œuvre des politiques locales de l'habitat tenant compte à la fois de la diversité croissante des territoires et d'objectifs nationaux assignés au logement.

Une première session d'interventions revient sur la diversité croissante des territoires (Xavier Desjardins, Sylvie Fol) et propose des cadres d'analyse pour identifier, au-delà du constat de dynamiques territoriales variées, des caractéristiques communes des politiques de l'habitat à travers l'analyse des circuits de financement de la promotion immobilière locative (Ludovic Halbert) et l'organisation des acteurs locaux des politiques de l'habitat (Matthieu Gimat).

Une deuxième session d'intervenants cible spécifiquement les stratégies des acteurs de l'habitat des territoires en déprise à travers une analyse des actions publiques sur le parc existant dans les villes en décroissance urbaine (Yoan Miot), une monographie des stratégies résidentielles de la ville de Saint-Etienne (Rémi Dormois, Christelle Morel-Journel, Valérie Sala Pala) et une présentation du travail mené par cinq associations régionales Hlm sur les enjeux des organismes Hlm en territoires dits « détendus » (Cécile Bouclet, Christophe Beth).

#### **Introduction**

L'actuelle mobilisation des associations Hlm, fédérations du bâtiment et des associations d'élus en vue de la reconnaissance des spécificités des territoires qualifiés alternativement « territoires en déprise », « territoires détendus », « territoires en décroissance » ou « territoires en crise » souligne le manque d'une culture commune, scientifique et professionnelle sur le sujet. Cet atelier est l'occasion de dépasser la définition des territoires en déprise par comparaison aux territoires métropolitains, pour s'intéresser à leurs caractéristiques propres et développer des outils d'analyse professionnels et scientifiques adaptés à ces spécificités (2<sup>ème</sup> partie).

Au-delà, ce changement de regard interroge le principe même des politiques locales de l'habitat. L'organisation actuelle des politiques locales de l'habitat permet-elle la prise en compte des spécificités des contextes locaux ? La répartition des compétences entre collectivités territoriales et État prévue par la décentralisation, les moyens à disposition des collectivités locales pour mettre en œuvre une politique de l'habitat, le rôle de l'ensemble des acteurs du logement et particulièrement des bailleurs sociaux sont tour à tour passés en revue pour saisir les difficultés mais aussi les potentialités de mise en œuvre de politiques locales adaptées aux contextes territoriaux (1<sup>ère</sup> partie).

## Une diversité croissante des contextes territoriaux qui interroge l'efficacité d'une politique nationale du logement orientée vers les métropoles

**Xavier Desjardins** souligne le décalage entre la diversité des territoires et le cadre national des politiques du logement fondé sur les difficultés d'accès au logement dans les grandes villes. Les objectifs nationaux sont principalement quantitatifs à l'image de l'objectif actuel de production de 500 000 logements par an prévu pour relancer la production de logements et répondre au manque de logements abordables. Pour autant, sa mise en œuvre se heurte aux résistances des acteurs locaux qui arguent d'une inadaptation des objectifs aux situations locales. Pour Xavier Desjardins, cette situation interroge deux aspects de l'action publique nationale sur l'habitat : la nécessité de dépasser un diagnostic dual des territoires opposant « zones tendues » et « détendues » et au-delà le partage de la compétence « habitat » entre les différents acteurs publics.

Il convient tout d'abord de revenir sur la vision duale des dynamiques territoriales. Il existe bien un processus de métropolisation, compris comme concentration des emplois, des individus et de richesses dans les villes principales. Celui-ci a des effets territoriaux bien connus à l'image des dynamiques de concentration de l'emploi qui influent sur les choix résidentiels des ménages. Pour autant, on ne peut conclure à une représentation duale de la France divisée entre territoires gagnants et perdants de la métropolisation ou territoires en croissance et en décroissance. Les faits nuancent les représentations. Toutes les petites villes et les territoires ruraux ne sont pas en déclin. Depuis 40 ans, les petites villes entre 5 000 et 50 000 habitants ont, prise ensemble, une croissance démographique plus rapide que les plus grandes villes. On observe depuis les années 1990, un éclatement du profil de la petite ville avec des stratégies de développement très différenciées selon le contexte régional, l'insertion ou la proximité de dynamiques métropolitaines, et les politiques locales mises en œuvre. Par ailleurs, certaines métropoles connaissent aussi des difficultés économiques fortes à l'exemple d'Aix-Marseille. Cette vision duale est aussi idéologiquement problématique puisqu'elle sous-entend que la compensation est la clé de l'action publique à destination des territoires ruraux et des petites villes alors qu'il semble plus pérenne de réfléchir à des fonctions différenciées. Enfin, idéologiquement, cette vision réactive le vieux discours contre la « grande ville » qui s'est longtemps illustré contre Paris avant de se tourner contre « les métropoles ».

Au-delà du diagnostic, c'est la mise en œuvre des politiques de l'habitat et le partage de cette compétence entre différents échelons territoriaux et l'État qui est interrogée. La décentralisation a-t-elle vraiment permis une meilleure prise en charge des spécificités locales par les collectivités locales ? Le rôle de l'État demeure ambigu. Il a transféré de nombreuses compétences aux collectivités locales (planification, urbanisme, droit des sols, etc.) mais continue d'orienter les politiques du logement à travers la définition d'objectifs nationaux localement contraignants. Dans leur mise en œuvre locale, ces objectifs peuvent parfois s'opposer comme la recherche concomitante de sobriété foncière et l'augmentation du parc de logements.

Cependant, la capacité des collectivités locales à mener des politiques de l'habitat adaptées à la situation locale est aussi sujette à question. En effet, les politiques locales de l'habitat sont très standardisées malgré la diversité des contextes territoriaux. Le poids des politiques nationales et les contraintes budgétaires qui incitent à diminuer le budget alloué aux missions d'expertise peuvent expliquer en partie cette standardisation. Revenons aux petites villes. Malgré la décentralisation, ne sont-elles pas presque toutes marquées par les mêmes dynamiques territoriales, à savoir le report des résidences et des commerces sur leurs franges, et donc par des politiques publiques de planification assez largement similaires ? Pourquoi ne se sont-elles pas saisies de ces enjeux avant que le législateur n'invite à faire de grandes intercommunalités ? Sur ce sujet, la différenciation territoriale a été faible.

### Au-delà de la diversité, mettre à jour les facteurs communs de différenciation des territoires

Dépasser le constat de la diversité des territoires permet d'identifier des modèles et facteurs communs susceptibles d'expliquer l'action publique. **Matthieu Gimat** revient ainsi sur les facteurs explicatifs de la différenciation des politiques locales de l'habitat. La recherche urbaine met traditionnellement en avant trois facteurs : **l'idéologie**, c'est-à-dire le positionnement politique de la collectivité, **l'ancienneté des politiques locales de l'habitat** puisqu'un « temps d'apprentissage » des enjeux de l'habitat favorise l'élaboration de politiques plus adaptées aux spécificités des territoires et **la tension des marchés immobiliers locaux**.

À partir de l'analyse des politiques de production de logement social dans les intercommunalités de Bordeaux Métropole, de la communauté d'agglomération du Val-de-Bièvre et de la communauté urbaine de Boulogne-sur-Mer, Matthieu Gimat montre que cette grille d'analyse est insuffisante. En effet, les trois terrains choisis présentent des situations différentes selon ces trois facteurs et pourtant leurs politiques sont très homogènes. Elles poursuivent les mêmes objectifs à travers des dispositifs similaires. Il propose d'y ajouter un quatrième facteur : **l'organisation du système d'acteurs locaux**.

L'analyse du rôle de ce facteur incite à s'intéresser à des aspects généralement moins considérés des politiques locales de l'habitat. Ainsi, la stabilité ou la déstabilisation du système d'acteurs devient un élément primordial. Ceci s'observe notamment à travers l'analyse des modes de coordination des acteurs qui se pérennisent à travers des dispositifs institutionnels plus ou moins formels à l'instar de la réunion annuelle de programmation inter bailleurs du Boulonnais. C'est aussi l'inventaire des capitaux dont disposent les acteurs (sociaux, économiques, culturels) qui permet de comprendre le positionnement des acteurs les uns par rapport aux autres et, par exemple, les changements induits sur les politiques locales par l'arrivée d'organismes Hlm nouveaux et concurrents. Dans le Bordelais, l'arrivée d'organismes extérieurs au territoire mais dotés d'une forte capacité d'investissement a été favorisée avec le développement de l'offre en VEFA. L'arrivée de ces nouveaux acteurs et l'évolution du mode de production neuve ont durablement redéfini la valeur des ressources mobilisées par les organismes HLM. Le capital économique devient le facteur premier alors que c'était traditionnellement les capitaux sociaux et symboliques qui permettaient d'accéder aux opérations

Dès lors, un travail approfondi sur les systèmes d'acteurs locaux paraît important pour anticiper les effets de leur déstabilisation dans un contexte où l'État cherche à « simplifier » le tissu Hlm par la diminution du nombre d'acteurs.

**Ludovic Halbert** mobilise des travaux menés en partenariat avec la Caisse des Dépôts sur l'immobilier locatif et met en évidence que le mode financement de la production immobilière est également un facteur non négligeable de différenciation des marchés locaux de l'habitat. Il influe sur les formes, les localisations et les usages de l'immobilier locatif produits. Il identifie quatre circuits de financement de l'immobilier locatif en France métropolitaine qui font appel à l'épargne privée des ménages. **L'immobilier locatif social** capte l'épargne des ménages à travers la collecte de l'épargne réglementée (livret A, livret développement durable et livret d'épargne populaire) qui est ensuite centralisée par la Caisse des Dépôts qui prête aux collectivités locales et aux organismes Hlm. **L'immobilier défiscalisé** où l'épargne des ménages est investie dans la détention d'un bien immobilier avec une bonification de la rentabilité à travers des exonérations fiscales. **L'immobilier « financierisé »** où les ménages confient leur épargne à des gestionnaires d'actifs qui en investissent une part dans l'immobilier (SIIC, SCPI, OPCI, etc.). Enfin, **l'immobilier « intermédiaire »** où l'épargne des ménages est collectée par des investisseurs institutionnels (mutuelles, assurances, caisses de retraites, etc.) et confié à la SNI (Société Nationale Immobilière, filiale de la Caisse des Dépôts) pour la production de logement locatif intermédiaire.

Les rapports de force entre acteurs de la promotion immobilière diffèrent selon le circuit de financement. Dans le cadre de l'immobilier social, les ménages épargnants n'ont pas voix au chapitre mais l'État, les organismes Hlm et les collectivités locales se partagent la définition de la localisation, la forme et les usages du logement. Pour l'immobilier défiscalisé, le pouvoir de décision est fonction de l'interaction entre les promoteurs, les collectivités locales et les réseaux bancaires. Avec l'immobilier financierisé, le rôle décisionnaire revient aux gestionnaires d'actifs qui imposent leurs standards aux promoteurs, aménageurs et collectivités locales. Enfin, avec l'immobilier intermédiaire, la décision est fonction du rapport de force entre investisseurs institutionnels, État et SNI.

Ainsi, les décisionnaires et leurs objectifs diffèrent selon le circuit de financement observé à partir d'une même ressource, l'épargne des ménages, ce qui se traduit *in fine* par des marchés de l'habitat aux formes et usages distincts.

Dimension	immobilier « social »	immobilier « défiscalisé »	immobilier « financierisé »	immobilier « intermédiaire »
<b>immobilier, formes urbaines</b>	collectif & pavillons denses; toute taille (y compris familial)	résidences spécialisées; petits logements (T1/T2)	grands immeubles; standardisés (hauteur, profondeur, ratio surfaces utiles); certification verte	T2/T3; labels verts
<b>géographie inter-urbaine</b>	villes de tradition logement social; zones « tendues », zones en croissance démographique	surreprésentation agglomérations moyennes & petites	concentration (ex: les bureaux en Ile-de-France et métropoles seulement)	Grandes villes à marché « tendu » dont Ile de France
<b>géographie intra-urbaine</b>	quartiers rénovation. urbaine; première couronne, transport en commun	1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>nde</sup> périphéries; proximité campus	polarisation monofonctionnelle; desserte	1 <sup>ère</sup> couronne
<b>usages &amp; usagers</b>	ménages à revenus modestes	classe moyenne inférieure; étudiants; personnes âgées	pas de résidentiel; grandes firmes - secteurs reconnus - crédit financier - long terme	ménages classe moyenne-supérieure.

Source : Ludovic Halbert, journée *Quoi de neuf chercheurs ?* du réseau des acteurs de l'habitat, 17 novembre 2016

## Les territoires en déprise : un objet de recherche en construction

La deuxième partie de l'atelier s'intéressait plus spécifiquement aux territoires en déprise, ceux-ci jouant le rôle de révélateur des dysfonctionnements des politiques de l'habitat. Si la recherche urbaine de ces dernières années s'est principalement concentrée sur les espaces métropolitains, des travaux sur les territoires en déprise existent et se développent, notamment sur les politiques de l'habitat.

**Sylvie Fol** explique que ces travaux s'intéressent à la décroissance urbaine. Cette dynamique territoriale est en partie liée aux dynamiques métropolitaines. Il s'agit d'un processus structurel de déclin démographique et d'affaiblissement économique qui affecte de façon structurelle la densité de population et les fonctions économiques d'une ville, générant d'importants effets sociaux (Martinez-Fernandez, Audirac, Fol, Cunningham-Sabot 2012). Sur la période 2006-2011, 40% des aires urbaines françaises étaient en décroissance démographique. Phénomène moins fort qu'ailleurs en Europe du fait d'un taux de fécondité qui reste élevé, la décroissance urbaine concerne surtout les villes avec une spécialité industrielle dans un secteur aujourd'hui en crise (Roubaix et le textile par exemple), les villes des vieilles régions industrielles (Lorraine, Champagne-Ardenne) et les petites villes. De nombreux travaux sont en cours, notamment sur les politiques urbaines des territoires en décroissance (programme Altergrowth) et sur les effets du retrait des services et commerces dans les villes petites et moyennes (programme Rétraction).

Cette dynamique territoriale est aujourd'hui peu prise en compte par les politiques nationales du logement. Il existe bien des politiques à destination des territoires en difficulté mais elles sont très spécifiques, à destination des territoires de montagne, des territoires ruraux ou en reconversion industrielle. La décroissance en tant que dynamique territoriale de longue durée n'est pas à l'agenda des politiques nationales. Une série d'entretiens menés (avec Rémi Dormois) auprès d'acteurs nationaux montre que la priorité reste la réponse à la crise du logement et que la mise en œuvre de politiques de l'habitat plus spécifiques revient aux acteurs locaux. Certaines politiques nationales ont même tendance à accentuer la difficulté de ces territoires. Les mesures de rationalisation de l'action publique comme la Révision générale des politiques publiques (RGPP) devenue Programme de modernisation de l'action publique (MAP) ont ainsi entraîné une concentration des services et emplois publics dans les plus grandes villes et une suppression d'emplois publics locaux.

**Cécile Bouclet** et **Christophe Beth**, à travers une mission d'accompagnement qu'ils ont menée auprès de cinq associations régionales Hlm (Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté et Lorraine), montrent les mêmes effets négatifs des politiques nationales du logement sur les territoires dits « détendus ». La superposition des dispositifs d'encouragement à l'accession à la propriété (PTZ), de réhabilitation du parc ancien, de défiscalisation pour la promotion locative privée et d'encouragement à la production locative sociale à travers le plan de relance, ont créé, sur ces territoires, une situation de surproduction. Cette surproduction entraîne une déstabilisation des marchés locaux du logement. L'augmentation de l'offre globale de logements face à une demande qui reste stable place le parc locatif social en situation de concurrence avec le parc locatif privé et, sur les marchés les plus détendus, avec l'accession dans l'ancien.

**Yoan Miot** a étudié plus spécifiquement les principaux effets de la décroissance urbaine sur le parc de logements à partir des travaux menés à Roubaix, Mulhouse, Saint-Etienne et Vitry-le-François. L'habitat n'est pas une cause d'enclenchement d'un processus de décroissance urbaine qui est généralement engendré par une déstabilisation du tissu économique ou une déprise démographique. Pour autant, le parc de logements est fragilisé par ce processus et peut, à son tour, accélérer le processus de décroissance urbaine. L'augmentation de la vacance est la principale conséquence de la décroissance urbaine. Elle produit trois principaux effets sur le parc de logements : l'affaiblissement des valeurs immobilières, la dégradation du parc et la fragilisation du cadre de vie selon l'effet de la vitre brisée<sup>1</sup>. Ces effets touchent principalement le parc locatif tandis que l'accession à la propriété, notamment en périurbain, peut rester dynamique. Les effets sont distincts selon le type de parc locatif. Dans le parc locatif social, la décroissance urbaine se traduit par l'augmentation de la vacance et le renforcement de la spécialisation sociale du peuplement. Il s'agit d'un cercle vicieux car la vacance structurelle induit une perte conséquente de loyers qui fragilise les finances de l'organisme Hlm et limite ses possibilités d'investissement dans l'offre nouvelle comme dans la réhabilitation. Ce faible investissement concourt à la perte d'attractivité du parc, ce qui tend à augmenter la vacance. Si les difficultés sont marquées dans le parc social, elles sont encore plus fortes dans le parc locatif privé. À la paupérisation des ménages et la hausse de la vacance s'ajoute un processus de dégradation accélérée du patrimoine auquel répondent de plus en plus difficilement les nouvelles orientations de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

---

<sup>1</sup> L'effet de la vitre brisée est un concept issu des sciences sociales stipulant que si une vitre brisée n'est pas rapidement réparée, elle sera rapidement suivie de nombreuses autres dégradations puisqu'elle envoie le signal d'un bâtiment à l'abandon où les dégradations sont permises.

Face à ces difficultés, les collectivités ont tendance à adopter des stratégies différentes selon le type de parc. Elles souhaitent maintenir et développer le parc privé tandis que le parc social, perçu comme facteur de paupérisation en raison de son image, concentre les efforts de démolition. Ces choix semblent pourtant paradoxaux face à la paupérisation des ménages qui se traduit par une demande de logement peu cher.

### **Des acteurs locaux isolés dans l'engagement de politiques de l'habitat adaptées aux territoires en déprise**

À partir d'études de cas français, les intervenants montrent que les acteurs locaux sont amenés à « bricoler » des politiques de l'habitat pour pallier l'inadaptation des outils de diagnostic des marchés du logement et des règlements nationaux aux territoires en déprise.

En effet, les outils d'analyse existants ne permettent pas d'appréhender certaines spécificités des territoires en déprise. Les biais contenus dans les méthodes habituellement utilisées pour caractériser les marchés de l'habitat et les besoins en logement deviennent problématiques lorsque l'analyse porte sur les territoires détendus. **Yoan Miot** rappelle ainsi qu'il est complexe d'analyser la vacance d'un parc de logements en raison du manque de données statistiques (Insee, Filocom), mais aussi des explications complexes à donner à ces situations. Dans les territoires tendus, ce manque est moins remarquable car la vacance est résiduelle mais dans des agglomérations où la vacance représente plus de 10% du parc, le développement d'outils d'analyse fiables est crucial. De même, les évolutions démographiques ou résidentielles sont plus complexes à saisir. **Cécile Bouclet** interroge ainsi l'adéquation d'outils clés du diagnostic des marchés de l'habitat à ces situations. La méthode dite du « point mort » qui évalue le nombre de logements à construire pour maintenir un niveau de population identique, compte-tenu du rythme de desserrement des ménages et du renouvellement du parc, a ainsi tendance à sur-évaluer le besoin en logement. En effet, il ne prend pas en compte le vieillissement des ménages. Si, statistiquement, le vieillissement se traduit par un desserrement des ménages, il ne se traduit pas pour autant par un besoin supplémentaire en logements mais seulement de la sous-occupation ou un besoin d'hébergement. Là encore, dans les territoires tendus, l'effet induit peut être négligé mais il est prépondérant dans les territoires en déprise caractérisés par une faible croissance démographique, voire une diminution.

Au-delà, on constate certains angles morts dans l'analyse des marchés du logement. Ainsi, les effets de concurrence entre les différents segments de parc induits par la faiblesse de la demande sont insuffisamment connus. De même, les enjeux de gestion du parc deviennent cruciaux alors que ce sont traditionnellement les mécanismes de production neuve qui concentrent l'attention des chercheurs et experts. **Christophe Beth** souligne ainsi l'importance de développer la qualité de service pour les bailleurs sociaux.

Ce déficit d'outils d'analyse contribue à l'isolement des acteurs locaux dans l'élaboration de politiques de l'habitat spécifiques. **Rémi Dormois, Christelle Morel-Journal et Valérie Sala Pala** expliquent que si la politique du logement est conçue pour répondre aux besoins des métropoles, alors la capacité à élaborer des politiques locales de l'habitat spécifiques repose exclusivement sur les acteurs locaux et la façon dont ils se mobilisent pour obtenir des financements nationaux ou des dispositifs spécifiques. À partir de l'étude de l'agglomération stéphanoise, ils montrent qu'une démarche fine et progressive de négociation est nécessaire pour entériner un processus de territorialisation non inscrit dans la loi. La ville a ainsi obtenu une adaptation du premier programme PRU qui intègre deux quartiers d'habitat ancien. Un partenariat a été conclu avec l'Anah pour mener un dispositif expérimental d'accession sociale dans le parc ancien privé. L'application de l'article 55 a aussi fait l'objet de négociations. L'objectif n'est pas tenu mais il n'y a pas de communes carencées. C'est le fruit d'une démarche collaborative des acteurs locaux. Les organismes Hlm ont présenté aux élus les difficultés d'application de la mesure tandis que la DDT relayait ce problème au préfet. Ce dernier a pris la décision de ne pas déclarer en carence les communes déficitaires n'ayant pas satisfait leurs objectifs de production sur la période 2011-2013 et a obtenu, du Préfet de région, une décision de non application du prélèvement sur 2016 pour les communes en décroissance démographique comme le prévoyait le décret du 31 décembre 2015.

L'adaptation des politiques locales de l'habitat est alors dépendante de la capacité des acteurs locaux à produire une expertise. Celle-ci permet de justifier des demandes dérogatoires et les agences nationales peuvent être alors considérées comme des ressources pour mettre en œuvre des dispositifs expérimentaux.

### **La fabrique de politiques locales de l'habitat spécifiques, un processus qui demeure fragile**

Malgré des adaptations symboliques, ce processus de territorialisation demeure fragile et se heurte à des difficultés (capacité de financement, santé financière des bailleurs par exemple) et peut être remis en cause au moins sur certains volets en fonction des alternances politiques. Trois difficultés principales sont identifiées. D'une part, l'engagement de politiques spécifiques aux territoires en déprise demeure politiquement difficile à accepter. Elle revient en effet à mettre en évidence des facteurs économiques, sociaux et politiques perçus comme dévalorisant pour l'image de la ville comme le caractère détendu du

marché, la perte de population ou la dégradation d'un centre-ville. D'autre part, les acteurs privés sont difficiles à mobiliser dans la mise en œuvre de ces politiques dans la mesure où les investissements sont considérés comme à risque. Enfin, le fonctionnement actuel des intercommunalités rend difficile la mise en œuvre d'une solidarité territoriale. La ville centre est bien souvent en incapacité de prioriser l'action sur son territoire ou de convaincre les communes voisines de limiter les programmes de logement en périphérie.

La fragilité de ces politiques adaptées relève aussi d'une hésitation entre deux objectifs différents, la gestion de la décroissance et le retour au marché. Davantage mises en œuvre aux Etats-Unis et en Allemagne, les politiques de gestion de la décroissance (*smart shrinkage*) s'inscrivent en rupture avec les politiques urbaines classiques. La décroissance comme dynamique territoriale de long terme est assumée et les politiques publiques visent à gérer au mieux cette situation. Les programmes se concentrent sur des démolitions sans reconstructions et le développement de nouveaux usages sur le foncier libéré comme l'agriculture urbaine ou la végétalisation. Cependant, en France, les politiques urbaines de villes en décroissance privilégient plutôt le retour au marché. Elles mettent en œuvre les politiques d'attractivité classiques pour attirer de nouveaux habitants ou de nouvelles entreprises. Comme à Saint-Etienne et Roubaix, elles mènent des actions volontaristes de renouvellement urbain pour restaurer l'attractivité d'espaces délaissés. **Yoan Miot** questionne l'acceptabilité sociale de ces politiques d'attractivité en situation de décroissance. Elles mobilisent les moyens publics pour attirer une frange de population ou d'acteurs relativement aisés ou sans difficultés alors que des besoins sociaux demeurent non satisfaits.

## Conclusion

L'atelier révèle un défi commun aux acteurs et chercheurs, celui de poursuivre le travail de documentation sur les territoires en déprise afin de dépassionner les discours sur ces territoires et de pallier le déficit de connaissance et d'outils opérationnels dédiés.

Au-delà, la prise en compte de ces situations de déprise fournit un point d'appui pour déconstruire un regard façonné par le cadre métropolitain et renouveler les analyses des politiques locales de l'habitat et de leur territorialisation, des politiques urbaines et de la quête d'attractivité, de la décentralisation et de l'organisation des compétences entre collectivités locales et État.

\*  
\*       \*

**Animation de l'atelier :** Claire Delpech, responsable finances et fiscalité, habitat et logement, Assemblée des communautés de France

**Préparation :** Dominique Belargent (USH), Martine Vernhes (PUCA), Flora Thuillier (HTC)

### Les intervenants :

- Xavier Desjardins, professeur en aménagement et urbanisme, Université Paris-Sorbonne, UMR-ENEC
- Sylvie Fol, professeure en aménagement et urbanisme, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, UMR Géographie-Cités
- Ludovic Halbert, chargé de recherche CNRS, Université Paris-Est Marne-la-Vallée, LATTS
- Matthieu Gimat, doctorant, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, UMR Géographie-Cités, équipe CRIA
- Yoan Miot, maître de conférences, Université Paris Est Marne-la-Vallée, LATTS
- Rémi Dormois, chef du service habitat à la Direction Départementale des Territoires de la Loire et chercheur associé en science politique, Université Jean Moulin (Lyon), UMR Environnement, Ville et Sociétés
- Christelle Morel-Journel, maître de conférences en géographie et aménagement, Université Jean Monnet (Saint-Etienne), UMR Environnement, Ville et Sociétés
- Valérie Sala Pala, professeure de science politique, Université Jean Monnet (Saint-Etienne), UMR Triangle
- Christophe Beth, directeur de Soft Report
- Cécile Bouclet, directrice d'études Habitat et gérante du CODRA

**Grand témoin :** Marie-Ordas Monot, responsable des partenariats, Direction des Fonds d'épargne, Caisse des Dépôts

## **Pour aller plus loin**

- Maurice Romain (Pacte), « L'usage des politiques foncières comme outil de contrôle du développement de logements neufs » (Thèse)
- Brouard-Sala Quentin (UMR 6590 Espaces et Sociétés), « La vacance du logement dans les espaces ruraux européens. Des dynamiques démographiques à la revitalisation des bourgs et des petites villes en Galice, Normandie et dans le Sud-Ouest de l'Angleterre » (Thèse en cours)
- Frétigny Raphaël, « Financer la cité. La Caisse des dépôts et les politiques de développement urbain en France » (Thèse)
- Persyn Nicolas (UMR 6590 Espaces et Sociétés), « Mobiliser et maîtriser le foncier pour le logement : outils et pratiques en agglomérations moyennes » (Thèse)
- Mondain Marie (Laboratoire Géographie-Cités, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne), « Les organismes HLM dans les territoires en décroissance urbaine, stratégies et rôles dans l'adaptation des politiques publiques locales » (Thèse en cours)
- Baudet-Collinet Delphine, Belval-Lavillonniere Emilie, Le Doeuff Anne-Katrin, « Le PLH, outil de gouvernance et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat : état des lieux et perspectives » (étude conduite par Espacité pour l'AdCF, l'Union sociale pour l'habitat et la Caisse des Dépôts)
- L'Union sociale pour l'habitat, « Territoires en décroissance, quels projets, quelles réponses des Hlm ? » Actes de la conférence nationale du Creusot, le 23 juin 2015
- « Manifeste pour une autre politique de l'habitat dans les territoires dits « détendus » », Associations régionales Hlm des régions Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté et Lorraine, 2015