



Réseau des acteurs de l'habitat

Face au déclin urbain, quelles actions sur le stock de logements ?

Yoan Miot, Maître de conférences, LATTTS, Ecole d'Urbanisme de Paris

LATTTS

LABORATOIRE TECHNIQUES
TERRITOIRES ET SOCIÉTÉS



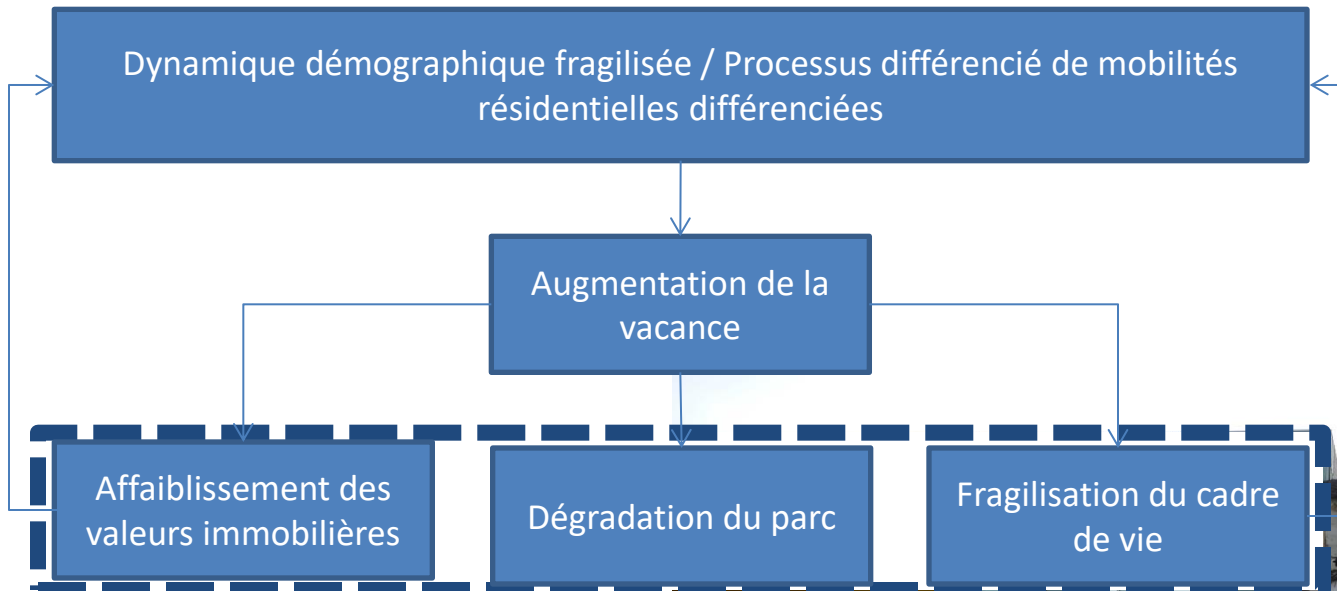
Introduction

- Le cadre de l'intervention :
 - Appui sur travail de thèse CIFRE sur les politiques d'attractivité résidentielle des villes de tradition industrielle et sur un projet de recherche-action avec la Ville de Roubaix ;
 - Appui sur les travaux en cours de l'ANR Altergrowth (2015 – 2018) analysant les politiques alternatives de développement dans les villes en décroissance (France, Allemagne, Etats-Unis) ;



Introduction

- L'habitat et la décroissance urbaine ;
 - Il n'apparaît pas comme une des causes premières de la décroissance urbaine ;
 - Il est, en revanche, fragilisé par le processus et peut l'accentuer, notamment par la création d'un propre cercle vicieux ;
 - Il est très souvent au cœur des stratégies d'intervention des collectivités territoriales ;





1 – Quels problèmes ?

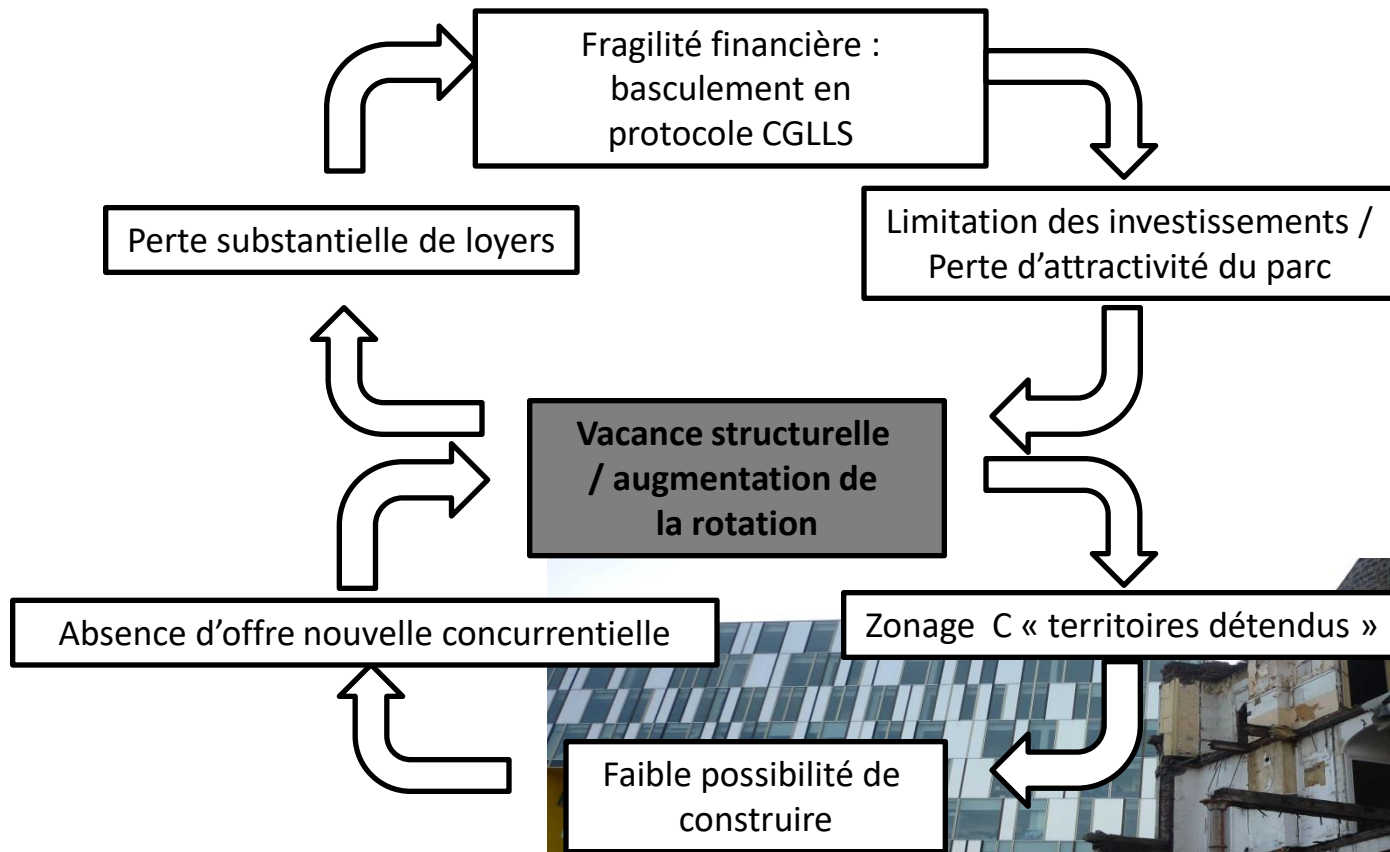
- Selon les acteurs, un double problème :
 - La vacance et la spécialisation sociale du parc social ;
 - La dégradation, la vacance et la spécialisation sociale du parc privé ;
- Un phénomène qui se spécifie selon la structure des parcs, selon les territoires ;





1 – Quels problèmes ?

- Le problème du parc locatif social :
 - Le double cercle vicieux de la décroissance pour les bailleurs





1 – Quels problèmes ?

- Des effets de la décroissance touchant plus inégalement le parc privé ;
 - Une concentration des problèmes dans le parc privé ancien ;
 - Une vacance concentrée dans les segments les plus anciens -> des logements très dégradés, présentant un faible confort ;
 - Un parc privé ancien concentrant les ménages les plus fragiles ;
 - Une rentabilité économique parfois élevée, grâce à la solvabilisation des ménages via l'APL ;
 - Une dégradation importante à laquelle répondent de en plus difficilement les nouvelles orientations de l'ANAH ;
 - Le marché de la défiscalisation en difficulté ;
 - Certains marchés encore dynamiques : l'accession à la propriété périurbaine ;



2 – Quels types de réponses ?

- Les grands types de réponse : le *Smart shrinkage* ;
 - Un changement de paradigme par rapport à la croissance issu d'un débat sur les devenir des villes décroissantes américaines et (est)-allemandes : de l'organisation de la croissance à la gestion de la décroissance ;
 - Des stratégies de right-sizing/down-sizing :
 - via des démolitions sans reconstruction : objectif de stabilisation des marchés immobiliers : « value is derived from scarcity » (Schwarz, 2012)
 - via l'émergence de nouveaux usages sur le foncier libéré (usages environnementaux, usages tournés vers la qualité de vie et la réponse aux besoins de la population) : un urbanisme de la gestion des terrains vacants
 - Appui sur des land banks aux Etats-Unis, sur les coopératives de logements en Allemagne
 - Des stratégies critiquées : un urbanisme d'austérité et de triage



2 – Quels types de réponses ?

- Vers un *smart shrinkage* ? : le cas de Vitry-le-François ;

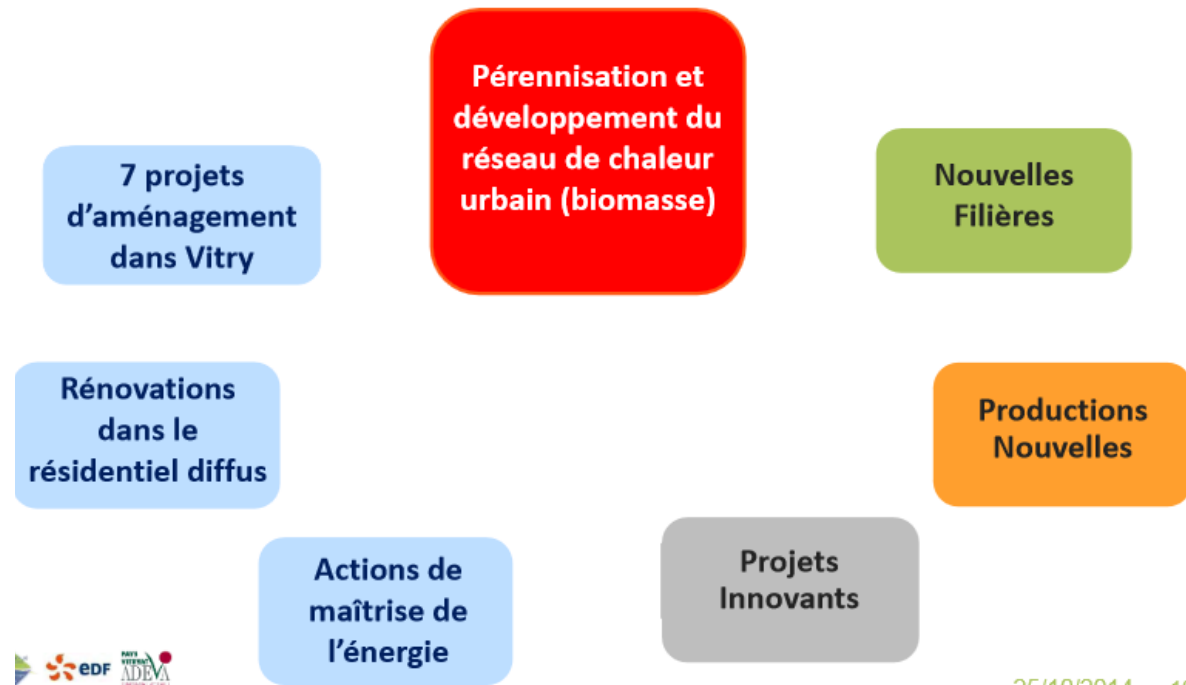




2 – Quels types de réponses ?

- Vers un *smart shrinkage* ? : le cas de Vitry-le-François ;

LE PROGRAMME ENERGETIQUE 2015 – 2030 VITRY ET PAYS VITRYAT 7 thématiques de projet



2 – Quels types de réponses ?

- Les grands types de réponse : le retour au marché et la quête d'attractivité ;
 - Une action urbaine liée au renouvellement urbain : les espaces dévalorisés, grâce à une action publique forte, peuvent retrouver et créer une valeur économique (Piron, 2002) ;
 - Acter les pertes ;
 - Reconfigurer le foncier ;
 - Travailler avec les propriétaires ;
 - Trouver des supports pour créer rapidement de la valeur, notamment via la mise en œuvre d'une logique de projet (*process et design*) dans l'objectif d'attirer des capitaux externes ;
 - Des stratégies critiquées : le paradoxe de l'attractivité ;
 - Faire beaucoup pour attirer une frange de population ou d'acteurs relativement aisés ou sans difficultés alors que des besoins sociaux demeurent non satisfaits (Ascher, 2008)



2 – Quels types de réponses ?

- La quête d'attractivité : le cas de Roubaix (1995 – 2012) ;



Conclusion

- Une conduite des politiques différenciées selon les parcs ;
 - Volonté de croissance du parc privé et de son maintien, alors que son adéquation à la demande est à questionner ;
 - Volonté d'une démolition du parc social, notamment parce que le parc social est *perçu* comme un facteur de paupérisation, qui pourrait, au regard de la demande, répondre aux besoins ;
- Un problème central : la place des intercommunalités pour tenir un rôle de solidarité territoriale



Conclusion

- Pour agir, une faiblesse de la prise en compte des problèmes majeurs de l'habitat dans les territoires décroissants :
 - Liée à une faiblesse des outils de connaissance pour affronter le problème de la vacance et de ses effets ;
 - Liée à une faiblesse de tenter d'expliquer/décrire les déséquilibres démographiques ;
 - Liée à une faible prise en considération entre marché de l'habitat et marché de l'emploi ;
 - Liée à une relative standardisation des documents de planification de logement et un fondement sur une réponse à des besoins croissants ;
- Mais atténuée par des études urbaines opérationnelles

