

UNE RESSOURCE A MIEUX EXPLOITER:

LA CONNAISSANCE LOCALE DE LA DEMANDE ET DES
STRATÉGIES RÉSIDENTIELLES

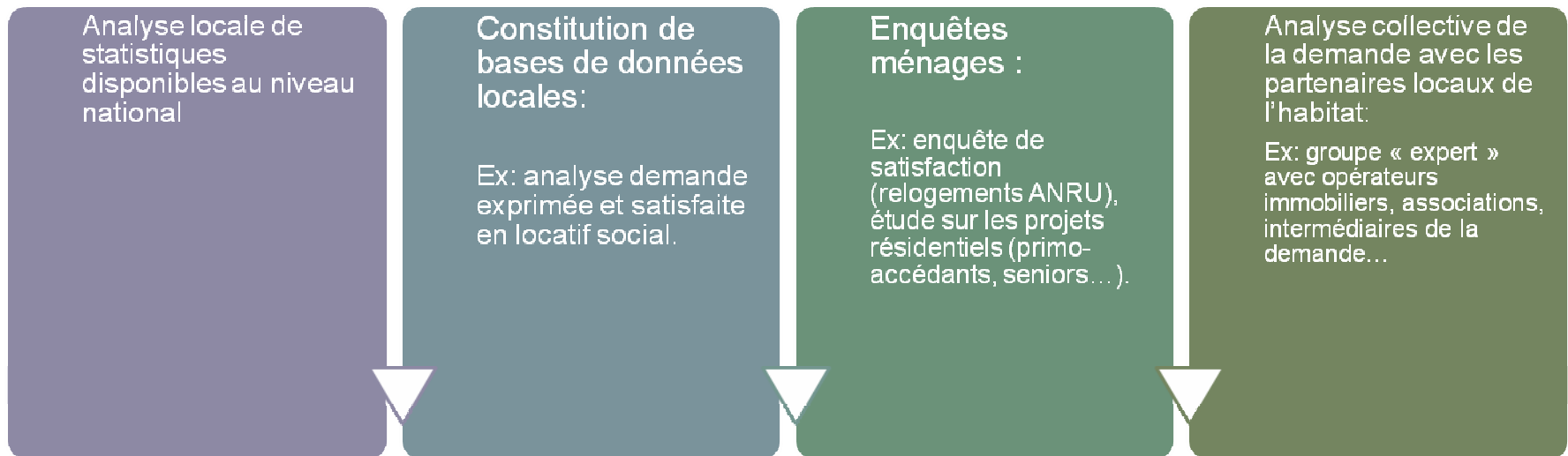
Lionel RABILLOUD

21 janvier 2010

La production « locale » de connaissance en matière d'analyse de la demande : état des lieux

2

□ Des méthodes et résultats variés:



□ Une constante: mieux connaître la demande dans un contexte local précis:

- ▣ Marché de l'habitat.
- ▣ Politiques publiques.

La production « locale » de connaissance en matière d'analyse de la demande : état des lieux

3

□ A l'initiative de différents acteurs:

- ▣ Collectivités.
- ▣ Agences d'urbanisme.
- ▣ Services déconcentrés de l'Etat.
- ▣ Association régionale HLM.
- ▣ ADIL...

=> Constructions partenariales « à géométrie variable».

La production « locale » de connaissance en matière d'analyse de la demande : état des lieux

4

□ Des statuts et des cadres variés:

- ▣ Production ponctuelle / pérenne.
- ▣ Dispositifs réglementaire / cadre opérationnel / études de positionnement par rapport à d'autres territoires.

Politiques locales de l'habitat

- PLH
- PDH...

Documents d'urbanisme

- PLU
- SCoT...

Projets de rénovation et aménagement urbain

- Projets ANRU...

Observatoires

- de la demande en logement social
- de l'habitat
- des territoires...

Etudes thématiques

- Analyse des mobilités résidentielles
- Catégories de population
- Produits (développement de l'accession sociale à la propriété...).

=> Résultats: des connaissances disparates entre les territoires, en fonction :

- ▣ Des ressources locales (outillage, ingénierie)
- ▣ Des priorités stratégiques...

Les apports de ces approches: un intérêt au niveau local si elles permettent...

5

□ Différencier :

- ▣ Des aspirations des ménages en matière d'habitat.
- ▣ Les stratégies résidentielles:
 - S'inscrivant dans un contexte local précis.
 - Réactives (aux évolutions de l'offre, des prix...).

Les apports de ces approches: un intérêt au niveau local si elles permettent...

6

- Orienter la stratégie et la programmation de l'offre:
 - ▣ ex: analyse de l'évolution de la demande exprimée et satisfaite en locatif social:
 - Volume et profil des demandeurs.
 - Nature de la demande
 - Motivations.

Les apports de ces approches: un intérêt au niveau local si elles permettent...

7

- Evaluer en continu les impacts de dispositifs « accélérateurs » (ANRU):
 - ▣ Évolution de la représentation et l'attractivité des quartiers/ patrimoines...
 - ▣ ... selon différents points de vue: ménages relogés, nouveaux habitants, ménages « extérieurs ».

Les enjeux pour améliorer et capitaliser la connaissance locale de la demande

8



=> Intégrer dans la connaissance locale des stratégies résidentielles:

- ▣ Rationalité économique.
- ▣ Facteurs socio-psychologiques, culturels...

Les enjeux pour améliorer et capitaliser la connaissance locale de la demande

9

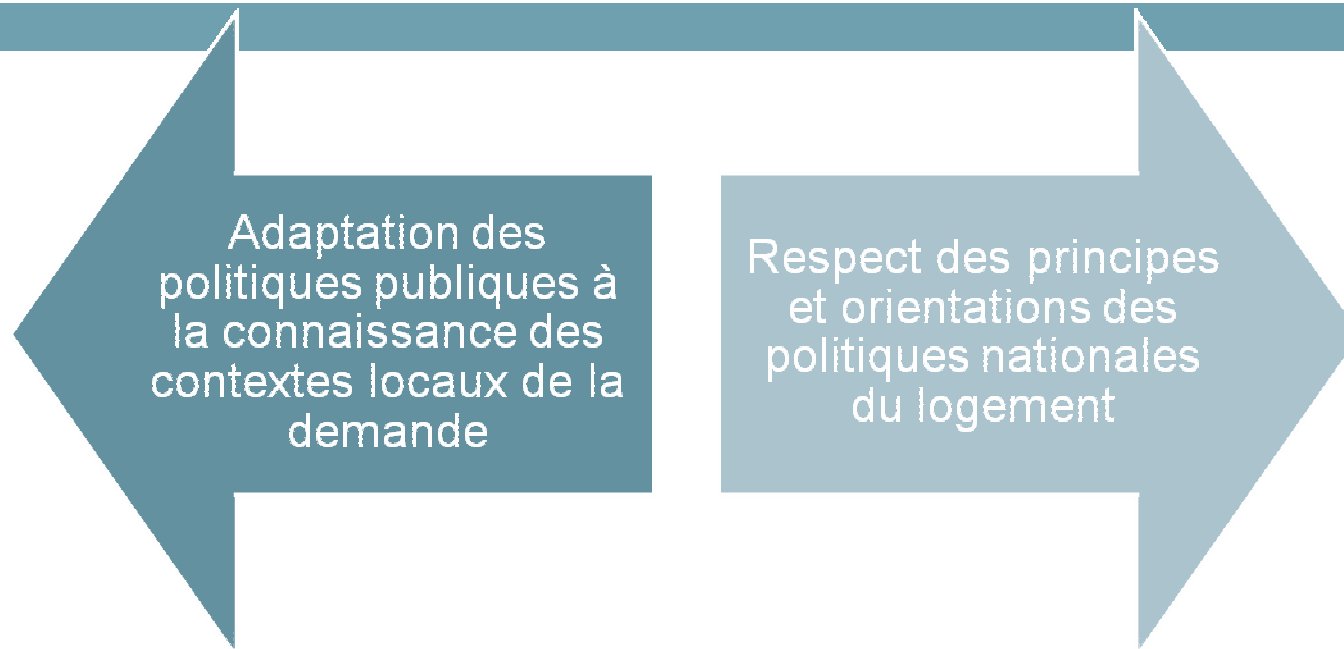
=> Tenir compte de la complexité et l'imbrication des territoires de la demande:

- ▣ A quelles échelles se jouent les stratégies résidentielles ?
 - Quartier / ville pour des ménages relogés dans le cadre ANRU.
 - Bassin d'habitat pour des « jeunes actifs primo-accédants ».
 - Régional / national pour des seniors en bi-résidences...

=> Veiller à la pertinence des territoires d'analyse de la demande pour préparer les politiques locales de l'habitat.

Les enjeux pour améliorer et capitaliser la connaissance locale de la demande

10



=> Quels impacts possibles en termes de:

- ▣ Normativité des documents réglementaires et conventionnels?
 - par exemple dans les PLH : degré et modalités de connaissance de la demande et des besoins locaux.
- ▣ Définition des zonage de référence ?