

Rapport  
au Congrès  
2026

# Habiter 2032. Pour un quinquennat utile.



de l'Union sociale  
pour l'habitat  
22-24 SEPT. 2026  
BORDEAUX



# Sommaire

04

ÉDITORIAL  
**Habiter 2032.  
Pour un  
quinquennat  
utile**

07

MÉTHODOLOGIE  
**Une démarche  
participative pour  
penser les enjeux  
du logement social  
en 2032**

10

DÉMOCRATIE  
**En 2032,  
une démocratie  
efficace pour tenir  
les promesses  
républicaines**



18

PLANÈTE  
**En 2032, vers un  
nouvel humanisme  
pour une terre  
habitable**

32

TERRITOIRES  
ET MOBILITÉS  
**En 2032, les  
Français choisissent  
la géographie  
de leur vie**

46

DÉMOGRAPHIE  
**En 2032, répondre  
enfin aux façons de  
vivre des Françaises  
et des Français**



# 58

SANTÉ

**En 2032,  
prévenir, guérir  
et accompagner :  
l'habitat au  
cœur des enjeux  
sanitaires**



# 70

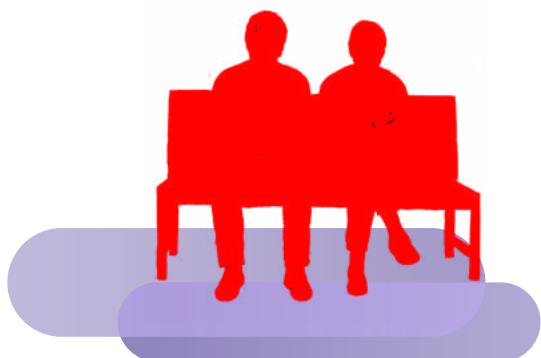
SÉCURITÉ ET  
TRANQUILLITÉ

**En 2032, davantage  
de cohésion  
sociale, moins de  
narcotrafic**

# 80

CULTURES NUMÉRIQUES

**En 2032, la France  
a développé des  
usages au service de  
l'intérêt général**



# 92

TRAVAIL ET EMPLOIS

**En 2032, de nouvelles  
régulations et  
une géographie  
bouleversée de la  
production de la  
valeur**

# 104

CE QUE NOUS VOULONS

**En 2032, un  
engagement collectif  
pour une France plus  
habitable**

# 106

RESSOURCES

# Habiter 2032. Pour un quinquennat utile

**C**haque élection présidentielle devrait être un moment de débat éclairé. Acteur de la société civile, le Mouvement Hlm forme le vœu d'un quinquennat utile.

À l'approche de l'élection présidentielle de 2027, nous avons souhaité apporter au débat public une contribution qui ne soit ni un catalogue de revendications, ni un simple diagnostic de plus sur la crise du logement.

## L'AMBITION EST DIFFÉRENTE

Nous avons voulu regarder la France telle qu'elle évolue, identifier les transformations qui façonneront la vie quotidienne de ses habitants et habitantes d'ici 2032 et proposer les conditions d'un quinquennat utile : un quinquennat capable de produire des améliorations concrètes, durables et mesurables dans la vie des Français. Et nous avons souhaité démontrer que le logement est le socle indispensable à la réalisation de cette ambition.

Cette réflexion est le fruit d'un travail collectif inédit. Pendant plusieurs mois, les commissions de l'Union sociale pour l'habitat, les fédérations, les Associations régionales, les organismes Hlm, mais aussi des chercheurs, des responsables syndicaux, des urbanistes, des représentants du monde économique, des journalistes et des experts de disciplines très diverses ont confronté leurs analyses et leurs expériences.

Cette démarche s'appuie également sur une photographie de l'opinion des Français réalisée au printemps 2026<sup>1</sup> (\*). Alors que la crise du logement demeure perçue comme durable, les Français réaffirment plus nettement qu'auparavant l'utilité du logement social. Ainsi, 57 % déclarent avoir une bonne image des logements Hlm (+ 6 points par rapport à 2024), 87 % considèrent que les Hlm sont indispensables, 91 % estiment que loger les personnes en difficulté, c'est leur permettre de trouver leur place dans la société, et la même proportion juge que la rénovation thermique des logements doit constituer une priorité de la transition écologique. Enfin, 70 % considèrent que le logement social doit être un sujet important, voire prioritaire, pour leur futur maire. Ces résultats confirment que le logement dépasse très largement le seul champ de l'habitat : il est devenu, aux yeux des Français, un enjeu de cohésion sociale, d'égalité, de transition écologique et d'avenir collectif.

Cette photographie de l'opinion apporte également un enseignement précieux sur la place qu'occupent aujourd'hui les organismes Hlm dans l'esprit des Français. La confiance est forte dès lors qu'il s'agit de leur mission première : 73 % des Français leur font confiance pour construire des logements sociaux esthétiques, 69 % pour construire là où sont les besoins et 61 % pour accompagner les évolutions de la société. Les locataires Hlm expriment, sur tous ces sujets, un niveau de confiance nettement supérieur, compris entre 60 % et 80 %, signe que l'expérience concrète des organismes est mieux perçue par ceux qui les connaissent directement.

Cette enquête est riche d'enseignements. Elle montre que les Français reconnaissent aux organismes Hlm une véritable capacité d'action, qu'ils les voient comme des acteurs de la qualité de vie, de la cohésion sociale, de la tranquillité résidentielle et de l'équité territoriale. Autrement dit, ils leur reconnaissent une responsabilité qui dépasse le logement lui-même. C'est précisément l'ambition de ce rapport : montrer que l'habitat est devenu l'un des lieux où se jouent les grands équilibres de la société française.

**“ Nous avons voulu regarder la France telle qu'elle évolue, identifier les transformations qui façonneront la vie quotidienne de ses habitants et habitantes d'ici 2032 ”**

## **DEUX CONVICTIONS ONT GUIDÉ CETTE DÉMARCHÉ**

La première est que le modèle français du logement social demeure un bien commun qu'il faut préserver et adapter : une politique nationale, ouverte à tous selon des critères objectifs, appuyée sur la solidarité nationale, l'épargne populaire et l'engagement des entreprises.

La seconde est que le logement ne peut plus être pensé isolément, bâtiment par bâtiment, sans comprendre ses environnements.

On n'habite pas seulement un logement. On habite une démocratie, un territoire, un collectif, un environnement, un monde du travail, une société numérique. On habite un voisinage. On habite une époque.

À mesure que les crises se sont accumulées, une évidence s'est imposée : le logement ne résout pas à lui seul les grandes fractures françaises, mais aucune d'entre elles ne peut être durablement résolue sans lui.

(\*) Les sources sont consultables en pages 106-107 de ce rapport.

# **“Les politiques du logement ne concernent pas seulement les logements. Elles dessinent la manière dont nous voulons vivre ensemble”**

Comment répondre au vieillissement de la population, au désir d'enfant contrarié, aux nouvelles formes familiales, sans repenser les parcours résidentiels ? Comment réussir la transition écologique sans transformer notre manière d'habiter et de construire ? Comment améliorer la santé publique, prévenir l'isolement, renforcer la tranquillité du quotidien, accompagner les mutations du travail ou faire du numérique un facteur d'émancipation si l'habitat demeure en marge de ces politiques ?

Cette ambition s'enracine dans la raison d'être même du Mouvement Hlm. Depuis plus d'un siècle, les organismes Hlm mettent au service du plus grand nombre, sans discrimination, leur capacité d'investissement, d'innovation et de solidarité. Leur mission ne consiste pas seulement à produire et gérer des logements abordables. Elle est de rendre effectif un droit fondamental, de favoriser l'émancipation des personnes, de faire vivre la mixité sociale, d'accompagner les parcours résidentiels, de contribuer à la transition écologique et de participer, aux côtés des collectivités, à la construction de territoires plus attractifs, plus équilibrés et plus solidaires. Parce qu'ils sont à la fois bâtisseurs, gestionnaires, aménageurs, employeurs, acteurs sociaux et partenaires des territoires, les organismes Hlm sont, par nature, des acteurs de l'intérêt général.

C'est précisément cette expérience qui conduit aujourd'hui le Mouvement Hlm à prendre la parole. Non pour défendre un secteur d'activité, mais pour participer à la compréhension et à l'anticipation de la société qui vient.

Le parti pris de ce rapport est donc simple : déplacer le regard pour concilier l'investissement de long terme et la gestion de l'urgence sociale, pour accélérer la transition écologique en la rendant socialement acceptable, pour accompagner les mutations démographiques et sociales sans perdre nos valeurs.

Les huit chapitres qui suivent répondent à ce programme de travail. Démocratie, planète, territoires et mobilités, démographie, santé, sécurité et tranquillité, cultures numériques, travail et emplois ne constituent pas huit politiques indépendantes. Elles décrivent les différentes dimensions d'une même question : comment rendre la France plus habitable ?

Au terme de ce travail, près de 80 pistes de réflexions ont été identifiées. Elles ne prétendent pas arrêter un projet de société, elles cherchent seulement à éclairer les choix qui permettront, d'ici 2032, de construire une France plus juste, plus résiliente, qui a plus confiance en elle-même.

Ce rapport au Congrès est porté par une conviction simple : les politiques du logement ne concernent pas seulement les logements. Elles dessinent la manière dont nous voulons vivre ensemble.

**EMMANUELLE COSSE**  
**Présidente de l'Union sociale**  
**pour l'habitat**

# Une démarche participative pour penser les enjeux du logement social en 2032

**Le présent rapport est le fruit d'un processus de travail collaboratif et structuré, conduit entre janvier et juin 2026. Partant des transformations profondes que connaît la société française — économiques, démographiques, climatiques, technologiques —, ce travail vise à identifier, du point de vue des acteurs du logement social, les objectifs concrets à atteindre à l'horizon 2032 et les conditions pour y parvenir.**

**Cet exercice exigeant s'est adossé à :**

1. un ancrage constant dans les valeurs fondatrices du Mouvement Hlm, qui ont servi de cadre de référence à l'ensemble des travaux et des débats ;
2. une construction participative appuyée sur les six commissions de travail thématiques de l'Union sociale pour l'habitat, avec la contribution des fédérations, des associations régionales et des organismes membres ;
3. des entretiens prospectifs avec des experts extérieurs au Mouvement — chercheurs, responsables syndicaux, aménageurs, urbanistes et représentants du monde économique — permettant d'élargir et de nourrir les perspectives sectorielles.

Les commissions « Quartiers, tranquillité, sécurité, emploi », « Transition et résilience », « Revalorisation et dynamiques territoriales », « Qualité de service », « Accession, Syndics, copropriétés » et « Politiques sociales » ont été réunies à 18 reprises au premier semestre 2026. Le principe a consisté à identifier, pour chaque commission de travail, plusieurs sujets structurants dans la perspective de 2032 et de réfléchir, dans un deuxième temps, à ce qui doit être mis en place pour répondre à ces enjeux sous forme d'engagements du secteur et de conditions de réussite.

Nous tenons à remercier les membres des commissions de travail de l'USH pour leur contribution qui a été centrale dans la réussite de ce projet.

**Une série d'entretiens a permis d'explorer de manière prospective la contribution des Hlm aux enjeux de demain. Que les personnes qui ont accepté de nous accompagner dans cette démarche en soient également et sincèrement remerciées :**

— **Nathalie Bazire**, secrétaire confédérale au sein du bureau confédéral de la CGT en charge des politiques publiques et des enjeux territoriaux, présidente du Conseil social de l'USH

— **Damien Botteghi**, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages — Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

— **Arnaud Cursente**, directeur général de Grand Paris Aménagement

— **Julien Fosse**, directeur scientifique adjoint Bioéconomie d'INRAE

— **Jérôme Goze**, directeur de l'École nationale supérieure d'architecture de Paris-Val de Seine

— **Nora Hamadi**, journaliste à France Inter, autrice de *La maison des Rêves*, éditions Flammarion

— **Louis Lallau**, conseiller au Haut-Commissariat à la Stratégie et au Plan

— **Antoine Le Bot**, secrétaire confédéral chargé du logement, de la politique de la ville et du cadre de vie de la CFDT

— **Patrick Le Galès**, directeur de recherche au CNRS en sciences politiques et sociologie

— **Marylise Léon**, secrétaire générale de la CFDT

— **Achraf Manar**, conseiller spécial Justice climatique et transition auprès de la directrice générale de la Fondation européenne pour le climat

— **Nicolas Portier**, professeur à l'École urbaine de Sciences Po, codirecteur de la chaire Planification écologique, politiques industrielles et territoires (Institut Louis Bachelier)

— **Magali Reghezza-Zitt**, docteure habilitée à diriger des recherches en géographie, ancienne membre du Haut Conseil pour le climat

— **Christophe Robert**, délégué général de la Fondation pour le Logement des Défavorisés

— **Lucas Robin-Chevallier**, responsable des politiques publiques pour la France de la Fondation européenne pour le climat

— **Marion Unal**, directrice du logement et du projet immobilier au Medef

— **Taoufik Vallipuram**, entrepreneur social et cofondateur de collectifs de réflexion et d'action

**L'USH a été accompagnée dans ses travaux par les cabinets Plein Sens et Esprit public.**

DÉMOCRATIE

**En 2032,  
une démocratie  
efficace pour tenir  
les promesses  
républicaines**

# DÉMOCRATIE



**L**a France de 2032 sera habitable si la défiance envers les institutions démocratiques s'y est dissipée et si une confiance active, qui n'évacue pas les controverses mais les tranche pacifiquement, remobilise la vie politique du pays à tout échelon et dans toutes les directions du dialogue entre citoyens et institutions.

## Institutions Retrouver la confiance démocratique

À en croire nombre de commentateurs, les Français seraient en train de tourner le dos à la démocratie, de plus en plus attirés par les figures autoritaires et de moins en moins attachés à l'État de droit. Véhiculer cette image alarmante, en ajoutant que le point de bascule serait proche, n'est pas ce que signalent les nombreux indicateurs qui montrent que les habitants de notre pays persistent très majoritairement à voir dans la démocratie le meilleur système. Ils sont en demande de contre-pouvoirs, de respect

des oppositions, de compromis. Caractériser la crise démocratique de la France par l'image de citoyens tentés par des dérives illibérales relève donc d'une inversion accusatoire, imputant aux Français la fragilisation de la démocratie, même si des circonstances atténuantes leur sont accordées en reconnaissant leurs colères. Les citoyens ne s'y trompent pas. Ils savent ne pas être le problème et pensent, et c'est le principe même d'une démocratie toujours vivante, faire partie de la solution.

### LES FRANÇAIS NE REJETENT PAS LA DÉMOCRATIE

La proportion de Français qui estiment qu'avoir un système politique démocratique est une bonne manière de gouverner le pays est certes inférieure au niveau mesuré dans les années 2010 (autour de 90 %), mais demeure très majoritaire (82 % en janvier 2026)<sup>2</sup> et stable depuis le creux de vague mesuré au moment de la crise des Gilets jaunes. Dans la même enquête, la part des sondés qui souhaitent voir à la tête du pays « un homme fort qui n'a pas à se préoccuper ni du Parlement ni des

élections » (36 %) est inférieure de 16 points à son maximum mesuré début 2015. La crise démocratique ne se rapproche pas d'un paroxysme. Les Français expriment une nette préférence (66 %)<sup>3</sup> pour un leader capable de faire des compromis, plutôt qu'un leader qui s'en tient à ses idées sans s'embarrasser de ce que les autres pensent. Cette préférence est plus marquée dans notre pays qu'au Royaume-Uni (54 %), aux États-Unis (49 %)

ou en Italie. Cette même enquête permet de mieux comprendre ce qui est interprété à tort comme la montée d'un sentiment anti-démocratique : ceux qui expriment qu'il faut renoncer à la démocratie pour essayer autre chose y sont très minoritaires (5 %), mais un désenchantement est exprimé par ceux (24 %) qui estiment que la démocratie ne vaut que dans la mesure où elle est capable d'assurer la qualité de vie des citoyens.

**La démocratie, ce n'est pas seulement des élus qui rendent compte aux citoyens : l'exercice du pouvoir, c'est aussi rendre compte à l'Europe, aux grands groupes, et aux marchés financiers qui orientent fortement les possibles, de semaine en semaine. La démocratie, c'est un jeu d'échelles, pas seulement une scène nationale. Attention donc au localisme exacerbé (et naïf) qui serait le pendant du centralisme surplombant (et myope).**

**PATRICK LE GALÈS**, directeur de recherche au CNRS en sciences politiques et sociologie

**24%**

**des Français estiment que la démocratie ne vaut que si elle est capable d'assurer la qualité de vie des citoyens**

# Démocratie

## Comblers le fossé entre la parole et le réel

Pour commencer, il convient donc de se demander ce que veulent dire les Français quand ils expriment, et ils sont en Europe parmi les plus nombreux à le faire, leur insatisfaction démocratique. Ils ne disent pas que les formes démocratiques du pouvoir seraient incompatibles avec la résolution des problèmes. En revanche, ils constatent l'écart croissant entre la promesse démocratique et leur expérience ordinaire. Ils observent que des difficultés qui pèsent sur leur vie sont présentées dans le débat public de manière consensuelle comme des problèmes à régler et ne constatent pourtant ni résolution ni amélioration. Ce ne sont pas les fondamentaux de la démocratie qui sont ici en cause, mais ce que délivrent les institutions démocratiques dans des domaines aussi variés que l'accès aux soins, la lutte contre la grande pauvreté, l'état des hôpitaux, les remplacements des enseignants, le pouvoir d'achat des bas salaires, la sécurité publique et bien d'autres, parmi lesquels l'accès au logement. Les gens ne veulent pas moins de démocratie, mais davantage de prise en compte de leurs difficultés.

**Les politiques locales peuvent produire des résultats quand elles sont bien conçues et intelligentes, quand elles anticipent les besoins, quand elles gardent la maîtrise du foncier et mettent de la fluidité dans le marché du logement. Mais elles ne peuvent pas non plus éviter les effets macroéconomiques nationaux qui demandent des décisions fortes sur les leviers que sont la fiscalité, les successions, la valorisation du foncier. Je plaide pour un « jeu collectif » national où les collectivités se voient dotées d'une plus grande autonomie, certaines œuvrant comme avant-gardes qui ouvrent la voie aux autres par des expérimentations locales ensuite généralisées.**

**NICOLAS PORTIER**, professeur à l'École urbaine de Sciences Po, codirecteur de la chaire Planification écologique, politiques industrielles et territoires (Institut Louis Bachelier)

# Représentation

## Le défi du renouvellement politique

Nombre de citoyens peuvent ne pas se sentir correctement représentés par des exécutifs politiques, surtout nationaux, parfois aussi locaux, qui, de leur point de vue, ne leur « ressemblent » pas, au sens où ils n'ont pas partagé leur expérience de vie. La France a ainsi toujours devant elle le défi de former un vivier d'acteurs politiques et administratifs sociologiquement plus diversifiés mais aussi mieux équipés pour écouter et saisir les réalités vécues par les citoyens. La mécanique de professionnalisation de la représentation, dont on voudrait qu'elle ne soit pas qu'un métier mais qui n'en réclame pas moins une technicité à la hauteur de la complexité des enjeux, aboutit facilement à une forme d'entre-soi des politiques.

### LE FORT SENTIMENT ANTI-ÉLITE SE NOURRIT DE CETTE DISTANCE

Néanmoins, celle-ci n'explique pas tout. Un autre problème de représentation se joue dans la mise en scène politico-médiatique du débat public. En miroir, se répondent une parole politique qui se caparçonne en communication millimétrée et une interpellation médiatique toujours plus caustique et en quête de confrontation spectaculaire. Tout ceci donne aux citoyens l'impression d'un dialogue factice ayant de moins en moins prise sur leur réel et cultivant complaisamment ses propres codes et des intentions cachées. Ceux qui cherchent à y échapper en allant parler directement aux citoyens sur les réseaux sociaux se trouvent vite confrontés à leur logique algorithmique qui induit des auditorios en bulles étanches et favorise elle aussi le registre de l'affrontement et les éclats sans nuance, rebutant le plus grand nombre.

### LE PIÈGE DE LA SIMPLIFICATION ET DE L'AFFICHAGE IMMÉDIAT

Pour essayer de briser le mur de défiance, la tentation des acteurs politiques est de penser y répondre en produisant rapidement des actes qui se voient, en établissant des circuits courts entre la décision politique et sa traduction concrète dans le quotidien des Français ; la facilité consistant à simplifier artificiellement des problèmes complexes. S'il faut répondre à l'urgence avec énergie, il convient également de savoir aborder plus humblement les enjeux en étant conscient de l'impossibilité de les résoudre avec des coups de menton.

### LE TEMPS LONG, SEULE RÉPONSE AUX ENJEUX COMPLEXES

Bâtisseurs du temps long, les organismes du logement social savent que c'est uniquement dans la durée, avec opiniâtreté, en écoutant les habitants, en donnant de la visibilité aux acteurs et en leur épargnant les retours en arrière et les va-et-vient permanents que se trouvent les réponses aux principaux enjeux abordés ici. Articuler intelligemment le temps court et le temps long implique de se doter des outils pour le faire. Nombre des entretiens conduits à l'occasion de la préparation de ce rapport ont convergé vers un constat partagé : celui de la difficulté à conduire des actions transformatrices lisibles non seulement par les citoyens, mais aussi par ceux supposés les mettre en œuvre dans un contexte de croisement des responsabilités entre les collectivités et l'État, d'éparpillement de la décision, d'inflation normative et d'insécurité juridique et budgétaire.

# 81%

des personnes interrogées estiment qu'il faudrait davantage associer les citoyens aux grandes décisions



**Il nous faudrait un quinquennat avec des responsables politiques qui acceptent de ne pas voir tous leurs projets se concrétiser avec un bénéfice politique immédiat, qui se considèrent comme des architectes du temps long. Mais ça nécessite une approche politique totalement différente, en rupture avec le court-termisme et l'urgence de la communication. Tous les défis que sont l'IA, l'écologie, la démographie et bien d'autres exigent de s'inscrire dans le temps long. Et ça, c'est également valable pour le sujet du logement. C'est même fondamental.**

**MARYLISE LÉON**, secrétaire générale de la CFDT



# Inflation législative

## Quand l'excès de règles paralyse l'action

L'inflation législative creuse l'écart entre les annonces et la réalité quand le fait de produire un texte donne le sentiment d'agir et que non seulement l'action ne se concrétise pas, mais aussi que l'intention devient illisible pour les uns et lisiblement inopérante pour d'autres. Gouverner autrement s'impose, et dans cet autrement doit se construire un autre rapport entre les différents échelons de l'action publique, avec une claire distinction entre un État visionnaire et garant qui trace une perspective pour le pays, et des collectivités qui ont les moyens d'agir en répondant aux besoins de leurs territoires en fonction de leurs réalités.

### LE PEUPLE AU SECOURS DE LA DÉMOCRATIE

Les Français expriment un appétit de renouvellement des pratiques démocratiques qui passe par une meilleure prise en compte de l'avis des citoyens<sup>4</sup>. Ainsi, 81 % des personnes interrogées estiment qu'il faudrait davantage associer les citoyens aux grandes décisions. Le recours au référendum fait partie des solutions, soutenu par 79 % des sondés. L'intérêt suscité par les conventions citoyennes (71 %) est à peine moindre. Bien plus qu'une demande de renforcement de l'autorité et de la verticalité de la décision, les citoyens réclament son partage, ce qui s'applique également à l'organisation des

pouvoirs publics. Une forte majorité des sondés (79 %) souhaite que davantage de pouvoir soit reconnu aux collectivités locales. Ce dernier point fait écho à un autre enseignement du même baromètre, rappelant que les collectivités locales, et tout particulièrement l'échelon municipal, sont jugées beaucoup plus dignes de confiance que l'échelon national. Un constat parallèle peut être fait grâce à l'enquête « La France en grand angle »<sup>5</sup>. Les sondés y ont une vision de leur territoire nettement plus positive que l'image générale du pays.

# **“ Renforcer l’efficacité de la politique du logement renforcera la confiance des citoyens dans les institutions ”**

— Réussir le quinquennat vers 2032 et construire une communauté nationale plus forte, c’est établir les conditions d’un attachement démocratique renouvelé.

— L’appétit participatif des citoyens, déjà perceptible aujourd’hui, devra avoir trouvé des traductions institutionnelles : les collectivités territoriales exerceront des compétences élargies. En 2032, la démocratie ne se vivra plus seulement dans l’isolement : elle se jouera à l’échelle du quartier, du territoire et des décisions du quotidien.

— Dans un cadre démocratique et par une gouvernance publique repensés pourront se déployer des réponses aux attentes des citoyens et l’atténuation des épreuves de leur vie. Le logement, parce qu’il est à l’intersection des échelons de décisions et des objectifs à poursuivre, peut être une des façons de rendre manifeste l’efficacité retrouvée de l’action publique.

— En praticiens de l'investissement de long terme et spécialistes de l'urgence sociale, les organismes Hlm sont en effet des habitués des contradictions du débat public. Dans un même geste, ils cherchent souvent à apporter des solutions combinées pour apaiser les rapports de voisinage, dynamiser une économie locale et rendre plus attractif un territoire. Au-delà de nos propositions, cette expérience de la complexité est à verser au débat pour un quinquennat utile.

— Dans un environnement administratif, financier et réglementaire complexe, le logement social constitue donc ce terrain privilégié où l'on manie le court et le long termes, l'urgence et le séculaire, le culturel et le bâtimentaire, l'économie et le bien-être. Il est un levier d'investissement au bénéfice de bien d'autres politiques publiques (environnement, emploi, éducation, santé, sécurité, etc.). Il est présent dans des quartiers dont on méconnaît trop souvent la capacité à produire des initiatives participatives et solidaires quand les conditions sont réunies et quand les freins, la méfiance et la crainte de ne pas être entendus sont levés.

— Acteurs des politiques locales de l'habitat, les organismes Hlm ont démontré leur capacité à s'allier avec les partenaires des territoires pour optimiser l'efficacité des actions, dans le respect des compétences et des expertises de chacun.

### **Notre objectif**

**Améliorer la confiance des citoyens dans les institutions par une plus grande efficacité de la politique du logement et un renforcement de la démocratie locative.**

# Les conditions de réussite

## En 2032, une France...

### — Mobilisée pour repositionner la politique du logement au bon niveau

— Réaffirmer l'importance de **la mesure de l'impact du logement social** sur les autres secteurs (santé, accès à l'emploi, éducation) dans un objectif d'aide à la décision et à l'orientation des politiques publiques.

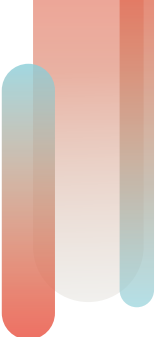
— Adopter une **loi de programmation pluriannuelle** relative à la ville, au logement et à l'hébergement.

— Conforter **la place de l'État** dans le déploiement de la politique du logement, à travers son rôle de planificateur, d'organisateur et de garant du droit au logement et **confier aux collectivités** locales la mise en œuvre opérationnelle pour garantir une bonne adaptation aux réalités locales.

— Assurer une **stabilité normative et législative en matière de logement** : unifier et coordonner les stratégies nationales (SNBC, DPE, réglementation thermique, ZAN, PPE, etc.\*) en lien avec les orientations européennes, pour donner aux organismes Hlm la lisibilité nécessaire à leurs plans stratégiques de long terme.

— Reconnaître les spécificités institutionnelles, démographiques, géographiques, climatiques, économiques et sociales des **territoires ultramarins** dans la gouvernance du logement social.

\* SNBC : Stratégie nationale bas-carbone. DPE : diagnostic de performance énergétique. ZAN : zéro artificialisation nette. PPE : programmation pluriannuelle de l'énergie.



## \_\_\_ Investie pour dégripper la mécanique de décision publique et améliorer les politiques d'attribution

- S'assurer que le **système d'attribution** permet l'équité de traitement et la transparence vis-à-vis des demandeurs.
  - Alléger le cadre national pour **inscrire le processus de gestion de la demande et des attributions dans une gouvernance locale** : améliorer la connaissance de la demande, rendre le demandeur acteur de son parcours, améliorer l'adéquation logement-ménage.
  - Renforcer la capacité de choix des demandeurs de logement en déployant des dispositifs de **location active** pour l'ensemble des publics, permettant aux ménages de candidater sur des logements sociaux en ligne.
  - Développer et soutenir les **services locaux d'accueil et d'information des demandeurs** sur l'ensemble du territoire en confortant le rôle de l'échelon intercommunal dans cette mission.
- 

## \_\_\_ Participative à travers la démocratie locative

- Renforcer la **démocratie locative** dans la gouvernance des organismes Hlm : instaurer un droit d'initiative locataire ; renforcer la participation directe des locataires à certains projets.
- Défendre le **statut de l' élu associatif**.
- En complément de leur participation aux instances de gouvernance des organismes de logement social, faire vivre la **représentation des locataires à l'échelle de l'immeuble** en les associant plus fortement à la gestion du quotidien et aux projets de rénovation de leur cadre de vie (réhabilitation, résidentialisation, projets de quartier...).
- Donner, avec les collectivités locales, **une place nouvelle à la concertation avec les habitants à l'occasion du 3<sup>e</sup> Programme national de renouvellement urbain (PNRU)**.

PLANÈTE

**En 2032,  
vers un nouvel  
humanisme  
pour une terre  
habitable**

# PLANÈTE



**L'**humanité saura-t-elle entretenir une terre encore habitable dans les décennies à venir ? Le climat se dérègle, la biodiversité s'effondre, les ressources naturelles s'appauvrissent. À horizon de 10 à 20 ans, les scénarios possibles sont bien connus et le consensus scientifique ne laisse pas de place au doute : il faut agir...

Il faut agir pour atténuer l'impact du dérèglement climatique et pour s'y adapter. Mais à quelles conditions aura-t-on agi efficacement pour qu'en 2032 il fasse bon habiter la France, et pour qu'un avenir désirable soit préparé pour les décennies qui suivent ? Le défi posé implique sérieux, écoute, responsabilité et courage.



**52%**

des Français déclarent avoir  
subi les conséquences  
du changement climatique  
là où ils habitent

## Quelle trajectoire pour demain ?

### IMPLICATIONS DE PREMIER DEGRÉ

- Réduction de l'habitabilité pour les humains, durcissement des conditions de vie, disparition de l'écosystème France tel qu'on le connaît et tel qu'il fonde nos modes de vie, les paysages de notre quotidien, nos identités culturelles, nos activités économiques, agricoles et de loisirs.
- Baisse de la résilience globale du vivant, apparition de nouvelles pathologies et perte de ressources pour y faire face.

### IMPLICATIONS DE SECOND DEGRÉ

- Intensification et augmentation des inégalités relatives à la qualité de vie, à la santé, à l'accès aux ressources, à l'exposition aux risques, etc.
- Mise à l'épreuve des solidarités inter-groupes sociaux à l'échelle du pays et inter-étatiques.
- Fragilisation de la confiance dans l'action politique concertée.
- Déstabilisation économique globale.
- «Dépendance de consommation» de toute notre activité aux hydrocarbures, aux effets environnementaux majeurs, qui se double d'une «dépendance d'accès» : nous ne produisons pas nos propres ressources, d'où une fragilité géopolitique et économique majeure.

Ces perspectives inquiétantes portent sur un horizon proche. Si la trajectoire actuelle se poursuit, la possibilité de bouleversements géopolitiques d'une plus grande ampleur (tensions migratoires mondiales et massives, conflits sur l'eau, etc.) se profile à 20 ans. Il ne s'agirait plus alors de préserver l'habitabilité de la France que nous connaissons (européenne, démocratique, sociale et globalement en paix), mais de la préparer à un changement d'ère historique, climatique et géopolitique.



### LES FRANÇAIS BIEN CONSCIENTS DE L'ENJEU

La question climatique serait en train de passer au second plan dans l'opinion. Cette analyse s'appuie sur les baromètres de préoccupation qui voient reculer les enjeux de l'environnement et du climat dans la hiérarchie des priorités. Il faut cependant se garder de lectures hâtives consistant à dépeindre les Français comme de plus en plus climato-sceptiques. Les doutes sur l'origine anthropique du dérèglement restent très minoritaires<sup>6</sup> et les Français apparaissent comme le peuple d'Europe où ces doutes sont les moins répandus<sup>7</sup>.

En revanche, les enjeux relatifs au climat se politisent<sup>8,9</sup>. Se posent alors les questions suivantes : qui doit agir en priorité ? Comment sont répartis les efforts ? Ceux qui les demandent sont-ils bien au fait des réalités ? Dans son enquête sur les représentations sociales du changement climatique, l'Ademe<sup>10</sup> souligne l'importance de cet enjeu : la principale condition pour que les efforts soient acceptables est, selon 63 % des interviewés, le fait qu'ils soient justement répartis. Poser cette exigence n'empêche pas les Français de poursuivre dans les efforts qu'ils accomplissent déjà à

titre personnel, car la réalité des faits ne leur échappe pas. La proportion d'interviewés déclarant avoir subi les conséquences du changement climatique là où ils habitent a presque doublé en 10 ans, passant de 28 % en 2014 à 52 % en 2025.

# Méthode

## Agir ensemble et dans la durée

DANS LES GRANDES LIGNES, LA MARCHE À SUIVRE EST ÉTABLIE

### — Atténuation

Il faut réussir une décarbonation structurelle de la société pour limiter les causes du dérèglement. Ce qui implique, en premier lieu, de promouvoir une sobriété heureuse pour baisser les empreintes des modes de vie sur la planète. L'adhésion des concitoyennes et concitoyens passera par l'émergence de nouveaux récits, non plus fondés sur la consommation et la prédation, mais axés sur la réussite et le confort, promouvant le plaisir du partage et les vertus de l'économie de l'attention. Concrètement, il faudra aller vers une électrification des usages, des modes de production et de vie moins consommateurs de matériaux et d'énergie, et une mutualisation plus développée des services et des biens, etc.

### — Adaptation

Il faut préparer la société à supporter les effets inévitables du dérèglement déjà à l'œuvre. Cela implique un urbanisme et une architecture qui protègent mieux de la canicule et des événements météorologiques violents. Cela demande une adaptation des systèmes agroalimentaire, de soins et de sécurité civile. Mais cela exigera aussi des modifications de la vie sociale, comme les habitudes alimentaires, les rythmes de vie et d'activité, etc. Un ensemble de solutions techniques existe<sup>11</sup> mais les options techniques doivent toujours être le résultat de choix politiques et stratégiques. Le monde de 2032 ne doit pas être piloté par un laboratoire de recherche mais par une délibération démocratique. Certains investissements seront coûteux, mais leur efficience sera mesurée à leur capacité à produire un avenir viable. La transformation des modes de vie reste la question majeure : ni le consensus sur la nécessité d'agir, ni la disponibilité de solutions techniques ne vont suffire à mettre la collectivité nationale en mouvement. Faire acte de lucidité, c'est voir que l'enjeu est dans la méthode, face à au moins quatre défis.

**Il faut arrêter de considérer la transition comme un fardeau et plutôt la voir comme un investissement. Il faut reconstruire la société dans un monde qui a changé.**

**LUCAS ROBIN-CHEVALLIER**, responsable des politiques publiques pour la France de la Fondation européenne pour le climat



### — Responsabilité

Relever le défi climatique de 2032 impose humilité et responsabilité. Il s'agit en effet de poser les bases de politiques qui visent davantage à éviter des désordres qu'à produire des bénéfices. Il faut aussi accepter que ces bénéfices soient attendus à un horizon qui dépasse celui d'un mandat. Pour y arriver, la réussite exige qu'un chemin clair soit tracé, que les efforts soient cadencés et que les promesses soient tenues.

### — Complexité

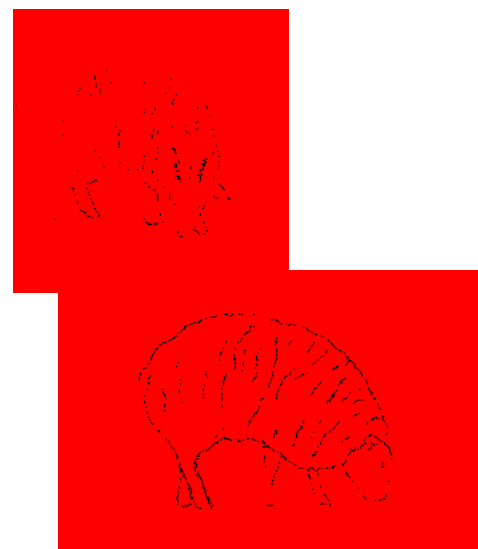
Agir sur le climat et le vivant, c'est se confronter à la complexité systémique : du micro-local au planétaire, toutes les échelles comptent et l'action gagne à être menée simultanément sur tous les territoires et dans l'ensemble des secteurs. De nombreux paramètres entrent en jeu et se combinent. Dans le contexte actuel de défiance vis-à-vis de la capacité d'action du politique, cette complexité systémique renchérit le risque de la perception d'une impuissance publique. Elle nécessite donc méthode, transparence et maturité démocratique pour hiérarchiser les priorités, coordonner les actions, renforcer les synergies territoriales.

### — Équité

Faire évoluer les modes de vie, c'est attendre, de tous, des efforts immédiatement coûteux en confort, en plaisir, en habitudes et en argent pour espérer des bénéfices globaux, très différés, voire un peu abstraits. Or, ces efforts deviennent vains s'ils ne sont pas partagés par tous, voire préjudiciables si d'autres s'y soustraient. Une politique ne pourra être mobilisatrice et donc transformatrice qu'à condition d'être perçue comme juste, distribuant équitablement l'effort. Cet objectif sera difficilement atteint sans inviter les citoyens à en débattre.

### — Identité

Enfin, sont en jeu bien plus que de simples efforts supplémentaires (moins de voiture et de consommation foncière, moins de viande, plus d'électricité, etc.), mais bien la perspective de changements profonds des territoires et des modes de vie, une redéfinition du cadre des libertés, des plaisirs, des façons d'être, du rapport au vivant — autant de dimensions fondamentales, au cœur des identités tant individuelles que collectives.



## CLIMAT ET LOGEMENT : L'OPINION ENTRE ATTENTES ET TENSIONS

Les enjeux du climat et de l'environnement croisent assez naturellement ceux du logement dans l'opinion. Une enquête exclusive de l'Union sociale pour l'habitat<sup>12</sup> montre des Français quasi unanimes pour faire de la rénovation thermique des logements une priorité en matière de sobriété énergétique (91 %). La majorité des concitoyens comprennent l'obligation faite aux propriétaires d'isoler les logements qui le nécessitent avant leur location, 70 % la jugeant souhaitable<sup>13</sup>. Renoncer à l'étalement urbain semble plus difficile. Les Français se distinguent par leur appétit marqué pour la maison individuelle (plutôt en zone rurale qu'à la périphérie des villes) et rejettent majoritairement le modèle consistant à densifier les villes pour limiter l'habitat pavillonnaire<sup>14</sup>.

# Un climat dérégulé, une météo plus violente, la France qui change de visage et de paysages



## RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

# + 1,55°C

À l'échelle mondiale, 2024 a été l'année la plus chaude jamais observée par rapport à la période 1850-1900<sup>15</sup>

# + 2°C

C'est la hausse de température déjà enregistrée en France depuis 1990

## SÉCHERESSE DES SOLS

# + 60 jours

À l'horizon 2100, la France pourrait connaître jusqu'à deux mois supplémentaires de sols secs par rapport à la période 1976-2005<sup>16</sup>

## BIODIVERSITÉ EN PÉRIL

# 1 million

C'est le nombre d'espèces animales et végétales menacées d'extinction sur l'ensemble de la planète<sup>17</sup>



## MONTÉE DES EAUX

# + 20 cm

C'est l'élévation du niveau moyen des mers et des océans observée depuis 1900<sup>18</sup>

# 1,5 million

C'est le nombre de personnes vivant en France dans des zones à risque de submersion marine



**Étonnamment, s'il y a beaucoup de gens qui travaillent sur la ville, et beaucoup d'autres qui travaillent sur la campagne (en particulier sur l'agriculture), peu étudient les liens ville-campagne. La modernité carbonée et l'internationalisation du commerce ont rendu transparent le transport de la nourriture. La question de l'environnement nourricier de la ville, encore évidente il y a un siècle, a disparu de notre vision. Nous sommes à un moment de retournement qui oblige à repenser cette question : qui nourrit la ville, et comment ? L'agriculture autour et dans la ville est un enjeu de résilience alimentaire. La nature en ville est un enjeu de meilleure habitabilité face aux sur-chaleurs urbaines. Et c'est aussi, je pense peut-être surtout, un levier de prise de conscience de notre rapport au vivant et de nouvelles cohésions sociales, de résilience par le collectif.**

**JULIEN FOSSE**, directeur scientifique adjoint  
Bioéconomie d'INRAE



**Si on regarde la décarbonation comme un objectif en soi, c'est perdu. C'est une pure contrainte sans vision. Regardons la décarbonation comme une solution pour des gains de souveraineté, pour inventer de nouveaux métiers et de nouvelles expertises, pour dynamiser des modes de vie plus coopératifs, qui passent par des interactions réelles, de proximité, pour partager, mutualiser, échanger, apprendre et commercer. Comme solution, la décarbonation redevient politique, au sens où elle devient l'instrument de visions pour la société.**

**MAGALI REGHEZZA-ZITT**, docteure habilitée à diriger des recherches en géographie, ancienne membre du Haut Conseil pour le climat

# “ Le logement social est en première ligne face aux risques et défis environnementaux ”

— En première ligne, parce que les habitants du logement social ont moins de ressources pour se protéger, fuir une canicule, partir en week-end durant les pics de pollution. Une part significative du parc social comme du parc privé a été conçue à une époque qui n'envisageait pas les enjeux du réchauffement et selon des modèles urbanistiques et des méthodes de construction qui rendent certains de ces logements très exposés. C'est autant de ménages qui ne pourront pas protéger, par leurs propres moyens, leur cadre de vie des dérèglements écologiques à venir.

Un enjeu clé pour ces habitants est le besoin de considération et la volonté d'avoir prise sur leur vie. Ce sont des citoyennes et citoyens qui, souvent, ressentent douloureusement leur manque de marge de manœuvre. Acteurs du logement social, nous devons faire entendre combien la perception d'équité dans l'effort de transition écologique est essentielle pour la France que nous logeons et accompagnons. Les plus modestes sont ceux qui consomment le moins de notre planète, ils doivent avoir l'assurance de contribuer à cette mesure à l'effort collectif.

**Pour autant, le secteur du logement social est aussi et depuis des années en première ligne sur ce front.**

— En première ligne, avec un parc de 5 millions de logements qui a une capacité de transformation incomparable, parce qu'il est géré par un nombre réduit de propriétaires, à vocation d'intérêt général, fédérés dans un mouvement unifié et délégataires des missions d'une politique nationale. Aussi, par sa taille, sa conscience des enjeux de société et son expertise technique, le parc Hlm constitue-t-il un levier sans équivalent pour engager la transition technique de l'habitat. Nous l'avons lancée. C'est une des forces du modèle français.

— En première ligne, avec un parc qui depuis plusieurs années a pris les devants de la transition écologique sans jamais rien oublier des nécessités des ménages aux revenus modestes. Un parc qui s'est placé en pointe en matière de rénovation thermique, de végétalisation, de développement des mobilités douces et d'évolution de ses normes constructives, avec toujours le double objectif de participer à l'atténuation du dérèglement climatique tout en préservant les locataires de ses effets immédiats.

— En première ligne, avec la singularité d'être bien plus qu'un parc bâtiminaire, mais toute une organisation humaine, de métiers et d'équipes chaque jour au contact, dans les quartiers et dans chaque résidence. Un maillage humain qui connaît, écoute, accompagne les familles. Une organisation qui a démontré sa capacité de mobilisation et d'intervention rapide lors de crises nationales telles que le Covid-19 et sait soutenir les initiatives et solidarités des habitants eux-mêmes. Le logement social est donc tant un enjeu qu'un atout pour la France dans la transition écologique.

**Notre conviction**

**La transition écologique est une occasion de revitaliser le dialogue pouvoirs publics-société et un moyen de relancer notre capacité à transformer visible-ment le quotidien.**

**Celle-ci demande à la fois de transformer l'habitat en France et les modes de vie de ses habitants. Sur ces deux dimensions, le chantier exige la mobilisation stimulée mais consentie des volontés de tous les acteurs et échelons de la société.**

**Ce nécessaire changement offre l'occasion de revitaliser la façon dont l'État met en mouvement les volontés et dont il fait autorité. Cette capacité d'entraînement passera par un double mouvement, du national vers le local et du local vers le national.**

## DU NATIONAL AU LOCAL

### — D'ici 2032, un État qui donne des caps et organise l'action sur le temps long

La transition écologique exige des caps à longue portée, une cohérence d'objectifs, l'équité dans l'exigence, du réalisme et de la progressivité de l'effort, mais ceci dans un monde devenu turbulent, caractérisé par une incertitude forte et des changements majeurs rapides. L'immensité de ce défi implique que l'État fasse évoluer son rôle vers celui d'une autorité stratégique et retrouve de la puissance d'impact.

Or, dans le contexte politique et institutionnel français, exécutif et législateur tendent à faire de la fabrique de la loi le totem de l'autorité de l'État. Particulièrement sur les enjeux environnementaux s'observe la combinaison de plusieurs tendances : des affirmations d'ambition inscrites dans la loi qui produisent des « marches trop hautes » ; une trépidation législative qui renouvelle les normes trop vite pour que le système des acteurs techniques puisse suivre efficacement (fabrication, compétences, organisations, marchés, etc.) ; une saturation normative qui prescrit tous les niveaux de détail et complique ainsi l'adaptation aux réalités locales et aux situations atypiques ; une progression par palier strict sans étude d'impact ni évaluation systématique. Alors que l'ambition écologique est de plus en plus partagée, tous ces mécanismes imposent plus qu'ils n'entraînent, administrent plus qu'ils ne pilotent. Ils compliquent l'association des citoyens et des corps intermédiaires, pourtant indispensable à la transformation concrète de nos cadres de vie.

### **Nous plaidons donc pour une fabrique de la loi plus stabilisatrice et sobre, plus confiante et réflexive.**

En particulier, une loi qui – plutôt que de contraindre les comportements – donne un cadre, un cap et permette aux citoyens d'inventer, dans le concret et dans la diversité de leurs existences, une évolution de leurs usages et progressivement une transition de leurs modes de vie.

## **DU LOCAL AU NATIONAL**

### **— D'ici 2032, un État qui développe les capacités et renforce la robustesse à toutes les échelles**

Parallèlement, l'action politique doit aussi développer un autre registre d'autorité, celle conférée par la faculté de catalyser et d'unifier le flux remontant des initiatives, par l'aptitude à « mettre en capacité » les régions, territoires, villes, quartiers et citoyens. « Mettre en capacité » ne voulant dire ni défausse de responsabilités, ni abandon d'une vision globale, mais tout au contraire augmenter la capacité d'impulsion stratégique et la souveraineté de la France en s'appuyant sur la vitalité et les autonomies bien imbriquées de ces différents rouages et étages de la société.

La transformation de société qu'il s'agit d'opérer demande davantage qu'une modernisation de l'action publique, mais bien une action publique qui pivote dans son métier même, dans le rôle qu'elle se donne et dans toute son organisation.

### **— Développer la robustesse territoriale par une décentralisation repensée**

Une notion de robustesse territoriale est à inventer et faire émerger. Tenir face aux changements du climat invite à augmenter les autonomies fondamentales à différentes échelles, en nourriture et en eau, en énergie, en soins, en accès à la nature... Il ne s'agit pas d'une régression vers une France remorcelée en pays cloisonnés, mais de créer un habitat plus intégré et dense en ressources et en compétences, moins dépendant de systèmes logistiques énergivores et fragiles. Ceci appelle une autre conception de la décentralisation, une autre façon d'animer l'intégration des territoires.

# Les conditions de réussite

## En 2032, une France...

### — Offensive pour poursuivre la décarbonation et l'amélioration de la performance énergétique du parc

- Miser sur la **massification des rénovations énergétiques** (isolation, changement de vecteurs de chauffage, optimisation des dispositifs d'eau chaude sanitaire, amélioration de l'étanchéité à l'air) avec des financements pluriannuels stabilisés.
- Encourager et faciliter le recours à des **solutions architecturales** alliant isolation extérieure, occultation et flux naturels.
- Déployer un plan national de **développement des dispositifs d'autoproduction d'énergie** (solaire, éolienne) et de recours aux énergies décarbonées dans le parc social.
- Renforcer les coopérations locales avec les collectivités, les acteurs énergétiques et l'industrie pour intégrer les logements sociaux dans les **stratégies territoriales bas-carbone** (réseaux de chaleur, PPA\* collectifs).
- Permettre aux bailleurs sociaux **copropriétaires** d'intervenir efficacement dans les copropriétés où ils sont minoritaires (réforme de la loi de 1965 sur la copropriété).

\* PPA : Power Purchase Agreement, contrat long terme de vente directe d'électricité issue des énergies renouvelables entre un producteur d'électricité et un consommateur.

## — Pionnière pour développer une production et une rénovation délibérément tournées vers le bas-carbone

- Soutenir les bailleurs engagés pour la **biodiversité** : végétalisation, îlots de fraîcheur, forêts urbaines, protection du vivant, optimisation de la gestion de la ressource en eau, participation à la réalisation de trames vertes et bleues.
- Favoriser l'émergence d'une **filière industrielle nationale de solutions de rénovation hors site** (souveraineté, réduction des coûts, accélération des chantiers).
- Structurer des **filières locales bas-carbone de matériaux bio et géosourcés**, en soutenant les écosystèmes territoriaux (agriculture, industrie, bâtiment) pour sécuriser les approvisionnements.
- Généraliser le **réemploi** : développer le recyclage des déchets de chantier, raccourcir les délais d'homologation des matériaux, lever les obstacles assurantiels.
- Permettre aux organismes Hlm de **soutenir par la commande publique les filières locales innovantes** (bois, béton bas-carbone, matériaux biosourcés, réemploi...).
- Faciliter le recours aux **matériaux locaux** et tenir compte des **circuits courts** dans les programmes de construction en Outre-mer.
- **Promouvoir plus fortement les formes d'habitat sobres en foncier** en confortant les moyens d'action des collectivités territoriales en faveur du recyclage urbain (Fonds vert).

## — Attentive à l'accompagnement des locataires et à l'émergence de nouveaux services pour la transition

- Impliquer davantage les habitants dans la transition via la **co-construction des projets** et l'émergence de nouveaux services (autoconsommation collective, partage d'énergie).
- Soutenir l'équipement des résidences vers les **mobilités décarbonées et partagées** (infrastructure de recharge pour véhicules électriques - IRVE, autopartage).
- Développer un **tarif social de l'énergie** dont bénéficieraient les ménages aux revenus modestes, dans le parc social comme dans le parc privé.

TERRITOIRES ET MOBILITÉS

**En 2032,  
les Français  
choisissent la  
géographie  
de leur vie**

# TERRITOIRES ET MOBILITÉS



Ce chapitre explore la spatialité de l'habitat : lieux choisis ou subis, mobilités quotidiennes ou liées aux parcours de vie, distances objectives ou ressenties, en kilomètres comme en temps passé.

Tant au quotidien qu'à l'échelle d'une vie, les déplacements des Français se sont accrus au fil des décennies, leur faisant ainsi habiter davantage le territoire national que jadis. La tertiarisation des emplois et la révolution numérique ont profondément repensé la relation au travail et au domicile. La France de 2026 ne s'habite plus comme celle de la fin du XX<sup>e</sup> siècle, et tout porte à croire que ces mutations vont encore s'accélérer.





**On observe actuellement un paradoxe entre les flux démographiques actuels, du nord-est vers le sud-ouest ou l'arc méditerranéen, et les projections sur la dégradation de l'habitabilité des territoires, avec des territoires aujourd'hui attractifs mais qui sont déjà fortement exposés aux conséquences du dérèglement climatique et le seront davantage à horizon 2050.**

**LOUIS LALLAU**, conseiller au Haut-Commissariat à la Stratégie et au Plan

# Géographie

## La redéfinition des bassins de vie par le temps de trajet

L'élargissement des bassins de vie au sein desquels les habitants circulent modifie le rapport à la géographie : l'unité de mesure n'y est plus seulement la distance, mais le temps. C'est particulièrement vrai dans les territoires sous tension, où une commune, un quartier ou un logement se qualifient fréquemment comme étant «à 30 minutes du centre de Paris, Lyon ou Toulouse». Les acteurs des mobilités — État, collectivités et opérateurs de transport — disposent ainsi des leviers nécessaires pour façonner le territoire et résorber les fractures et les inégalités.



**Si on a fait ce qu'il faut, en 2032, la France aura renoué avec les politiques d'aménagement public du territoire au service d'une meilleure répartition des richesses entre les territoires, d'une plus grande mixité sociale, et elle aura retrouvé de l'attractivité sur certains territoires qui l'ont perdue tout en confortant celle des plus dynamiques.**

**ARNAUD CURSENTE**, directeur général de Grand Paris Aménagement

**On oublie trop souvent les territoires ultramarins, qui aujourd'hui sont les grands relégués de la République. Comment faire en sorte que ces territoires bénéficient de politiques publiques équivalentes à celles de la métropole ? Les chiffres annoncés pour financer le logement social en 2027 sur ces territoires sont encore plus bas que l'enveloppe de 2026, déjà en baisse drastique par rapport à 2025. Ce sont des territoires où on a l'impression que la crise est tellement énorme qu'ajouter une goutte de plus à l'océan, ce n'est pas si grave. Faire de ces territoires une priorité, cela fait partie du nouveau contrat social à dessiner collectivement.**

**ANTOINE LE BOT**, secrétaire confédéral chargé du logement, de la politique de la ville et du cadre de vie de la CFDT



# Mobilités

## L'accentuation des fractures et des déséquilibres

L'intensification des déplacements a accentué les déséquilibres territoriaux et renforcé la spécialisation des espaces. Dans les zones denses comme dans celles en déprise, de véritables cercles vicieux se sont mis en place. Les inégalités entre territoires viennent ainsi doubler les inégalités sociales : la mobilité est une opportunité pour les uns, mais une contrainte — subie ou subie par défaut de transport — pour les autres. En conséquence, un visage moderne de la géographie sociale française s'est dessiné.

### DES TERRITOIRES « SAS » ET « NASSES »<sup>19</sup>

L'adresse y est souvent subie, cherchant à être quittée dès que possible ou devenue impossible à abandonner. Le cercle vicieux réside dans la concentration des difficultés économiques et sociales : plus la situation se dégrade, plus les habitants qui en ont les moyens s'en éloignent, emportant avec eux les familles et les ressources qui pouvaient contribuer à stabiliser le territoire. L'effet « sas » constitue — potentiellement et en partie — une vertu, ces espaces fonctionnant pour certains comme un tremplin. Mais cet effet implique aussi que les efforts de l'action publique, locale et nationale, font face à un éternel recommencement : en observant l'image globale des territoires plutôt que le film des trajectoires individuelles réussies, l'impression — tant de l'intérieur que depuis l'extérieur — reste au mieux celle d'une décourageante et stigmatisante stagnation. Les travaux de recherche les plus récents démontrent que les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), et plus globalement l'habitat social, jouent en réalité un double rôle : un lieu de passage transitoire pour certains ménages dotés des moyens nécessaires à la poursuite de leur parcours résidentiel vers l'accession à la propriété, mais aussi un parc durable pour d'autres ménages dépourvus des capacités financières leur permettant d'accéder au parc privé et qui résident durablement dans le parc social. Les politiques destinées aux territoires les plus fragiles, et en particulier aux QPV, doivent intégrer cette réalité en agissant simultanément sur l'amélioration du cadre de vie des résidents — qu'ils s'y installent de manière pérenne ou transitoire — tout en veillant à offrir des parcours résidentiels diversifiés aux locataires du parc social comme à l'ensemble des habitants du territoire.

### — Des territoires de déclin

C'est le cercle vicieux de la baisse d'activité et de la perte d'activité : l'emploi diminue, alors les jeunes partent ailleurs faire des études ou réduisent leurs choix de vie aux offres de proximité. Les ménages actifs avec ressources s'en vont, donc la dynamique baisse encore, les commerces et les services (soins, éducation, etc.) ne trouvent plus une activité qui puisse soutenir leur présence, etc.

### — Des territoires très attractifs et dynamiques sur le plan économique

Les classes moyennes ont du mal à s'y maintenir, tout comme les artisans, étudiants et jeunes professionnels, ce qui les confronte à un profond sentiment de déclassement. Les ménages modestes, eux, en sont projetés à grande distance. En résulte l'allongement des distances entre domicile et travail pour les ménages des classes moyennes et inférieures, au détriment de la qualité de vie, de la vie familiale, avec une dépendance à la voiture, etc.

### — Des territoires littoraux/à forte attractivité touristique

Là où l'attractivité est essentiellement touristique, le développement des résidences secondaires, de la location saisonnière ou de courts séjours aggrave la cherté et la rareté du logement. Les ménages qui vivent et travaillent sur ces territoires en sont progressivement exclus et voient leur capacité de choix d'habitat se restreindre et les contraintes (notamment de distance et de temps de transport) s'accroître.

## DES MOBILITÉS À L'ÉCHELLE DE LA VIE ET AU QUOTIDIEN

Six Français sur dix ne vivent pas dans le territoire où ils sont nés<sup>20</sup>. Les études (6 %) ou les opportunités professionnelles (15 %) n'expliquent qu'une partie de ces migrations. Les raisons familiales (14 %) jouent aussi. La proportion des couples dont les deux membres sont nés dans le même département a été divisée par deux en un siècle, passant de 69 % en 1919 à 35 % en 2014<sup>21</sup>. Catégoriser les Français en fonction de leurs lieux de vie méconnaît l'importance des trajectoires de vie.

Les trajectoires quotidiennes connaissent des mutations comparables, portées par l'essor de l'automobile, la proportion de ménages équipés étant passée de 30 % en 1960 à un peu plus de 80 % en 2012, les années suivantes montrant une stabilisation. Après plusieurs décennies d'intensification des mobilités, le constat d'une inflexion s'impose<sup>22</sup> : depuis le début des années 2010, la mobilité quotidienne individuelle diminue d'environ 10 % dans les aires urbaines étudiées, aussi bien en nombre de déplacements qu'en kilomètres parcourus.

Si la fréquence des mobilités quotidiennes diminue en raison du vieillissement de la population et du développement des outils et services numériques, la distance domicile-travail continue d'augmenter : entre 1999 et 2019, la distance médiane a progressé de 2,3 km pour l'ensemble des actifs en emploi, et de 4,4 km pour les actifs résidant dans le rural, où elle est passée de 8,1 à 12,5 km.



## Éducation

## Un facteur clé de l'attractivité et de la mixité sociale

Dans la définition que les Français se font de «là où nous voulons vivre» pèse souvent très lourd, pour les familles, la question de «là où nous voulons élever nos enfants». Comme l'ont montré les travaux d'Éric Maurin<sup>23</sup>, la carte scolaire, par son impact sur les stratégies résidentielles des parents qui le peuvent, accentue fortement les différences entre communes ou entre quartiers au sein des communes. L'effet est une réduction de la mixité sociale et une aggravation de la situation des secteurs désertés. Les travaux scientifiques les plus récents démontrent pourtant, à l'inverse de certaines idées reçues, les bénéfices significatifs de la mixité sociale en milieu scolaire pour les élèves issus de milieux sociaux défavorisés, sans que ces effets se fassent au détriment des élèves favorisés<sup>24</sup>. L'école rurale, elle, est un enjeu qui détermine l'attractivité d'une commune et la possibilité d'y rester ou de s'y installer pour les familles. La mise en place de regroupements pédagogiques intercommunaux (RPI), les offres de périscolaire ou de ramassage scolaire sont des réponses dont la disponibilité ou non est un marqueur de différenciation entre territoires.



### L'HABITAT IDÉAL : ENTRE LA CAMPAGNE ET LA RECHERCHE DE SERVICES

La hiérarchisation par les Français de la désirabilité des différents types d'habitat montre que l'attrait augmente au fur et à mesure de la diminution du degré d'urbanité. Une majorité (58 %) aimerait vivre dans un village, l'agglomération parisienne faisant à l'inverse figure de repoussoir (69 % n'aimeraient « pas du tout » y vivre)<sup>25</sup>. Cependant, l'attrait ne fait pas tout de l'attractivité : parmi les critères jugés importants pour leur lieu de vie, neuf personnes sur dix citent le sentiment de sécurité, la proximité avec la nature et la qualité de l'air, critères auxquels la campagne peut répondre, mais aussi l'accès aux soins et aux commerces. La proximité des écoles et des transports en commun, considérée comme importante par trois personnes sur quatre, contribue aussi, mais dans une moindre mesure, à l'attractivité des territoires. Mais elle pèse davantage dans les considérations des ménages les plus mobiles, auprès desquels se joue la compétition entre les territoires.



**Un quart de l'emploi industriel est dans le milieu rural. Le foncier y est un vrai sujet, et bien sûr son prix. Il nous faut des mesures pour re-corréler salaires et prix du logement, pour retrouver simplement la logique de fluidification du marché, plus probante que celle visant à tout encadrer voire, in fine, paralyser l'action.**

**MARION UNAL**, directrice du logement et du projet immobilier au Medef

# Logement

## Lever le blocage financier pour réinventer la mobilité

La propriété du foncier a coupé la France en deux populations : ceux qui ont accédé il y a longtemps à la propriété ou ont hérité et qui ont vu leur capital significativement augmenter. Ceux qui sont sur le marché de la location. Ceux qui empruntent pour se porter acquéreurs de biens à la limite de leur capacité de remboursement ne sont pas mieux lotis pour les quelques décennies que dure leur crédit. Les Français en sont conscients, jugeant à 80 % que l'accès au logement est une des principales sources d'inégalités en France<sup>26</sup>.

À la fois socle de citoyenneté et objet marchand, à la fois levier politique majeur pour aménager et instrument individuel de différenciation sociale, le logement est emblématique de la manière dont le « laisser-faire » transforme la liberté en contrainte et dont l'addition des intérêts individuels obère l'intérêt collectif.

En raison de son poids dans les dépenses des ménages, locataires ou en accession, et de la part qu'il représente dans le patrimoine des propriétaires modestes, le logement constitue un verrou. L'allongement de la distance domicile-travail est souvent l'effet de stratégies de compromis consistant à combiner l'accès à un logement correspondant à ses besoins et une distance raisonnable aux activités et aux services de zones devenues inabordables. Parce qu'il s'agit d'un compromis, il se tranche le plus souvent tout près du seuil maximal de soutenabilité du coût du logement. Dans les territoires en déprise, la fermeture d'une usine ou d'une activité a pour conséquence la perte de valeur des biens immobiliers, signifiant pour les acquéreurs endettés du territoire une situation d'assignation à résidence. Rendre la France habitable implique par conséquent de lever les contraintes, ce qui impose une offre de logements adaptés aux besoins et permettant la fluidité résidentielle.

# “Garantir une France où les inégalités territoriales régressent”

— **Les enjeux territoriaux d'une France habitable en 2032** impliqueront une combinaison incluant la qualité du logement, l'accès aux emplois et aux services, la disponibilité des mobilités, la sécurité du quotidien, un coût de la vie abordable, la présence de liens sociaux. Cela exige de concevoir des projets de territoires en pensant en cohérence logement, services, fonctions économiques et sociales, mobilités. Cela demande de construire et d'évaluer les politiques publiques à partir de leurs effets spatiaux.

— La volonté de **permettre aux Français d'habiter où ils le souhaitent** ne doit pas occulter le constat que, dans l'immédiat, les mouvements volontaires de population se dirigent vers des zones littorales et dans le sud du pays, celles-là mêmes qui seront probablement les plus affectées par le dérèglement climatique (recul du trait de côte, forte chaleur, épisodes météorologiques extrêmes). Cette incohérence impose à un État prévoyant d'anticiper, avec ses partenaires comme le Mouvement HIm, les conséquences de cette concentration de population dans les zones fragilisées, et de se mobiliser pour prévenir et corriger les risques de brusque dégradation de l'habitabilité de ces territoires.

— **Une France habitable est une France où les inégalités territoriales régressent.** La lutte contre les ségrégations sociales et spatiales doit être l'horizon indépassable des politiques d'aménagement du territoire et se coupler aux dynamiques d'attractivité et de renouvellement. « Vivre ensemble dans un territoire dynamique » reste un objectif simple et désirable pour la plupart des citoyens. L'État doit pour cela concevoir les dispositifs fiscaux et réglementaires qui corrigent la concentration du patrimoine immobilier entre trop peu de mains, modère les loyers là où ils contraignent de quitter un territoire dans lequel on a grandi ou éloignent les travailleurs de première et deuxième ligne. La maîtrise du prix du foncier, souvent le nœud qui verrouille la capacité d'agir, relève aussi de la responsabilité des politiques publiques qui doivent trouver les solutions redonnant aux acteurs des marges de manœuvre.

## TRAVAILLER L'HABITABILITÉ

### — Cesser de penser en silo

Les politiques économiques et industrielles, environnementales, du logement et des transports, de la santé et de l'éducation ne peuvent être conçues qu'en transversalité. Le « désilotage » sectoriel est une condition de réussite, la transversalité des acteurs l'est tout autant.

### — Porter une attention prioritaire et soutenue aux territoires les plus fragiles

Les 1 500 quartiers prioritaires de la politique de la ville, qui représentent les territoires les plus pauvres au sein de très nombreuses agglomérations, sont reconnus pour être également très exposés à différents risques et nuisances et tout particulièrement aux impacts du changement climatique. Notre pays s'est doté, il y a plus de 20 ans, d'une politique publique innovante et puissante qu'est le renouvellement urbain mis en œuvre par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Cette politique constitue un atout fort, et peut et doit être adaptée pour poursuivre l'action de transformation des QPV en intégrant les nouveaux enjeux auxquels la France est confrontée (démographie, impacts climatiques, réponses aux besoins en logement, etc.).

Les solutions de mobilités sont une dimension essentielle à la fois de la construction de la France et de sa décarbonation. Comme le souligne une étude de l'Institut Montaigne<sup>27</sup>, les difficultés actuelles de la transition des mobilités ne tiennent pas à un rejet de principe de la décarbonation par les Français, mais à des politiques publiques mal séquencées, insuffisamment équitables, trop centralisées et trop peu ancrées dans les bénéfices concrets pour les usagers. Le maillage des transports publics, les solutions de mobilités partagées ou à la demande et le développement de la voiture électrique constituent de puissants leviers de diminution de l'impact carbone des transports.

# Les conditions de réussite

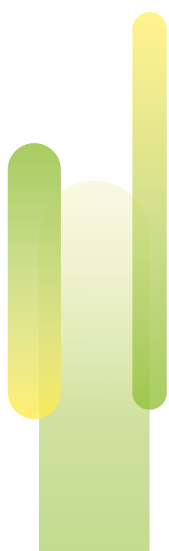
## En 2032, une France...

### — Déterminée à lutter contre les inégalités territoriales et produire plus de logements sociaux

- Réussir le lancement opérationnel du 3<sup>e</sup> PNRU, par une mobilisation exemplaire de l'État, des collectivités locales, du Mouvement Hlm et des partenaires (Action Logement, Banque des Territoires), pour poursuivre la transformation des quartiers fragiles, leur adaptation aux impacts du changement climatique et la lutte contre la ségrégation spatiale.
- Dans l'ensemble des QPV, déployer **des contrats de ville nouvelle génération « à 360° »** qui mobilisent l'ensemble des politiques publiques (santé, emploi, éducation, transport, sécurité...) pour améliorer le quotidien des habitants. Associer pleinement les organismes de logement social à l'élaboration et à la mise en œuvre de ces contrats.
- Dédier **30 % du foncier** public destiné au logement à la maîtrise d'ouvrage directe des organismes Hlm.
- **Préserver la vocation sociale des organismes fonciers solidaires (OFS)** et utiliser les OFS portés par les collectivités locales et les bailleurs sociaux comme des opérateurs de référence pour la **modération des prix de l'immobilier** et pour **faciliter, de manière sécurisée, l'achat immobilier des ménages modestes**.
- Réformer la **fiscalité foncière pour lutter contre la rétention** : taxation progressive des plus-values latentes sur terrains non bâtis, renforcement de la taxe sur les logements vacants, taxation du potentiel non bâti des terrains constructibles.
- Défendre **l'intégrité de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU)**, sans définition élargie des logements considérés comme « sociaux », et renforcer les sanctions contre les communes qui ne respectent pas leurs obligations de construction, conforter la capacité de l'État à se substituer aux communes qui n'atteignent pas les objectifs de production.
- **Réguler les meublés de tourisme dans les zones de tension** : pleine application de la loi Le Meur-Echaniz (2024), plafonnement des volumes et raccourcissement des durées maximales de location.
- À la faveur des évolutions démographiques, **adapter les cartes scolaires** pour favoriser la mixité sociale à l'école et adapter les moyens pédagogiques pour les établissements les plus fragiles ou jouant le jeu de la mixité.



## \_\_\_ **Facilitatrice** pour fluidifier les parcours résidentiels et la mobilité des ménages

- Pérenniser le **prêt à taux zéro (PTZ) au-delà de 2027** et l'harmoniser sur l'ensemble du territoire, sans distinction de zones artificiellement clivées.
  - Pérenniser le **taux du crédit d'impôt à 35 %** en accession sociale, location-accession en Outre-mer et ouverture au bail réel solidaire (BRS).
  - Accompagner les ménages modestes dans leur projet d'accession à la propriété par des dispositifs d'accompagnement permettant d'améliorer leur solvabilité, tels que le projet de **« Plan d'épargne parcours résidentiel »**.
  - Inciter les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à intégrer **un volet accession sociale dans leur programme local de l'habitat (PLH)**, avec des objectifs chiffrés et un suivi annuel.
  - Encourager le développement de **bourses d'échange** de logements sociaux sur le modèle de ce que pratiquent déjà plusieurs territoires.
- 

# Les conditions de réussite

## En 2032, une France...

### — Durable pour construire des territoires habitables : mobilités décarbonées, services et économie locale

— Accélérer le **maillage des transports collectifs et des mobilités partagées** dans les territoires sous-dotés : mobilité à la demande, covoiturage institutionnel, minibus électriques en zones rurales.

— Garantir **l'équité dans l'accès aux infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE)** par un plan national contre les « zones blanches » d'infrastructure de recharge dans les quartiers Hlm et les communes rurales.

— Doter les organismes Hlm d'outils juridiques et financiers pour développer des **territoires à énergie positive** : autoconsommation collective (photovoltaïque, réseaux de chaleur), avec partage de la valeur produite avec les locataires.



## — Agile qui adapte la gouvernance et les financements à la diversité des territoires

— Fixer les **agréments de logements sociaux sur trois ans par enveloppes déconcentrées du Fonds national des aides à la pierre (Fnap)**, pour donner aux organismes et aux collectivités la lisibilité nécessaire à des stratégies territoriales cohérentes.

— Dans les territoires qui en ont besoin (littoral, zones de montagne, zones touristiques...), accompagner la création de **logements dédiés aux apprentis, aux jeunes actifs et aux travailleurs saisonniers** et les financer grâce à un fonds alimenté par la taxe de séjour dans les territoires à forte saisonnalité touristique.

— Dans les territoires tendus caractérisés par une forte proportion de résidences secondaires, maintenir la capacité pour les habitants de ces territoires à y vivre ; **intégrer une partie des résidences secondaires et de tourisme dans l'assiette de calcul permettant de déterminer les objectifs de la loi SRU.**

— Pour les territoires ultramarins, assurer la visibilité pluriannuelle des crédits **LBU** (Ligne budgétaire unique) et mettre en place un outil de pilotage territorial ; réintroduire le financement du **Fonds régional d'aménagement foncier et urbain (FRAFU)** par les fonds européens pour le logement social dans les départements et régions d'Outre-mer (DROM).





DÉMOGRAPHIE

**En 2032,  
répondre enfin  
aux façons de vivre  
des Françaises  
et des Français**

# DÉMOGRAPHIE



**L**a France vieillit, fait de moins en moins d'enfants et se structure dans de nouvelles configurations familiales. Tenir compte de ces tendances est indispensable pour qui voudrait concevoir un habitat désirable et soutenable pour la France de 2032.



# Natalité

## Lever les obstacles au désir d'enfant

La baisse de la natalité demande à être analysée dans la diversité de ses causes, sans panique ni jugement moral. Le souhait de ne pas avoir d'enfant, ou de n'en avoir qu'un seul, progresse. Nombre de familles en France n'ont pas le nombre d'enfants qu'elles souhaitent, entre autres parce que les conditions de vie et d'habitat ne sont pas réunies. Se projeter dans une France désirable pour 2032, c'est imaginer une France où, à l'échelle individuelle, le désir d'enfant n'est pas structurellement entravé. Ce qui importe, c'est donc la manière dont la société organise la capacité matérielle, résidentielle et sociale à avoir des enfants, ce que la socio-démographe Armelle Andro désigne comme le « libre arbitre procréatif »<sup>28</sup>. La situation démographique appelle à la construction des conditions d'une natalité choisie, conditions qui relèvent de la sécurité économique, de l'égalité de genre, de la reconnaissance de la diversité des formes familiales et de l'accès à la santé. L'accès au logement est une pierre angulaire de cette construction.

### LES DIFFICULTÉS DE LOGEMENT PARMI LES OBSTACLES AU DÉSIR D'ENFANT

À l'échelle mondiale, environ 20 % des adultes en âge de procréer estiment ne pas pouvoir atteindre la taille de famille désirée. Si 39 % citent les difficultés financières comme premier frein, un cinquième mentionne la peur de l'avenir<sup>29</sup>. Et 72 % des Français identifient la difficulté d'accès à un logement plus grand comme une des difficultés qui contrarient la natalité<sup>30</sup>. Cette explication vient après les problèmes de pouvoir d'achat (88 %) sur lesquels on connaît le poids du logement pour beaucoup de jeunes ménages.

# 72%

des Français identifient la difficulté d'accès à un logement plus grand comme une des difficultés qui contrarient la natalité

## Bien entourer

En 2050, la France comptera 12 millions de personnes de 75 ans ou plus. Le vieillissement structurel de la population soulève de très nombreux sujets à anticiper.

### VIVRE VIEUX SIGNIFIERA SOUVENT

#### — Vivre longtemps avec des incapacités

La perspective de moyen terme est une augmentation du nombre de citoyens vieillissant avec des problèmes de santé et une perte d'autonomie, physique et cognitive. Les projections de l'Insee chiffrent à plus de 2 millions le nombre de personnes en situation de perte d'autonomie dès 2032.

#### — Vivre seul et en besoin d'accompagnement

Le vieillissement de la population est ainsi un enjeu de santé publique au sens des pathologies, mais aussi un défi de cohésion de la communauté pour que tous les citoyens soient « bien entourés ».

Vivre vieux et garder son « chez-soi » apparaît essentiel pour conserver ses repères et ses souvenirs, se protéger contre la désorientation, l'accident et le sentiment de perte et de solitude. Ceci pose la question de l'adaptation du logement, mais aussi de la disponibilité de personnes en situation d'aider nos aînés et de leur propre logement, forcément à proximité, et à un prix compatible avec les salaires des métiers du soin à la personne.



### RESTER CHEZ SOI, NE PAS ÊTRE UN POIDS. LE REGARD DES FRANÇAIS SUR LEUR PROPRE VIEILLESSEMENT

Très souvent rappelée lors des débats sur le financement des retraites, la question du vieillissement est un sujet de préoccupation majeur des Français, lesquels jugent la société mal préparée pour y faire face (69 %)³¹. Ils estiment à 90 % que l'enjeu du bien-vieillir devrait être érigé en grande cause nationale³². Cette question est aussi une préoccupation personnelle. Au-delà des inquiétudes liées à la perspective de vieillir, les Français ont également le souci de ne pas être un poids pour leur famille (67 %)³³. Ces appréhensions s'articulent avec le désir de pouvoir vivre le plus longtemps possible chez soi, si possible jusqu'à la fin de sa vie³⁴. Garder un « chez-soi » ne veut pas dire rester dans le même logement, l'idée de changer de domicile pour un lieu plus adapté faisant partie des solutions envisageables³⁵.

**Faut-il proposer aux personnes âgées de quitter leur logement social ? Un pays riche doit penser une politique du logement qui favorise le confort de toutes les personnes et ne pas opposer les citoyens entre eux dans la réponse à leurs besoins en logement.**

**MARION UNAL**, directrice du logement et du projet immobilier au Medef

# 69%

des Français jugent notre société mal préparée pour faire face au vieillissement de la population

## Famille

# Mettre la société à l'heure de foyers à géométrie variable et encore en évolution



## DÉCOUPLAGE ENTRE L'ORGANISATION SOCIALE ET LES ORGANISATIONS DE LA FAMILLE

Les formes de foyers sont diverses et pourront continuer à évoluer en profondeur. La proportion de personnes vivant seules va augmenter. Une part croissante des Français va connaître une succession de différentes formes familiales, longtemps seuls, en couple sans puis avec enfants, séparés avec enfants, en couples recomposés une ou plusieurs fois avec des fratries mosaïques, en couple ou seuls loin d'enfants qui auront grandi, etc. L'enjeu des prochaines années impose de repenser l'organisation sociale, la ville, les services, le cadre de vie et l'habitat qui sont encore bien peu adaptés à ces familles diverses et changeantes.

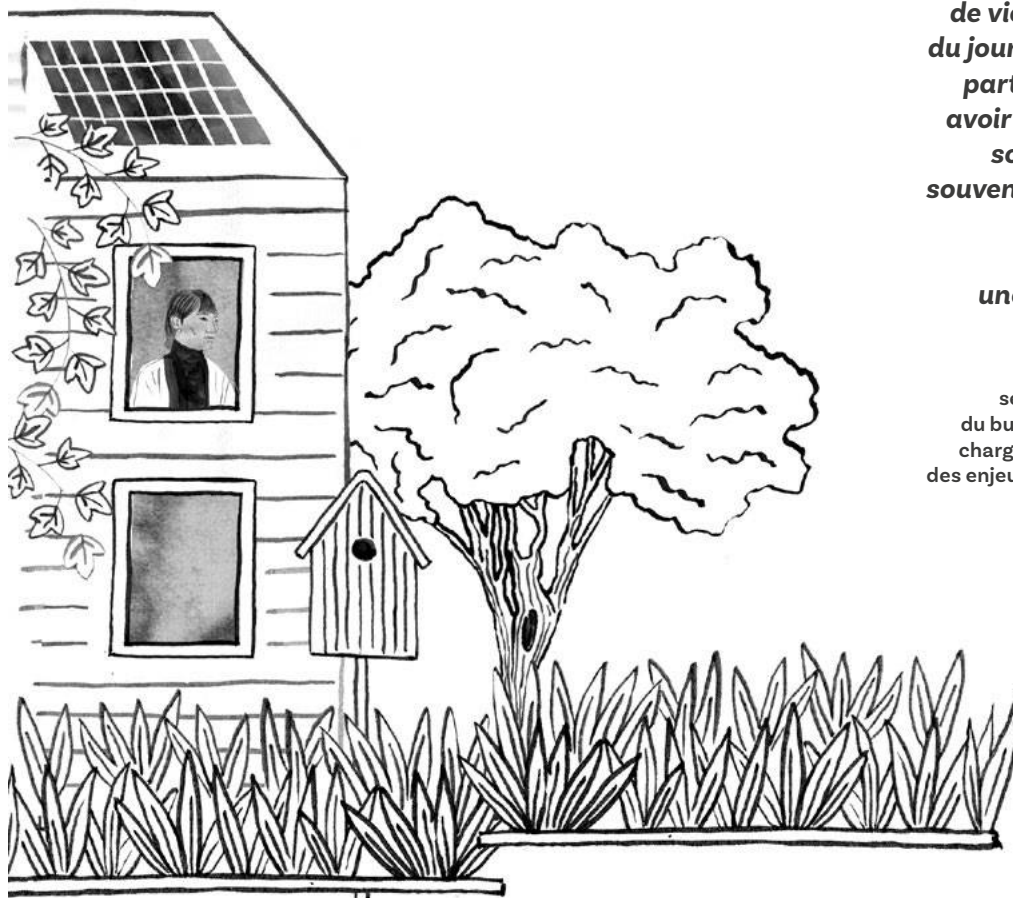
## FAMILLES FLUIDES ET MURS RIGIDES

La diversification des formes familiales et les successions de cohabitation-décohabitation sont évidemment compliquées par le peu de souplesse de l'offre de logement et le manque de fluidité des parcours résidentiels, mais aussi par la rigidité consubstantielle de l'architecture et de l'urbanisme. Des difficultés pèsent en particulier sur les foyers monoparentaux, le plus souvent des femmes élevant seules leurs enfants<sup>36</sup>, dont l'augmentation est le phénomène le plus caractéristique de l'évolution de la structure des ménages au cours des dernières années.

**Les familles monoparentales** — en pratique, le plus souvent des mères seules — constituent un public majeur du logement social. En 2022, elles représentent 23 % des ménages du parc Hlm, soit plus du double de leur part dans l'ensemble de la population (10 %). Cette surreprésentation s'est accentuée : leur part dans le parc social a progressé de 2 points en six ans, tandis qu'elle restait stable dans la population générale. Parmi les ménages demandeurs les plus modestes — ceux du premier quartile de ressources —, elles représentent 36 % des demandeurs prioritaires, contre 25 % pour l'ensemble des demandeurs.

Cette fragilité structurelle s'est aggravée sous l'effet des crises récentes. Avec un seul revenu, souvent un emploi à temps partiel ou précaire, et des dépenses contraintes (alimentation, énergie, garde d'enfants), les mères seules ont subi de plein fouet les effets de l'inflation. Les difficultés persistantes de recouvrement des pensions alimentaires amplifient encore leur précarité. Le parc Hlm constitue pour elles un filet de sécurité essentiel : le taux de pauvreté des locataires Hlm est passé de 31 % en 2014 à 40 % en 2023, et 44 % d'entre eux ont des ressources inférieures au deuxième décile. Les familles monoparentales sans emploi, avec moins de 500 euros de ressources mensuelles par unité de consommation, affichent un taux de succès aux attributions de seulement 7 %, contre 14 % en moyenne pour l'ensemble des demandeurs<sup>37</sup>.





**On peut être propriétaire d'une maison, être victime de violences conjugales et, du jour au lendemain, devoir partir avec ses enfants et avoir besoin d'un logement social. Parce que, assez souvent, malgré des revenus stables, cela entraîne inévitablement aussi une rupture économique du foyer.**

**NATHALIE BAZIRE**,  
secrétaire confédérale au sein  
du bureau confédéral de la CGT en  
charge des politiques publiques et  
des enjeux territoriaux, présidente du  
Conseil social de l'USH

### FAIRE UNE PLACE AUX FAMILLES MONOPARENTALES

D'ici 2050, 95 % de la croissance du nombre de ménages sera portée par des personnes vivant seules, majoritairement des femmes, soit 3,4 millions de ménages unipersonnels supplémentaires. Cette hausse s'explique à 60 % par les séparations et décohabitations, le reste tenant au vieillissement de la population : les personnes seules de plus de 60 ans représentent non moins de 64 % de cette progression<sup>38</sup>.

# 95%

de la croissance du nombre de ménages  
sera portée par des personnes vivant  
seules en 2050



## Inégalités

## Quand les ruptures les aggravent, elles doivent être accompagnées

Le logement joue un rôle essentiel dans les différentes étapes d'émancipation et d'autonomie de la vie : accéder aux études et à un premier emploi, réussir sa décohabitation, constituer ou reconstituer une famille, s'éloigner d'un conjoint violent, lutter contre la perte d'autonomie liée au vieillissement ou à la maladie.

### LES TRAJECTOIRES DE VIE SONT JALONNÉES DE TRANSITIONS QUI AMPLIFIENT SOUVENT LES INÉGALITÉS

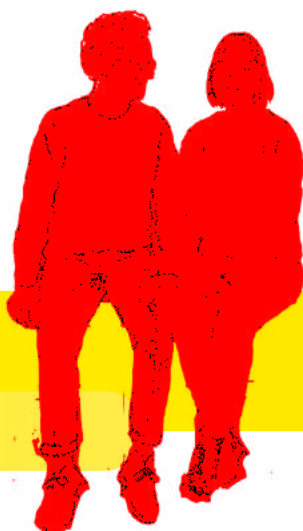
La vie est une succession des transitions qui marquent à chaque fois des « changement de vie dans sa vie » : entrée dans la vie active, perte ou changement d'emploi, entrées et sorties de la vie de couple, arrivée ou départ des enfants, arrivée en France ou changement de région de vie, invalidité longue, départ en retraite, décès de conjoint ou de parent, entrée dans la dépendance, etc. Ces transitions, voulues ou subies, entraînent des changements profonds de repères. Elles séparent nettement celles et ceux qui ont les ressources cognitives, sociales, financières et matérielles pour s'y préparer, les absorber, en profiter ou s'en sortir, de celles et ceux à qui ces ressources manquent, déstabilisant un équilibre de vie précaire. Les dispositifs publics d'accompagnement, d'orientation et d'aide n'empêchent pas un non-recours massif et chronique à ces soutiens, principalement parmi les populations aux ressources les plus faibles, provoquant des situations critiques, tant du point de vue psychologique et social que matériel. Ces transitions de vie peuvent agir aujourd'hui comme de potentiels amplificateurs d'inégalités successifs dans les trajectoires de vie. Dans les cas les plus critiques, ces ruptures peuvent conduire à perdre totalement l'accès à un logement, aboutissant à des situations de sans-abrisme qui concernent 350 000 personnes en France en 2025<sup>39</sup>.

### L'HABITAT JOUE UN RÔLE PIVOT, PROTECTEUR OU FRAGILISANT

Parce qu'un habitat stable est déterminant pour être protégé dans ces transitions ; parce que, à l'inverse, les transitions les plus problématiques menacent la capacité à garder son logement et font peser le risque des dérèglements en chaîne ; parce que, enfin, l'absence de perspective de relogement peut exposer de manière dramatique aux conséquences de ces transitions. Concernant par exemple les violences familiales, l'importance de l'accès à une solution de relogement sûre, rapide et abordable est déterminante dans la décision de rupture du lien avec le conjoint ou le parent violent<sup>40</sup>.

# 350 000

personnes en France sont confrontées  
à des situations de sans-abrisme en 2025



## Organiser les conditions d'un accueil réussi

### LE RAPPORT À L'IMMIGRATION EST L'UN DES THÈMES QUI STRUCTURE LES CLIVAGES POLITIQUES

L'accueil de personnes venues d'autres pays, quelle que soit la cause de l'immigration (dérèglement climatique, multiplication des conflits, accroissement des déséquilibres en termes de richesse, conséquences du recul de la fécondité, besoins de main-d'œuvre...), implique de s'assurer que ces étrangers puissent trouver une place digne dans notre pays.

C'est une des transitions majeures de vie évoquées ci-dessus. Si l'arrivée en France d'un pays et d'une culture lointaine n'est pas accompagnée et encore moins organisée, au motif qu'elle ne serait pas souhaitée, risquent de se reproduire les travers qui constituent le « problème migratoire », tels les mécanismes de non-mixité conduisant à une forme de spécialisation de territoires où s'accumulent des difficultés. Ces mécanismes sont aussi vécus par leurs habitants comme une relégation, alors même qu'ils ont choisi la France comme pays de vie.

### L'OPINION ET L'IMMIGRATION : DES REPRÉSENTATIONS PLUS NUANCÉES QUE CE QUE LE DÉBAT SUGGÈRE

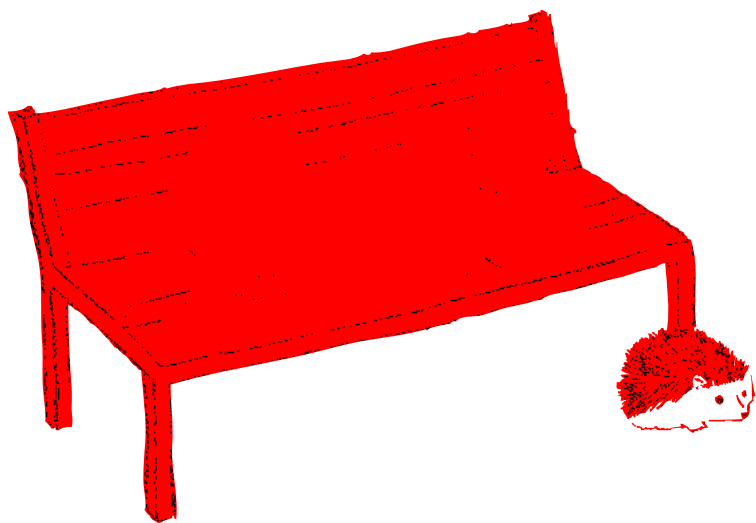
Les sondages publiés aux moments où le débat s'enflamme sur l'immigration viennent souvent à l'appui d'une représentation de l'opinion obnubilée par l'enjeu. Les enquêtes longitudinales (reconduites à l'identique sur plusieurs années) montrent que le sentiment qu'il y a trop d'étrangers en France a légèrement reculé au cours des 12 dernières années tout en restant majoritaire<sup>41</sup>, et fortement reculé depuis le début du siècle<sup>42</sup>.

D'autres études qui s'efforcent d'explorer les différentes facettes de cet enjeu aboutissent à un diagnostic plus nuancé, telle l'enquête du Crédoc pour Terra Nova réalisée en 2025. Elle montre que les Français à la fois surestiment le nombre d'étrangers vivant sur le sol national et sous-estiment la part de ceux qui travaillent. Or, une majorité approuve l'accueil des étrangers qui viennent en France pour travailler.

***L'endogamie sociale dans nos espaces de décision produit de l'humiliation qui marginalise structurellement de plus en plus d'individus. Pour rassembler et contribuer à une vie en société désirable, il nous faut donc bouleverser nos modes d'organisation collective. Nous devons substituer la dignité à l'efficacité, au cœur de nos réflexions, décisions et actions.***

**TAOUFIK VALLIPURAM**, entrepreneur social et cofondateur de collectifs de réflexion et d'action





# Jeunes

## Le logement comme première condition à l'émancipation et à la prise d'autonomie

Devenir adulte suppose de pouvoir se séparer sans être abandonné : quitter le domicile familial, accéder à une formation, accepter un apprentissage, un stage ou un premier emploi, construire une autonomie matérielle, administrative et affective. Or, cette première marche de l'émancipation est aujourd'hui fragilisée par la difficulté croissante à accéder à un logement abordable. Les jeunes cumulent souvent les caractéristiques qui les exposent particulièrement aux mécanismes de sélection du marché du logement : faibles ressources, revenus discontinus, absence de garanties familiales ou patrimoniales, contrats courts, mobilité contrainte. Dans les territoires universitaires, touristiques ou fortement tendus, la raréfaction de l'offre locative, la concurrence des locations de courte durée et le blocage des parcours résidentiels réduisent encore l'espace des possibles. Le risque est alors de transformer l'entrée dans l'âge adulte en épreuve de tri social : choisir ses études en fonction d'un canapé disponible, refuser un emploi faute de logement accessible, différer une installation, rester dépendant de sa famille quand d'autres peuvent s'en affranchir. Une société qui demande à sa jeunesse de se former, de travailler, de s'adapter et de croire en l'avenir ne peut lui refuser les conditions concrètes de son autonomie. Pour les jeunes, le logement n'est pas seulement un toit : il est la possibilité de prendre place dans la société. L'offre Hlm, sous des formes diversifiées, résidences étudiantes, résidences sociales pour apprentis et jeunes actifs, colocations, baux adaptés aux mobilités, logements proches des campus, des transports et des bassins d'emploi, constitue un outil concret d'égalité des chances, d'accès à l'éducation, d'insertion professionnelle et d'émancipation.

# “ Bâtir une France où le logement est le pilier d’une société inclusive et solidaire ”

— **Le sans-abrisme et le mal-logement n’ont plus droit de cité dans notre pays.** Les habitants trouvent, aux différentes étapes de leur existence et dans la diversité de leurs ressources et trajectoires, un habitat qui correspond, accompagne et soutient la vie familiale, intime et relationnelle qu’ils désirent. Avoir le nombre d’enfants que l’on veut, rester dans son chez-soi tant que l’on peut, avoir le choix matériel pour vivre seul ou en couple. Confronté à la perte ou à la privation d’un logement, avoir toujours la possibilité de rebondir.

— **La France organise l’installation des personnes étrangères avec une véritable stratégie d’accueil.** Une stratégie qui organise et structure une indispensable fonction de « sas » par le logement, par l’emploi et par l’éducation.

— **Des réponses en logement existent pour tous les parcours de vie.** Les organismes y participent activement. D’ores et déjà, ils développent une offre de logements diversifiés (typologie, statut d’occupation, niveau de service, localisation) pour répondre à la diversité des besoins issue des évolutions démographiques. Demain, dès lors que les moyens leur en sont garantis, ils pourront développer le nombre annuel de constructions adaptées en accession sociale et en locatif.

**Les organismes Hlm agissent pour que l’habitat soit davantage que quatre murs et un toit, mais un lieu d’épanouissement dans un environnement socio-urbain de qualité.**

# Les conditions de réussite

## En 2032, une France...

### — Émancipatrice avec un logement adapté aux nouvelles formes de vie

— Garantir les financements et le cadre fiscal permettant la construction annuelle de **150 000 logements sociaux** conformes aux besoins des nouvelles formes familiales.

— Conforter le **développement de l'offre de logement social adaptée aux jeunes** : résidences universitaires, résidences sociales pour jeunes actifs, foyers de jeunes travailleurs, petites typologies en logement familial, etc.

— **Supprimer la réduction de loyer de solidarité (RLS)**, prélèvement délétère qui réduit les capacités d'investissement des bailleurs sociaux.

— Conforter le modèle de financement du logement social : **aides à la pierre, financement sur Livret A, participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC)**.

— Adopter **une loi de programmation pluriannuelle pour le logement social en Outre-mer** (75 000 logements sur cinq ans) en tenant compte de l'urgence à développer le parc mais aussi à protéger le parc existant (impacts sismiques, risques cycloniques, etc.).

— Soutenir, par des moyens financiers adaptés, le partage de données techniques, la facilitation réglementaire, **la poursuite de la rénovation du parc à un rythme compatible avec les nécessités sociales et climatiques**.

— Développer **une politique ambitieuse d'accession sociale à la propriété** comprenant le prêt à taux zéro (PTZ) et un soutien marqué au bail réel solidaire (BRS) qui répond aux besoins des ménages aux revenus modestes.

— Conforter le **positionnement social du BRS** en conservant son accès aux personnes sous plafond de ressources.



## \_\_\_ Protectrice

# pour les personnes précaires et fragiles

— Renforcer les moyens financiers et humains dédiés au **Logement d'abord**, afin d'**éradiquer le sans-abrisme et le mal-logement**.

— Renforcer la production de **pensions de famille** (+ 10 000) et de **résidences sociales** (+ 20 000) d'ici 2032.

— S'appuyer sur la capacité de maîtrise d'ouvrage Hlm pour **développer une offre d'hébergement de qualité** (centres d'hébergement et de réinsertion sociale - CHRS...).

— Viser **60 000 logements financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)**, dont une part très abordable pour les plus modestes, par an en France hexagonale, et **5 000 logements locatifs très sociaux (LLTS)** pour les Outre-mer.

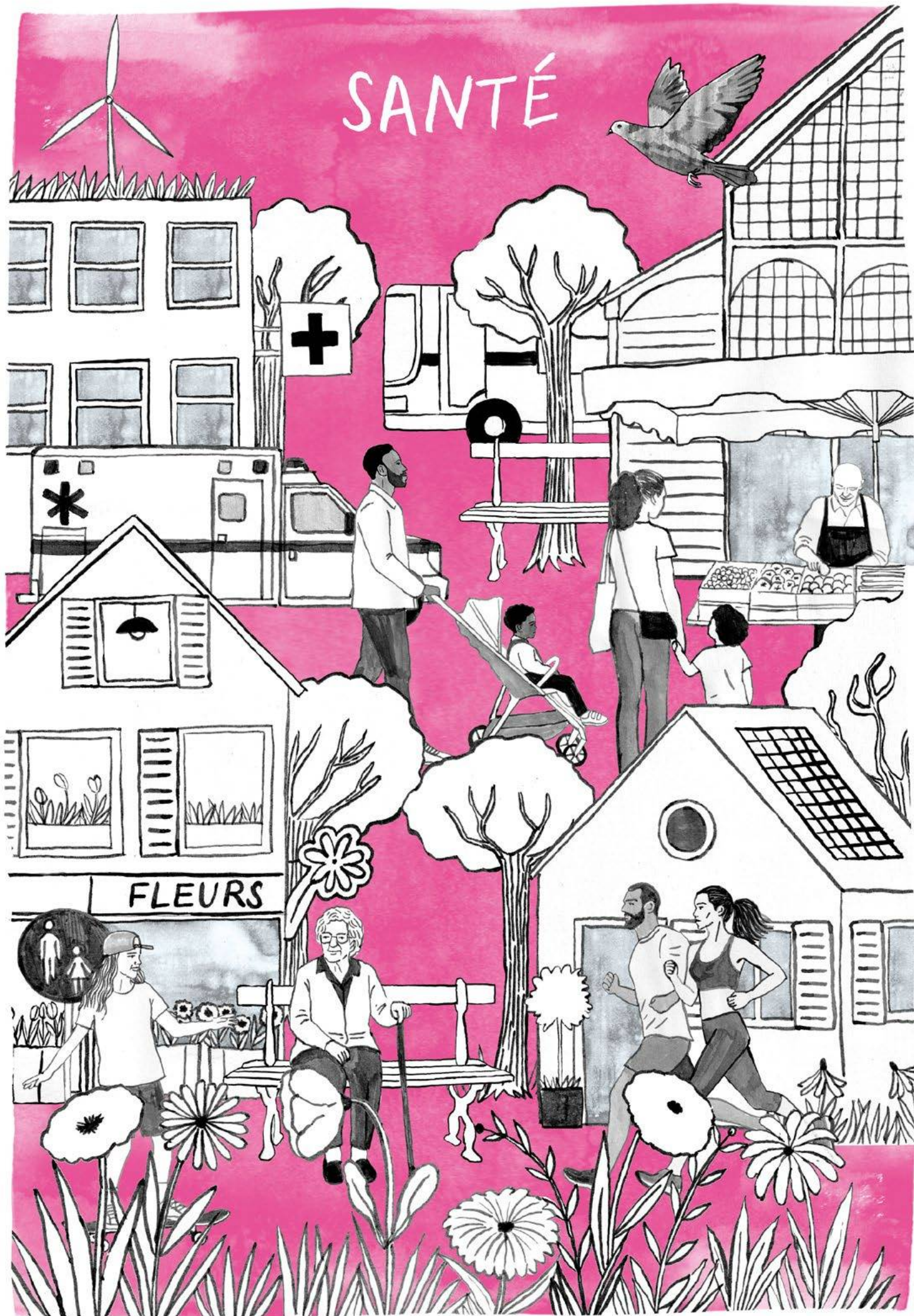
— Accompagner le développement de méthodes de travail partagé avec les partenaires de l'accompagnement social afin de **détecter plus précocement les fragilités économiques et sociales** et de **mieux lutter contre le non-recours**.

— Disposer des **conditions adaptées pour garantir l'accueil et l'intégration des populations étrangères** : anticiper les besoins quantitatifs à venir ; proposer des modalités variées d'hébergement et de logement ; développer les partenariats avec les acteurs de l'intégration.

SANTÉ

**En 2032,  
prévenir, guérir  
et accompagner :  
l'habitat au  
cœur des enjeux  
sanitaires**

SANTÉ



**L**ogement et santé sont rarement liés par une même réflexion et dans un même geste politique. Conditions de vie et prévention, externalités positives et négatives de l'habitat, santé mentale, maintien au domicile et solidarité intergénérationnelle : nombreuses sont pourtant les actions qui unissent les deux secteurs.

Dans une société qui vieillit et où l'on vit de plus en plus seul, la santé est donc un sujet politique central pour le quinquennat à venir.

Les progrès espérés en matière de santé dépendront évidemment en partie des progrès scientifiques et médicaux et des ressources investies dans le système de santé. Ils seront aussi le résultat de choix d'organisations spatiale, sociale, politique.

*Notre modèle envié a été continûment affaibli depuis des années, avec un désengagement du politique, suivant l'idée que le logement serait un marché comme un autre. Or, non, le logement n'est pas un service parmi d'autres. Regardons à hauteur de citoyens : le logement, c'est la condition d'accès à la santé, à la vie de famille, à une citoyenneté digne, à l'intégration dans la société, à l'éducation et au travail. Le logement est au centre de nos vies, il doit être au centre des politiques.*

**CHRISTOPHE ROBERT**, délégué général de la Fondation pour le Logement des Défavorisés



## Une question majeure d'exposition et de niveaux de vie

Cancers et maladies cardiovasculaires sont depuis longtemps les principales causes de mortalité et de morbidité en France. Elles resteront centrales pour la santé publique d'ici 2032. L'obésité et le diabète de type 2 sont en forte progression depuis les 20 dernières années. Ils menacent lourdement les Français d'une dégradation de qualité générale de vie. Ce sont les marqueurs à la fois d'une progression de la sédentarisation des modes de vie et d'une transformation de l'alimentation.

### L'EXPOSITION, AMPLIFICATRICE DES INÉGALITÉS FACE À CES MALADIES

La prévalence des pathologies chroniques est certes, en partie, affaire de prédispositions génétiques. Ces pathologies sont largement liées à tout ce à quoi notre environnement nous expose, ce que la communauté scientifique désigne par exposome<sup>43</sup>. C'est là que réside pour l'essentiel les leviers de prévention, c'est-à-dire d'économie de souffrance et de ressources en soins.

### DES FACTEURS CONDITIONNÉS PAR L'HABITAT ET LES MODES DE VIE

Les pathologies chroniques sont inégalement distribuées socialement : les affections cardiovasculaires ont par exemple une incidence supérieure de 30 % dans les communes les plus défavorisées. Cette exposition est particulièrement marquée dans les départements et régions d'Outre-mer : à Mayotte, 30 % de la population reste non raccordée au réseau d'eau potable<sup>44</sup> ; en Guadeloupe, la vétusté du réseau — dont le rendement plafonne à 45 %, avec un taux de fuite proche de 70 % — prive régulièrement d'eau une partie croissante de la population, jusqu'à un habitant sur deux dans certaines communes début 2025. Par ailleurs,

la contamination des sols et des eaux par le chlordécone en Guadeloupe et en Martinique expose durablement les populations à des risques sanitaires majeurs<sup>45</sup>. Enfin, sur le littoral antillais, les échouements massifs d'algues sargasses depuis 2014 exposent les riverains au sulfure d'hydrogène, générant troubles respiratoires, neurologiques et ORL<sup>46</sup>.

#### — L'alimentation

Les populations pauvres sont les plus exposées aux aliments les plus transformés et concernés par les effets sanitaires différés de l'usage agricole des produits phytosanitaires. Le défi est très délicat, relevant de choix individuels de consommation, de contraintes financières des ménages, de stratégies de compétitivité (usage des pesticides), du dynamisme de filières agricoles, etc.

#### — Le logement

Notamment avec ce qui se dégage des bâtiments, de leur entretien et de l'environnement du lieu de vie : pollution de l'air et pollution sonore, activités industrielles ou agricoles. La polarisation sociale est très nette, une part importante de la population ne peut pas choisir aujourd'hui où elle loge.

#### — L'activité professionnelle

Autre source de facteurs d'exposition (aux produits chimiques, au bruit ou au stress), elle affecte très nettement davantage les professions exercées par les personnes les plus modestes, agriculteurs et saisonniers, ouvriers du bâtiment, agents de propreté, etc.

Un bon habitat est un enjeu de prévention en santé publique. Il implique de coupler politiquement santé et habitat.

**+ de 30 %**

de risque de développer des affections cardiovasculaires dans les communes les plus défavorisées



**Avec les zones à faibles émissions (ZFE) qui sont un bon exemple de tensions, il y a un sujet qui concerne tout le monde en termes de santé. Et dans le même temps, il y a un sujet d'accès, de mobilité, et les deux s'entrechoquent, c'est clair. La question, c'est effectivement comment on fait en sorte de construire à la racine ces politiques publiques pour qu'on n'arrive pas en bout de chaîne ensuite avec ces fractures. En associant les habitants et les travailleurs de première ligne à la production de la politique publique, les sujets de tensions apparaissent très tôt, pas en bout de chaîne.**

**ACHRAF MANAR**, conseiller spécial Justice climatique et transition auprès de la directrice générale de la Fondation européenne pour le climat

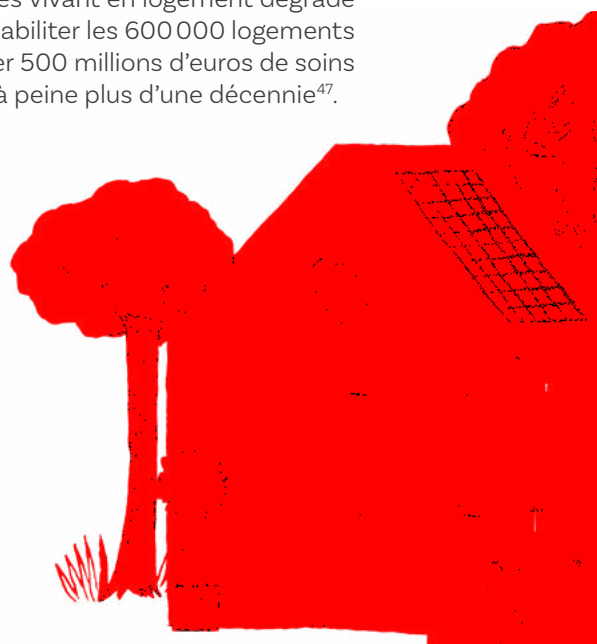
# Logement

## Premier déterminant environnemental de la santé

Les Français passent en moyenne 16 heures par jour dans leur domicile. L'Organisation mondiale de la santé (OMS)/Europe estime à 130 000 le nombre de décès annuels en Europe directement associés à des conditions de logement inadéquates. En France, 800 000 logements sont indignes et 12 à 20 % présentent des moisissures visibles. La précarité énergétique touche 12 % des foyers (3,5 millions de personnes) : elle s'accompagne d'un risque 2,4 fois supérieur d'anxiété-dépression et augmente de 120 % l'incidence de la bronchite chronique. Le surpeuplement a frappé 9,2 % des personnes touchées par le Covid-19, contre 4,5 % de la population générale. Enfin, 57 % des adultes vivant en logement dégradé présentent des troubles de l'humeur<sup>47</sup>. Réhabiliter les 600 000 logements les plus dégradés permettrait d'économiser 500 millions d'euros de soins par an – un investissement rentabilisé en à peine plus d'une décennie<sup>47</sup>.

# 34%

des ménages du parc Hlm vivent sous le seuil de pauvreté



## La marée montante de l'isolement social et des addictions

Le durcissement de la vie des Français (précarisation, déstructuration et individualisation du travail, isolement, etc.) fait monter le problème de la santé mentale. Le gradient social est ici particulièrement fort : les personnes en difficultés financières déclarent un syndrome dépressif dans 20 % des cas, contre 6 % dans le reste de la population<sup>48</sup>. Les plus pauvres ont trois fois plus de risque de faire une tentative de suicide que les personnes aisées.

Les addictions (y compris la surconsommation de psychotropes) s'ajoutent à ce tableau, à la fois comme conséquences et comme causes de nombreux troubles mentaux et sociaux. À cet égard, l'emprise du numérique est déjà signalée comme un facteur grandissant de fragilisation psychologique, notamment chez les plus jeunes. La santé mentale dépend fortement de la santé du tissu des relations réelles avec les autres. Les parents et soignants de 2026 voient grandir la vague différée des troubles profonds de l'enfance confinée du Covid-19. On se souviendra également que la consommation d'alcool a explosé lors des confinements.

### UNE CHARGE CROISSANTE ET DES VULNÉRABILITÉS ACCRUES

Le taux de pauvreté dans le parc Hlm atteint 34 % (contre 14 % de l'ensemble des ménages) et le niveau de vie médian des locataires est inférieur de 40 % à celui des propriétaires<sup>49</sup>. Ces inégalités économiques se conjuguent à une prévalence plus forte des troubles psychiques. En France, le « virage ambulatoire » psychiatrique — qui a réduit le nombre de lits psychiatriques de 120 000 en 1970 à environ 51 000 en 2023<sup>50</sup>, avec une baisse continue de 25 % des capacités du secteur public en 20 ans — a reporté une charge croissante de gestion des situations psychosociales dégradées sur les bailleurs sociaux : troubles du voisinage, isolement extrême, syndrome de Diogène. Face à ces défis, les bailleurs sont actifs : formation des personnels, grilles de signaux faibles, cellules de veille interne, partenariats avec les conseils locaux de santé mentale (CLSM) et les équipes mobiles médico-sociales d'aller-vers. Mais leurs moyens et leurs capacités à agir restent restreints.

### LA SANTÉ MENTALE, GRANDE CAUSE LÉGITIME

70 % des jeunes de 15 à 30 ans disent avoir été confrontés à des problèmes de santé mentale, 30 % faisant état de « difficultés importantes », l'occurrence de ces difficultés étant plus élevée chez les plus jeunes<sup>51</sup>.

Le sujet prend légitimement la dimension d'un enjeu collectif, 64 % des Français se déclarant préoccupés par le problème de la santé mentale<sup>52</sup>. Si les individus interrogés semblent n'avoir

pas de difficulté à relater leur propre expérience de problèmes de santé mentale, la considérer comme un tabou reste l'opinion majoritaire (65 %), aggravant les risques de coupure sociale inhérents à ces pathologies.

Dans la même enquête, le sentiment dominant est que les troubles concernant la santé mentale ne sont pas pris suffisamment au sérieux (64 %), bien qu'en augmentation pour 83 %.

L'isolement social et affectif apparaît en tête des causes de l'augmentation des troubles de santé mentale (47 %), presque à égalité avec le travail et les études (46 %), les réseaux sociaux et le numérique arrivant un peu plus loin (35 %).

# Viellissement

## Le grand défi sanitaire et social

Le vieillissement tendanciel de la France va se traduire par une multiplication très significative de toutes les pathologies associées au grand âge, ainsi qu'une multiplication des situations de dépendance pour entretenir sa santé quotidienne (alimentation, hygiène, etc.). Parmi ces pathologies, les maladies neurodégénératives méritent une attention particulière : la maladie d'Alzheimer touche 1,2 million de personnes en France. Elle pourrait en toucher le double d'ici 2050. Il s'agit là d'un défi médical, mais aussi familial et social. D'autre part, outre ses enjeux sanitaires spécifiques, le vieillissement massif de la population va entraîner une augmentation très significative, pour les habitants de 2032, de leur vulnérabilité aux autres menaces sanitaires déjà évoquées. Troisième facteur, la vieillesse représente, notamment pour les personnes les plus modestes, une réduction sensible des ressources, un isolement social accru, voire une plus grande distance aux soins. Le vieillissement se présente donc lui aussi comme un amplificateur des inégalités entre citoyens en matière de santé.



# Soins

## Entre mutations et fractures

Le système de santé français traverse lui-même une transformation profonde, sous la pression de la demande, des contraintes budgétaires et de l'essor du numérique. La téléconsultation élargit l'accès aux soins dans les territoires sous-dotés. Les outils d'IA transforment déjà le diagnostic et la détection précoce.

D'ici 2032, ces évolutions seront massives. Elles portent cependant un risque sérieux : creuser les inégalités entre ceux qui savent naviguer dans un système numérique et ceux qui en sont exclus.

## Perte d'autonomie

En France, 1,2 million de personnes parmi les 22,5 millions déclarant une déficience rencontrent d'importants problèmes d'accessibilité dans leur logement, dont une majorité a plus de 60 ans. Avec le vieillissement démographique et l'allongement de l'espérance de vie avec incapacités, la demande de logements accessibles et adaptés va s'intensifier fortement d'ici 2032.

### LE COÛT DE LA SANTÉ, UN OBSTACLE RÉEL

Reste à charge, dépassements d'honoraires, frais de transport pour atteindre un professionnel de santé : environ un tiers des Français déclare avoir renoncé à des soins pour des raisons financières — un chiffre qui monte bien plus haut chez les ménages modestes. Pour les plus vulnérables, s'y ajoutent des obstacles administratifs et juridiques : un système de droits complexe, des dispositifs mal connus, des statuts précaires qui compliquent l'ouverture des droits.

Il y a enfin ce dont on parle peu, les obstacles culturels. Tout ce qui touche à la sexualité, au corps féminin, aux cycles menstruels, aux troubles mentaux peut être entouré de silences et de tabous qui retardent voire empêchent le recours aux soins.



# 1,2

million de personnes déclarant une déficience rencontrent d'importants problèmes d'accessibilité dans leur logement

### L'ACCÈS AUX SOINS, OU L'EXPÉRIENCE QUOTIDIENNE DE LA FRAGILISATION DU SYSTÈME

Depuis la crise du Covid-19, la santé est citée par 85 % des Français comme un thème d'action prioritaire, devant la hausse des prix (75 %) et l'éducation (74 %) <sup>53</sup>. Parmi les constats qui alimentent cette volonté de mettre la santé à l'agenda des priorités, les inquiétudes concernant l'accès aux soins jouent un rôle éminent.

En 2025, un peu plus d'un tiers des personnes interrogées (36 %) déclarait avoir personnellement fait l'expérience, dans l'année précédente, de devoir renoncer à des soins faute de professionnel de santé proche ou de rendez-vous disponible <sup>54</sup>. Cette difficulté est souvent énoncée sous le mode de la perte d'un service indispensable que l'on avait l'habitude de solliciter facilement et auquel on estime avoir droit. La disparition constatée des professionnels de santé dans les déserts médicaux qui ne se

limitent pas à la campagne est dès lors vécue comme emblématique d'un système qui se dégrade.

Participe du même constat le sentiment d'un hôpital en grande difficulté : en mars 2026, 90 % de nos concitoyens se déclarent « en colère » face au manque de moyens alloués à l'hôpital et 63 % confessent qu'ils ne seraient pas tranquilles de devoir être hospitalisés en raison de l'idée qu'ils se font de la situation des établissements <sup>55</sup>.



# **“ Une France où la santé n’est pas un privilège mais un droit, pour chacun et chacune, quel que soit son lieu de vie ”**

— Pour les citoyens que nous logeons, la capacité à grandir, vivre et vieillir en bonne santé est très dépendante des politiques de santé publique et de l’efficacité avec laquelle elles parviennent à s’exercer concrètement dans un territoire.

— Comme certains s’en sont aperçus durant la crise sanitaire du Covid-19, les organismes du logement social sont des opérateurs de proximité qui forment un très puissant réseau national de réaction rapide en matière de crise, notamment sanitaire.

— Le Mouvement Hlm doit être un partenaire de l’effort national pour la santé des habitants de 2032 et un coopérateur pour la réduction des inégalités territoriales et sociales en matière de santé publique.

# Les conditions de réussite

## En 2032, une France...

### — Dotée d'un parc social promoteur de santé

— Concevoir et réhabiliter les logements en incluant des caractéristiques favorables à la santé : **optimisation de la lumière naturelle, de la ventilation, de la performance thermique (confort d'hiver et confort d'été) et du confort acoustique.**

— Poursuivre le déploiement de **solutions d'habitat inclusif** en s'appuyant sur les bailleurs sociaux : produire des logements adaptés au handicap et à la perte d'autonomie, développer des projets de vie sociale et partagée (PVSP).

— À l'échelle de chaque département, définir une **programmation pluriannuelle de développement d'habitat alternatif à destination des seniors**, adapté aux personnes ne pouvant/voulant plus rester à domicile mais n'ayant pas besoin d'être orientées vers un établissement médicalisé.

— Accompagner le développement d'un **référentiel « logement santé »** dans les opérations de construction et de réhabilitation.

— Former le personnel Hlm au **repérage des fragilités physiques et mentales** (formation premiers secours en santé mentale) et à l'orientation vers les dispositifs adaptés.

— Promouvoir, **avec les associations de locataires, les dispositifs réduisant l'isolement** à micro-échelle (entraide, vigilance, cologement).

— Mobiliser le crédit d'impôt logement social pour la **construction d'Ehpad** par les organismes de logement social **en Outre-mer.**

# Les conditions de réussite

## En 2032, une France...

### — Qui repose sur des alliances territoriales fortes

— Associer les organismes Hlm à l'**élaboration de diagnostics de vulnérabilité des territoires et d'identification des déterminants et leviers de santé**. Mobiliser leur capacité de maîtrise d'ouvrage afin de construire des solutions de logement et d'immobilier pour y répondre (centres de santé en pied d'immeuble, etc.).

— Développer des **partenariats structurés avec les acteurs de santé de proximité** (agences régionales de santé - ARS, hôpitaux, maisons de santé, psychologues, infirmiers) pour rapprocher le soin des résidences. Et s'inscrire dans les projets territoriaux de santé mentale (PTSM) et les conseils locaux de santé mentale (CLSM).

— Développer des **protocoles de détection et d'intervention rapide** dans les situations critiques (détresse psychologique, isolement, perte d'autonomie).

— S'inscrire dans des **schémas nationaux et locaux d'organisation face aux risques** accrus de pandémies et épidémies.





## — Garante de ressources financières pérennes pour la santé

— Maintenir le **soutien financier de l'État et des collectivités au secteur associatif** œuvrant pour la prévention sanitaire et le soutien des fragilités psychosociales.

— Obtenir des financements pérennes pour **les équipes mobiles médico-sociales** dans le parc social (ARS, collectivités locales).

## — Soucieuse de la prévention sanitaire et des spécificités ultramarines

— Adapter les politiques de **prévention sanitaire dans les logements ultramarins** aux risques spécifiques (dengue, sargasse, exposition thermique).

— Porter une évolution de la **politique des addictions vers une logique de santé publique** : pérenniser et étendre les haltes soins addictions (HSA) et les programmes de **réduction des risques**.



SÉCURITÉ ET TRANQUILLITÉ

**En 2032,  
davantage de  
cohésion sociale,  
moins de  
narcotrafic**



# SÉCURITÉ ET TRANQUILLITÉ



**L**a question de la sûreté quotidienne s'invite désormais de manière continue dans le débat public. Signe d'une réelle détérioration de la relation sociale ou recherche de polémiques non dénuées d'arrière-pensées politiques ? Cette controverse s'autoalimente d'un problème mal posé et d'une réalité mal décrite.

Deux réalités distinctes, (in)civilité et délinquance, requièrent analyses et traitements différents. Le défi pour le quinquennat à venir est de se mettre en mesure de se saisir de ces réalités avec justesse, sans fantasme mais sans déni, en écoutant et en observant celles et ceux qui les vivent et en apportant des réponses appropriées.



## De toute part, une aspiration à l'attention aux autres

L'écoute des Français révèle un sentiment prédominant d'intranquillité. La confrontation à des comportements irrespectueux ou envahissants laisse souvent démuni et isolé. La plupart du temps, ce n'est pas tant la peur d'agressions criminelles qui domine, mais le poids de comportements incivils<sup>56</sup>. Chacun se sentant dans son bon droit, ces frictions du quotidien, fugaces ou explosives, offensent des repères intimes, donnent l'impression d'un fossé irréconciliable de valeurs et d'une société qui serait fracturée en profondeur.

Pourtant, l'écoute de ces mêmes Français<sup>57</sup> fait entendre le contraire d'une société de l'indifférence égocentrique et de l'effondrement des bonnes manières : ils expriment avec force une aspiration à davantage de collectif et manifestent un fort attachement au respect de règles sociales.

Les codes de comportement se sont différenciés dans la société. Ils évoluent vite, séparent les âges et s'appuient sur des référentiels culturels variés. Les « autorités » autrefois établies (adultes, anciens, notables, enseignants, etc.) ne sont plus en situation d'uniformiser et d'imposer les normes de comportement. L'espace public est parfois utilisé comme un espace de consommation plutôt que comme un lieu de socialisation. Parallèlement, dans le quotidien, la présence de l'institution, publique comme privée, a progressivement perdu en présence

humaine avec le déploiement des automates et de la dématérialisation. Les occasions de frictions se sont ainsi multipliées et les ressources pour les réguler se sont amoindries. Les micro-frictions s'accumulent et affaiblissent la cohésion par usure. Chacun le déplore mais chacun se replie. Un discours ambiant sur une société égocentrique, impatiente et violente se développe, renforçant en boucle le repli sur soi.

Le quotidien des espaces partagés est un fourmillement constamment actif de micro-gestes de civilité et d'attention aux autres, d'entraides entre voisins ou inconnus, etc. En France, la vitalité cohésive est là, intense, mais peine à être visible. Cultiver et catalyser cette énergie de cohésion, quotidienne et locale, est un défi majeur et un levier considérable de la tranquillité réelle des citoyens de demain. Elle conditionne aussi la capacité de la France à relever les autres grands défis pointés dans ce rapport : consentir collectivement à changer de modes de vie, prendre soin des différentes générations, accueillir dignement, régénérer la démocratie, rééquilibrer les territoires, redensifier l'habitat... et répondre au défi du narcotrafic, qui gangrène de plus en plus de quartiers.

### LES HABITANTS DE LA FRANCE PLUS UNIS QU'ON NE LE PRÉTEND

Là où de nombreux sondages s'appliquent à révéler des « fractures » de la société française, parfois en les amplifiant, le think tank Destin Commun s'attache à les comprendre et à explorer ce qui contribue à la cohésion de la société. On lui doit des constats qui détonnent dans le débat public, mais reflètent pourtant l'état réel de la société. Son étude socle *La France en quête* (2019) révèle ainsi que le premier critère définissant une France idéale est, avec la demande d'ordre, celui d'un pays où « on s'écoute et on se respecte les uns les autres ». On y apprend aussi que 83 % des Français sont convaincus qu'on « doit se serrer les coudes et affronter les problèmes ensemble ». Plus récemment, son enquête *Fiertés françaises* invite à « dépasser le mythe d'un pays fragmenté » et révèle la grande variété des référents culturels et mémoriels qui créent du commun, parmi lesquels figurent les symboles républicains qui transcendent les origines (85 % des répondants se disent attachés au drapeau national) et la fierté d'être français (78 %).



*On a besoin des lieux partagés dans nos habitats, parce qu'ils racontent une pratique, ils permettent de faire communauté. Pour ça, il faut faire la fête et manger ensemble, c'est ça qui fait communauté. Et quand quelqu'un est en galère, la solidarité s'organise.*

**NORA HAMADI**, journaliste à France Inter, autrice de *La maison des Rêves*, éditions Flammarion

**22%**

des habitants disent ne pas se sentir en sécurité dans leur quartier ou village

### LA SÉCURITÉ COMME PRÉOCCUPATION, SENTIMENT D'INSÉCURITÉ, INSÉCURITÉ QUOTIDIENNE. QUE RECOUVRENT CES NOTIONS ?

Début 2025, 72 % des Français considèrent que la lutte contre la délinquance est une priorité dans le pays<sup>58</sup>. Bien que souvent mobilisée comme preuve de la confrontation directe des Français à l'insécurité, cette donnée est en fait le fruit d'une représentation de l'insécurité comme problème en général, et non comme une préoccupation pour soi.

Le ressenti de l'insécurité pour soi est différent : 22 % des habitants disent ne pas se sentir en sécurité dans leur quartier ou village<sup>59</sup>. Le sentiment d'insécurité constitue un fait social aux conséquences très concrètes. Il se traduit en renoncements : par exemple, passer par telle gare, sortir après une certaine heure, s'habiller à sa guise, pratiquer du sport dehors, etc., qui sont autant de privations de liberté inégalement réparties, affectant deux fois plus les femmes que les hommes. Il se traduit par une gestion défensive et

technique d'espaces collectifs, plutôt que par une animation ouverte et vivante.

La victimation, c'est-à-dire l'insécurité vécue, au sens de la confrontation personnelle à la délinquance, n'est pas du même ordre de grandeur : un peu moins de 6 % des habitants déclarent avoir été victimes d'agression dans l'année (2023).

Une insécurité qui touche directement une minorité produit toutefois des effets bien au-delà des seules victimes. Les comportements de précaution, d'évitement ou de repli se diffusent au sein de la population, avec une intensité variable selon les vulnérabilités de chacun. Les femmes, les personnes âgées, les enfants, les personnes en situation de handicap ou isolées sont les premières concernées. Leur besoin de sécurité ne relève pas d'un simple ressenti : il constitue une attente légitime à laquelle les politiques publiques doivent répondre.

# Criminalité

## Délinquances organisées et narcotrafic

La cohésion collective organisée par le droit est menacée lorsque l'infraction devient elle-même une organisation. La délinquance organisée est aujourd'hui mondialisée, financiarisée et numérisée<sup>60</sup>. Elle épouse les codes et les canaux de la consommation légale, puisqu'elle en parasite les mêmes ressorts et ressources. Cette criminalité a les propriétés de toute entreprise marchande, robustesse de son « organisation managériale » et durabilité de son « marché ». Tant que la demande est là, tant que le système étagé d'encadrement, de rémunération et de protection est là, l'organisation se recompose solidement après chaque suppression de dirigeant ou chaque opération « place nette » ponctuelle sur le terrain.

La délinquance organisée prospère sur les vulnérabilités de la société et les entretient à son avantage. Le narcotrafic n'est pas créé par les quartiers de pauvreté : il vit sur leur dos. Ce sont les familles pauvres, les mères seules, les retraités modestes, les écoliers et étudiants sans espace pour travailler et loin des ressources des centres-villes qui subissent le narcotrafic. La lutte contre le narcotrafic est un enjeu de droit, de santé publique, mais aussi d'égalité.

Lorsque le tissu social est fragile, le narcotrafic s'installe. Lorsque le trafic a pris place, il détruit le tissu social. Sous son régime d'intimidation, les régulations quotidiennes s'amenuisent, voire disparaissent. Les capacités régulatrices de civilité et de cohésion du quartier reculent, le trafic s'installe plus avant.



# **“ La République doit être présente dans tous les quartiers et en premier lieu dans les quartiers d’habitat social victimes des trafics ”**

Les salariés des organismes Hlm sont parfois les derniers signes de présence de la puissance publique pour les habitants de quartiers où la présence de l’État, des services publics et des services marchands a reculé. Ce sont ces quartiers où les trafics ont trouvé l’espace pour s’organiser, des populations fragilisées pour parfois tenir lieu de « petites mains » disponibles et exploitables, autant de mouvements qui viennent rétrospectivement « confirmer » à certains qu’il faut tenir ces quartiers à distance.

Les ambiguïtés qu’entraîne cette situation amènent souvent le logement social à paraître comptable des problèmes qu’il subit, et en charge d’actions qui excèdent largement ses missions et les ressources dont il dispose.

Or, les quartiers Hlm ne peuvent pas être l’arrière-cour de la République, où l’on se satisferait de l’abandon, où l’on tolérerait l’exaction, où l’on constaterait mollement l’incapacité de la puissance publique à protéger les citoyennes et les citoyens de dérives mafieuses.

### — Notre conviction : protégeons les quartiers du trafic

Les bailleurs ont été amenés à définir de nouveaux axes d'intervention dans un contexte d'évolution du narcotrafic, des incivilités et des actes délictueux, de réorientation des priorités de l'État conduisant au désengagement de certaines missions, notamment de prévention, comme la suppression de la police de proximité ou encore le moindre soutien aux acteurs de la prévention spécialisée. Plus généralement, les bailleurs constatent un manque de clarté sur les rôles et les limites d'intervention des acteurs de la sécurité et de la tranquillité, dont l'action s'inscrit dans le cadre mal défini du « continuum de sécurité ».

Face au narcotrafic, les bailleurs sociaux ne peuvent se substituer à la puissance publique, que ce soit en termes de positionnement, de compétence, d'expertise ou de financement. Les situations locales obligent parfois les organismes à aller au-delà de leur strict champ de compétences, faute d'une présence suffisante des institutions publiques dans les quartiers. Les bailleurs sociaux sont pleinement acteurs de la tranquillité résidentielle, cependant leur action ne peut s'inscrire que dans un continuum de sécurité où les pouvoirs publics sont pleinement responsables de la sécurité sur l'ensemble du territoire.

En tant qu'opérateurs de la proximité, nous concevons notre rôle en matière de tranquillité dans une coopération avec l'ensemble des porteurs de politiques, déconcentrés ou locaux, acteurs de la sécurité et de la justice sous la responsabilité de l'État dans l'exercice de ses missions régaliennes, dans une complémentarité des métiers, des compétences et des légitimités de chacun.

### — Un quinquennat 2027-2032 réussi aura donné aux habitants des quartiers vulnérables et à ceux qui y travaillent le sentiment qu'ils sont protégés contre le narcotrafic et ses avatars

Cela exige une justice qui agit vite pour protéger les professionnels qui constituent le socle de la proximité. Cela demande d'inventer un mécanisme d'aide, de conseil et de soutien pour toute famille qui voit ou redoute de voir un enfant tomber sous l'emprise du trafic. Cela demande de réexaminer la législation où l'interdit empêche la prévention. Cela demande un discours institutionnel qui met clairement les consommateurs devant leurs responsabilités, en dénonçant les financeurs d'un trafic qui broie les enfants des autres et accroît les inégalités de destin dans leur propre pays.

# Les conditions de réussite

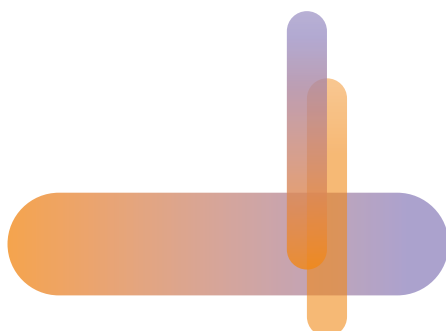
## En 2032, une France...

### — Mobilisée pour lutter contre le narcotrafic dans les quartiers

— Déployer les dispositifs de **lutte contre le narcotrafic**, du terrain jusqu'au haut du spectre.

— Réinvestir le champ de la **prévention** et **réinterroger les stratégies de criminalisation de la consommation des stupéfiants** pour **concentrer les efforts sur les trafiquants**.

— Accompagner une politique de prévention ambitieuse, lutter contre la récidive par un accompagnement individuel plus systématique, une application proportionnée et effective des sanctions et un recours renforcé aux peines alternatives pour **les primo-délinquants** (travail d'intérêt général, travail non rémunéré).



## \_\_\_ Capable de doter ses partenaires d'outils de coopération efficaces

— Améliorer la coordination des acteurs et des interventions pour co-construire des réponses communes, durables et structurées et mailler l'ensemble des territoires avec des **conventions de partenariat police-collectivités-justice-bailleurs** (coopérations, dépôts de plainte, échanges d'informations).

— Créer les conditions d'une **remontée d'informations optimisée** et garantir la transmission aux organismes Hlm des copies des décisions judiciaires concernant leurs locataires pour des agissements constituant des manquements à leurs obligations locatives et générant des troubles graves et/ou répétés.

— Désigner un **magistrat référent** « bailleurs sociaux » au sein de chaque parquet.

## \_\_\_ Résolue à redonner toute sa place à la tranquillité résidentielle

— Renforcer la présence de proximité pour instaurer un contact quotidien et apaiser les conflits : **services publics, médiateurs sociaux, éducateurs spécialisés**.

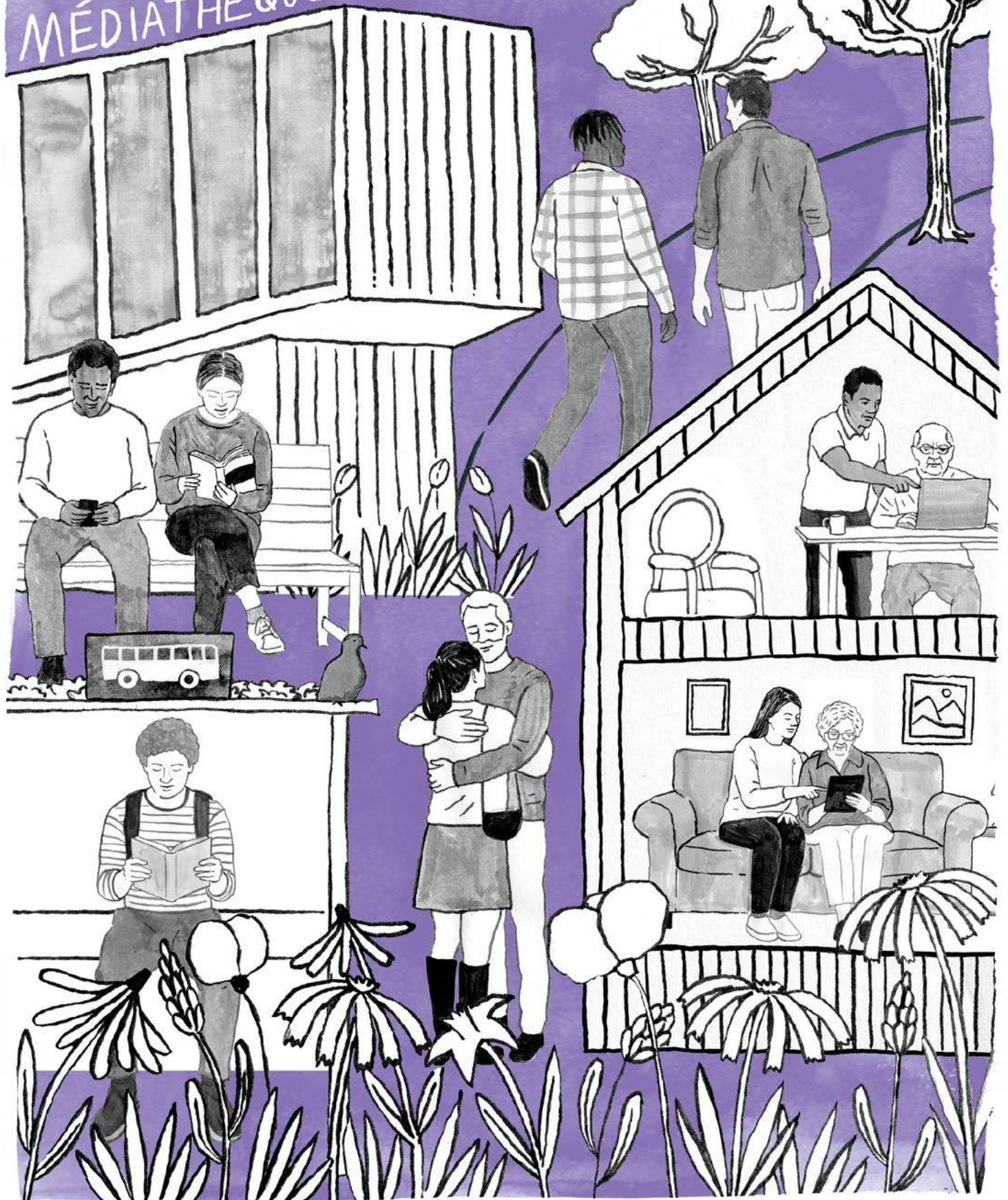
— Reconnaître le caractère de « salariés exposés » à l'ensemble des personnels des organismes Hlm pour renforcer leur protection statutaire et permettre aux organismes Hlm de porter **plainte en lieu et place de leurs personnels** victimes d'agression dans l'exercice de leurs fonctions.

— Poursuivre et amplifier les démarches de conception et de réhabilitation des espaces publics et des espaces communs, dans une approche globale de **prévention situationnelle** pour une meilleure lisibilité des circulations, un éclairage optimisé et sécurisé, une plus grande appropriation des espaces par les habitants, une surveillance naturelle des espaces extérieurs, etc.

CULTURES NUMÉRIQUES

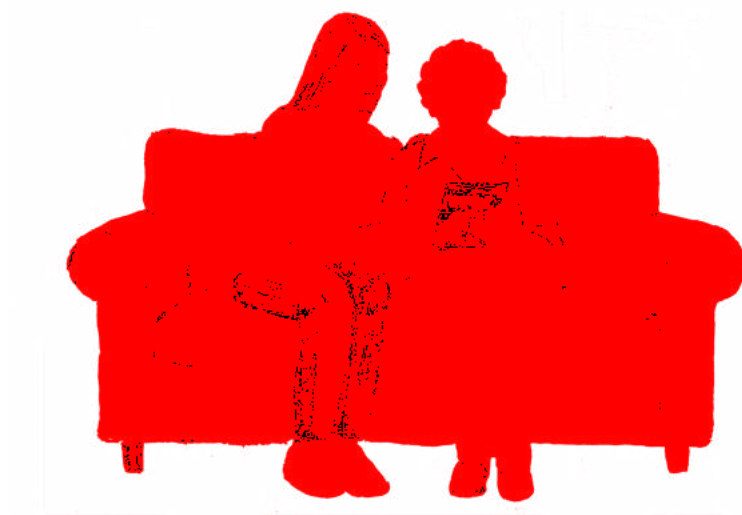
**En 2032,  
la France a  
développé des  
usages au service  
de l'intérêt  
général**

MÉDIATHÈQUE



**S**e projeter sur la France de 2032, c'est immédiatement se confronter au point d'interrogation que pose l'émergence d'une innovation technologique dont on sait qu'elle va bouleverser notre vie. On sait que le « virtuel » ne l'est pas vraiment et que le numérique a déjà commencé à refaçonner profondément le réel et notre rapport au réel, le rapport aux autres, au collectif et aux institutions, à l'espace et au temps. En cela, le numérique est une question d'organisation de la société, en même temps que de pratiques individuelles.

Aujourd'hui, et plus encore en 2032, la numérisation de la vie sociale est un fait accompli et irréversible.



# Maîtrise du numérique

## Souveraineté et transparence pour pouvoir agir

Certes, le numérique est un outil. Comme tout outil socialement important et diffusé, il pose une question de compétence — il faut savoir s'en servir — et une question d'accès — il faut pouvoir se le payer. Pour développer son marché, le secteur du numérique s'est vite et puissamment assuré de résoudre tout problème d'accès au plus grand nombre, tant au sens financier qu'en termes de compétence requise. À ce compte, le règne du numérique est bien plus inclusif que celui de l'écrit papier : analphabète, enfant, étranger allophone, handicapé sensoriel ou mental... le numérique est utilisable par toutes et tous. L'inquiétude vis-à-vis de la « fracture numérique » est ainsi largement dépassée. Pour autant, si les outils sont accessibles, ils ne sont pas maîtrisés de manière égale. Sous l'apparente facilité d'accès aux contenus réside une complexité que les usagers ne perçoivent pas toujours.

Plutôt qu'un problème d'accès, l'enjeu du numérique réside dans sa complexité occultée. Pour ses usagers, tout paraît simple, immédiat, disponible à portée de main et évident. Là où il était possible de se former à choisir ses sources d'information sur Internet, en évaluant la fiabilité de la source et la pertinence du contexte du contenu par rapport à son besoin, l'introduction de l'IA rend difficile la mobilisation d'un regard critique tant son résultat est celui d'une boîte noire.

Dans les années à venir, la population va évoluer dans un environnement apparemment toujours plus facile, mais de moins en moins compréhensible et, peut-être, avec de moins en moins de régulations et de médiations. L'usage de ce monde numérisé est ultra démocratisé, mais sa compréhension et sa maîtrise deviennent en revanche très inégalitaires. Par conséquent, le défi sera d'assurer pour tous la capacité d'avoir prise et de pouvoir agir sur ce qui nous arrive et nous entoure.

### LES FRANÇAIS ET LES TECHNOLOGIES NUMÉRIQUES : LES CRAINTES NE CONTRARIENT PAS L'USAGE

Le rapport des Français aux technologies numériques ressemble plus à une composition entre les usages et les hantises qu'à un point de vue radical. Très utilisateurs des réseaux sociaux (les trois quarts déclarent une pratique quasi quotidienne<sup>61</sup>), les Français n'en pointent pas moins massivement, selon la même enquête, les dangers que ceux-ci représentent sur la qualité de l'information, pour la santé mentale des jeunes et pour leur propre équilibre de vie (46 % estiment y passer trop de temps et avoir du mal à décrocher). La même ambiguïté se dessine concernant l'intelligence artificielle générative, dont l'usage progresse vite. On compterait 65 % d'utilisateurs, dont 51 % au moins mensuels. Elle est considérée comme une révolution, à la fois appréciée pour son utilité et redoutée sur ses conséquences, notamment sur le marché de l'emploi (66 % anticipent une détérioration). La maîtrise de l'IA apparaît dès lors comme essentielle, à titre individuel, comme compétence et comme enjeu de société. La demande d'une IA souveraine (62 % réclament une IA française ou européenne selon la même enquête) se double d'une volonté de la voir « fortement régulée » (46 %)<sup>62</sup>.



# Nouvelle fracture

## L'usage éclairé

Accéder à ses droits, accompagner ses enfants dans leur scolarité, participer à la vie civique : tout transite désormais par des interfaces, des plateformes, des algorithmes. Mais la numérisation n'est pas une culture numérique.

L'usage éclairé implique des compétences parfois difficiles à acquérir : naviguer dans une démarche administrative dématérialisée, comprendre le fonctionnement d'un algorithme, distinguer une information fiable d'une manipulation. Ces compétences dépendent évidemment du capital culturel, de la disponibilité cognitive et du temps disponible. Peuvent être signalées à ce titre quelques lignes de tensions majeures : savoir écrire ou chercher pourrait devenir une compétence moins différenciante. De nouvelles compétences éducatives vont prendre une place considérable : savoir évaluer, reformuler, critiquer un contenu produit par une machine. Deviendra donc critique la capacité de ceux qui éduquent, parents comme professeurs, à comprendre le fonctionnement du numérique, en particulier l'IA, et à savoir en transmettre un usage éclairé.

La Direction de l'évaluation, de la prospective et de la performance (DEPP), qui mesurait en 2024 la maîtrise des compétences numériques des élèves en fin de collège, notait déjà des écarts marqués en fonction du profil social<sup>63</sup>. Le rapport *Education and Training Monitor 2025* de la Commission européenne avertit que l'IA pourrait aggraver ces inégalités si l'accès à la formation n'est pas garanti pour tous<sup>64</sup>.



### FAIRE ÉVOLUER LES FAÇONS DONT ON STIMULE L'INTELLECT DÈS L'ENFANCE

L'IA pourrait bien rebattre les cartes de la nature des compétences valorisées, avec de nouveaux critères d'évaluation et de sélection scolaire, déplaçant les attendus depuis des capacités écrites vers des capacités orales de persuasion, de négociation, d'habileté à embarquer un groupe. Il est difficile d'anticiper comment vont jouer les différences de capital social et culturel des familles.

Les nouvelles compétences liées au numérique pourraient aussi agir comme un leurre (on en voit déjà les signes). En particulier, le développement des compétences numériques liées aux activités récréatives ou créatives (vidéo, gaming, retouches d'image, etc.), socialement et médiatiquement valorisées, pourrait masquer la persistance d'inégalités profondes dans la compréhension des systèmes politiques, économiques, administratifs et d'accès aux droits, etc. Là encore, sont inégalement répartis le discernement et les ressources nécessaires pour déchiffrer « ce qui compte vraiment » pour construire une citoyenneté solide.

***On sait que le numérique dégrade le rapport à la vérité, et que les fils WhatsApp peuvent être pires que les fake news. Il faut une éducation aux médias. Un nouveau commun, qui serait fait de médias locaux, d'outils collectifs, de plateformes souveraines, dont tout le spectre social puisse se saisir en sécurité.***

**NORA HAMADI**, journaliste à France Inter, autrice de *La maison des Rêves*, éditions Flammarion



34%

de la population, âgée  
de 16 à 74 ans, est en  
difficulté numérique

# Discrimination

## Quand la promesse d'objectivité peut produire de l'injustice

Des systèmes automatisés participent désormais à l'attribution d'aides sociales, à la modulation des contrôles, à la sélection des dossiers de logement. La promesse était celle de l'objectivité. L'expérience a montré que cette promesse est au mieux naïve, et au pire dangereuse : un algorithme reproduit à grande échelle les biais contenus dans les données sur lesquelles il est construit. L'Agence des droits fondamentaux de l'Union européenne le documente dès 2022 dans son rapport *Bias in algorithms* : sans un contrôle des biais rigoureux, les préjugés peuvent se perpétuer et s'amplifier avec le temps<sup>65</sup>.

### PLUSIEURS ENJEUX CONCRETS

— **Des variables corrélées à la précarité**  
Configuration familiale, mobilité résidentielle et instabilité des revenus peuvent se transformer en facteurs de suspicion, assimilant fragilité sociale et risque de fraude.

— **Les parcours résidentiels, les demandes de mutation, les incidents de paiement**

Tous tracés numériquement, la tentation d'automatiser des décisions qui engagent profondément la vie des gens est réelle.

— **La nécessité de transparence sur l'usage des algorithmes et leurs corpus d'entraînement**

Elle devra être une priorité absolue d'ici 2032 : des algorithmes bien entraînés pourraient ainsi non seulement éviter les biais du passé, mais aussi, peut-être, renforcer la neutralité dans l'examen des situations traversées par les personnes.

La question n'est pas de refuser tout outil numérique dans la gestion des services sociaux et en particulier du logement, mais de maintenir une exigence de transparence, de recours humain et d'audit des biais, au nom de la dignité et de l'égalité réelle.

# Hyperprédiction

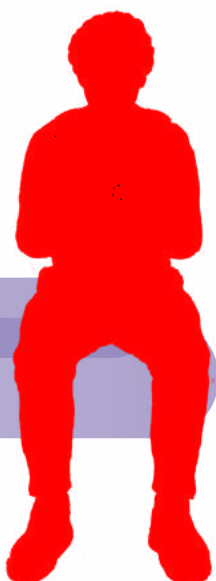
## Quand la précision engendre un risque d'exclusion

Si le problème de la gestion sociale par les données tient aux défauts de ces données et leurs biais, un autre problème pourrait naître du contraire : de la capacité de trop bien prévoir. Un volet important de notre modèle politique de solidarité et d'assurance sociale relève d'une mutualisation du risque (chômage, santé, accidents, intempéries...). Bien sûr, les modèles permettent de faire des groupes statistiques de risque et de tailler au mieux les contributions, mais ce principe ne fonctionne que si le risque est suffisamment dilué, c'est-à-dire la prévisibilité suffisamment faible ou faiblement partagée. Il est aisé de comprendre en quoi l'hyperprévisibilité peut, elle, être économiquement bénéfique. Une IA saurait, en croisant les bases, resserrer considérablement les prédictions d'incidents sociaux professionnels ou de santé : cette perspective pourrait signer la fin des mécanismes mutualistes de protection.

### L'E-ADMINISTRATION : DES BÉNÉFICES ET DES DOUTES

Le rapport ambivalent décrit plus haut concernant les réseaux sociaux ou l'IA s'applique logiquement aux outils d'administration en ligne, les attitudes oscillant entre l'appréciation des usages et les craintes de dérives, l'IA ajoutant aussi une inquiétude nouvelle. Internet est devenu l'interface de contact en premier ressort avec l'administration dans l'intégralité des secteurs étudiés, à l'exception des forces de l'ordre. Les usagers s'en disent majoritairement satisfaits, appréciant de pouvoir interagir sans avoir à se déplacer et à l'heure de leur choix. Ces bénéfices d'usages ne sont pas exempts de craintes (64 % s'inquiètent de l'utilisation croissante de leurs données) et font une confiance variable aux administrations<sup>66</sup>. Quant à l'IA, son emploi par les administrations semble plein de promesses, en termes de gains de temps et d'efficacité, de personnalisation des services et même de lutte contre la fraude. Cependant, les personnes interrogées réclament, parmi les trois conditions les plus importantes au bon développement de l'IA, que les décisions finales restent confiées à des humains<sup>67</sup>.

Rappelons également que la baisse de l'illectronisme ne signifie pas sa résorption complète : 7 % des 16-74 ans ne peuvent pas utiliser Internet et 27 % disposent de compétences numériques faibles<sup>68</sup>. Un tiers de la population est en difficulté numérique (34 %), cette proportion ne se résorbant que lentement (38 % en 2021). Soulignons aussi que contrairement à une idée reçue, les jeunes adultes sont en demande de contacts personnels, non pas par inconfort digital mais parce que leur situation de grands débutants en matière administrative réclame un accompagnement.





# Médias sociaux

## L'angle mort de la vie collective

Les réseaux sociaux ont reconfiguré la manière dont les habitants d'un quartier se parlent, s'organisent et se représentent. Ils peuvent être des vecteurs de solidarité et d'expression collective ; certaines formes d'entraide ne pourraient exister sans eux. Mais les réseaux sociaux sont aussi des espaces conçus pour maximiser l'engagement émotionnel et, à ce titre, des amplificateurs de défiance et de désinformation. Ce double visage est le produit de choix d'architecture et de fonctionnement de ces outils, sur lesquels les citoyens n'ont pas de prise. Il découle d'un modèle économique : ces plateformes sont des entreprises marchandes, dont la ressource est l'attention qu'elles captent puis revendent aux annonceurs. L'ingénierie autour de l'émotion forte sert ce modèle économique. La sollicitation émotionnelle est vécue par les usagers sans qu'ils perçoivent par qui elle est provoquée et pour quoi elle a été fabriquée.

Ces dernières années, la recherche scientifique a accumulé un faisceau convergent de résultats préoccupants : l'ANSES a conclu en janvier 2026, sur la base de 1000 études, que les réseaux sociaux ont des effets délétères sur les adolescents (altération du sommeil, dévalorisation de soi, cyberviolences), en particulier pour les filles<sup>69</sup>. Pourtant, les réseaux sociaux marchands ne sont pas les seules options : en France, il existe déjà une proposition riche d'outils associatifs. Ils sont encore marginalement utilisés, mais leur présence rappelle qu'une alternative existe, pour relier plutôt que capter et qu'une autre gouvernance est possible.

Ce qui est en jeu, c'est la capacité à construire un socle commun de réalité dans des espaces résidentiels où la relation bailleur-locataire, la gestion des conflits de voisinage, les projets collectifs transitent de plus en plus par des canaux qui pourraient s'avérer problématiques dès lors que personne ne les maîtriserait pour les réguler. La vie des quartiers se trouverait ainsi dans un angle mort démocratique, façonnée par des logiques que les habitants et ceux qui les accompagnent ne choisissent pas.

# “ La démocratie numérique se vit à hauteur d’individu ”

— La question n’est plus de savoir si les habitants accèdent au numérique : le taux d’équipement en smartphone est devenu quasi universel, y compris dans les quartiers populaires<sup>70</sup>. Elle est de savoir si la société a la capacité d’en faire un usage émancipateur, c’est-à-dire délibéré, utile, critique et créateur. Il s’agit de comprendre ce que font les systèmes, notamment les systèmes d’IA, de pouvoir choisir d’entrer dans ces systèmes ou d’en sortir et de pouvoir les contester quand ils produisent de l’injustice.

— La souveraineté numérique est souvent traitée à l’échelle géopolitique : filières d’IA, dépendance aux grandes plateformes, capacité de l’Europe à fixer ses propres règles. Ces enjeux sont réels et structurants : l’Union européenne s’est d’ailleurs dotée depuis 2024 d’un cadre normatif ambitieux pour y répondre<sup>71</sup> (AI Act, Digital Services Act, Data Act). Cependant, la démocratie numérique se pose à hauteur d’individu : est-ce que chaque habitant est apte à comprendre ce que les systèmes numériques font de ses données ? A-t-il la possibilité d’accéder à un interlocuteur humain quand l’interface atteint ses limites ? Peut-il exercer un recours si une décision automatisée le lèse ?

## UNE FRANCE CONNECTÉE EN 2032 EST UN PAYS

- Dans une Europe qui a développé une filière souveraine de l'IA garantissant son indépendance et la protection des données.
- Qui a su faire de la numérisation une culture : un ensemble de capacités collectives à habiter les environnements numériques de façon délibérée, à en tirer des bénéfices réels et à en contester les dérives.
- Où chaque habitant bénéficie des outils numériques sans en être captif, où le numérique simplifie la vie sans exclure ceux qui ne peuvent pas l'utiliser seuls et où un interlocuteur humain reste toujours accessible quand l'interface atteint ses limites. Ce principe vaut pour nos propres services et il vaut pour l'ensemble des institutions qui cohabitent avec nos locataires.
- Où l'inclusion numérique est traitée comme un enjeu de citoyenneté et non d'équipement, où la fracture des usages est reconnue pour ce qu'elle est (un amplificateur d'inégalités scolaires, sociales et d'accès aux droits) et combattue avec des dispositifs de médiation humaine de proximité, notamment dans les quartiers où les institutions se sont trop retirées.
- Qui a prévu des solutions d'inclusion numérique adaptées aux contraintes de connectivité des territoires ultramarins (déploiement de la fibre, accès aux équipements, médiation numérique renforcée).
- Où les environnements numériques sont sûrs, responsables, où les algorithmes sont transparents et justes, où toute décision touchant à l'attribution, à la mutation ou au contrôle peut être expliquée et contestée et où les données des habitants (*a fortiori* celles des locataires du parc social) sont hébergées et traitées dans un cadre souverain et sécurisé.
- Où la vie collective des quartiers n'est pas à la merci des choix d'architecture des plateformes, où les formes de sociabilité, d'organisation et d'expression collectives qui se sont déplacées sur les réseaux sociaux sont accompagnées avec lucidité : ni interdiction, ni angélisme, mais une stratégie d'éducation aux environnements numériques.

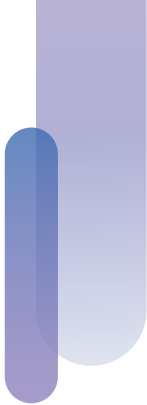
# Les conditions de réussite

## En 2032, une France...

### — Pionnière dans l'innovation et les usages du numérique

- Définir une **stratégie IA et habitat globale** : standards sur la donnée logement (interopérabilité, open data), innovation (applications locataires, GRC avancés, gestion prédictive du patrimoine, permis de construire pour la vérification automatique de la conformité et la réduction des délais d'instruction).
- Développer et intégrer des **outils numériques optimisant les montages d'opérations, la connaissance du patrimoine et la qualité de service.**
- Assurer **la sécurité des données sensibles des locataires** : actions préventives de cybersécurité et solutions d'hébergement souveraines.





## — Engagée dans la montée en compétences des collaborateurs

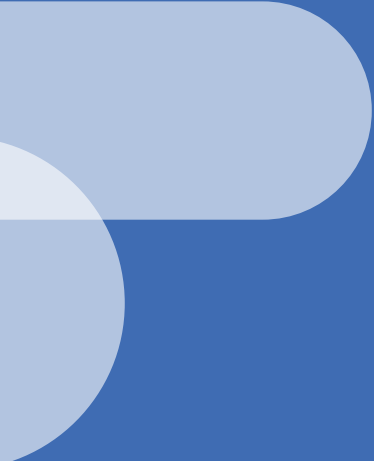
- En lien avec les OPCA, déployer des **plans de formation** (culture numérique de base, data/IA, cybersécurité).
  - Expérimenter des organisations internes favorisant **la culture numérique** (référents transverses, ambassadeurs digitaux, équipes dédiées).
- 

## — Garante du maintien de l'humain et de la proximité au cœur de l'activité

- Maintenir **un dispositif multicanal combinant l'humain et la technologie** pour tous les services aux locataires.
  - Associer locataires et associations de locataires à la **conception des services digitaux** via des ateliers participatifs.
- 



TRAVAIL ET EMPLOIS



**En 2032,  
de nouvelles  
régulations et  
une géographie  
bouleversée de  
la production  
de la valeur**

# TRAVAIL ET EMPLOIS



**L**e travail, c'est l'activité que l'on exerce mais aussi un statut, beaucoup plus qu'un contrat ou qu'un grade formel, une place sociale, une appartenance à un collectif, le sentiment d'être du métier<sup>72</sup>. Ce statut se matérialise par des conditions de travail, par une rétribution à la fois matérielle et symbolique. C'est le regard que les autres portent sur soi et que chacun porte sur soi-même. C'est un sens, celui du sentiment de contribuer à quelque chose qui dépasse sa propre personne, au-delà des gestes parfois prosaïques de l'activité. Par-delà sa dimension strictement économique, le travail a le pouvoir d'être un facteur central de la construction de soi et du tissage des collectifs.

---

*On ne peut pas réindustrialiser sans produire une offre décarbonée. Or, l'électrification des usages est clef. De manière contre-intuitive, la réindustrialisation et la formation pourraient être la solution pour décarboner : cela ferait porter le coût de la décarbonation sur la société, qui en a besoin, et pas sur les individus, qui ne sont pas en mesure d'investir.*

**MAGALI REGHEZZA-ZITT**, docteure habilitée à diriger des recherches en géographie, ancienne membre du Haut Conseil pour le climat.

---



**59%**

des Français pensent qu'il faut « travailler dur » pour réussir dans la vie

## Des mutations structurelles

### — La mondialisation de l'économie

Elle a produit, pour la France, des dépendances stratégiques critiques et une profonde désindustrialisation. Le retournement géopolitique en cours soumet l'ensemble des employeurs à des impératifs de productivité accrus, dans un environnement qu'ils décrivent unanimement comme erratique, incertain et imprévisible. Ce contexte crée un risque de chômage structurel, tout en générant simultanément, dans les secteurs non délocalisables, des tensions inédites sur les ressources humaines.

### — La transition servicielle

La désindustrialisation n'a pas produit la montée en compétences qu'elle promettait. Elle a mené à un développement massif des emplois de service — logistique, distribution, livraison, services à la personne. Cette « servicialisation » a surtout fragmenté l'emploi dans des secteurs où beaucoup d'actifs sont conduits à vendre non pas un savoir-faire mais leur simple disponibilité, avec une protection sociale affaiblie et une représentation des travailleurs à réinventer partiellement.

### — La numérisation de l'activité

Comme toute avancée des automates dans le travail, l'informatisation a fait disparaître des métiers pour en créer d'autres. L'IA fera demain au moins pareil. Le bilan social et psychologique de ce processus toujours accéléré de destruction-crédation n'est pas nul. Ce qui change aujourd'hui, c'est le rythme : là où les vagues technologiques précédentes affectaient les secteurs l'un après l'autre, avec des temps d'adaptation, la numérisation et l'IA touchent désormais tous les secteurs simultanément.

### NON, LES FRANÇAIS NE SONT PAS FÂCHÉS AVEC LE TRAVAIL

L'idée qu'il faille « restaurer la valeur travail » ou « réconcilier les Français avec le travail » surgit régulièrement. L'idée selon laquelle les citoyens de notre pays seraient fâchés avec le travail est pourtant peu étayée. Bien au contraire, ils persistent à lui accorder de l'importance et de la valeur. Le travail figure au quatrième rang des mots considérés comme positifs<sup>73</sup>. Les Français (59 %) sont presque aussi nombreux que les Européens (62 %) et un peu plus que les Allemands (54 %) à penser qu'il faut « travailler dur » pour réussir dans la vie<sup>74</sup>. L'immense majorité des actifs jugent leur travail utile à la société (85 %) et intéressant (80 %)<sup>75</sup> ; 73 % ajoutent qu'il les rend « fiers ». Et si 41 % y voient surtout « une nécessité », la même proportion considère leur travail comme au moins aussi important que leur famille ou leurs amis<sup>76</sup>.

**Avoir un travail et un logement à soi, c'est la base d'un sentiment d'accomplissement social. Ainsi, des personnes de 30-35 ans ayant fait des études exigeantes, qui, au mieux, arrivent à louer mais ne peuvent accéder à la propriété, le vivent comme un sentiment d'échec. C'est un sentiment de promesse non accomplie.**

**DAMIEN BOTTEGHI**, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages — Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

# Emploi

## Les hypothèses pour l'avenir

### — L'IA et la possibilité d'un bouleversement radicalement nouveau

Bien difficile de prévoir avec assurance ce que l'IA va faire au travail ; cependant, les premiers constats laissent entrevoir une révolution qui, si elle a lieu, pourrait s'avérer très différente des précédentes vagues de transformation du travail par les outils. C'est d'abord le tempo qui paraît s'emballer, avec des « révolutions » technologiques essentielles qui pourraient se produire plusieurs fois dans l'espace d'une vie professionnelle. C'est ensuite la nature même du travail « pris » par l'outil : jusqu'à présent, les outils successifs sont venus se substituer à l'homme dans les activités qui demandent puissance physique ou extrême répétition ; l'IA imite et déjà surpasse l'homme dans des tâches d'analyse et de production d'informations, de concepts voire d'instructions complexes.

### — Travailler et habiter : entre synergies géographiques et tension permanente

Remise en question du multilatéralisme, dépendance technologique critique, insécurisation des approvisionnements : le contexte international pousse les pays européens à retravailler leur souveraineté. Pour la France, ceci exige notamment une vaste politique de réindustrialisation. Dès lors, des territoires qui ont été délaissés par l'industrie se verraient réinvestis, avec, pour les vitaliser, un besoin de logement, notamment social, et d'aménagements publics. Pour les futurs salariés de ces industries, tout ce qui fait inscription dans un territoire, relations sociales, écosystème des services, lieux de vie collective et appartenance locale, serait à (re)construire. Mais encore faut-il que ces futurs territoires d'emploi offrent un habitat accessible aux professionnels et aux familles dont ils auront besoin. Cette même tension travail-logement s'observe dans les métiers du soin et risque de se renforcer avec l'évolution de la démographie française. Ainsi, le vieillissement de la population impliquerait une concentration du besoin de soins là où les personnes âgées s'installent, à savoir en montagne ou sur le littoral, territoires prisés qui connaissent des tensions sur le marché immobilier.

### — Le travail ancre les individus dans les territoires

Ne pas pouvoir se loger près de son emploi — ou ne pas pouvoir suivre son emploi quand il se déplace — n'est pas seulement une contrainte matérielle : c'est souvent le début d'une chaîne de vulnérabilités. En France, le logement est déjà et pourrait devenir plus encore un frein pour le travail : un frein dans la réindustrialisation, un frein en général pour les mobilités professionnelles. Les nouvelles formes du travail peuvent être un frein évidemment inégalitaire d'accès au logement, tant pour les professionnels indépendants modestes que pour ceux enchaînant les contrats courts, etc.

Le défi est de mettre géographie du travail et géographie du logement en cohérence, défi grandissant à mesure que la géographie immobilière se rigidifie entre territoires tendus ou excluants, territoires subis et territoires déclinants, tandis que la dynamique du travail va, elle, appeler une fluidité grandissante.

---

**Plus la crise du logement se durcit, plus on reste là où on est : on ne bouge plus, ça gèle tout, les transitions professionnelles, les projets de famille... et à l'échelle collective, ça fige les populations là où elles sont, en particulier, ça fige l'occupation du parc social au détriment de son projet fondamental de mixité et d'émancipation sociales.**

**CHRISTOPHE ROBERT**, délégué général de la Fondation pour le Logement des Défavorisés

---



---

**L'IA fait désormais partie de la vie quotidienne et elle arrivera très vite dans toutes les entreprises, qu'elles le veuillent ou non. Or, lorsqu'elle est introduite au travail, elle l'est souvent sans transparence ni véritable dialogue social. J'ai vu des salariés découvrir qu'ils entraînaient eux-mêmes un outil susceptible de les remplacer : c'est extrêmement déstabilisant. Trop souvent, l'IA est seulement envisagée comme un moyen de réaliser des gains de productivité, sans réflexion sur la pratique du travail réel, sur le sens que nous apporte le travail, sur la reconnaissance symbolique qu'on tire du travail, ni d'ailleurs sur la fabrique des données et leur gestion, sur les mécaniques de décision, sur la réallocation des ressources et du temps.**

**MARYLISE LÉON**, secrétaire générale de la CFDT

---



# “ Le lien entre logement social et travail est consubstantiel à l’histoire du Mouvement Hlm ”

Dès les origines, employeurs et pouvoirs publics ont reconnu que loger les travailleurs au plus près de leur emploi était une condition du développement économique autant qu’un acte social. Cette évidence n’a pas vieilli — elle s’est complexifiée. En 2026, les locataires des organismes Hlm ne sont pas seulement des personnes fragiles à protéger : ce sont des actifs, des parents, des entrepreneurs, des personnes en reconversion. La question n’est plus simplement de les loger ; c’est de faire du logement social un outil au service de leur insertion et de leur stabilité dans l’économie.

— **Les transformations du travail frappent d’abord et plus durement les ménages modestes.** La tertiarisation a fragmenté l’emploi en une mosaïque de contrats courts, de temps partiels subis, de missions d’intérim et de travail de plateforme, sans la protection sociale ni la représentation collective qui caractérisaient le salariat industriel. Pour ces travailleurs précaires — dont beaucoup sont locataires du parc social —, le logement est souvent le seul filet de sécurité. Un logement stable est la condition de tout le reste : de la capacité à chercher un emploi, de tenir un entretien, d’assurer la scolarité des enfants. La crise du logement est aussi, en creux, une crise de l’emploi.

— **Les organismes de logement social sont, par leur présence territoriale et leur connaissance fine de leurs locataires, des acteurs naturels du soutien à l'emploi local.**

Les chantiers de construction et de réhabilitation créent de l'emploi de proximité non délocalisable; les clauses sociales ouvrent des parcours d'insertion pour les locataires les plus éloignés du marché du travail; les tiers-lieux et les locaux de rez-de-chaussée soutiennent l'entrepreneuriat local et le lien social entre salariés en télétravail ou en activité indépendante; les filières locales de matériaux biosourcés et de rénovation créent des emplois durables dans les bassins de vie. Ce n'est pas un rôle accessoire : c'est une mission consubstantielle à notre ancrage territorial et à notre vocation sociale.

— **L'écart croissant entre territoire d'emplois et lieu de résidence est une fracture silencieuse.**

La réindustrialisation — indispensable pour recouvrer notre souveraineté économique — ne réussira que si les territoires réindustrialisés disposent d'une offre de logements accessible pour les salariés, leurs familles, les travailleurs saisonniers ou temporaires. Un logement social bien localisé n'est pas un coût pour l'économie : c'est une infrastructure aussi stratégique que la route ou le réseau numérique. Sans cela, on accepte *de facto* une France des migrations pendulaires sans fin (et à un coût économique et écologique important), des bidonvilles, des salariés dormant dans leur voiture ou dans des campings, des étudiants qui renoncent à leur formation.

**Notre conviction**

**Une France qui veut prendre en main son destin économique devra réussir l'articulation travail/mobilités/habitat.**

# Les conditions de réussite

## En 2032, une France...

### — Mobilisée pour loger les travailleurs là où l'économie en a besoin

- Localiser les logements sociaux au plus près des **bassins d'emploi et des transports structurants** ; instituer une « **servitude de performance urbaine et environnementale** » permettant d'intensifier la production de logement social à proximité des pôles de transport et de services.
- Sous l'égide de l'État local et en collaboration avec les intercommunalités, les départements et les régions, créer des instances de coopération autour de **l'anticipation des besoins** associant organismes Hlm, Action Logement et grands employeurs territoriaux (hôpitaux, industries, services).
- Développer des **produits de logements pour les travailleurs mobiles** : logements temporaires pour saisonniers et salariés en mobilité professionnelle, résidences pour apprentis et jeunes actifs primo-arrivants.
- Faciliter la mobilité lors de la revente d'un logement en bail réel solidaire (**BRS**) en garantissant l'accès au prêt à taux zéro (**PTZ**) **lors des ventes successives**.
- **Créer un fonds de financement de logements pour les travailleurs saisonniers** alimenté par la taxe de séjour dans les territoires touristiques.
- **Garantir la stricte application de la régulation des meublés touristiques**. Après une phase d'évaluation de l'impact de la loi Le Meur-Echaniz, amplifier au besoin ses dispositions.



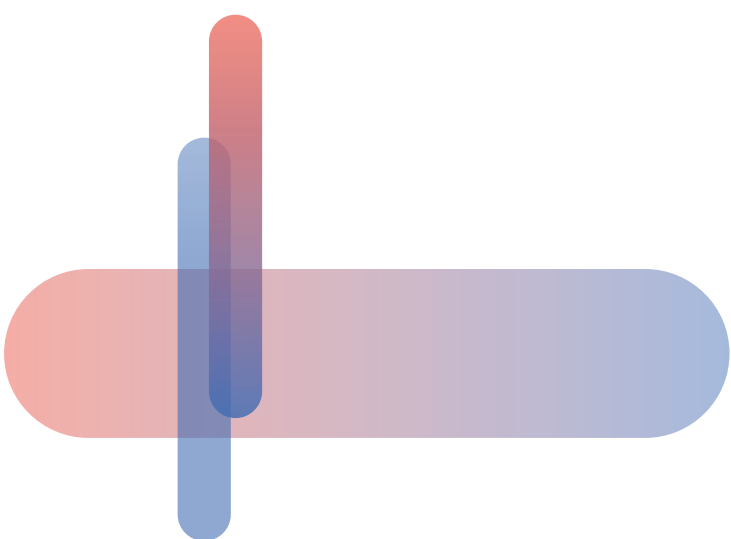
## — Proactive dans l'accompagnement du parcours des locataires entre emploi et logement

### — Favoriser l'activité économique à domicile et à proximité :

usage mixte habitat-travail, sous-location partielle, accueil de micro-entreprises et artisans. Assouplir les règles de sous-occupation du parc social pour rendre possible l'activité à domicile.

— Développer les **tiers-lieux productifs** et intégrer dans les opérations neuves, lorsqu'une étude de marché en confirme la pertinence, des **locaux de rez-de-chaussée destinés à des activités économiques**.

— Adapter les méthodes d'**analyse du risque bancaire** pour tenir compte des garanties propres aux opérations Hlm et faciliter l'accès au crédit des ménages modestes en parcours professionnel ascendant.

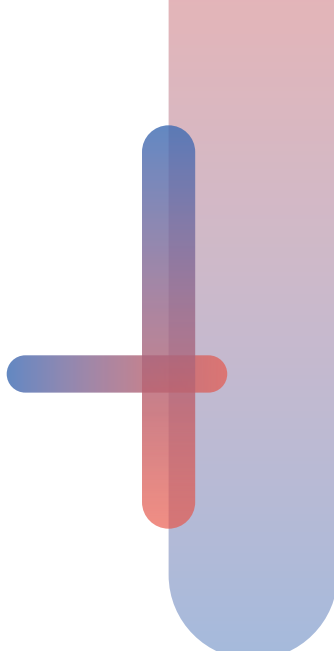


# Les conditions de réussite

## En 2032, une France...

### — Solidaire pour renforcer l'insertion par l'emploi et le développement économique des quartiers

- Renforcer la sous-traitance au secteur de **l'insertion par l'activité économique (IAE)**.
- Développer des **clauses sociales « nouvelle génération »** combinant pratique professionnelle et formation qualifiante, élargissant les publics bénéficiaires.
- Faciliter la **mutualisation des objectifs des clauses d'insertion** entre organismes Hlm lors des grands chantiers.



## — Investie pour former et innover, en tant qu'employeurs de 85 000 salariés non délocalisés

— Poursuivre et **amplifier l'implication du secteur dans la formation des métiers** (École du renouvellement urbain, Afpols) pour anticiper les transitions professionnelles.

— Développer de **nouvelles compétences de proximité** dans le champ de la silver économie : accompagnement du vieillissement, adaptation des logements, lutte contre l'isolement.

# En 2032, un engagement collectif pour une France plus habitable

**A**u terme de ce travail, le Mouvement Hlm formule près de 80 propositions, organisées autour de huit enjeux majeurs (démocratie, planète, territoires et mobilités, démographie, santé, sécurité et tranquillité, cultures numériques, travail et emplois). Ce rapport ne prétend pas dresser un programme de gouvernement. Il cherche à déplacer le regard : montrer que le logement n'est pas une conséquence des politiques publiques, mais l'un de leurs fondements.

Ce résultat est celui d'un processus de travail collectif conduit entre janvier et juin 2026. Les six commissions de travail thématiques de l'Union sociale pour l'habitat se sont réunies à 18 reprises pour identifier, pour chacun des huit enjeux retenus, les engagements du Mouvement Hlm et les conditions à réunir pour y

parvenir. Ce travail s'est enrichi d'entretiens prospectifs avec des chercheurs, des responsables syndicaux, des urbanistes et des acteurs de la société civile. Que toutes celles et tous ceux qui ont contribué à cette démarche en soient sincèrement remerciés.

À l'approche de l'élection présidentielle de 2027, ce rapport s'adresse à celles et ceux qui auront la responsabilité de gouverner la France.

**Son message est simple : les politiques du logement ne concernent pas seulement les logements. Elles dessinent la manière dont nous voulons vivre ensemble.**

## Dans les cinq ans à venir, la France et l'Europe seront confrontées à des transformations profondes, pour la plupart déjà engagées.

Le vieillissement de la population, le changement climatique, les mutations du travail, les bouleversements numériques, les attentes démocratiques ou encore les nouvelles fragilités sociales ne sont pas des défis parmi d'autres : ils dessinent déjà le quotidien des Français.

Nous pouvons regarder ces évolutions comme une accumulation de contraintes. Nous pouvons aussi y voir une formidable occasion de construire une société plus juste, plus solidaire, plus résiliente et plus forte. Le Mouvement Hlm fait résolument ce choix. Depuis plus d'un siècle, il avance avec une conviction simple : aucune difficulté collective ne justifie la résignation. L'espoir ne consiste pas à croire que les difficultés disparaîtront d'elles-mêmes. Il consiste à choisir d'agir pour qu'elles ne deviennent pas une fatalité. À chaque époque, les organismes Hlm ont su adapter leurs métiers, leurs pratiques et leurs réponses aux besoins du pays. Ils continueront à le faire.

### **CE RAPPORT EST AVANT TOUT UN ACTE DE CONFIANCE.**

Confiance dans la capacité de notre pays à relever les défis qui sont devant lui. Confiance dans l'intelligence des territoires, dans les acteurs locaux, les partenaires, les associations et tous ceux qui agissent au quotidien. Confiance, enfin, dans les femmes et les hommes du Mouvement Hlm qui, partout en France, construisent, réhabilitent, innovent, accompagnent et rendent possibles des parcours de vie plus sûrs, plus dignes et plus libres.

Parce que loger, ce n'est pas seulement construire et gérer des bâtiments. C'est permettre de grandir, de travailler, de se soigner, de vieillir dignement, de fonder une famille, de trouver sa place dans la société. C'est contribuer à la cohésion des territoires, à la transition écologique, à la vitalité économique et à la force de notre démocratie.

### **LES ORGANISMES HLM SONT PRÊTS À PRENDRE TOUTE LEUR PART DANS LES TRANSFORMATIONS.**

Ils disposent d'un patrimoine, de compétences, d'un ancrage territorial, d'une capacité d'investissement et, surtout, de dizaines de milliers de femmes et d'hommes qui ont fait le choix d'un métier d'intérêt général. Ils n'attendent pas que les changements adviennent : ils les préparent, les accompagnent et veillent à ce qu'ils bénéficient à tous.

Les propositions rassemblées dans ce rapport procèdent de cet état d'esprit. Elles ne relèvent ni de la nostalgie ni du renoncement. Elles expriment la conviction qu'en donnant un cap, de la stabilité et des moyens d'agir à celles et ceux qui construisent et font vivre les territoires, la France saura transformer les défis d'aujourd'hui en progrès durables pour demain.

### **HABITER 2032, C'EST FINALEMENT FAIRE UN CHOIX.**

**Celui de considérer que les défis de notre temps sont autant d'occasions de renforcer la République, de réduire les inégalités et d'améliorer durablement la vie quotidienne de nos concitoyens. Le Mouvement Hlm est prêt à y contribuer.**

# Ressources

## Éditorial

1. Enquête Ipsos pour l'Union sociale pour l'habitat – « Les Français et l'image des logements Hlm », réalisée par téléphone du 24 février au 14 mars 2026 auprès d'un échantillon national représentatif de 983 personnes âgées de 18 ans et plus, selon la méthode des quotas (sexe, âge, profession, catégorie d'agglomération, région)

## Démocratie

2. Cevipof, Baromètre de la confiance politique, vague 17, janvier 2026
3. Ipsos knowledge panel – State of democracy tracker, 2025
4. Cevipof, Baromètre de la confiance politique, vague 17, janvier 2026
5. « La France en grand angle » – Service d'information du Gouvernement, septembre 2025

## Planète

6. Ipsos. Baromètre Fractures françaises, 2025
7. EDF, Observatoire international Climat et Opinions publiques, 2025
8. ONG Parlons Climat, *Climatosceptiques. Enquête au plus près de ceux qui doutent*, novembre 2024
9. DORMAGEN, Jean-Yves, « La nouvelle fracture : écologie et société dans le nouveau cycle politique européen », in *Portrait d'un monde cassé*, Gallimard, 2024
10. Ademe, « Les représentations sociales du changement climatique », 25<sup>e</sup> vague, novembre 2024
11. Voir entre autres :
  - The Shift Project : [https://theshiftproject.org/app/uploads/2026/04/PREF\\_Shift-Project\\_Transition-robuste\\_14-avril-2026.pdf](https://theshiftproject.org/app/uploads/2026/04/PREF_Shift-Project_Transition-robuste_14-avril-2026.pdf)

— Les organismes de logement social, acteurs de la production décarbonée et locale de l'énergie :

<https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/energie-environnement/les-organismes-de-logement-social-acteurs-de-la>

— Rapport de la Cour des comptes :

<https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/energie-environnement/l-adaptation-des-logements-au-changement-climatique>

12. Union sociale pour l'habitat, Baromètre d'image des logements et organismes Hlm, 2026

13. Ademe, « Les représentations sociales du changement climatique », 25<sup>e</sup> vague, novembre 2024

14. Ipsos Housing Monitor 2025

15. Organisation météorologique mondiale (OMM)

16. Météo France

17. Plateforme intergouvernementale sur la biodiversité et les services écosystémiques (Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services - IPBES)

18. Copernicus Marine Service Information

## Territoires et mobilités

19. <https://www.banquedesterritoires.fr/des-quartiers-prioritaires-la-fois-sas-et-nasse-selon-linsee>
20. « La France en grand angle » – Service d'information du Gouvernement, septembre 2025
21. *Population & Sociétés*, INED, n° 588, avril 2021
22. Cerema, *Mobilités du quotidien : tendances et enseignements à partir des enquêtes EMC<sup>2</sup>*, 7 novembre 2025
23. MAURIN, Éric, *Le Ghetto français. Enquête sur le séparatisme social*, Seuil / La République des idées, 2004
24. Conseil d'évaluation de l'école, *Ségrégation sociale en milieu scolaire : appréhender ses causes et déterminer ses effets*, Document de travail n° 23-02, novembre 2023
25. Baromètre Kantar (Verian) pour la Fabrique de la Cité – « Les Français et les villes moyennes », 2022
26. USH, Baromètre d'image des logements et des organismes Hlm, mars 2026
27. Institut Montaigne, *Transition des mobilités : anatomie d'une impasse*, note d'éclairage, octobre 2025

## Démographie

28. ANDRO, A., *Remettre la démographie à sa place*, AOC media, 13 janvier 2026
29. Fonds des Nations Unies pour la population (UNFPA) – *La véritable crise de la fécondité : la quête du libre arbitre en matière de procréation dans un monde en mutation*, 2025 et UNFPA – *État de la population mondiale*, 2025
30. Ifop pour la Fondation Grandir, novembre 2025
31. OpinionWay pour Clariane, décembre 2025
32. *Ibid.*
33. *Ibid.*
34. Étude LNA Santé, avril 2025
35. OpinionWay pour Clariane, décembre 2025
36. Comme le rappelle le rapport 2023 de la Fondation pour le Logement des Défavorisés, le mal-logement a un genre : 83 % des foyers monoparentaux sont constitués de femmes seules élevant un ou plusieurs enfants, le nombre d'enfants faisant croître la probabilité d'une situation de fragilité par rapport au logement (plus de la moitié des foyers à trois enfants concernés selon le même rapport).
37. *Les Hlm en chiffres*, USH, juillet 2025
38. SDES, « Projections du nombre de ménages à horizon 2030 et 2050 », juillet 2024
39. 31<sup>e</sup> rapport sur l'état du mal-logement en France en 2026 – Fondation pour le Logement des Défavorisés, février 2026
40. [https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2023/03/when-home-is-not-a-safe-haven-safe-and-affordable-housing-within-a-holistic-response-to-intimate-partner-violence\\_6a32f738/979e62df-en.pdf](https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2023/03/when-home-is-not-a-safe-haven-safe-and-affordable-housing-within-a-holistic-response-to-intimate-partner-violence_6a32f738/979e62df-en.pdf)
41. Ipsos, *Fractures françaises*, 2025
42. Baromètre Verian, *Le Monde*, 2024

## Santé

43. <https://www.inserm.fr/c-est-quoi/ambiance-ta-life-cest-quoi-lexposome/>
44. Solidarités International, *Bilan de la crise de l'eau à Mayotte*, 2023-2024
45. Sénat, *L'impact de l'utilisation de la chlordécone aux Antilles françaises*, rapport n° 22-360
46. ANSES, *Algues sargasses : limiter l'exposition des riverains et des travailleurs au sulfure d'hydrogène*
47. *La Santé en action*, n° 457, septembre 2021
48. <https://solidarites.gouv.fr/les-equipes-mobiles-psychiatrie-precarite-aller-vers-les-publics-les-plus-vulnérables>
49. USH, *Les Hlm en chiffres*, juillet 2026
50. DREES, 2025
51. « La Voix des jeunes » – Étude Grand Public/Cluster 17 pour le Crédit Agricole, mai 2026
52. Baromètre de la santé mentale – Sondage OpinionWay pour *L'Étudiant*, août 2025
53. Sondage Ifop pour Sud Radio, « L'état d'esprit et les priorités des Français début 2026 »
54. Enquête « La France en grand angle » – Service d'information du Gouvernement, septembre 2026
55. Ipsos pour la Fédération hospitalière de France, Baromètre de l'accès aux soins, mars 2026

## Sécurité et tranquillité

56. GAYET-VIAUD, Carole (laboratoire Cespip, CNRS), *La civilité urbaine*, Economica, 2022
57. HOIBAN, Sandra, *La mosaïque française*, Flammarion, 2024
58. Sondage Ifop, « L'état d'esprit des Français à la rentrée », 2025
59. Ministère de l'Intérieur, SSMSI, enquête « Vécu et ressenti en matière de sécurité », 2024
60. CHAMPEYRACHE, Clotilde, *Les mafias développent une souveraineté parasite de celle de l'État*, juin 2023
- GORCE, Gaëtan et GANDILHON, Michel, *Présence des « mafias » en France : état des lieux et perspectives*, mai 2021
- DURAIN, Jérôme et BLANC, Étienne, *Un nécessaire sursaut : sortir du piège du narcotrafic* – Rapport de la commission d'enquête du Sénat, mai 2024

## Cultures numériques

61. Cluster 17, « Réseaux sociaux : entre liberté d'expression, sécurité et protection des mineurs », décembre 2025
62. Elabe, « Les Français et l'Intelligence Artificielle », juin 2026
63. DEPP, évaluation nationale des compétences numériques en fin de collège, 2024
64. Commission européenne, *Education and Training Monitor 2025*, rapport France
65. Agence des droits fondamentaux de l'Union européenne (FRA), *Bias in algorithms: Artificial intelligence and discrimination*, décembre 2022
66. Institut Paul Delouvrier, « Les services publics vus par les Français et les usagers », décembre 2025
67. Elabe, « Les Français et l'Intelligence Artificielle », juin 2026
68. Insee, *Enquête TIC-ménages 2025*, février 2026
69. ANSES, *Avis relatif aux effets de l'usage des réseaux sociaux numériques sur la santé des adolescents*, janvier 2026
70. Crédoc/Arcep/ANCT, *Baromètre du numérique*, éditions 2025 et 2026
71. Parlement européen, « Une stratégie numérique pour l'Europe », octobre 2025

## Travail et emplois

72. GINSBOURGER, Francis, *Ce qui tue le travail*, Michalon, 2010
73. Suivi barométrique Ifop pour *L'Humanité*, septembre 2024
74. Eurobaromètre spécial 529, Commission européenne, février 2023
75. Sondage Elabe pour BFMTV – « Les Français et le travail », 30 avril 2025
76. Sondage Ifop pour l'Association des territoires pour des solutions solidaires, septembre 2022



14, rue Lord-Byron - 75384 Paris Cedex 08

Tel. 01 40 75 78 00

[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)

 @UnionHlm

 @unionhlm.bsky.social

 @unionhlm

 @L'Union sociale pour l'habitat

 @Union sociale pour l'habitat