OPH
LA FÉDÉRATION

HABITER 2040
CO-CONSTRUIRE 2027

Une démarche collective pour penser l'avenir
et préparer les échéances de 2027

RESTITUTION DES TRAVAUX



OPH
LA FÉDÉRATION

SOMMAIRE

INTRODUCTION
Habiter 2040 | Co-construire 2027
Une démarche collective pour penser l'avenir et préparer les échéances de 2027.

01. LE SOCLE
Le modèle des Offices Publics de l'Habitat.
Huit caractéristiques fondamentales qui définissent l'identité, les valeurs et les spécificités du modèle des Offices Publics de l'Habitat.

02. À L'ÉCOUTE DES HABITANTS
Partir des réalités vécues pour imaginer l'avenir.
Les attentes, les besoins et les aspirations des habitants pour nourrir la réflexion prospective.

03. REGARDS CROISÉS
Six grandes dimensions pour interroger les transformations à venir.
Social, territoires, écologie, démocratie, économie et services publics.

04. PROSPECTIVE
Explorer les futurs possibles à l'horizon 2040.
Des récits territoriaux et des projections éditoriales pour imaginer les évolutions de l'habitat, des territoires et du logement social public.

OPH
LA FÉDÉRATION

INTRODUCTION

Habiter 2040 | Co-construire 2027
Une démarche collective pour penser l'avenir et préparer les échéances de 2027.



HABITER 2040 | CO-CONSTRUIRE 2027

INTRODUCTION

DES RÉFLEXIONS PARTAGÉES À UNE AMBITION COLLECTIVE

Les 4 et 5 juin 2026, à Vannes, la Convention nationale des Offices Publics de l'Habitat a constitué un temps fort de la démarche Habiter 2040 | Co-construire 2027, engagée par la Fédération, avec LhAB de Julien Leplaideur[1], pour penser collectivement l'avenir du logement social public et préparer les prochaines échéances nationales.

Pendant deux jours, les participantes et participants ont été invités à prendre de la hauteur, à confronter leurs expériences et à explorer les transformations qui redessinent déjà notre société : évolutions démographiques, transition écologique, mutations économiques, nouvelles vulnérabilités sociales, recompositions territoriales ou encore transformations de l'action publique.

Pour nourrir ces échanges, la Fédération avait réuni une diversité de contributions : témoignages d'habitants, analyses de chercheurs et d'experts, regards croisés sur les grandes mutations contemporaines, exercices de prospective territoriale et réflexions sur les fondamentaux du modèle des Offices.

Vous avez été nombreux à nous demander de pouvoir retrouver et partager les supports et ressources présentés lors de la Convention. Nous avons donc souhaité les réunir dans ce dossier, afin de vous permettre de revenir sur les réflexions engagées, de les approfondir et de les partager au sein de vos organismes.

Organisé autour de quatre grandes entrées, le socle du modèle des Offices Publics de l'Habitat, l'écoute des habitants, les regards croisés et la prospective territoriale, ce recueil donne à retrouver les différentes approches qui ont nourri nos échanges.

UNE DÉMARCHE QUI SE POURSUIT

La Convention de Vannes n'était pas un aboutissement, mais une étape dans une réflexion plus large. Celle-ci se nourrit également des “Conversations” (podcasts à paraître) organisées avec la revue *Esprit,* des études et recherches engagées par la

[1] Accompagné de ses partenaires : Circa 2040 de Noémie Aubron, Studio Fiat Lux, Juliette Demey et la Revue *Esprit*.

Fédération, des contributions de ses adhérents et des échanges avec les acteurs du logement social public et de la société civile.

L'ensemble de ces travaux participe d'une même ambition : ne pas limiter la préparation des échéances de 2027 aux réponses qu'appelle la crise actuelle du logement, mais inscrire nos propositions dans une réflexion plus profonde sur les transformations de notre société et sur le rôle que nous souhaitons voir jouer au logement social public.

Cette démarche doit désormais permettre de construire **deux productions complémentaires**.

Un récit à l'horizon 2040, d'abord, pour dessiner une vision partagée de l'avenir du logement social public. Il s'agira d'imaginer la société dans laquelle nous souhaitons vivre, la place que le logement pourra y occuper et la manière dont les Offices Publics de l'Habitat pourront continuer à répondre aux besoins des habitants et des territoires. Ce travail devra également identifier les principes qui fondent notre modèle, ceux que nous voulons préserver et les transformations qu'il nous faudra engager.

Une plateforme de propositions pour 2027, ensuite, pour traduire cette vision de long terme en orientations et en mesures concrètes, susceptibles de nourrir le débat public à l'occasion des échéances présidentielles et législatives. L'enjeu sera de relier les réponses aux urgences d'aujourd'hui à une ambition durable pour le logement social public.

Ces deux perspectives sont indissociables. Le récit donne un cap et une cohérence aux propositions. La plateforme doit permettre d'engager, dès 2027, les transformations nécessaires pour avancer vers cet horizon.

Les ressources réunies dans ce dossier constituent ainsi des points d'appui pour la suite de notre travail collectif. Elles témoignent de la richesse des échanges engagés et invitent chacune et chacun à poursuivre la réflexion, à confronter les points de vue et à contribuer à la construction d'une ambition commune.

Car c'est bien tout le sens de notre démarche : **penser ensemble le logement social public de demain pour mieux préparer les choix d'aujourd'hui.**

OPH
LA FÉDÉRATION

01. LE SOCLE

Le modèle des Offices Publics de l'Habitat
Huit caractéristiques fondamentales qui définissent l'identité, les valeurs et les spécificités du modèle des Offices Publics de l'Habitat.



01 — LE SOCLE

CE QUI NOUS LIE

Qu'est-ce qui fait la singularité des Offices Publics de l'Habitat ? Qu'est-ce qui, dans leur modèle, demeure essentiel, doit évoluer ou mérite d'être préservé ?

À l'heure où les transformations sociales, économiques et environnementales interrogent les fondements de l'action publique, les caractéristiques historiques des Offices prennent une signification nouvelle.

Ancrage territorial, proximité, non-lucrativité, gouvernance publique et inscription dans le temps long ne constituent pas seulement un héritage. Ensemble, elles dessinent une capacité singulière à relier les habitants aux territoires, les besoins immédiats aux responsabilités collectives, la protection aux transformations nécessaires.

Ce travail propose d'identifier les huit caractéristiques qui fondent le modèle des Offices et constituent autant de points d'appui pour penser son avenir.

LE SOCLE

Modèle des Offices Publics de l'Habitat

Les Offices Publics de l'Habitat sont une composante fondamentale du modèle du logement et du logement social en France.

Ils partagent avec les autres organismes de ce secteur beaucoup de caractéristiques et de rôles indispensables à notre société.

Pour autant, par son statut à l'intersection du public et du local, un office porte des solutions responsables à la société, tout comme il incarne aussi une certaine vision de celle-ci.

Retour en quelques mots clés sur ce qui fonde aujourd'hui le socle du modèle des Offices Publics de l'Habitat. Un modèle auquel chaque office donne vie, à sa manière, en fonction de son territoire d'ancrage.

#PROTECTEUR

Logements dignes, confortables, écologiquement vertueux et à loyers raisonnables, donc accessibles.

Modalités réglementées d'attributions des logements, entre priorités sociales, mixité et non-discrimination.

Loyers inférieurs aux marchés privés et souvent aux loyers plafonds HLM qui permettent de loger celles et ceux que les dynamiques privées excluent.

Droit au maintien dans les lieux.

Dispositifs d'**accès aux droits** et d'**accompagnement,** à l'accès dans le logement ou pour prévenir les impayés et les expulsions.

Protecteur :

Qui soustrait, par son action, quelque chose ou quelqu'un à certains dangers, à des agressions ou à des risques qui pourraient lui nuire.

Qui constitue une défense, un obstacle empêchant que quelque chose ne soit soumis à une agression, à un risque quelconque.[1]

[1] Toutes les définitions sont issues du Trésor de la Langue Française Informatisée issu du laboratoire ATILF du CNRS / Université de Lorraine.

#ACCESSIBLE

Économiquement, aux catégories sociales exclues par des marchés privés, grâce à la maîtrise des loyers.

Démocratiquement, à travers la représentation des locataires dans les instances, mais aussi des dispositifs de concertation, de participation, voire de co-décision avec les habitants.

Sur le terrain, les métiers de la proximité représentent près de 50% des salariés des offices, jusqu'au dirigeant de l'organisme en lien direct avec les élus locaux du territoire, intercommunal ou départemental, où l'office intervient.

Accessible :

Dont l'accès est possible ou facile.

Que tout le monde peut aisément approcher.

Qui se montre accueillant aux personnes.

#ANCRÉ

Patrimoine et service immobilier… donc **immobile** !

Gouverné par les élus locaux.

Outil de **mise en œuvre des politiques locales** (habitat, urbanisme, climat, emploi…).

Offre de logements adaptée aux besoins sociaux spécifiques identifiés dans chaque territoire plutôt qu'aux orientations nationales (ventes, logement intermédiaire) non situées.

Équité de traitement entre les territoires attractifs et des territoires qui le sont moins.

Capacité à porter des opérations **en QPV des zones tendues ou en zones rurales**, dont l'équilibre financier est incertain. Développement d'**équipements** et de **services**, outre le logement, notamment dans les zones en déprise.

Investissements non délocalisables limitant la fuite des bénéfices de certains territoires vers d'autres, préservant la qualité du patrimoine au bénéfice des habitants.

Partenaire d'un réseau d'acteurs locaux, en circuit-court : entreprises, associations, services locaux…

Exception "in house" pour certaines prestations confiées en quasi-régie par la collectivité territoriale.

Ancré :

Retenu par une ou plusieurs ancres.

Fixé, établi de façon solide et durable.

#DÉSINTÉRESSÉ

Aucun capital.

Parc de logements inaliénable,construit avec les loyers des locataires, les ressources publiques de la nation et le concours de l'épargne des citoyens.

Patrimoine considéré **à sa valeur comptable et non sa valeur marchande**.

Aucune rémunération de sa gouvernance.

Encadrement des salaires des dirigeants par la loi.

Bénéfices **réinvestis pour des missions de service public** dans le territoire.

Désintéressé :

Qui agit, qui s'exerce sans but lucratif.

Qui n'est inspiré par la recherche d'aucune compensation personnelle; qui se manifeste ou s'accomplit sans demande de réciprocité.

Caractère de ce qui est accompli sans but lucratif ou sans recherche d'un intérêt personnel.

#INDÉPENDANT

Recettes propres, issues entre 90 et 95% des loyers.

Non filialisable et donc étanche aux logiques des investisseurs privés.

Au service des politiques nationales mais avec une adaptation au et une gouvernance par le territoire…

… **au service des politiques locales mais** avec des garde-fous nationaux.

Indépendant :

Qui jouit d'autonomie vis-à-vis de quelqu'un ou de quelque chose.

#STABLE

Loyer durable, déterminé dès le montage de l'opération (évolutions par indexation ou opération de rénovation, sans fluctuation liées aux marchés).

Sécurisation financière et juridique qui rend l'office sûr pour sa gouvernance.

Patrimoine **non délocalisable**.

Parc bâti avec une **durée de vie de plusieurs décennies**.

Stable :

Qui reste en place, droit ; qui est en équilibre durable.

Qui a la propriété de retrouver une assiette de vol normale après une modification inopinée.

Dont la structure résiste à l'action des agents de dégradation.

Qui est constant dans sa conduite, dans ses idées.

#INVENTIF

Création et gestion d'**équipements pour répondre aux besoins spécifiques des territoires en déprises**.

Adaptation continue des services et des accompagnements pour répondre aux difficultés sociales en matière de précarité, d'isolement, de vieillissement, de ruptures des parcours de vie.

Actions diversifiées pour répondre à la diversité des enjeux de la transition écologique : de la maîtrise des charges à la production d'énergie, de l'autoconsommation collective aux politiques de régénération, de la rénovation du bâti à la structuration des filières.

Propositions législatives et financières pour faire évoluer le modèle des offices et les politiques locales de l'habitat : **titres participatifs** afin de soutenir les capacités d'investissement des offices, **société de coordination** pour renforcer la coordination voire la mutualisation de compétences, de moyens, de stratégie, d'outils entre organismes ancrés dans leur territoire ; **Autorités Organisatrices de l'Habitat (AOH)** pour structurer la différenciation des politiques locales de l'habitat.

Inventif :

Qui a le don, le talent d'inventer, d'imaginer, d'avoir des idées originales et intéressantes.

Qui possède une grande fertilité d'imagination pour arriver à ses fins, pour se tirer d'embarras.

#RESPONSABLE

Envers les locataires, qu'il protège de nombreux aléas en logeant dignement à des prix raisonnables.

Envers les demandeurs, qu'il sélectionne en fonction de cadres légaux et partenariaux objectivés.

Envers ses salariés pour lesquels il favorise l'accès et le parcours dans des emplois stables, non délocalisables et porteurs de sens.

Envers son territoire, dont il épouse les enjeux sociaux, économiques, écologiques, urbains.

Envers la société, pour laquelle il protège les catégories modestes, dont il amortit toute une partie des chocs, à laquelle il propose des solutions, séculaires pour certaines, extrêmement contemporaines pour d'autres.

Responsable :

Réfléchi, sérieux, qui sait peser le pour et le contre.

Qui doit rendre compte et répondre de ses actes ou de ceux des personnes dont elle a la garde ou la charge.

OPH
LA FÉDÉRATION

02. À L'ÉCOUTE DES HABITANTS

Partir des réalités vécues pour imaginer l'avenir
Les attentes, les besoins et les aspirations des habitants pour nourrir la réflexion prospective.



02 — À L'ÉCOUTE DES HABITANTS

DES VIES, DES RENCONTRES, DES REGARDS SUR DEMAIN

Que raconte un logement de celles et ceux qui l'habitent ? Des parcours de vie, des épreuves traversées, des équilibres parfois fragiles, mais aussi des attachements, des solidarités et des espoirs.

Pour entendre ces histoires, la Fédération a confié à la journaliste Juliette Demey un reportage auprès d'habitants de quartiers HLM de Limoux, Vannes et Montreuil, avec une intention simple : prendre le temps d'écouter.

Partie de quelques contacts, elle a laissé les rencontres guider son chemin, les conversations en appeler d'autres et les récits individuels dessiner progressivement une histoire collective. De porte en porte, elle a recueilli des paroles intimes, parfois douloureuses, souvent traversées par un même besoin de sécurité et de stabilité.

Au fil de ces échanges, le logement apparaît comme bien davantage qu'un cadre matériel : un refuge, un point d'ancrage, parfois la possibilité de se reconstruire. Puis les récits s'élargissent à la société, à ses transformations et à la manière dont chacun envisage l'avenir.

Il en résulte un reportage profondément humain, qui donne à voir ce que les chiffres et les analyses ne peuvent raconter à eux seuls.

Un regard sensible sur ce que signifie habiter aujourd'hui, et sur ce que nous espérons encore pour demain.

À L'ÉCOUTE DES HABITANTS

Nous sommes partis à la rencontre des habitants de quartiers HLM de Limoux, Vannes et Montreuil en tentant de nous délester de tout a priori. Il s'agissait d'abord de prendre le temps d'écouter. Une trentaine de femmes et d'hommes, âgés de 28 à 88 ans, ont accepté de nous ouvrir leur porte, souvent au débotté – nous les en remercions ici.

Nous avons arpenté les rues de leur quotidien, aussi contrastées que les trois territoires ciblés dans le Morbihan, dans l'Aude et en Seine-Saint-Denis. Plutôt que de viser une impossible exhaustivité, nous avons favorisé une unité de lieu, en circonscrivant notre terrain à des micro-quartiers à l'intérieur de ces quartiers. Nous avons interrogé ce que le cadre de vie et le logement signifient concrètement pour celles et ceux qui y vivent, sans nous focaliser sur les interventions en cours, l'état du bâti ou les récriminations éventuelles à l'adresse du bailleur.

Nous nous sommes invités chez eux, curieux des humanités que ne racontent pas les chiffres du logement social. S'asseoir, questionner et laisser la parole se déployer.

Nous avons bu un café dans des cuisines vieillottes ou rutilantes ; nous nous sommes assis dans des salons joliment décorés ou rongés par l'humidité ; nous avons senti un fumet de gratin ou l'odeur âcre du renfermé ; nous avons saisi la vue depuis un grand balcon-terrasse ou depuis une loggia condamnée à cause de la chaleur ; nous avons aperçu des bouts de jardin où l'on installe une petite piscine faute de vacances à la mer.

Très vite, le rôle protecteur du logement HLM s'est imposé dans les récits. Nous avons entendu des trajectoires marquées par des ruptures. La violence d'un conjoint, une séparation, une faillite, un deuil. Au-delà du dispositif administratif, le logement représente alors tantôt un sas de survie, tantôt l'assurance d'une stabilité, ou simplement la possibilité d'un avenir, malgré la précarité. Nous avons cherché à saisir cet instant fragile, avant d'inviter inviter les habitants à partager leurs regards sur la société et ses métamorphoses.

Souvent, les locataires se sont montrés étonnés de cet intérêt qui leur était porté. Sensibles au fait qu'on vienne les écouter – *« pour une fois »,* diraient-ils. Mais aussi prudents, inquiets de perdre leur logement si leurs mots étaient mal interprétés.

De ces échanges, il ressort un décalage frappant entre leurs perceptions à l'échelle globale et à l'échelle individuelle. D'un côté, beaucoup d'habitants font part

d'une vision souvent sombre du monde autour d'eux. Il leur apparaît fracturé, violent, instable. Les services publics, affaiblis. Les institutions, lointaines voire méprisantes. Ils se sentent parfois laissés sur le bord de la route dans une société où la capacité à consommer est érigée en étalon de leur valeur. Ils comptent chaque euro, renoncent pour certains au chauffage ou à l'usage de leur voiture. En revanche, à l'échelle individuelle, ils sont nombreux à s'estimer « *chanceux* ». Le monde part en vrille, la France aussi ; mais eux, *« au fond, ça va »*. Ils ont un toit, une famille. Cette façon de mesurer leur vie à l'aune du « pire encore » témoigne de la dureté de leur condition mais laisse aussi émerger une forme de résistance intime.

Face à ce hiatus entre le général et le particulier, face à ces fractures qu'ils décrivent sans pouvoir les résorber, les habitants trouvent refuge dans un individualisme protecteur. Ils cherchent des réponses à des questions simples : comment payer l'essence, comment protéger ses enfants, comment vieillir sans être arraché à son chez soi. Ils se replient sur ce qu'ils maîtrisent et les rend heureux. Ce recentrage individuel, loin d'exclure toute solidarité, coexiste avec une entraide réelle, déployée localement. Ces gestes du quotidien maintiennent le lien social et adoucissent des vies par ailleurs fortement contraintes.

En déplaçant notre regard du « quartier » figé dans une image vers une pluralité d'existences en mouvement, nous avons cherché à transmettre au plus juste les voix de celles et ceux qui vivent en logement HLM. Un kaléidoscope sensible dont il se dégage une profonde dignité.

***

Trois territoires

- **VANNES, 55.000 habitants – Quartier de Cliscouët – Morbihan Habitat**

Aux abords de la place Fareham, le secteur regroupe des résidences collectives et semi-collectives (Avel Dro, Avel Mor, Ponant, Les Embruns…) des années 1970 à 2010, jouxtant des maisons individuelles ; d'importantes opérations de réhabilitation ont eu lieu ou sont en cours, comme au Square du Morbihan. La place Fareham, bordée de petits immeubles de quatre à cinq étages, avec sa boulangerie, son café-restaurant, son tabac-presse, sa crêperie, son supermarché, sa pharmacie, son distributeur de billets, en constitue le cœur battant. Des lignes de bus permettent de gagner le centre-ville ou la presqu'île de Conleau en quinze minutes.

- **LIMOUX, 10.000 habitants - Trois résidences pavillonnaires - Habitat Audois**

Située à deux kilomètres à l'est du centre-ville, entre montagne et fleuve, la résidence Paul Swank comporte 13 pavillons individuels datant de 2016 qui grimpent vers la colline, auxquels se sont ajoutées il y a un an une trentaine de nouvelles maisons. Plus proche du centre, la résidence du Jeu de Boules, compte 28 maisons construites dans les années 1970 ; la quasi-totalité a été vendue au cours des dernières années, à l'exception de 3 pavillons récemment rénovés. Enfin, la résidence Les Pontils, construite en 2011, regroupe 13 pavillons sur les hauteurs à l'ouest de la ville. Depuis ces trois lotissements, l'accès aux commerces de centre-ville ou aux grandes surfaces en périphérie se fait en voiture.

- **MONTREUIL, 110.000 habitants – Quartier du Morillon - Est Ensemble Habitat**

Un vaste quartier regroupant près 700 logements collectifs des années 1970, en pleine mutation depuis sa désignation dans le cadre du NPNRU, en 2016. Une partie des immeubles a déjà été réhabilitée, d'autres sont encore sous les échafaudages ou promis à la démolition. Autour d'un petit parc, la place du Morillon réunit boulangerie, boucherie, supermarché, épicerie, pharmacie, coiffeur, bibliothèque et locaux socio-associatifs. Le quartier constitue un monde en soi, sans véritable lien avec le « bas Montreuil ». Les habitants se tournent davantage vers Rosny-sous-Bois ou Fontenay-aux-Roses pour faire leurs courses. Un seul bus dessert le quartier, assurant notamment la connexion avec le métro. Le RER est accessible en quinze minutes à pied, avant l'arrivée du tramway en 2028.

La vie derrière les murs

Ouvrir les portes des HLM, c'est partir à la rencontre d'existences qui ont vacillé. On y croise des femmes qui ont fui un conjoint violent, un quartier dangereux, un quotidien devenu invivable. L'un a laissé sa maison à son ex-compagne ; l'autre a tout quitté pour protéger sa fille. Les habitants racontent ce que les formulaires administratifs ne disent pas : dans ces logements de Limoux, Vannes ou Montreuil, des vies se sont reconstruites après avoir basculé. Séparations, deuils, maladies, accidents… Pour beaucoup d'entre eux, l'accès à un HLM a marqué la fin d'une chute et le début d'une lente remontée. Leur appartement ou leur petite maison représente un refuge, un point d'ancrage, la possibilité parfois d'une renaissance.

Cette sécurité reste néanmoins fragile. Avec l'inflation, le carburant hors de prix et des trésoreries tendues, la vie quotidienne s'apparente à un exercice d'équilibriste. Les habitants comptent, comparent, renoncent - aux vacances, à un steak, parfois au chauffage. Mais nombre d'entre eux se disent « chanceux » malgré tout, conscients que d'autres n'ont même pas ce qu'ils possèdent. « Moi, ça va », assurent-ils, esquissant un portrait intime du logement social comme filet de sécurité indispensable.

Les violences en filigrane

Le sujet est apparu presque malgré elles, au détour d'un récit de déménagement ou de demande d'un logement social. Elles ont 28, 35, 40, 63, 79 ou 88 ans. Elles vivent dans l'Aude, en Seine-Saint-Denis, dans le Morbihan. Chacune de ces femmes, à l'évocation de son parcours de locataire, raconte une trajectoire marquée par la violence et par la même urgence : partir pour survivre. « *Je suis partie sans rien, même pas un lit,* résume ainsi Anne-Marie, 79 ans. *« Il fallait que je me lève, que je me sauve et que je me loge, sinon j'aurais été à la rue* ». Elle a la cinquantaine lorsqu'elle quitte un mari violent, perd son emploi dans la restauration et se retrouve avec le plus jeune de ses trois enfants, alors étudiant, encore à charge. Un appartement HLM près de la gare de Vannes devient son refuge pendant dix-huit ans, avant qu'Anne-Marie n'emménage dans celui qu'elle occupe aujourd'hui à Cliscouët. Son logement, bien plus qu'un toit, représente une sécurité.

À Limoux, Alicia, une mère de trois enfants âgée de 28 ans, raconte, elle aussi, un départ en urgence. Elle a quitté une cité de Perpignan marquée par le trafic de drogue où elle avait subi une agression. Mais c'est surtout la plainte déposée contre son ancien compagnon pour violences, harcèlement et menaces de mort -classée sans suite - qui a précipité son exil dans l'Aude. Après des mois d'attente et un passage par le logement privé à Carcassonne, cette bénéficiaire du RSA a pu s'installer à l'orée de Limoux, dans une petite maison du lotissement Paul Swank.

À 800 kilomètres de là, Catherine, 63 ans, gardienne d'immeuble à Montreuil, retrace l'histoire à mots feutrés. Un mari qui sort beaucoup, s'alcoolise, le passé familial qui remonte… Elle abrège : *« J'avais connu ça avec mon père et ma mère. J'avais dit : « jamais ça pour moi ». Mais voilà… ».* C'était il y a une vingtaine d'années. Pour éviter *« le scandale »,* Catherine laisse leur appartement à son mari et se retrouve « *à la rue* » avec trois de ses quatre enfants. Suivent des mois dans

« 18 mètres carrés loués 800 euros » chez un marchand de sommeil, puis l'hébergement chez une collègue, avant de poser ses valises au Morillon. Depuis, elle et le quartier se sont adoptés.

Non loin, Shirley, coiffeuse indépendante de 40 ans, a tourné le dos « *pour une gifle* » au confort de sa vie d'avant. Son compagnon, propriétaire d'une grande maison dans le Val d'Oise, avait de bons revenus. *« Une seule gifle »* en onze ans de relation, insiste-t-elle, mais précédée d'insultes et de propos dénigrants. *« On voit trop ça autour de nous pour ne pas savoir comment ça se termine quand on ne met pas un vrai stop. »* Elle part avec son fils et sa fille, jamais violentés par leur père, précise Shirley. Une amie, elle-même mère de deux enfants, les héberge dans son F2 à Montreuil ; ils campent ainsi à six jusqu'à l'obtention d'un F4 au Morillon. *« Ce n'était qu'un toit. Je n'avais rien, que mes vêtements. On a dormi à trois sur un matelas pendant quelques mois, mais c'était déjà un soulagement. »*

Dans ce quartier de Montreuil endeuillé par un féminicide début avril, Viviane, 88 ans, se présente d'emblée comme « *une ancienne femme battue* ». *« Un fou »,* souffle cette élégante et énergique figure du Morillon, en évoquant son second mari qui lui a pointé « *une 22 long rifle chargée sous le menton. »* Longtemps silencieuse sur le sujet, Viviane s'est libérée à la faveur de la crise du Covid, en montant sur scène au théâtre de Montreuil, puis en accueillant d'autres femmes victimes dans un local du quartier. *« C'était le moment de ma vie où j'ai pu témoigner. Depuis, tout s'est élargi pour moi. Avant ? Tu te caches. »*

C'est pour protéger sa fille aînée que Camille, 35 ans, a décidé de *« tout couper »* à la suite d'un conflit familial et judiciaire *« côté paternel »,* en région parisienne. Déboulée en urgence à Vannes en 2018 avec le père de sa fille, Camille est hébergée un an chez sa mère avant d'obtenir un logement social dans le quartier de Cliscouët. *« Ça a été une remise à zéro, un nouveau départ, une renaissance »,* affirme cette ancienne assistante de direction au visage lumineux, passée par *« tous les boulots possibles »* à son arrivée en Bretagne avant de se reconvertir dans l'aide à domicile. *« Cet appartement a débloqué plein de choses. De la confiance en moi. J'ai pu prendre du temps pour moi, pour ma fille, réfléchir. J'ai compris que je n'avais pas fait les meilleurs choix. »* Elle a depuis rencontré un nouveau compagnon et emménagé dans un second logement HLM. Ils ont donné naissance à une fille de 2 ans.

Pour Camille et pour toutes ces femmes, leur logement a représenté plus qu'une nouvelle adresse : un abri où reprendre leur souffle et le cours de leur vie.

La bascule des existences

Tous les locataires n'ont pas connu de telles violences. Mais beaucoup racontent un basculement : séparation, deuil, accident, maladie. *« Tout le monde peut chavirer du jour au lendemain »,* juge Yannick, 52 ans, manutentionnaire dans une unité de psychiatrie légère à Limoux, habitué à côtoyer des cabossés de la vie. Lui-même a laissé à son ex-compagne le pavillon qu'ils possédaient pour emménager dans une maison HLM du lotissement Paul Swank. Aujourd'hui, il se considère comme « *un privilégié* » d'avoir accès à *« cette sécurité primordiale* » et de vivre *« dans une petite villa individuelle »* plutôt que dans une cité. *« On arrive chez*

soi, le bien-être c'est qu'il y a une liberté totale ici. Vous vous sentez libre, tranquille, en toute quiétude. »

Pour d'autres, c'est la disparition du conjoint qui bouleverse la trajectoire. Cathy, 52 ans, n'a pas supporté de rester dans son ancienne maison à Auray, où son mari s'est suicidé. *« C'était trop grand et j'avais besoin de me reconcentrer sur moi »*, glisse cette assistante maternelle, qui a traversé une dépression avant d'accéder à un studio place Fareham, à Vannes. A quelques encâblures, Rémi, ancien marin et cuisinier, est entré en HLM après un double drame : la mort de son épouse d'un cancer et un grave accident du travail en mer. Des câbles lui ont broyé plusieurs doigts. Dans les rues du quartier de Cliscouët, où il a posé ses gaules depuis quarante ans, tout le monde salue cet original qui sort coiffé d'une casquette ornée de plumes de goélands. Il y a longtemps que sa barque de pêche a coulé. Mais ses rames restent sur le balcon, comme une promesse d'évasion. Le gaillard de 72 ans s'accroche à la proximité de l'océan. « *Je ne pourrais pas vivre dans un endroit où il y a des vaches. Si je ne vois pas un poisson, je suis malade ! »,* lance-t-il en riant.

Pour Milica, 70 ans, l'équilibre se brise en 1998 lorsqu'elle et son mari se séparent, après une rupture professionnelle brutale. Hébergée plusieurs mois avec trois enfants, dont un nourrisson, l'ancienne comptable finit par trouver au Morillon, à Montreuil, *« une certaine liberté, une sécurité, une stabilité, l'assurance de pouvoir élever correctement les gamins et de faire face à l'avenir »*. Avoir son appartement, explique Milica, *« psychologiquement, ça vous enlève un poids énorme, parce que vous n'êtes à la charge de personne.* » Même soulagement pour Marie, aide à domicile âgée de 54 ans, arrivée seule il y a dix ans avec ses trois enfants dans le lotissement HLM Les Pontils, une douzaine de maisons qui venaient de sortir de terre sur les hauteurs à l'ouest de Limoux. *« C'était compliqué de tout gérer,* résume cette femme joviale qui a exercé toutes sortes de métiers en élevant ses enfants. *Et petit à petit, ça s'est fait. Je suis trop bien ici ! L'avantage, c'est qu'il y a très peu de maisons et on n'est pas collés du tout. »* Elle a fait de son logement un cocon chaleureux et a même installé une petite piscine dans son jardin.

De l'autre côté de la cité audoise, Evelyne, 75 ans, grande femme d'allure soignée, a renoncé il y a vingt-cinq ans à l'existence bourgeoise qu'elle menait avec son mari, engagé en politique en Bourgogne. L'ancienne aide-soignante a emporté *« la plus pourrie des trois voitures* ». Direction Limoux, où vivent sa fille et ses petits-enfants. Elle a décoré avec goût sa *« caverne »*, comme elle surnomme la maison HLM obtenue il y a neuf ans au lotissement Paul Swank, à l'est de la ville. Evelyne a métamorphosé son jardin en havre fleuri où trône une statue de Bouddha. Mais elle vit son installation ici comme *« un déclassement »*. A Montreuil, Henri, 72 ans, ancien chauffagiste, a lui aussi quitté un pavillon pour s'installer au Morillon après son divorce. Dans le petit T1 où il vit avec son chat, les meubles sont trop grands. *« Personne n'en voulait parce que c'est un rez-de-chaussée, à cause des cambriolages ».* Il hausse les épaules en tirant sur un cigarillo. *Moi je m'en fous, je suis toujours à la maison. Le cambrioleur, je le rencontrerai ! ».*

« Moi ça va, je ne me plains pas »

Parce que ces locataires savent la valeur d'un toit parfois obtenu après des années d'attente, et celle, plus rare encore, d'un logement abordable, tous s'estiment

« chanceux ». En se comparant à d'autres, plus précaires qu'eux, ils s'écrient presque en chœur : « *Moi, ça va !* ».

Le logement ? « *C'est le pilier, le synonyme de la stabilité* », estime Shirley, 40 ans. Ce qui leur permet de se sentir libre, digne, ou de maintenir la tête hors de l'eau. Grâce au sien, Anne-Marie, 79 ans, parvient à se considérer comme faisant partie des gens **«** *pas riches, mais à l'aise. »* À Montreuil, Nacima emploie presque les mêmes mots : ***«*** *On n'est pas riches, on n'est pas pauvres*. *On n'a pas de dettes, c'est l'essentiel »*. Dans le Morbihan, Aurore, 36 ans, raconte avoir grandi dans la pauvreté. Lorsqu'elle a enfin obtenu l'allocation adulte handicapé après de longues démarches, elle s'est sentie *« au-dessus de la moyenne »*, en mesure de *« mettre de l'argent de côté ».* Elle estime aujourd'hui vivre dans « *un super logement* » adapté à ses besoins, « *dans une ville très privilégiée* ». Comme Carole, 35 ans, dans le même quartier : *« L'appartement est grand, le salon est bien large et on a une terrasse derrière avec un petit jardin. Les enfants adorent, avec les plantes, les fleurs. Il y a le calme.* »

Les habitants mesurent leur situation à l'aune du reste du monde. Viviane, 88 ans : *« Tous les jours, j'ai un toit, j'ai un bon lit, je bouffe à ma faim, même trop. Des gens meurent de la dalle. Même en France. »* Florian, 31 ans : *« On paye environ 530 €. C'est le prix d'un appartement au troisième étage actuellement en ville à Limoux. On a vraiment de la chance, on en est contents. Pour des personnes qui n'ont pas un emploi de ouf, on n'est pas à plaindre. On a une maison de plain-pied, un garage, un jardin. Dans certains pays, ça ne serait pas comme ça.».* Rachida élargit son regard. *« Il y a pire que nous. Certains n'ont pas la santé. Certains vivent dans des pays où ils se nourrissent de farine mélangée à du sable. Certains sont bombardés… L'avenir vaut le coup d'être vécu. »*

Cette dimension protectrice du logement social, Anne-Laure, qui travaille pour Morbihan Habitat et vit elle-même en HLM, la constate chaque jour. Elle met en avant l'accompagnement proposé aux locataires en difficulté, comme les plans d'apurement, qui offrent un répit vital. Alicia, bénéficiaire du RSA, débourse par exemple 90 euros par mois, grâce aux APL et à diverses aides, pour sa maison de quatre pièces au lotissement Paul Swank, à Limoux. Habiter dans le privé ? Impossible. *« Les propriétaires demandent des revenus de trois fois le montant du loyer. Quand on voit des maisons à 1200 euros… Même pour un couple, c'est compliqué d'avoir 3600 euros, non ? »*. À Vannes, Cathy renchérit : « *Il faut être millionnaire ! On m'a proposé un T2 à 700 euros, j'ai dit non. Je n'ai que 800 euros. Même s'il y a les APL, il faut payer les factures. »*.

Tous sont conscients que sans ces loyers modérés, ils peineraient à maintenir une certaine stabilité de vie. Que serait un monde sans HLM ? *« C'est simple, ils nous mettraient tous à la rue. Et on irait où ? Sous les ponts »*, tranche Catherine, à Montreuil. Beaucoup de gens se retrouveraient *« en détresse »,* appuie Yannick, à 800 kilomètres plus au sud. Pour sa voisine Danielle, ce serait *« la fin du monde »*.

La cherté de la vie

Qu'ils vivent dans l'Aude, le Morbihan ou en Seine-Saint-Denis, des territoires aux profils sociologiques variés, les locataires se heurtent partout à la hausse du coût de la vie. Un mur entre le réel, le nécessaire et le rêve.

Chaque jour, ils jouent les équilibristes pour tenir leur budget. Alicia « *compte, calcule, compare* » ; elle aimerait retrouver *« un semblant de vie »*. Cette mère de trois enfants profite de la proximité de Limoux avec l'Espagne pour y remplir le réservoir d'essence de la voiture que lui prête son père et revenir le coffre chargé de denrées. Elle évoque ces tickets alimentaires de dix euros qu'elle reçoit de temps à autre : *« Si vous avez une famille et des enfants, ce n'est pas avec ça que vous aurez quelque chose au magasin ».* Sa voisine Lucile, peintre en bâtiment de 31 ans et également mère célibataire, finit *« tous les mois dans le rouge ».* À Montreuil, Nacima cherche les promos *« partout »* et Milica relève que « *même Auchan a augmenté ses prix ».* « *Vous allez faire les courses, qu'est-ce que vous avez pour cinquante euros ? »,* résume cette ancienne comptable.

Dans ce contexte, la moindre dépense devient un arbitrage : l'alimentation, l'eau, le chauffage. Dans l'Aude, Evelyne résume son changement de niveau social par une image : *« Avant, quand j'achetais un steak haché, je ne prenais pas le plus petit, je prenais le plus gros ! »* Ses voisins, Rachida et Hicham, ont renoncé aux soupes à cause du prix des légumes. Cela constituait pourtant le *« repas de base »* de leurs parents. *« Ce qui a changé ? C'est le portefeuille, c'est les poches, c'est l'avenir »,* résume Hicham, qui a installé un petit potager et un poulailler dans leur jardin. A Vannes, Aurore fait des économies sur tout, quitte à renoncer à son confort : *« Parfois, je n'allume pas le radiateur et je me dis que je peux enfiler des chaussettes et mettre un plaid »,* confie cette célibataire de 35 ans en situation de handicap. Depuis son duplex sur la place Fareham, elle observe *« tout le monde s'appauvrir »* autour d'elle. *« Pour les gens ric-rac, ça devient compliqué* ». Récemment, d'importants soins dentaires lui ont coûté près de 1500 euros. Une fortune à avancer au regard de son budget.

À l'inflation s'est ajoutée l'envolée des prix du carburant, conséquence du conflit au Moyen-Orient. L'impact sur le quotidien est palpable à Limoux et à Vannes. Dans l'Aude, Hicham, employé dans le gros œuvre, doit faire *« un plein et demi »* par semaine pour se rendre sur ses chantiers. « *Il va falloir investir dans un cheval, ou une charrette, ce sera la petite maison dans la prairie, bientôt ! Vaut mieux acheter du foin que de l'essence* », lance en riant sa femme Rachida. *« Ma voiture, c'est mon outil de travail,* explique Camille, aide à domicile pour des personnes âgées dans la cité morbihannaise*. Je fais comment, quand l'essence est à 2,20 euros le litre ? »*. Avec son compagnon, ils ont contracté un crédit pour acquérir deux véhicules indispensables à leur organisation. Mais face au coût du stationnement en centre-ville, ce dernier a modifié ses habitudes pour se rendre à son travail : *« Je préfère faire 40 minutes à pied. Je prends l'air, c'est écologique et ça me fait voir le port ! »*. Milica, elle aussi, laisse sa voiture au garage. Cette adepte de la randonnée marche tant qu'elle peut et privilégie les trajets en bus. À ses yeux, posséder un véhicule est devenu *« un luxe ».*

Pour d'autres, un peu moins contraints, ce sont les petits plaisirs et les loisirs qui restent hors de portée. *« On aimerait partir, même pas loin, avant la fin, avant qu'on ne puisse plus bouger*, soupire Danielle, à Limoux. *Mais chaque mois, entre le 15 et le 20, ça devient compliqué. »* Avec son mari, ils touchent 1300 euros de retraite à deux. Florian et Marie-Hélène, parents de deux enfants, soupèsent le coût des sorties. Pour une séance de cinéma-popcorn-boisson en famille à Carcassonne, même en mangeant au fast-food *« au lieu d'un vrai restaurant »*, l'addition frôle 100 euros « *sans compter l'essence* ». Idem pour les licences sportives des enfants, qui

grimpent à 200 ou 300 euros par an… *« Tout a doublé, sauf le salaire »,* résume Florian.

D'hier à aujourd'hui

Une partie des habitants ont le sentiment paradoxal de vivre moins bien que la génération précédente - malgré des revenus parfois supérieurs à ceux de leurs parents et davantage de confort matériel. Au-delà de la hausse du coût de la vie, cette impression se voit renforcée par les tentations permanentes que génère la société de consommation. À Montreuil, depuis sa loge, Catherine observe le poids croissant de celle-ci sur son entourage. Elle voit ses petits-enfants couverts de cadeaux à Noël, râler s'ils n'ont pas *« des chaussures de marque »*, alors qu'elle se contentait de jouer *« avec des cailloux ou des branches d'arbre »* lorsqu'elle était gamine, en Normandie.

Ce décalage frappe aussi Hawa. Fille d'un plieur et d'une employée de ménage qui se levaient chaque matin à cinq heures, elle a grandi en pavillon à Montreuil, serrée sur des lits superposés avec ses frères et sœurs. Elle habite à présent avec son mari et leurs trois enfants en appartement au Morillon. *« On vit mieux, dans tout. Les enfants ont chacun leur chambre. Ils ne se rendent pas compte,* juge cette animatrice en centre de loisirs. *S'ils ont envie de manger quelque chose, on va l'acheter. Et puis regardez les vêtements… Je n'avais pas tout ça à leur âge ! »*

Certains habitants vivent cette incitation à acheter comme une pression permanente. « *Ça donne envie tout le temps, même quand on n'a pas les moyens »,* soulignent Florian et Marie-Hélène, néanmoins conscients de leur confort relatif, puisqu'ils ont pu s'offrir un beau téléviseur qui trône dans le salon. Florian se remémore une enfance moins contrainte : malgré l'unique salaire de son père maçon*, « moins de 2000 euros par mois »,* sa famille de quatre gamins mangeait tous les jours *« comme des rois ».* Avec sa compagne Marie-Hélène, ils notent surtout l'apparition de nouvelles dépenses incompressibles, liées à de nouveaux besoins. *« Les abonnements téléphoniques, par exemple, ça coûte cher. Maintenant c'est un peu logique d'avoir un smartphone correct ; avant, on n'en avait pas besoin. Ça fait que forcément, on devient de gros consommateurs. ».*

***

Lignes de fractures

Au sein des quartiers HLM, les habitants ne partagent pas seulement des rues, des escaliers ou des difficultés matérielles. Les regards se croisent et se jaugent, parfois plus durs que ceux venus de l'extérieur. Dans l'Aude, le Morbihan et en Seine-Saint-Denis, leurs récits font entrevoir une société où chacun tente de préserver sa place. Entre honte intériorisée, peur du déclassement et sentiment d'injustice, les locataires composent avec des stéréotypes qui leur renvoient une image déformée d'eux-mêmes. Certains revendiquent la chance d'avoir un toit, d'autres s'agacent d'un système jugé inéquitable, où travail et aides sociales s'entrechoquent sans toujours assurer une vie digne.

Autour d'eux, l'environnement change. Différentes lignes de fracture apparaissent : le manque de mixité, les crispations identitaires, une vie collective qui s'étiole et des espaces partagés qui s'amenuisent. Le monde semble devenu plus conflictuel, moins sûr. Dans cet univers fragmenté, les habitants cherchent néanmoins comment retisser les liens.

L'image des locataires HLM

Le regard des habitants sur les autres locataires de HLM est parfois sévère. Comme s'ils leur tendaient un miroir douloureux, ils peinent parfois à se détacher de stéréotypes stigmatisants dont ils font eux-mêmes l'objet.

À Limoux, Evelyne admet l'image un peu caricaturale qu'elle se faisait avant d'en être : *« Pour moi, c'était quelqu'un qui ne travaille pas, qui vit au crochet de la société ».* Soulagée de bénéficier de ce point de chute il y a neuf ans, la retraitée ne se reconnaît plus dans la population environnante. *« C'est dur de s'adapter à cet environnement quand on a eu une autre vie auparavant. J'ai l'impression d'un déclassement. »* À Montreuil, tout en mesurant la stabilité gagnée avec son appartement, Shirley considère aussi comme ***« un échec »*** de *« finir dans un HLM du 9-3 »* à 40 ans. À Limoux, Alicia résume : *« Ce n'était pas mon rêve, quoi. ».*

Des jugements hâtifs à l'égard des bénéficiaires de logements sociaux, Anne-Laure, médiatrice pour Morbihan Habitat, en entend lorsqu'elle va à leur rencontre. *« Une personne qui déambule, pas bien habillée ou qui paraît bizarre, tout de suite, on va mettre une barrière,* regrette-t-elle. *C'est dommage parce qu'on ne connaît pas les parcours de vie des gens. N'importe qui peut se retrouver en difficulté et avoir besoin de ce bouclier du logement.* ».

D'autres locataires, qui s'estiment privilégiés d'avoir cette protection et n'en ont *« pas honte »*, ne comprennent pas que ces clichés perdurent. Camille, à Vannes, déplore ainsi que certains quartiers HLM de la ville soient considérés par ceux qui n'y vivent pas « *comme des coins de "cas soc'" ».* Cette étiquette fait exploser Catherine : *« Ça me met hors de moi,* réagit la gardienne du Morillon. *Parce qu'on habite tous en collectivité, donc on est tous des cas soc' ? Non. C'est pas vrai. Avec la cherté de la vie, tout le monde est dans la même galère et beaucoup*

aimeraient avoir la chance d'accéder à un tel logement. » Viviane préfère ironiser : *« Je m'en fous, j'ai un bel appartement. Pour une cas soc', franchement, je rigole ! ».*

La tension entre travail, aides sociales et retraites

Alors qu'eux-mêmes en bénéficient souvent, une partie des habitants rencontrés se montre critique à l'égard des aides sociales et de leurs critères d'attribution. Au cœur de la tension, le rapport au travail. Les uns estiment que l'emploi ne permet plus de vivre dignement ; d'autres dénoncent un système qui favorise l'assistanat ; certains retraités se sentent laissés pour compte.

La friction apparaît par exemple entre les chômeurs et les actifs. Alicia, bénéficiaire du RSA, n'a pas de projet clair. Elle évoque une piste d'emploi en discussion avec le centre social de Limoux, *« un genre de mi-temps* », restée sans suite pour l'instant. Cette mère solo de trois enfants, formée comme hôtesse de caisse, juge difficile de trouver un emploi compatible avec les horaires scolaires. Et puis, déplore-t-elle, *« à Limoux, il n'y a pas grand-chose*, *pas d'entreprises… Il y a plus rien »*. Ce discours hérisse Marie, auxiliaire de vie qui sort de sept jours de travail sans repos, à l'autre bout de la ville. *« Je suis dure, mais du boulot, il y en a. Quand on veut, on peut. »*

Marie a elle-même occupé toute sorte d'emplois en élevant ses trois enfants : en boulangerie, chez des traiteurs, en crèche, au château de Carcassonne… *« Je payais une nounou, on a des aides pour ça ! ».* Elle a commencé à travailler à 15 ans et continue, à 54 ans, à se former. À l'exception de la prime d'activité, une mesure selon elle positive, le système lui paraît injuste : *« Je vais toucher quoi ? 1400 euros de retraite. Quelqu'un qui n'a pas travaillé, ce sera 1000 euros. Au RSA, 500 euros à rien foutre… Tu as vu ça où, toi ? »* Marie raconte, encore choquée, ce jour où une assistante sociale lui a suggéré de démissionner pour avoir droit à « *tout* ». Elle a cru à une blague.

Plus que les individus qui en bénéficient, c'est le système lui-même qui est remis en cause. Hawa, animatrice en centre de loisirs à Montreuil, juge que ce dernier n'incite pas à travailler. *« C'est trop facile. À partir du moment où on a profité du chômage pendant un an, si on ne reprend pas de travail, on ne devrait pas avoir tout ça.* » Evelyne pointe les offres d'emploi affichées chez Leclerc ou Lidl : *« Le chômage ? Il y a beaucoup de travail à Limoux. Et pourtant ils sont tous là, le matin, dans le lotissement. Aider les gens qui ne veulent rien faire, c'est pas la peine. »*

En parallèle, la stagnation des salaires nourrit un sentiment d'iniquité. Plusieurs locataires estiment que leur emploi n'est pas rémunéré à sa juste valeur. Florian, en voie de reconversion après une blessure à la main, cite son ancien métier de coffreur : *« Je touchais 1450 euros, 70 euros de plus que le SMIC. Mais on peut aussi prendre l'exemple d'une infirmière… 1400 euros pour trente ans à se détruire le dos ? »*. Pour Shirley, le travail n'est *« pas du tout valorisé. »* Cette coiffeuse a voulu cumuler deux emplois pour améliorer ses revenus : 35 heures en quatre jours dans un salon et 8 heures dans un autre. Elle a vite arrêté. Entre ses frais de garde et la baisse drastique des aides sociales, elle s'est retrouvée à *« tout payer plein pot »* et a eu la sensation d'être *« punie de vouloir travailler plus, de vouloir avoir plus ».* Après avoir longtemps tenu le salon de la place du Morillon, elle s'est mise à son compte. Shirley prend en exemple le système britannique, plus incitatif à ses yeux, et

défend l'idée d'aides progressives *« en fonction de l'effort fourni »,* avec *« des quotas ».*

A l'autre bout de la vie, certains retraités disent s'en sortir plutôt bien, quand d'autres serrent les dents avec des pensions qui ne leur permettent pas toujours de vivre dignement. Lucile évoque sa grand-mère qui a travaillé toute sa vie et se retrouve *« flinguée de partout* », avec une *« mini retraite »*. Aux yeux de sa petite-fille, *« c'est comme si on lui crachait dessus. »* À Montreuil, Henri, ancien chauffagiste de 76 ans, souffle son amertume : *« Travailler toute sa vie pour toucher 1 000 euros par mois… Et depuis dix ans que je suis à la retraite, j'ai pas vu une augmentation sur mon truc ! Le gouvernement ne donne rien aux retraités. ».* Milica, ancienne comptable, pense même qu'on leur *« retire de plus en plus »*, qu'on leur *« tape dessus ».* Dans son salon de Limoux, son chien sur les genoux, Evelyne, 75 ans, trouve injuste que les retraités soient *« écartés »* des aides sociales. Elle compare ses 500 euros de loyer aux 70 euros de ses voisins, avec enfants, pour un logement similaire. Elle conclut : *« Un retraité, aujourd'hui, il a le droit de mourir et de se taire. »*

Le manque de mixité, le communautarisme, le racisme

Au fil des conversations, surgissent des mots plus rudes : « communautarisme », « ghetto », « racisme ». Le manque de perspectives pousse chacun à défendre son espace, instaurant une forme de concurrence entre précaires, entre anciens et nouveaux habitants. Qui est prioritaire ? Qui bénéficie du système ? Qui en abuse ? *« L'ambiance se tend parce que les gens sont en galère »,* analyse Anne-Laure. En première ligne, cette médiatrice de Morbihan Habitat a vu surgir des réactions parfois hostiles quand le bailleur a hébergé en urgence, via des associations partenaires, des personnes exilées venues de pays de l'Est ou sortant d'une maladie. *« Ils nous volent nos logements, nos allocations et on leur paye tout ! »,* a-t-elle entendu.

Dans ces quartiers, l'arrivée de nouvelles catégories de locataires fait parfois vaciller un équilibre fragile. La cohabitation se tend. Comme si ces arrivants mettaient en péril non seulement l'écosystème quotidien, mais le système du logement social lui-même. À Montreuil depuis quarante ans, Viviane regrette le *« manque de mélange »* actuel dans la population du Morillon. *« Avant, il y avait de tout. Aujourd'hui, ils ne mettent que des blacks, des Maliens. Je les aime bien mais c'est trop. Je suis dans un ghetto maintenant »,* assène-t-elle. L'octogénaire se défend pourtant de tout racisme, l'ayant elle-même subi. Elle n'a pas oublié ses difficultés à obtenir son premier logement social, avec son patronyme de femme mariée à un Algérien. Parmi ses voisins, d'autres s'agacent de l'installation de familles roms, accusées d'occuper toutes les places de parking *« avec des Mercedes, des Porsche »* et d'occasionner des nuisances. « *Ils ne travaillent pas, ils ont les aides sociales, mais on ne peut rien faire parce qu'ils ont des enfants. Et personne ne dit rien. »,* s'énerve un locataire.

Parfois, des opérations de réaménagement ou d'extension de ces quartiers bousculent les repères. À Limoux, une rangée de trente-quatre maisons a surgi *« comme des champignons »* au lotissement Paul Swank, à quelques mètres des jardins des habitants historiques installés depuis une dizaine d'années. Leur horizon

a changé. À la place des champs et des oliviers, des façades se dressent, avec vue plongeante sur leur intimité. Une habitante en colère : « *L'architecte leur donne les plans, non ? Ils s'en fichent de nous.* ». La promiscuité contrainte fait naître des rancœurs. Évelyne : *« Ils nous entassent les uns sur les autres. Forcément, ça crée des conflits. On cherche la misère, on la provoque. »* Des riverains pointent ces gens « *qui ne veulent rien faire de leur vie et qui ont droit à tous les privilèges »* ; ces familles accusées de *« mécanique sauvage »* ; des voisins qui porteraient des bracelets électroniques... Une locataire, victime de cambriolages dans son précédent logement, affirme même reconnaître l'un des auteurs sous ses fenêtres ; son volet roulant reste clos.

À l'inverse, le mouvement de gentrification en cours dans d'autres quartiers déboussole. À Vannes, la livraison prochaine de logements « haut de gamme » au Square du Morbihan et la proximité de la presqu'île de Conleau, où le prix de mètre carré est le plus élevé de la ville, font craindre aux riverains de la place Fareham une envolée des tarifs. À Montreuil, on salue la vaste opération de réhabilitation et réaménagement du Morillon, ainsi que l'arrivée du tramway en 2028 ; mais cela fait aussi craindre une augmentation des loyers, un changement de population. À Limoux, au lotissement du Jeu de Boules, Pierrette a vu la quasi-totalité des 28 maisons HLM qui l'entourent être rachetées. Elle ne reconnaît plus sa rue, où se sont installés des « *gens à pognon, qui se montrent leurs piscines* ». Elle aurait aimé, elle aussi, devenir propriétaire, mais elle n'a pas obtenu le petit prêt nécessaire.

Au fond, cette tension autour de l'habitat renvoie à la question de la place de chacun dans la société : celle que l'on a, celle que l'on a perdu ou que l'on craint de perdre. Alors on défend son identité. « *C'est beaucoup plus communautariste qu'il y a dix ans* », observe Shirley, qui voit désormais des groupes distincts se former dans les rues du Morillon. Certes, dit-elle, la cité reste un lieu de mélanges. *« Mais au parc, les mamans maliennes sont assises ensemble. Les mamans reubeu sont sur un autre banc. Et après, il y a nous, les entre-deux, moi et mes copines qui sommes un groupe mélangé. »* La coiffeuse qui a grandi à La Réunion, où le métissage *« fonctionne plutôt bien »,* se dit mal à l'aise en voyant *« des communautés vouloir s'imposer aux autres* ». Elle y voit aussi l'impact des médias qui font « *monter des ressentiments ».*

À Vannes, certains s'inquiètent de la montée de l'extrême droite et de ses effets possibles sur le logement social. Carole, originaire de Côte d'Ivoire et passée par Saint-Denis, assure n'avoir jamais subi de discriminations à Cliscouët. Elle a mis un moment à s'habituer à ne plus *« voir des gens de toutes les couleurs, toutes les origines ». « Ici, il n'y a que des blancs »,* remarque-t-elle. Cathy, assistante maternelle à domicile dans le même quartier, juge au contraire les gens *« de plus en plus racistes »* et raconte avoir dû défendre une femme de ménage d'origine étrangère prise pour cible par des voisins. Cliscouët *« manque de mélange* », regrette aussi l'ancienne Nantaise, en se remémorant son enfance au sein de grands ensembles urbains. *« À l'école, on était avec des copains d'origine africaine, asiatique, du monde entier ! Il n'y avait jamais de problème de religion, tout le monde s'adaptait. »*

Ce sujet de la religion émerge parfois, dans les mots des habitants, comme une source de tension nouvelle. Cela choque Milica, qui a grandi en ex-Yougoslavie, et se souvient d'une cohabitation apaisée entre musulmans, orthodoxes et catholiques : « *Chacun respectait sa religion chez soi, mais ne l'imposait pas à*

l'autre ». Rachida, de confession musulmane, s'emporte contre *« ceux qui veulent s'habiller comme au pays »,* les *« radicalisés »* : *« Tu es en France, tu as choisi d'être ici. Pourquoi imposer certaines choses ? ».*

Le sentiment d'insécurité

Dans les trois territoires s'exprime un sentiment d'insécurité diffus, avec une intensité variable selon les habitants. *« Avec tout ce qui se passe aujourd'hui… »,* disent-ils, une formule floue qui renvoie autant aux échos véhiculés par les médias qu'à leur propre expérience.

La violence fait parfois irruption tout près d'eux. À Limoux, en mars, un trentenaire a tué ses parents. À Montreuil, un féminicide a endeuillé le Morillon en avril. Viviane est encore sonnée : *« Il a voulu la brûler, elle s'est jetée par la fenêtre, elle a eu peur. L'incendie a détérioré trois apparts. »* Ces drames sont perçus comme les symptômes d'une société plus brutale, où les locataires ne seraient plus protégés. *« Le monde devient fou,* résume Marie. *J'ai pas envie de regarder la télé, je suis dégoûtée. »* Les habitants s'appuient aussi sur le vécu de leur entourage. Comme Pierrette, qui raconte que son petit-fils roulait à vélo et a été poursuivi en voiture par un homme qui a essayé d'écraser l'adolescent, après un simple échange de regard. Ou Evelyne, qui évoque une amie agressée, *« fichue par terre, tout ça parce qu'elle portait une croix »*.

Tout est question de perception. Carole a vécu à Saint-Denis lorsqu'elle est arrivée de Côte d'Ivoire. *« Là-bas, il y avait beaucoup de racailles,* dit-elle. *Ce que j'ai vu, ça m'a beaucoup traumatisée. Les enfants guetteurs, dans la drogue, tout ça... »*. Pour elle, Vannes est un refuge. Elle s'y sent en sécurité, rassurée par le passage des voitures de police « *à chaque moment* ». Pour sa voisine Camille, c'est l'inverse : elle dit avoir « *peur tout le temps* » pour ses filles. Sa vigilance, déjà aiguisée par un parcours personnel difficile, s'est accrue avec la médiatisation des violences sexuelles en milieu scolaire. *« Je me suis mise à avoir peur de ma nounou, qui est pourtant géniale !* », avoue-t-elle*. « J'essaie de ne pas faire d'amalgame, mais j'ai peur de chaque homme que je vais croiser, des réactions si je refuse une avance ou de donner une cigarette. On n'est pas à l'abri d'un coup de couteau ».*

Pourtant, à Cliscouët comme au Morillon, les habitants décrivent plutôt une ambiance moins tendue qu'auparavant. Il y a quelques années, *« ça a été très dur »,* se remémore Cathy, évoquant ces gens ayant de *« gros soucis de comportement, liés à beaucoup d'alcool »* qui rendaient la place Fareham inhospitalière *;* puis l'arrivée de *« personnes droguées »,* « *expulsées de Paris* » juste avant les Jeux olympiques en 2024. Depuis, la place a été réaménagée, le terrain de basket rénové attire les jeunes, le calme est globalement revenu. Au Morillon, le sujet de la sécurité s'invite par touches dans les conversations, mais il n'est cité en tête des préoccupations par aucun des locataires interrogés. Josiane raconte que *« le quartier était chaud, il y a une quinzaine d'années », « les voitures brûlées, c'était régulier ».* Elle estime que l'ambiance s'est apaisée*. « Nous on habite au quatrième donc une fois la porte fermée, on est bien,* ajoute-t-elle*. Ce qui se passe dehors, on n'entend rien, on ne fait pas attention. »*

Sans nier l'existence de désagréments, plusieurs habitants soulignent à l'inverse le *« côté protecteur de la cité ».* « *Le Morillon, c'est très village* », insiste Shirley, qui se sent davantage en sécurité qu'en centre-ville pour son fils et sa fille : *« Ici, nos enfants sont les enfants de tout le monde »*. S'ils s'éloignent trop, elle sait qu'on l'alertera. Hawa laisse aussi les siens jouer au pied des immeubles : *« Les jeunes savent que ce sont mes enfants »,* résume-t-elle - même si elle a offert à sa

fille une montre connectée pour la localiser lorsqu'elle rentre de l'école avec son petit frère.

Reste le sujet des stupéfiants, *« un fléau national, qui gangrène partout »*, selon Yannick, et même à Limoux. Des riverains de la résidence Paul Swank observent le balai de voitures qui font le tour de la rue avant de redescendre. *« C'est pour la drogue, il y a des trafics là-haut »*, souffle un habitant. La police municipale et la gendarmerie passent plusieurs fois par jour – *« mais jamais au bon moment ! »,* raille un locataire. À Montreuil, le trafic est visible en plein jour sur la place du Morillon et s'inscrit dans une histoire déjà longue. Il y a ces jeunes qui traînent près des halls, raconte Catherine, la gardienne, qui ont de petits boulots ou pas d'emploi mais affichent parfois un train de vie élevé. « *Ils me disent : ce que tu gagnes en un mois, moi je me le fais en une semaine. »* Mais sur ce point aussi, la tension semble avoir baissé d'un cran – pour l'instant. Henri, l'ancien chauffagiste, y voit l'impact d'une opération de police « *mitraillettes aux poings* » ayant conduit à l'éviction de deux familles il y a quelques années. Les modalités du trafic ont surtout changé, analyse Shirley : *« Maintenant, ils font des livraisons, donc on les a beaucoup moins ici »*. Des habitants ont remarqué qu'à la tête des points de deal, ce ne sont plus majoritairement des jeunes du quartier, mais des personnes extérieures. *« Tant qu'on ne dérange pas le business, on n'a pas de problème »*, résume une locataire.

Au quotidien, deux phénomènes sont dénoncés à Limoux comme à Montreuil : des incivilités qui pourrissent la vie - voitures vandalisées, cris, dépôts sauvages - et des jeunes de plus en plus livrés à eux-mêmes. La génération des 10-14 ans est décrite comme plus dure, avec *« des gamins qui répondent »,* cassent les arbres ou traînent *« jusqu'à plus d'heure »*. Les parents sont pointés du doigt. *« Vous les entendez dire qu'ils sont dépassés,* s'échauffe Catherine. *Mais c'est toi qui fais l'éducation de tes enfants, je suis désolée ! ».* À Limoux, certains préfèrent *« passer pour un imbécile et se taire* » par crainte des représailles, confie un locataire qui a fini par installer une alarme sur sa maison.

Le repli sur soi, l'individualisme protecteur

À écouter ces habitants émerge la sensation d'un monde qui se referme, d'un horizon qui se rabougrit, de liens qui se distendent. La même expression fataliste revient dans la bouche d'Hicham à Limoux, de Josiane à Montreuil et d'Anne-Laure à Vannes : *« Maintenant, c'est chacun pour soi et Dieu pour tous ».* Tandis que le sentiment de déclassement et les critiques sur l'assistanat alimentent la méfiance, les liens semblent se distendre au profit d'un individualisme protecteur. Face au chaos du monde, on se replie.

Cette *« montée de l'individualisme »,* Anne-Laure la constate au quotidien. Non pas dans son quartier de Cliscouët, où les relations sociales semblent bien vivantes, mais plutôt dans son travail de médiatrice pour Morbihan Habitat : *« Les gens ne se supportent plus, ils ne sont plus tolérants, ça se pouille. Et on nous appelle, nous, bailleur, parce qu'avec la voisine ils se sont insultés. »*

Ailleurs, les espaces de rencontre se raréfient. À Limoux, au lotissement Paul Swank, un ruban de maisons en pente douce au pied de la colline, les voisins se croisent plus qu'ils ne se connaissent. Ceux qui travaillent partent tôt en voiture et rentrent directement le soir. On ne voit guère plus ceux qui sont sans emploi. *« Ici,*

c'est bonjour, bonsoir », résume une habitante. Lucile évoque avec nostalgie son village d'enfance, « *vraiment familial », « vraiment génial »,* où *« tout le monde se connaissait ».* On fait ses courses dans les grandes surfaces en périphérie, au détriment du centre-ville, jugé cher et difficile d'accès. *« Même les endroits pour sortir le soir disparaissent. La plupart des boîtes de nuit ont fermé »*, avance Florian, en se souvenant des fêtes de quartier de son enfance à Limoux. Hicham et Rachida constatent, presque étonnés, que la famille n'est plus *« invitée à droite à gauche le weekend »* comme avant.

Pour expliquer ce rétrécissement de la vie sociale, les habitants citent l'épidémie de Covid, la hausse du coût de la vie, l'arrivée d'Internet... Les mentalités ont évolué. « *Les gens sont plus renfermés, même trop »*, juge Nacima, à Montreuil. Marie-Hélène reconnaît elle-même avoir changé, *« pas aussi ouverte »* que ses parents qui organisaient des apéros chez les uns ou les autres. *« On est une génération où ça nous va bien d'être comme ça* », glisse la jeune femme. Les réseaux sociaux ont bouleversé les relations : *« Avec nos amis, on peut juste parler sur Messenger ou Instagram. On a moins besoin de se voir »,* explique son conjoint Florian sans amertume. *« Si demain on vient me demander un service, si je peux, je le rendrai. Mais ça me va bien aussi d'avoir mon petit truc tranquille. »*

Parfois aussi, on voudrait tisser des liens mais on ne prend pas le temps ou on ne sait plus comment s'y prendre. Évelyne observe les gamins désœuvrés qui traînent avec vélos et trottinettes près de l'abribus à l'orée du lotissement. Des voisins les soupçonnent de jeter des cailloux sur leurs volets. *« Ce sont les parents qui sont en cause, pas les enfants »,* estime Évelyne. Elle se prend à rêver : *« Si je pouvais faire quelque chose, les rassembler, leur proposer des activités… Mais comment faire ? »*

***

Les liens du quotidien

Dans les quartiers de Vannes, Limoux ou Montreuil, la qualité de la vie tient souvent à des petits riens. Une voisine qui passe prendre des nouvelles, une association qui démêle un formulaire, un café partagé au comptoir, une auxiliaire de vie qui devient le seul visage familier de la semaine. Ces liens discrets adoucissent les jours et aident à tenir. Ils sont entretenus par les habitants eux-mêmes –nombreux à exercer des métiers du soin et du lien – mais aussi par les travailleurs sociaux, les associations ou les services publics de proximité. Partout, la solidarité fait rempart.

Mais d'autres inquiétudes émergent : vieillir, perdre en autonomie, ne plus pouvoir rester chez soi. Pour ceux qui habitent là depuis des décennies, l'idée d'un nouveau déracinement est source d'angoisse. S'ajoutent les difficultés d'accès aux soins et aux droits, avec l'impression d'un service public qui s'éloigne. Entre gratitude pour un système qui protège encore et lassitude devant ses failles, une même aspiration s'exprime, celle de ne pas être laissés seuls face aux fragilités de l'âge ou de la vie.

Le rempart de l'entraide

Pour de nombreux locataires, la relation aux autres, le lien et le soin ne sont pas simplement une façon de vivre ensemble, cela fait partie de leur métier. Ils représentent cette catégorie de travailleurs *« de première ligne »* élevés au rang de héros lors de la pandémie du Covid, lorsque la France a réalisé qu'elle ne pouvait pas se passer d'eux. Ainsi Cathy, ancienne auxiliaire de vie sociale, garde des enfants. Rachida cuisine dans un foyer pour personnes souffrant de troubles mentaux. Nacima se démultiplie entre le centre social, l'accompagnement d'enfants à la piscine, les cours de couture. Anne-Laure est médiatrice auprès des locataires. Hawa, animatrice en centre de loisirs. Evelyne, ancienne aide-soignante. Marie et Camille prennent soin de personnes handicapées ou très âgées à domicile… *« J'aide l'humain, ceux qui n'ont personne autour d'eux. Je leur parle. Moi, au moins je suis là. J'ai un client de 102 ans, je suis parfois sa seule visite de la semaine »,* explique Camille, fière de son métier *« même si aux yeux du monde, il n'est pas glorieux ».*

Pour s'en sortir, les habitants s'appuient sur une solidarité tissée entre institutions et associations, qui entretiennent le sentiment du collectif dans tous les territoires. C'est vrai à Montreuil, avec le centre d'action sociale Esperanto, l'association Femmes du Morillon, la bibliothèque, l'annexe de quartier de la mairie... À Limoux, avec par exemple la maison de services Colette Lagoutte et l'espace seniors, qui épaulent les personnes âgées dans leurs démarches. Ou encore à Vannes, où l'association de quartier Conleau-Cliscouët multiplie les occasions de se

retrouver autour d'ateliers consacrés à la réparation de vélos, à l'informatique, aux langues.

Mais l'entraide se niche aussi dans des gestes, des attentions. Carole, originaire de Côte d'Ivoire, est arrivée à Vannes après plusieurs années dans une grande cité HLM de Seine-Saint-Denis. Elle s'étonne encore de la sollicitude de ses voisins, des *« papys et mamies trop cools »* : *« S'ils ne me voient pas pendant deux jours, ils viennent toquer à la porte pour vérifier si ça va ! »,* raconte-t-elle, incrédule. Stéphanie et son mari, quelques immeubles plus loin, continuent de *« prendre le pain »* pour la voisine de leur ancienne résidence du Square du Morbihan, quittée il y a deux ans. Rémi, fragilisé depuis une chute, sait pouvoir appeler en renfort *« les copines et les copains »* qu'il croise sur la place Fareham. Depuis la rénovation de la dalle, l'an dernier, on s'y arrête davantage. On fait trois courses au supermarché, à la boulangerie ou au tabac-presse, avant de s'amarrer au comptoir du bar restaurant rouvert par Dominique, le patron jovial qui salue chacun par son prénom.

À Montreuil, Catherine décrit à son tour le Morillon comme *« un petit village » : « s'il y a un problème, tout le monde est là pour aider les uns et les autres ».* Nabila, l'une des chevilles ouvrières de l'association Femmes du Morillon, monte des packs d'eau à ses voisins malades. *« Quand tu t'entends avec tout le monde, c'est comme la famille »*, résume cette femme avenante. La configuration du quartier aide, même si la mue débutée il y a dix ans avec la réhabilitation de 1000 logements n'est pas achevée. Entre les immeubles, une place centrale regroupant des commerces et un petit parc pour enfants *;* une boucherie reprise par un enfant du coin ; un supermarché G20 *« trop cher pour une populace comme ça »*, selon Viviane, mais qui dépanne ; et une pharmacienne qui a mis en place un accueil discret pour les femmes victimes de violence, se réjouit aussi cette retraitée engagée.

À Limoux, les échanges avec une dizaine d'habitants dans trois lotissements laissent une impression d'entraide moins visible. Est-ce lié à la vie en pavillon individuel, à une précarité accrue, à l'éloignement des grands centres urbains ? Ou bien la solidarité circule-t-elle autrement, davantage entre proches qu'entre voisins ? Comme Lucile, qui reporte son désir de déménager à Toulouse ou Montpellier pour s'occuper de sa grand-mère ; ou Évelyne, qui a en partie élevé les deux enfants de sa fille. L'attention aux autres est devenue une nécessité, juge Yannick, sensible à la fragilité du lien. *« Il faut être empathique, altruiste. Et surtout ne pas regarder son nombril »,* estime ce costaud au regard bleu vif.

La crainte du vieillissement

Ils ont (re)construit leur vie dans leur logement. Une nouvelle crainte surgit alors pour les habitants les plus âgés : celle de ne pas pouvoir y vieillir. Avec le spectre d'un déménagement plane le risque d'une nouvelle rupture de parcours.

La question s'impose à ceux dont le logement n'est plus adapté. À Vannes, Anne-Marie, 79 ans, atteinte de polyarthrite rhumatoïde et porteuse de deux prothèses au genou, dit réclamer depuis trois ans un logement en rez-de-chaussée, certificats médicaux à l'appui. *« Les bons jours, je me tiens à la rampe dans l'escalier. Mais quand j'ai une crise, je ne peux tout simplement plus descendre. »* Sans l'aide de sa fille infirmière ou de voisins, comment s'en sortirait-elle ? Elle espère l'installation d'un monte-escalier pour s'épargner un déménagement. *« Il n'y*

aurait pas la maladie, je resterais là. L'appartement est clair, je vois les arbres, je suis bien. ».

L'absence d'ascenseur devient aussi problématique pour Josianne et son mari, âgés de 72 ans, qui vivent au Morillon, à Montreuil. Ils ne s'étaient jamais posé la question de l'accessibilité depuis leur installation, en 1983, au quatrième étage. Mais Josiane a dû assumer seule le ravitaillement et les allers-retours dans les escaliers lorsque son mari a été opéré du genou en début d'année. L'idée de s'installer à la campagne près de leur fils a surgi ; mais pour l'heure, ils ne se décident pas. Milica, qui souffre d'arthrose et de rhumatismes, aimerait rester au Morillon tant que possible. La retraitée de 70 ans connaît le coût humain et financier de la dépendance : il y a quelques années, elle s'est résolue à placer ses parents en maison médicalisée en Serbie, leur pays d'origine, après la maladie d'Alzheimer de son père et les AVC de sa mère. *« Je n'étais plus en mesure de m'occuper d'eux »,* confie-t-elle, dénonçant les tarifs exorbitants des Ehpad en France.

Certains locataires font le dos rond ou s'isolent sans solliciter l'intervention du bailleur. C'est le cas de Gabriel, 71 ans, à Vannes. Le vieil homme au regard de hibou derrière ses binocles se définit en rigolant comme *« un ermite ».* Il semble un peu perdu dans son petit appartement au deuxième étage, encombré de meubles hors d'âge, aux papiers peints maculés par l'humidité. *« Il faudra peut-être que je parte. Je ne sais pas... Il faut les monter quand même, ces escaliers. Je ne sais pas »,* répète-t-il. Sa sœur le pousse à demander une rénovation, mais Henri laisse filer. Son appartement est resté tel qu'il était à son installation en 1987, hormis la pose d'une douche pour remplacer sa baignoire, à l'occasion de travaux menés dans l'ensemble de sa résidence en 2019.

La maladie fragilise parfois bien avant l'âge. Ancienne agent d'entretien dans l'hôtellerie à Vannes, Stéphanie, 43 ans, mariée et mère de trois enfants, est en invalidité depuis trois ans à cause d'une tendinite calcifiante. En août dernier, elle a dû mettre entre parenthèses ses engagements bénévoles pour subir une opération au bras. *« Tous mes os étaient usés, rongés par le travail. ».* La famille se plaît dans cette maison mieux chauffée où elle a été relogée après la destruction de leur immeuble, Square du Morbihan. Seul bémol : les escaliers. L'entrée est à l'entresol ; la salle de bain et les chambres, à l'étage, seront un jour difficiles d'accès… Stéphanie anticipe une solution : pourquoi pas, s'il le faut, descendre sa chambre au rez-de-chaussée ? *« Si on doit enlever le canapé pour mettre un lit médicalisé dans le salon au rez-de-chaussée, on le fera ! »*.

Au fil des ans, les locataires se sont approprié les murs. Quitter « leur » maison, représente un arrachement difficile à envisager. À Limoux, Danielle et son mari Marc, 71 ans, affaiblis l'un par des problèmes de cœur et l'autre par un cancer du poumon soigné l'an dernier, peinent à entretenir leur jardin. *« À notre âge, ça nous pèse »,* souffle Danielle. Mais leur maison de plain-pied, adaptée aux normes PMR, reste un atout. *« Nous, on partira les pieds devant ! »,* assure-t-elle en riant. Dans le lotissement voisin, après quarante ans à payer son loyer, à élever ses enfants et accueillir ses petits-enfants, Pierrette ne s'imagine pas non plus ailleurs. *« C'est ma vie ici, c'est fou comme j'y suis attachée »,* dit-elle. Si seulement son fils, plus fortuné, pouvait racheter sa maison… À Vannes, Rémi se cabre à l'idée d'un Ehpad. « *Ah non, non, non »*, balaie l'ancien marin breton à barbe blanche, qui jouait parfois le Père Noël pour *« les petits vieux »* d'une résidence à Cliscouët. Depuis une chute récente, il marche avec un déambulateur. Son rez-de-chaussée lui convient -

pour l'instant. *« On est trop bien ici, je reste. Partir ? Je préfère encore me balancer par l'autre bord ! »,* lance-t-il, bravache. Même attachement viscéral chez Viviane, au Morillon : *« À 88 ans, on ne déménage pas les gens, mon petit, sinon ils meurent ! »*. Plus jeune, mais déjà convaincu, Yannick défend un droit au maintien à vie dans le logement. Pour lui, *« quand on vit là depuis 20 ou 30 ans, on ne peut pas enlever une personne du jour au lendemain, c'est inhumain ».*

L'accès aux soins et aux droits

Le jugement des habitants sur les services publics oscille entre la reconnaissance et l'amertume. La protection existe encore, mais la perception d'un désengagement de l'État et la dématérialisation la rendent plus lointaine. L'accès à la santé concentre les inquiétudes.

Les différents territoires ne sont pas soumis à des tensions similaires. À Montreuil, entre la proximité de l'hôpital et la présence de plusieurs cabinets médicaux, la situation est jugée plutôt favorable par les habitants. Au Morillon, des généralistes ont mis en place un système que Catherine juge efficace : un panneau où les habitants peuvent s'inscrire pour avoir un rendez-vous dans la journée selon les disponibilités. *« J'y vais à 7h30 le matin, on s'inscrit avec le docteur qu'on veut et je prends la place qu'il y a à 10h. »*

À Limoux en revanche, nombre d'habitants dénoncent des délais devenus *« catastrophiques »* pour obtenir un rendez-vous médical*. « J'ai vécu l'époque où le docteur venait à la maison quand le petit était malade. Mon fils était allergique et faisait de l'asthme, le pédiatre venait, que ce soit à 10 heures, minuit ou 1 heure du matin, il venait. Maintenant, ils ne veulent même pas vous recevoir !* », souffle Pierrette, 72 ans, à Limoux. Dans le lotissement voisin, Hicham et Rachida confirment : *« On a le temps d'être malade, de guérir et de retomber malade et ensuite, d'avoir un rendez-vous ! Et encore… ».* La petite ville de l'Aude ne paraît pourtant pas si mal lotie, avec son hôpital et sa maison médicale ouverte de 20 heures à minuit, une initiative de la mairie que tout le monde approuve. Mais la pénurie des spécialistes est pointée du doigt. Dermatologue, gynécologue… *« Pour avoir un rendez-vous en cardiologie, il faut 6 à 9 mois ! »,* s'exclame Yannick. Marie-Hélène, évoquant un proche atteint d'un cancer, acquiesce : *« C'est triste de savoir qu'on est peut-être un pied dans le danger et que si on ne se fait pas soigner, on y passe. Et de devoir quand même attendre six mois avant d'être reçus. Ils sont débordés. »*

Cette raréfaction de l'offre de soins n'épargne pas Vannes, à en croire Anne-Laure : *« On avait un médecin qui est parti à la retraite et n'a pas été remplacé. On n'est pas en désert médical mais c'est devenu très compliqué d'avoir des rendez-vous. »* Sa voisine Anne-Marie prend carrément son après-midi lorsqu'elle doit se rendre chez le docteur. Mais là encore, les perceptions divergent : à en croire Aurore, Cliscouët dispose de *« tout ce qu'il faut : des médecins, des dentistes, des infirmières. »*

Les expériences personnelles des locataires dessinent un système sous tension, en manque d'effectifs, dont la qualité de service se réduit. Le traitement des urgences est par exemple pointé du doigt. Alicia raconte que les pompiers de Toulouse ont refusé de prendre en charge sa mère après une chute sur la tête, les laissant se rendre par leurs propres moyens à l'hôpital. *« Avant, à l'hôpital, on pouvait nous fournir un médicament, au cas où, pour la nuit,* confie Alicia.

Aujourd'hui, non : débrouillez-vous, cherchez une pharmacie de garde. ». Anne-Marie, 79 ans, victime d'une hémorragie aux jambes à son domicile à Vannes, a composé le 15 et a fini par voir débouler « *deux ambulanciers » : « Ils m'ont regardée, ils ont joué avec le chien et ils sont repartis, ils m'ont laissée comme ça. ».* D'autres locataires sont frappés par la réduction des durées d'hospitalisations en vue de libérer des lits. *« Maintenant, à l'hôpital, le jour-même ou le lendemain tu sors,* expose Rachida. *Je vois ça par rapport aux accouchements. Les femmes enceintes sont vite expédiées. À part celles qui ont des césariennes, mais sinon, hop, il ne faut pas encombrer, tout va bien, il faut vider les lieux. »*

Dans ce contexte, certains tournent le dos à l'hôpital public. Shirley estime qu'on n'y reçoit plus de soins de qualité ; elle préfèrerait être moins taxée et payer sa mutuelle à un tarif plus élevé contre l'assurance d'être *« correctement soignée ».* À Montreuil, malgré un important maillage du réseau de soins, Viviane s'énerve de voir se développer un nouveau business. *« Tous ces trucs qui sortent de terre là, les centres ophtalmologiques ou dentaires. Ils n'arrêtent pas de vous prescrire des examens, des examens, des examens. Tout ça, c'est pognon, pognon, pognon »,* raconte la retraitée, inquiète depuis un diagnostic de méningiome à l'œil. Exaspérée par l'accueil reçu dans l'un de ces centres, elle a demandé à récupérer son dossier pour se replier vers l'hôpital de Montreuil et la Fondation Rotschild, à Paris.

Beaucoup de locataires continuent toutefois à défendre le système de soins hexagonal. Florian relate l'histoire d'une personne sans papier, devenue tétraplégique, qui a pu recevoir des soins gratuits. À Vannes, Carole mesure la différence avec la Côte d'Ivoire, son pays d'origine : *« Ici, avec la carte vitale, quand tu es malade, on te soigne d'abord avant de parler de sous. Au pays, quand tu n'as pas l'argent, tu peux mourir. »*

L'accès aux droits, lui, devient plus complexe pour certains locataires avec la dématérialisation des démarches administratives. Comme d'autres retraités, Pierrette a peur de se faire avoir : *« C'est compliqué parce qu'on ne vous explique pas les démarches à faire. On se sent berné. ».* Les plus jeunes, eux aussi, se heurtent au millefeuille administratif. Shirley cite l'exemple de sa sœur, atteinte d'une leucémie, épuisée par la lourdeur bureaucratique, contrainte de *« tout le temps se rejustifier auprès de la MDPH ».* Marie plaide pour simplifier les processus en favorisant les échanges de données entre organismes, à l'image de ce qu'a mis en place l'administration fiscale. *« Pourquoi la Sécu ou la CAF ne peuvent pas récupérer les informations auprès de France Travail, avec des formulaires préremplis qu'on n'a plus qu'à vérifier ? ».*

Dans ce contexte, les espaces d'accompagnement et les relais de proximité deviennent essentiels. À Vannes, l'association du quartier Conleau-Cliscouët organise des ateliers numériques pour épauler les habitants. *« De toutes façons, même s'ils se déplacent à la préfecture, on leur dira qu'il faut aller en ligne »,* appuie Aurore, qui y est bénévole. À Limoux, Marc et Danielle saluent aussi les permanences locales de la maison de services Colette Lagoutte et de l'espace seniors *: « Quand je ne sais pas faire les dossiers, j'appelle ou j'y vais,* explique Marc*. On ne peut pas dire qu'on nous laisse tomber. »* À Montreuil, Catherine oriente les locataires vers l'écrivain public du centre social Esperanto, lieu de ressources central au Morillon, avec l'antenne de la mairie de quartier, où des associations fournissent une aide aux démarches. Ce qui manque au Morillon, et qui faciliterait la vie selon les habitants, c'est un distributeur d'argent.

***

Le monde d'après eux

Dans les lotissements de Limoux, les immeubles du Morillon à Montreuil ou le quartier de Cliscouët à Vannes, les habitants abordent rarement l'avenir avec légèreté. Les crises qui secouent le monde – guerres, réchauffement climatique, inflation, révolutions technologiques – ne paraissent plus lointaines ni abstraites. Même avec un emploi, un logement, une famille, une forme d'instabilité plus grande s'immisce dans leur quotidien. Comme si plus rien ne garantissait la sécurité d'une vie ordinaire. Le monde s'accélère sans eux ; se projeter devient difficile ; les institutions sont jugées déconnectées de leur réalité à eux.

À quoi se raccrocher ? On cultive des bonheurs simples. On se focalise sur le présent et sur ce qu'on maîtrise encore : le foyer, les proches, les enfants. Les efforts et les espoirs se dirigent vers la génération « d'après » - éviter les mauvaises rencontres, pousser vers les études, maintenir un cadre stable, offrir une vie meilleure.

L'incapacité à se projeter

À la peur de vieillir des habitants s'ajoute une incertitude sourde quant au monde qui les entoure. Crise climatique et économique, insécurité, irruption de l'intelligence artificielle, conflits aux portes de l'Europe… Invités à parler des bouleversements de la société, les locataires témoignent d'une confiance en l'avenir fragilisée.

Le signe le plus frappant de cette difficulté à se projeter, c'est Alicia qui l'évoque. *« Si j'ai un conseil à donner à mes enfants : ne faites pas d'enfants* », jette cette mère solo et sans emploi, en regardant son fils et sa fille jouer avec leurs copains de lotissement. Elle poursuit, inquiète : *« Parce que je ne sais pas comment ça va être dans trente ou quarante ans. On sera peut-être en guerre ? Est-ce qu'il va rester du travail ? »*.

Son voisin Florian, père de deux enfants à 31 ans, ne se montre guère plus optimiste. *« Je pense que, malheureusement, ce n'est pas la bonne période pour faire des enfants. Ce qui se passe dans le monde, à un moment donné, ça va mal finir. La France, c'était quand même un bon pays et elle se retrouve dans une situation mauvaise. Le monde entier a changé, les liens entre les pays se dégradent. Il y a aura bien un jour où un dirigeant d'un pays qui n'est pas une République va péter un câble. »*

Beaucoup de locataires ne se sentent plus protégés de ces désordres planétaires. Sous le soleil de Limoux, au pied de la colline, avec une maison, deux emplois et deux enfants, Hicham et Rachida ne voient plus la guerre comme une menace abstraite : *« On se dit que ce n'est pas possible que les bombes tombent sur nous, qu'on est loin de Paris, que ça commencera là-bas… Mais on ne se sent plus à l'abri de rien. »* Quand ce n'est pas la guerre, c'est l'état de la planète qui inquiète. Camille, qui a eu sa première fille à l'âge de 19 ans, par choix, puis une seconde pour répondre au désir de son compagnon, s'interroge désormais : *« Quel monde on va leur laisser, les pauvres ? »*.

À contre-courant, la voix d'Aurore détonne. Cette célibataire de 36 ans, qui assure des missions ponctuelles dans le tourisme culturel et bénéficie de l'allocation adulte handicapé, formule un rêve inverse : elle souhaite devenir mère. Mais sa précarité fait obstacle. *« Il faut être réaliste : si j'avais un enfant, je serais dans la merde financièrement. Donc il faut d'abord que je change ma situation professionnelle. »*

« Ils ne vivent pas notre vie », la défiance envers les institutions

Au fil des récits, une autre fracture apparaît, avec les institutions cette fois. D'un territoire à l'autre revient l'impression de ne pas être écoutés par « Paris » ; l'image d'élus « *déconnectés* » ; d'un pouvoir incapable de leur donner des perspectives.

Les arbitrages budgétaires de l'État sont jugés incompréhensibles et inadaptés. L'une dénonce la multiplication *« des impôts, des taxes »,* qui *« tue les gens ».* L'autre râle contre ceux *« qui ont fait quinze ans d'études »* et pensent *« prioritairement aux riches »* au lieu de *« rendre la vie un peu plus facile à tout le monde. »* La politique étrangère de la France et son implication dans des crises jugées lointaines cristallisent les critiques, comme l'exprime Danielle, à Limoux : *« On a un président qui se fout de tout, à part de l'Ukraine »*. Le soutien à ce pays en guerre aux portes de l'Europe est vu comme *« une aberration »* parmi d'autres. Milica se demande pourquoi on favorise *« des projets qui ne concernent pas la France »,* plutôt que de *« s'occuper des Français qui ont du mal, comme les agriculteurs »* ? La retraitée s'indigne : « *On est en train de dépenser, de nous endetter, nous, nos enfants, et les enfants de nos enfants. »*

Hormis à l'échelon local, où la figure du maire conserve un peu de crédit, la défiance à l'égard des élus s'installe. Y compris de la part de ceux qui se sont engagés par le passé. *« Je ne crois plus à la justice, ni aux politiques, parce que j'ai trempé dedans,* explique Évelyne, dont l'ex-mari était impliqué dans la vie publique. *Ils se bagarrent tous, mais en fait, ils sont tous amis. »* Viviane, qui a milité pendant trente ans à gauche, a *« arrêté la politique »* : *« Quand je vois ce qui se passe, excusez-moi, c'est de la merde. »* Shirley va encore plus loin. La jeune femme ne croit même plus en la démocratie, un principe selon elle « *complètement biaisé* », et voit la France comme *« une oligarchie ». « Je ne sais pas si nous sommes dirigés par des gens qui sont complètement déconnectés, ou justement très vicieux et très malins. En tout cas, je n'ai pas encore vu un vrai humaniste arriver et vraiment changer les choses »*, regrette-t-elle.

Hicham et Rachida résument ce fossé entre gouvernants et gouvernés : *« Ces personnes-là, à l'Élysée ou autre, ils ont assez de pognon, ils ont des chauffeurs. Même s'ils parlent de nos difficultés, ils ne les vivent pas*. ». Pour y remédier, il faudrait plonger les responsables en immersion dans la peau d'un locataire HLM afin de provoquer un choc de réalité, imagine Camille, aide à domicile : « *Je voudrais juste leur dire : allez, vivez notre vie un mois, avec nos conditions et nos revenus !* »

Plus qu'une révolution, les habitants réclament avant tout de l'écoute et de la considération. Alicia l'exprime frontalement : *« On a un président qui n'en a rien à foutre de nous. On est des moins que rien pour lui. J'ai l'impression de pas compter. »* Pour Pierrette, le niveau langage employé par le personnel politique accentue cette

« incompréhension totale » entre des élus qui les *« prennent de haut »* et le peuple. *« J'ai l'impression qu'on est les bas de gamme, les pas assez instruits. ».* Rachida soupire : *« Ça fait quarante années que je suis en France et vous êtes les premiers à écouter ce que je dis. »* Elle salue le travail du maire de Limoux mais regrette l'éloignement des élus *« enfermés dans leur bureau »* une fois le scrutin passé. *« Dans chaque région ou chaque département,* avance la cuisinière, *il devrait y avoir des représentants pour nous écouter. »* Elle rêve de réunions publiques tous les quatre à six mois, qui permettraient aux habitants d'exprimer collectivement leurs besoins et leurs attentes pour la ville.

Alors comment se faire entendre ? *« La parole d'une personne seule ne pèse rien à côté de celle d'une ville ou d'un département, et encore »*, souffle encore Rachida. Beaucoup de locataires ont le sentiment de ne plus pouvoir peser sur le cours des choses. Les mouvements sociaux récents ont laissé des traces de découragement. Si les manifestations leur apparaissent comme *« le seul moyen de se faire entendre dans le pays »*, Florian et Marie-Hélène ne se bercent pas d'illusions : *« Ce n'est pas parce qu'une personne va se plaindre avec une fourche à la main que ça va changer quelque chose. »* Alicia, marquée par l'expérience de son père qui s'est fait *« taper dessus »* lors du mouvement des Gilets jaunes, balaie : *« Ça sert à rien »*.

Pourtant, de manière surprenante, presque tous les habitants rencontrés continuent de voter. Comme si, même abîmée, cette possibilité d'être entendus demeurait une attente essentielle. Hicham et Rachida résument : *« On a beau changer les présidents et les premiers ministres, au niveau de la famille, du foyer, on a l'impression que rien n'évolue. Mais si on s'abstient, on s'enfonce au fond du puits. Déjà qu'on y est presque ! »*. Yannick pointe un autre indicateur qui l'inquiète : la consommation record d'antidépresseurs en France. « *Ça traduit un profond malaise social. Et ça, c'est politique. L'État ne donne pas d'espoir aux Français. »*

L'espoir d'une vie meilleure pour les enfants

Faute d'espoir venu « d'en haut », la plupart des locataires recentre leur attention sur les enfants, sous l'effet d'un double mouvement. Repli stratégique vers le foyer, un univers sur lequel ils ont encore prise ; pari sur l'éducation comme sortie de la précarité. De nombreux parents déploient ainsi une énergie et parfois des moyens importants pour les éloigner de la pauvreté, des mauvaises fréquentations ou du décrochage.

En dépit de ressources limitées, les locataires consentent des sacrifices pour gâter les plus jeunes. Une trottinette électrique à petit prix dénichée sur un site chinois ; une télé au mur de la chambre. Mais c'est avant tout dans l'éducation qu'ils investissent. Certains mettent en avant l'effort comme clé de la réussite. Marie se donne ainsi en exemple à ses enfants. *« On est des bosseurs dans la famille ! »,* martèle-t-elle. Lucile mise aussi sur la réussite académique pour sa fille et son fils, atteint de TDAH et scolarisé en établissement spécialisé. *« J'espère qu'ils auront un méga gros diplôme et qu'ils auront un méga super gros boulot. Sinon, ils vont galérer* », confie Lucile.

D'autres se tournent vers l'enseignement privé. Lasse des absences récurrentes dans le public, Nacima et son mari ont fait ce choix pour leur cadette,

élève en élémentaire à Montreuil. Ils déboursent environ 1300 euros par an en frais de scolarité. Dès qu'elle le peut, elle multiplie les activités pour élargir l'horizon de ses filles au-delà du Morillon : visite au musée à Paris, balades… *« On travaille pour elles, elles ne manquent de rien. Elles vont bien réussir j'espère, on est là pour les guider* », dit-elle. Carole a opté pour la même stratégie, en inscrivant son fils et sa fille dans une école catholique de Vannes. Elle-même est chrétienne, son conjoint musulman. « *Ils auront les deux cultures »,* se réjouit leur mère, ayant elle-même abandonné ses études à 16 ans en Côte d'Ivoire pour s'occuper de son père malade. Carole rêve en grand : ses enfants seront *« médecins, ingénieurs, avocats ou même juges ». « Pour eux je donnerai tout. »*

Florian, ancien coffreur en reconversion, voudrait éviter à ses enfants d'être de « *simples salariés » : « S'ils continuent les études, s'ils visent un bon métier où il y a des opportunités, ils vivront bien. »* Avec sa compagne Marie-Hélène, ils se disent prêts à les soutenir, « *même à les loger jusqu'à 25 ans* » afin qu'ils puissent *« concrétiser »* leurs envies. Shirley, à Montreuil, refuse aussi que ses enfants *« se mettent des limites, quel que soit leur projet ».* Si elle critique les défaillances du système scolaire public – absentéisme, appauvrissement des programmes – elle se félicite que son fils de 15 ans et sa fille de 9 ans *« travaillent très bien à l'école ».* Elle aussi tente de leur éviter *« l'enfermement dans la cité »,* entre escapades dans sa famille en Normandie et week-ends chez leur père dans le Val d'Oise. Pour son aîné, footballeur en Régionale 2, elle se prend à rêver d'un avenir sportif en Angleterre.

Au-delà de l'école, beaucoup de parents veillent à protéger leurs enfants d'un environnement jugé parfois toxique. Carole, *« traumatisée »* par ses années à Saint-Denis, a recherché un cadre apaisé à Cliscouët. *« Avec les mauvaises fréquentations, tes enfants peuvent tomber dans la racaille. Je fais tout pour qu'ils soient droits »,* explique-t-elle. À Limoux, Hicham et Rachida limitent les sorties dans le lotissement et favorisent les activités extra-scolaires. « *Ici, on arrive un peu à les contrôler dans notre patelin, dans notre petit village. Mais dans les grandes villes, on embauche les petits à 10 ans pour qu'ils puissent faire le guetteur.* » Leurs voisins Florian et Marie-Hélène refusent de laisser leurs enfants sortir seuls et cantonnent les jeux dans le jardin clos situé à l'arrière de la maison. À Vannes, Camille, ancienne enfant placée à l'Aide sociale à l'enfance, s'investit à fond pour ses deux filles : *« Je ferai tout pour qu'elles ne connaissent pas ce que j'ai pu vivre. Se retrouver seule, démunie, abandonnée,* explique la jeune femme. *Je veux leur donner tout ce que je peux pour leur montrer qu'elles sont capables de faire plus que ce qu'elles pensent. Je veux leur offrir une vie bienveillante ».*

Où se loge le bonheur

À écouter ces inquiétudes des habitants, on pourrait croire que tout va mal. Leur vie, plus précaire. La société, plus tendue. Le monde, en proie à des mutations qui les dépassent. Mais au quotidien, ils savent toujours cultiver des joies simples : les relations avec la famille, les proches, la nature, la culture…

La recette de Viviane, c'est de s'appuyer sur son *« tempérament positif »* : « *Je chute deux ou trois jours, et je rebondis vite, je suis une battante* », explique l'énergique grand-mère de 88 ans. Celle de Yannick, à Limoux, consiste à se

préserver d'un flot d'infos *« trop anxiogène »* en n'allumant plus la télé ; et puisque son corps est désormais trop abimé par la manipulation quotidienne de lourds charriots, cet ancien grand marathonien s'est mis à la rando en montagne. Pierrette aussi puise sa joie dans la nature, au cours des balades matinales dans les collines, avant de rejoindre ses copains au club de boule lyonnaise et de pétanque. L'ambiance rigolarde des compétitions, prétextes à voyages et rencontres, la galvanise. *« Être au milieu des gens, il n'y a pas mieux »*, juge l'énergique retraitée.

À Montreuil, l'association Femmes du Morillon donnent la mesure de ce bonheur convivial. Dans leur local donnant sur la place principale, elles papotent, cousent, apprennent l'informatique, mijotent un voyage de groupe. Leurs enfants passent ; des voisins saluent. Nacima résume le lieu : *« C'est notre maison, on pourrait y dormir ! »*. Sa voisine, en recousant un rideau, s'amuse : « *D'ailleurs on n'a qu'à faire une soirée pyjama ?* ». Éclat de rire général.

« Nous, on essaie de rire tout le temps ! », confie aussi Lucile. La peintre en bâtiment s'accroche à ce qu'elle aime : son travail, ses copines et sa famille. Évelyne, sa voisine, devient philosophe avec le temps. *« La vie, c'est des petits bonheurs tous les jours ».* Planter une fleur, accueillir son petit-fils, boire un café à Carcassonne, parfois une soirée au théâtre comme une bouffée de sa vie d'avant. Marc et Josiane se réjouissent d'un rayon de soleil et du parfum de l'herbe coupée dans le champ d'à côté. Marie, elle, s'investit dans son projet de changement de vie : l'auxiliaire de vie a acquis une grange dans un village voisin avec son mari. Ils la rénovent pour la transformer en maison d'hôtes. Elle se met à la déco et s'éclate.

À Vannes, Aurore cultive des plaisirs gratuits*. « Mon kif, c'est apprendre et écrire »,* glisse la jeune femme. Rémi, le marin assigné à quai, s'évade par procuration*. « Ici je suis bien, je vois tout le monde, mes oiseaux, mes goélands. Je leur donne du pain. Hier, j'ai mangé un petit jarret de veau. Je leur ai donné l'os, ils sont partis avec ! Tant mieux, je suis content. »* Dans l'immeuble voisin, à travers la baie vitrée, Anne-Marie observe des pigeons s'activer dans l'arbre : *« C'est bien, regardez, ils font leur nid »,* sourit-elle. Un nid, comme un toit pour s'abriter avant, peut-être, de reprendre son envol. N'est-ce pas ce que lui a permis son logement ?

Juliette Demey

OPH
LA FÉDÉRATION

03. REGARDS CROISÉS

Des regards croisés pour comprendre les mutations de notre société et les perspectives qui se dessinent, au-delà du logement.
Un éclairage sur les enjeux qui concernent les Offices publics de l'habitat, aujourd'hui et demain.



03 — REGARDS CROISÉS

NOTRE SOCIÉTÉ PASSÉE AU CRIBLE

Où en sommes-nous ? Comment notre société évolue-t-elle ces dernières années et à quoi se prépare-t-elle ?

Sans prétendre porter un regard exhaustif sur notre monde, nous avons fait le choix de croiser des constats et des analyses sur notre société actuelle, bien au-delà de la question du logement. Ici, experts, chercheurs et rapports « se répondent »pour nous dévoiler les dynamiques à l'œuvre et les perspectives pour demain sur des thèmes aussi variés et aussi liés que : le social, l'économie, l'écologie, la démocratie, les territoires ou les services publics.

Ces regards mis en dialogue ne revendiquent pas de dresser un panorama complet, mais ont l'ambition de poser des analyses très actuelles qui parlent de notre époque, ce XXI^{e} siècle avançant, et qui dévoilent ce qui se joue dans notre société, aujourd'hui et demain, et qui intéresse, de manière plus ou moins directe, les Offices publics de l'habitat.

OPH
LA FÉDÉRATION

LAB

REGARDS CROISÉS sur…
le SOCIAL

Vulnérabilités, inégalités, pathologies… Quelles sont les fragilités sociales qui traversent notre société aujourd'hui ? Comment évoluent-elles ? Comment notre modèle social y apporte-t-il, ou non, des réponses pertinentes et efficaces ? Quelles tendances se dessinent demain ?

Dans cet espace, plusieurs regards - issus d'entretiens avec des experts comme avec des habitants, des conversations menées par la FOPH en partenariat avec la Revue Esprit*, de rapports d'études ou de prospective - viennent éclairer ces sujets. Sans exhaustivité mais avec diversité.*

Entretiens avec :

Nicolas DUVOUX
Sociologue à l'Université Paris 8 Vincennes - Saint Denis
Président du Comité National des politiques de Lutte contre la pauvreté et les Exclusions sociales (CNLE)

Patrick LE GALÈS
Sociologue & Politiste à Science Po / CNRS

Pierre MADEC
Economiste à l'OFCE
Professeur à Science Po

Conversations FOPH x Revue ESPRIT :

Habitat public & Biens communs

Cécile BELARD DU PLANTYS
Directrice Générale de Paris Habitat

Nicolas PORTIER
Professeur affilié à Science Po
Directeur de la Chaire Planification écologique, politiques industrielles et territoires

Pierre SAUVÊTRE
Sociologue à l'Université Paris 8 Nanterrre

Habitat public & Vie collective

Antoine ANCELET-SCHWARTZ
Doctorant en sciences sociales Ville de Grenoble / ETHICS / PACTE

Marie JAUFFRET-ROUSTIDE
Sociologue & Politiste, Directrice de recherche à l'Inserm
Membre du comité de rédaction de la Revue Esprit

Cédric VAN STYVENDAEL
Maire de Villeurbanne

Article :

"Inégalités économiques en France ? Entre partage de la valeur, la fiscalité et dépenses contraintes : où les situer ?"

Caisse des Dépôts - par Yann Tampereau Chef Économiste - Responsable des Études Économiques & Financières

Rapports :

Analyse de l'évolution de la pauvreté et de l'exclusion sociale entre 2015 et 2022
Comité National des politiques de Lutte contre la pauvreté et les Exclusions (CNLE)
Avril 2025

Notes INSEE
Insee Première • n° 1930 • Novembre 2022 "D'ici 2070, un tiers des régions perdraient des habitants"
Insee Références – Édition 2022 – Éclairages – Projections de population active

Le travail social à horizon 2050
Haut Conseil du Travail social
Décembre 2025

Prospective des métiers de la santé à horizon 2040
OPCO Santé

L'occupation du parc social des offices
FOPH - Avril 2022

DES FORMES DE LA PAUVRETÉ

Le constat majeur actuel est celui d'un décrochage profond entre les populations les plus fragiles et le reste de la société. Quand on analyse les dynamiques de pauvreté, on réalise que ce n'est pas tant que les pauvres deviennent plus pauvres en absolu, mais qu'ils décrochent massivement par rapport au ménage médian. ***Les revenus des locataires du parc social ou du parc privé modeste sont beaucoup moins dynamiques que le revenu moyen de la population.***

Pierre MADEC

Il y a un débat important sur la manière de mesurer la pauvreté, entre approche relative et approche absolue. La pauvreté augmente aujourd'hui en grande partie parce que le seuil de pauvreté, assis sur le revenu médian, progresse plus vite que le revenu des plus pauvres. ***Les pauvres ne sont pas plus pauvres en absolu : ils sont simplement "moins riches" que la classe moyenne.*** Pourtant, cette distinction est trompeuse car les citoyens vivent dans des ville dont les aménités et les commerces s'adaptent au pouvoir d'achat du ménage médian, et non au sien. Le sentiment de déclassement est d'autant plus fort que l'on voit les écarts.

Pierre MADEC

Étant donné l'importance de ces coûts fixes obligatoires, il faut désormais des revenus conséquents pour simplement assumer le quotidien. Bien souvent, ces revenus ne peuvent être réunis que par le déploiement de deux salaires au sein du foyer. ***Le ticket d'entrée pour avoir une existence décente s'est élevé considérablement ces dernières années. Tous ceux qui sont en marge de la bi-activité, comme les parents isolés, sont dans une situation difficile.*** C'est une mécanique implacable qui explique pourquoi même des ménages actifs se retrouvent en difficulté, comme on l'a vu avec le mouvement des gilets jaunes.

Nicolas DUVOUX

Les mécaniques qui conduisent au renforcement des inégalités depuis quinze ans sont en grande partie liées aux transformations de l'emploi. ***On observe un développement massif de l'indépendance, des micro-entrepreneurs et des emplois de service précaires.*** Ces secteurs se caractérisent souvent par des rémunérations très faibles et des conditions de travail dégradées. ***Cette mutation du marché du travail affaiblit la protection dont bénéficiaient autrefois les salariés.*** Le travail ne joue plus systématiquement son rôle de

rempart contre la pauvreté. Parallèlement, les réformes de la fiscalité sur le patrimoine ont accentué les écarts de richesse.

Nicolas DUVOUX

Globalement, les salaires ont progressé un peu plus vite que les prestations sociales, ce qui a mécaniquement entretenu le fossé entre les actifs et les ménages précaires. Ce phénomène a été accentué par le fait que l'on n'a pas indexé les prestations sur les salaires, mais uniquement sur l'inflation. En période de gains de pouvoir d'achat pour les salariés, cela crée un décalage automatique pour les retraités et les bénéficiaires de minima sociaux. C'est un diagnostic partagé sur la manière dont ***notre système de protection sociale a cessé de suivre la dynamique du marché du travail.*** On se retrouve avec une partie de la population qui se sent, à juste titre, délaissée par les mécanismes de redistribution. Si l'on ajoute à cela la fragilisation du marché du travail, le tableau devient très complexe pour les ménages les plus fragiles. Cette absence de cohérence dans les logiques d'action favorise la montée des inégalités relatives. ***Le système français réduit certes massivement la pauvreté, mais il peine à empêcher ce décrochage par rapport au niveau de vie médian.***

Pierre MADEC

Il faut aussi prendre en compte les multiples dimensions des inégalités, territoriales ou les discriminations, pour comprendre la complexité des parcours de vie contemporains. Les configurations territoriales, qu'il s'agisse de la ruralité profonde ou des quartiers populaires, viennent renforcer les difficultés initiales. À cela s'ajoutent des discriminations, notamment raciales, qui compliquent encore davantage l'accès aux ressources essentielles.

Nicolas DUVOUX

OPH
LA FÉDÉRATION

LAB

RUPTURES DE VIE & RUPTURES D'AVENIR

Nous assistons à une instabilité croissante dans un système qui, paradoxalement, demande toujours plus de stabilité, surtout professionnelle. Cette contradiction crée des risques de rupture fréquents pour une partie importante de la population. ***Les parcours ne sont plus linéaires et les accidents de la vie ont des conséquences de plus en plus lourdes.*** On ne peut donc pas se contenter d'une analyse globale, il faut regarder comment ces dimensions s'articulent pour chaque individu. ***La complexification des trajectoires demande des réponses publiques beaucoup plus souples et adaptées.*** Malheureusement, l'appareil d'État reste souvent figé dans des catégories qui ne correspondent plus à la réalité vécue. C'est dans ce décalage que naissent de nombreuses formes d'exclusion invisible.

Nicolas DUVOUX

L'insécurité sociale va bien au-delà des seules logiques de survie matérielle immédiate. Même lorsqu'on a un emploi, la difficulté d'accéder à un crédit ou à un logement stable bloque les étapes fondamentales de la vie. ***On se retrouve empêché dans sa construction personnelle, comme l'impossibilité de fonder une famille par manque de visibilité économique. Cette incapacité à maîtriser sa propre trajectoire génère des frustrations et des colères profondes.*** Ces sentiments négatifs ne restent pas au niveau individuel, ils se traduisent par des mouvements sociaux ou des expressions politiques radicales. On voit également apparaître des difficultés de santé mentale liées à cette pression permanente de l'incertitude. C'est le signal clair d'une perte de contrôle sur son destin, ce qui est extrêmement violent à vivre. ***La société, en creusant ces inégalités, produit ainsi une souffrance psychologique de masse.*** Cet empêchement systémique est ce qui mine la confiance des citoyens dans le contrat social. Il est urgent de redonner des prises réelles aux individus sur leur propre avenir

Nicolas DUVOUX

“Pour réfléchir sur les inégalités, il ne faut pas simplement regarder les niveaux de revenus, qui sont pourtant déjà très inquiétants. Il faut aussi s'intéresser à la nature et à la qualité de ces inégalités en prenant acte de la difficulté des gens à se projeter. ***Beaucoup de citoyens se trouvent aujourd'hui dans l'incapacité de trouver une forme de sécurité dans l'existence qui leur permettrait de voir loin de manière sereine.*** C'est le "sentiment de l'avenir", quelque chose de crucial sur l'état psychologique et social de la population. Ce sentiment traduit la capacité,

ou non, d'imaginer une trajectoire de vie constructive et sécurisée. Or, pour de larges parties de la population, les conditions de possibilité économiques, familiales et sociales se dérobent. Cette insécurité n'est pas qu'une question de survie immédiate, elle touche au cœur de la construction personnelle. ***On observe un sentiment, diffus mais très fort, de perte de capacité à agir sur sa propre vie.*** C'est une forme d'empêchement structurel qui bloque le développement des individus au-delà du présent. ***Sans cette perspective de temps long, la société se fragmente et perd son sens collectif.***"

Nicolas DUVOUX

LOGEMENT & INÉGALITÉS TERRITORIALES

Cette question du logement est au cœur des vulnérabilités actuelles : elle conditionne la sécurité globale des individus. Sans un logement stable et abordable, il est impossible d'organiser sa vie familiale ou professionnelle de manière décente. ***Le logement n'est pas seulement un toit, c'est le socle qui permet d'accéder à tous les autres droits. Pourtant, c'est aussi là que se reproduisent le plus violemment les inégalités.***

Nicolas DUVOUX

Deux familles ayant le même patrimoine il y a 25 ans se retrouvent aujourd'hui avec des richesses très différentes selon l'endroit où elles ont acheté. Ce n'est pas seulement une question de chance, c'est le résultat de choix politiques privilégiant la concentration des activités. ***On ne peut pas tout investir sur les métropoles et s'étonner que les échelons inférieurs de la hiérarchie urbaine s'effondrent.***

Pierre MADEC

La France a connu une croissance extraordinaire de sa mobilité jusque dans les années 70, mais nous observons aujourd'hui une stabilisation des moyennes qui cache de fortes disparités. ***La mobilité s'est intensifiée aux deux extrêmes de l'échelle sociale.*** D'un côté, les cadres supérieurs (CSP+) sont plus mobiles que jamais, à l'échelle nationale comme internationale. De l'autre, on observe une forte mobilité chez les populations les moins dotées scolairement, comme les travailleurs précaires ou les réfugiés. ***Entre ces deux pôles, une grande partie de la population modeste ou moyenne devient de plus en plus immobile.*** Ces ménages sont souvent dépendants de réseaux familiaux locaux pour compenser leur précarité. Par ailleurs, le succès des femmes sur le marché du travail renforce l'immobilité sociale via des couples de cadres qui reproduisent leur statut. ***Cela crée des rigidités territoriales dans les villes moyennes ou en crise, où s'accumulent des gens qui ne peuvent plus bouger.***

Patrick LE GALÈS

La réforme de 1977, qui a basculé l'aide à la pierre vers l'aide à la personne, a marqué un point de rupture majeur vers l'individualisation. En transformant la question du logement en une affaire de sphère privée, on a affaibli la notion de patrimoine d'intérêt général. Cela oblige désormais les ménages à justifier de leur situation individuelle pour être solvabilisés, créant parfois une concurrence entre les locataires. Cette logique individualiste percute de plein fouet notre mission de

gestionnaire de biens communs collectifs. ***Il existe une différence fondamentale entre vivre dans un logement à loyer bas par nature et dépendre d'une aide individuelle fluctuante pour payer un loyer de marché***. Nous devons nous battre pour maintenir la pérennité d'un modèle basé sur la solidarité patrimoniale et non sur la seule aide monétaire.

Cécile BELARD DU PLANTYS

L'histoire des bailleurs sociaux montre un glissement permanent des attentes de l'État à leur égard. Au départ, on leur demandait simplement de construire pour loger ceux qui n'avaient pas de confort moderne. Dans les années 80, ils sont devenus des acteurs sociaux polyvalents, gérant l'emploi et l'accompagnement social. Aujourd'hui, on leur demande de tout faire, mais avec des moyens financiers de plus en plus contraints. Il est facile de critiquer les bailleurs, mais le politique doit s'interroger sur la mission qu'il leur confie réellement. ***Le logement social ne doit pas être un simple outil de gestion de la pauvreté, mais un socle républicain***.

Cédric VAN STYVENDAEL

MODÈLE SOCIAL : UNE RÉINVENTION NÉCESSAIRE

Pour analyser la situation actuelle, il faut se référer au concept de régime d'Etat social ou d'Etat-Providence. Ces régimes sont des organisations complexes qui font jouer simultanément ***l'État, la famille et le marché. Or, ce que nous constatons depuis quinze ans, c'est une transformation profonde et simultanée de ces trois piliers.*** La famille a changé de structure, devenant plus instable et exposant davantage les individus, notamment les femmes seules. Le marché du travail s'est précarisé, rendant les trajectoires professionnelles plus chaotiques. Enfin, les politiques publiques et l'action de l'État se sont elles aussi transformées, souvent dans un sens moins protecteur. ***Cette convergence d'évolutions négatives crée une forme de crise systémique de notre modèle social.*** On ne peut pas traiter un problème sans s'occuper des deux autres, car ils sont intrinsèquement liés. C'est cette vision d'ensemble qui manque souvent aux décideurs politiques. ***Sans une approche globale, nous ne ferons que mettre des pansements sur des plaies qui ne cessent de s'ouvrir.***

Nicolas DUVOUX

Plus les politiques publiques se multiplient, plus ce qui se passe réellement sur le terrain dépend des interdépendances entre ces politiques. C'est ce que nous appelons le *Policy State*, l'idée que les interactions entre différents domaines expliquent les résultats finaux. Ces politiques peuvent être en concurrence, en complémentarité ou nécessiter une coordination qui fait souvent défaut. Le problème est que ces interdépendances sont extrêmement peu pensées et pilotées politiquement. Cela génère de nombreux effets pervers qui n'étaient pas prévus au départ. Par exemple, une politique de logement visant à réduire les inégalités peut finir par accroître les fractures territoriales par un effet de bord. ***La complexité systémique de l'action publique rend les résultats de moins en moins prévisibles. On assiste ainsi à une forme d'instabilité structurelle dans plusieurs domaines de l'intervention publique. Il est devenu crucial de penser ces croisements plutôt que de piloter chaque secteur en silo.*** Sans cette vision transversale, l'action publique risque de produire l'inverse de ses intentions initiales.

Patrick LE GALÈS

Si nous projetons les tendances actuelles sur les quinze prochaines années, le scénario central est assez inquiétant pour la cohésion sociale. On peut s'attendre à une poursuite de la ségrégation et de la gentrification massive des centres urbains. Ce qui s'est passé dans le 11e ou le 18e arrondissement de Paris ces vingt dernières années montre la vitesse à laquelle ces mécaniques de

transformation agissent. ***Sans rupture majeure, les inégalités de revenus et les difficultés d'accès au logement vont continuer de s'accentuer dangereusement.*** On peut alors imaginer deux types d'évolutions : soit une poursuite de l'exclusion, soit un sursaut politique provoqué par une nouvelle explosion sociale. Les gilets jaunes ont été un premier signal d'alarme sur cette colère liée au coût de la vie et à l'éloignement territorial. Il est possible qu'un jour cette "bombe sociale" du logement finisse par exploser réellement et force les pouvoirs publics à agir radicalement.

Pierre MADEC

L'action publique actuelle est marquée par une vision très punitive de la pauvreté. On met en exergue la responsabilité individuelle en permanence, que ce soit pour l'accès à l'emploi ou au logement. C'est une approche très méritocratique qui tend à individualiser les échecs sociaux au lieu de regarder les causes structurelles. On demande aux individus de faire des efforts constants sans toujours leur donner les moyens réels de réussir. Cette mentalité semble s'être installée durablement dans les politiques publiques et je vois mal comment elle pourrait être inversée rapidement. Elle génère une pression supplémentaire sur les personnes déjà fragilisées par leur situation économique. En culpabilisant les pauvres, on occulte la réalité des blocages liés à l'héritage ou à la précarité de l'emploi. ***Cette vision méritocratique est d'autant plus paradoxale que la société se fossilise par le patrimoine.*** On valorise l'effort individuel tout en laissant les structures de classe se durcir. ***C'est une contradiction profonde qui mine la légitimité des institutions.***

Nicolas DUVOUX

Je refuse l'idée que le statut de logement social puisse imposer des obligations comportementales supérieures aux locataires. Certains responsables politiques suggèrent de lier le maintien dans les lieux aux agissements des enfants dans l'espace public. Ce type de raccourci est une dérive dangereuse qui rompt l'égalité entre les citoyens sur la base de leur contrat de bail. ***Le contrat de location doit protéger les familles et ne pas devenir un outil de pression sociale. À l'inverse, payer son loyer pendant 25 ans ne donne pas un droit automatique à privatiser le bien en l'achetant.*** Le logement doit rester un bien commun pour les générations futures, et non être transformé en apport personnel individuel

Cécile BELARD DU PLANTYS

Pourquoi la question sociale n'arrive-t-elle plus à trouver sa place aujourd'hui dans le débat politique ? C'est une question fondamentale à laquelle il est parfois difficile de répondre avec le recul nécessaire. Une piste

sérieuse est ce que Camille Peugny appelle le "triomphe des égoïsmes" dans son dernier ouvrage. ***On assiste à une transformation du rapport entre l'individu et le collectif, où les intérêts privés semblent primer sur l'intérêt général.*** Cette évolution se retrouve de manière transversale dans la question sociale, écologique ou politique. ***Les gens ont tendance à se replier sur leur propre bulle de sécurité tout en constatant que le monde va mal.*** On a du mal à porter des revendications collectives fortes qui dépassent les situations individuelles. Ce triomphe des égoïsmes explique en partie l'atonie du débat sur la redistribution et la justice sociale. C'est un obstacle majeur pour tous ceux dont le métier est de faire exister ces enjeux dans l'arène publique. ***Sans un réveil du sentiment collectif, la question sociale risque de rester au second plan.***

Nicolas DUVOUX

Si l'on veut réellement s'attaquer aux inégalités générées par le marché immobilier, la question de la taxation des plus-values est incontournable. ***Aujourd'hui, l'explosion des prix a créé des richesses colossales pour certains propriétaires sans qu'ils n'aient eu à faire d'efforts particuliers. Redistribuer une partie de cette taxation des plus-values au profit des ménages les plus modestes serait un levier de justice sociale puissant.*** On pourrait agir au moment de chaque transaction pour récupérer une part de cet enrichissement sans cause et la réinvestir dans la production de logements abordables. ***Il y a deux façons de faire : soit de manière brutale en taxant massivement tout le monde, soit de manière plus douce et progressive sur le temps long.*** Les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) sont une forme de réponse douce en encadrant les prix de revente dès le départ. Si l'on massifie ce type d'outils, on peut espérer contrôler une part significative du marché et stabiliser les prix. C'est une manière de ***reprendre la main sur la valeur créée par la collectivité sur les territoires.*** Sans une action sur les prix et la rente, nous continuerons de voir les inégalités croître de façon exponentielle.

Pierre MADEC

Il est urgent de changer de paradigme et de direction en matière d'action publique. On ne peut plus se contenter de mesures à la marge alors que les signaux d'alerte sont au rouge partout. Il faut sortir des visions purement comptables pour réinvestir dans l'humain et la sécurité des parcours. C'est un travail en cours qui doit mobiliser à la fois les pouvoirs publics et la société civile. La situation est jugée suffisamment grave pour que l'on cherche des orientations radicalement nouvelles. ***Il s'agit de reconstruire une protection sociale qui soit adaptée aux réalités du 21e siècle.***

Nicolas DUVOUX

“Inégalités économiques en France ? Entre partage de la valeur, la fiscalité et dépenses contraintes : où les situer ?”

Caisse des Dépôts - par Yann Tampereau, Chief Economist, Responsable des Études Économiques & Financières

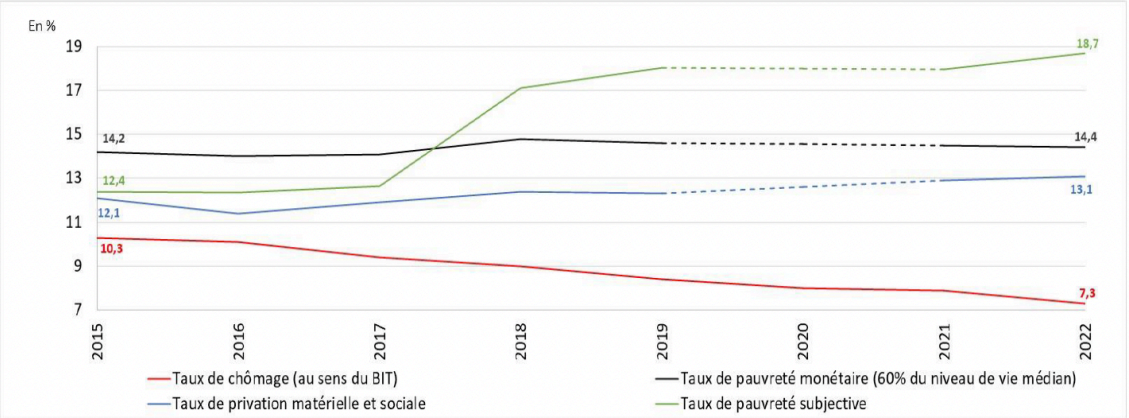
« Entre 1990 et 2007, le pouvoir d’achat par ménage progressait annuellement en moyenne de 1,1 %, contre 0,2 % entre 2008 et 2024. Résultat : ***si dans les années 90, il fallait 24 ans pour augmenter son train de vie de 30 %, selon la moyenne depuis 2008, il faut 130 ans.*** Ce moindre dynamisme économique engendre une mobilité sociale moindre, source de frustration. »

« Le marché du travail est-il source de creusement des inégalités ? L’étude de la répartition des revenus du travail par décile montre que : **en 2023, les 1 % des salariés les mieux rémunérés gagnent 6,91 fois plus que les 10 % les moins rémunérés**, les 5 % les mieux rémunérés gagnent 2,56 fois plus, et ceux à la médiane 1,98 fois plus. L’analyse historique ne révèle pas de dérive haussière de ces indicateurs laissant penser à un éventuel creusement des inégalités ; ***les 1 % les mieux payés gagnaient 7,5 fois en 1996.*** »

« L’INSEE (Analyse 88, septembre 2023) a étudié ***le concept de redistribution élargie, qui ne se limite pas aux prélèvements (impôts, cotisations), mais inclut aussi les services monétaires (retraites, prestations sociales, services publics d’éducation, de santé, de défense)***. En 2019, cette redistribution élargie représentait un transfert de 500 Mds, soit 25 % du revenu national net. 57 % des personnes reçoivent plus qu’ils ne versent ; ce taux atteint 85 % parmi les 30 % les plus modestes et 13 % parmi les 5 % les plus aisés. ***Avant transferts, les ménages aisés ont un revenu 18 fois supérieur à celui des ménages pauvres, contre 3 fois après transferts.*** »

Dans les rapports

Graphique 1 | **Évolution du taux de chômage et des indicateurs de pauvreté entre 2015 et 2022**



Sources : Pour le taux de chômage : Insee, Enquêtes Emploi de 2015 à 2022. Pour la pauvreté monétaire : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Enquêtes Revenus fiscaux et sociaux 2015 à 2022. Pour les privations matérielles et sociales : Insee, enquêtes Statistiques sur les ressources et les conditions de vie (SRCV) 2016 à 2023, calculs du Comité scientifique du CNLE. Pour la pauvreté subjective : Drees, baromètre d'opinion 2015 à 2022, calculs du Comité scientifique du CNLE.
(*) Le taux de privation matérielle et sociale affiché pour l'année n, a été évalué à partir de l'enquête n+1.
Champ : France métropolitaine, individus vivant dans logement ordinaire. Les taux de pauvreté monétaire, de privation matérielle et sociale et de sentiment de pauvreté sont estimés pour les ménages dont le revenu déclaré est positif ou nul et dont la personne de référence n'est pas étudiante.
Lecture : En 2022, le taux de chômage est de 7,3 %, le taux de pauvreté monétaire au seuil de 60 % est de 14,4 %, le taux de privation matérielle et sociale est de 13,1 % et la part des personnes âgées de 16 ans ou plus se déclarant pauvres (taux de pauvreté subjective) est de 18,7 %.
Le point 2020 présente des fragilités liées aux difficultés de production de l'enquête sur les revenus sociaux et fiscaux cette année-là en raison de la crise sanitaire. C'est pourquoi les graphiques ne le représentent pas et tracent un trait entre les points de 2019 et 2022.

Chômage & Pauvreté

Un paradoxe : alors que plusieurs indicateurs témoignent d'une embellie sur le marché du travail, la pauvreté monétaire et le risque de privations matérielles stagnent (au moins jusqu'à la crise inflationniste) tandis que le sentiment de pauvreté s'étend à des couches de population bien au-delà de la pauvreté monétaire. "

Sentiment de pauvreté

Le sentiment de pauvreté s'est (…) étendu entre 2015 et 2022, passant de 12,4 % à 18,7 %. Dans le deuxième et le troisième quintile, chez les personnes modestes non pauvres, elles étaient près de 16 % en 2015 à se considérer déjà pauvres mais 29,4 % à se déclarer pauvres en 2022.

Sentiment d'abandon

Le baromètre d'opinion de la Drees (2024) met en exergue un sentiment de sous-valorisation salariale persistant des Français entre 2014 et 2023, notamment ***un écart d'environ 440 euros par mois entre le salaire moyen qu'ils estiment pour leur profession et le salaire qu'ils jugent approprié.***

En parallèle, en 2023, ***43 % des Français estiment avoir besoin de plus d'aide des pouvoirs publics.***

Invalidité

Le nombre de ***personnes d'âge actifs qui ne sont pas en capacité de travailler pour cause d'invalidité a augmenté de 374 000 personnes depuis 2015.***

230 000 de plus sont pauvres. ***Le taux de pauvreté des actifs en invalidité est passé de 26,8 % en 2015 à 36,7 % en 2022.***
Définition : Les inactifs sont les personnes âgées de 15 ans ou plus qui ne sont ni en emploi ni au chômage.

Privations matérielles et sociales

Les catégories particulièrement touchées par les privations matérielles et sociales sont les plus fragiles : ***ces privations concernent désormais plus de quatre inactifs pour cause d'invalidité sur dix*** (+ 12 points, + 14 points pour les femmes) mais aussi près d'un quart des inactifs majeurs hors retraités (+ 4 points) et des inactifs en mauvaise santé (+ 6 points). Quant aux inactifs dans le halo du chômage, leurs difficultés concrètes au quotidien se sont accrues de 8 points en seulement trois ans.
Définition : L'indicateur de privation matérielle et sociale de l'UE est défini comme la part de personnes vivant en logement ordinaire ne pouvant pas couvrir les dépenses liées à au moins cinq éléments de la vie courante sur treize considérés comme souhaitables, voire nécessaires, pour avoir un niveau de vie acceptable : voiture personnelle, son logement à bonne température, remplacer des meubles hors d'usage, impayés de mensualités d'emprunts, de loyer ou de factures, une petite somme d'argent pour soi sans avoir à consulter quiconque, faire face à des dépenses inattendues, accès à internet, retrouver des amis ou de la famille au moins une fois par mois pour boire un verre ou pour un repas, activité de loisirs régulière, une semaine de vacances hors de son domicile, deux paires de bonnes chaussures, un repas contenant des protéines au moins tous les deux jours, acheter des vêtements neufs.

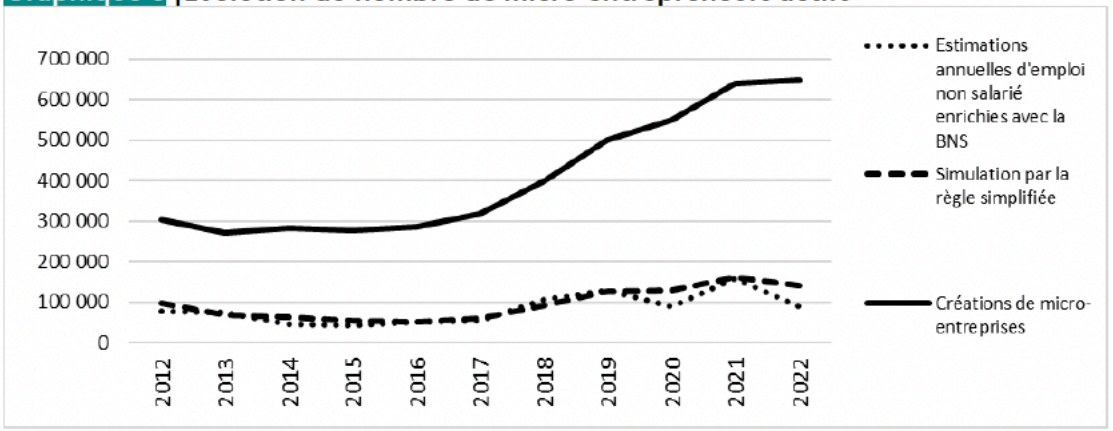
Respectivement ***43 % et 33 % des Français déclarent « régulièrement » ou « parfois » ne presque pas chauffer leur logement quand il fait***

froid et ne pas toujours se nourrir à leur faim pour que leurs enfants mangent.

Travail des indépendants

Le nombre de micro-entrepreneurs a progressé de + 18 % par an en moyenne entre 2015 et 2022. Or, un micro-entrepreneur sur deux gagne moins de 371 euros par mois en moyenne. La part des emplois indépendants dans l'emploi total a gagné 1,6 points entre 2015 et 2022 et ***les indépendants représentent 13,2 % des personnes occupant un emploi en 2022.***

Graphique 6 | Évolution du nombre de micro-entrepreneurs actifs



Lecture : Au 31 décembre 2021, les estimations annuelles d'emploi de l'Insee enrichies avec la BNS comptabilisent une hausse de 158 900 emplois non-salariés de micro-entrepreneurs, par rapport au 31 décembre 2020, tandis que la règle de calcul simplifiée estime cette augmentation à 160 805 emplois. En 2021, on compte 638 800 créations de micro-entreprises.
Champ : France hors Mayotte, personnes exerçant une activité non salariée de micro-entrepreneur au 31 décembre, hors agriculture.
Source : Insee, Bases non-salariés (BNS) les estimations sur l'emploi non salarié et Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) pour les statistiques sur les créations de micro-entreprises.

Mineurs non accompagnés

Croissance continue du nombre de ***mineurs non accompagnés (MNA) : de 2500 mineurs pris en charge au titre de la Protection de l'enfance en 2004 à 19 893 en 2021.***
Définition : On parle de mineur non accompagné (MNA) lorsqu'un enfant étranger est présent sur le territoire français sans être accompagné d'un parent titulaire de l'autorité parentale ou d'un représentant légal

Santé & Santé mentale

En 2023, l'organisme Santé Publique France souligne une nette augmentation des « épisodes dépressifs caractérisés » (EDC) dans la population générale. ***Les***

maladies psychiatriques représentent désormais la première cause d'entrée en invalidité sans compter les comorbidités qui aggravent ce poids.

La demande en soins psychiatriques est en constante augmentation et croît de 5 % par an essentiellement en ambulatoire.

Les dépenses et coûts collectifs des troubles mentaux, maladies psychiatriques et traitements psychotropes sont devenus le premier poste de dépenses de l'assurance maladie devant le cancer, les maladies cardiovasculaires et le diabète.

Chez les 10 % de personnes aux revenus les plus modestes, le risque de diabète est multiplié par 2,8 par rapport aux 10 % les plus aisées. Pour les maladies chroniques du foie ou du pancréas, le risque est multiplié par 2,4 ; pour les maladies neurologiques ou dégénératives, il est accru de 50 % ; pour les maladies cardio-neuro-vasculaires, de 40 %.

Le recours aux soins aussi est très inégal selon les catégories sociales. ***Être pauvre multiplie par 3,2 le risque de renoncement aux soins.***

Retraites & pauvreté

Le taux de pauvreté des retraités est en hausse depuis 2017 et s'établit à 10,8 % en 2022.

La pension moyenne de l'ensemble des retraités a diminué en euros constants entre 2017 et 2022 (- 2,6 % pour la pension brute et - 3,2 % pour la pension nette).

Le montant maximal du minimum vieillesse pour un couple s'établit en 2022 à 19 % sous le seuil de pauvreté (1 480 euros mensuels).

Vieillissement & santé

Plus de 25 % de la population aura plus de 65 ans en 2040 (contre 18 % en 2013).

En 2040, les plus de 75 ans représenteront environ 16,5 % de la population, contre 9 % en 2013.

On considère que 50 % des plus de 85 ans souffrent d'Alzheimer ou de démence en général. ***Doublement des maladies dégénératives d'ici 2030, soit 1,5 million de personnes touchées).***

Le rapport entre le nombre d'actifs et celui d'inactifs âgés de 60 ans ou plus continuerait de se dégrader, passant de 2,0 en 2021 à 1,5 en 2070 (après 2,6 en 1990).

Perte d'autonomie

Le nombre de ***personnes âgées en situation de perte d'autonomie augmentera, par rapport à 2020, de 16 % en 2030, 36 % en 2040*** et 46 % en 2050.

Non accès aux droits

En France, c'est ***entre 29 et 39% des bénéficiaires potentiels du RSA ne le perçoivent pas***, soit l'équivalent de 750 millions d'euros non versés chaque trimestre

En France, ***53,8% des personnes interrogées par l'ONU déclarent rencontrer des difficultés à poursuivre des démarches administratives en ligne***.

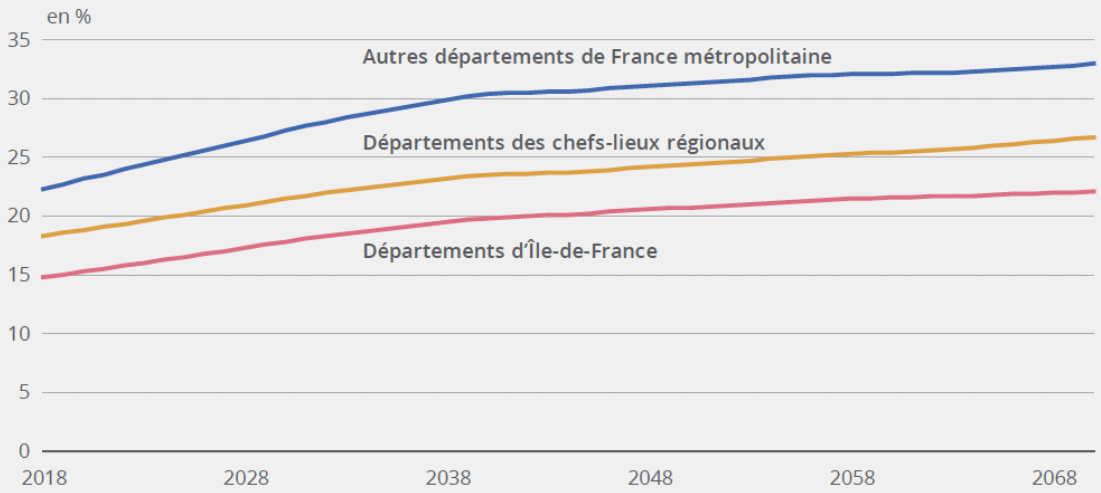
Crise et transformation des métiers du social

Le secteur connait une crise d'attractivité majeure : ***71% des établissements du secteur rencontrent des difficultés de recrutement et 30 000 postes resteraient vacants à ce jour.***

Les nouvelles technologies pourraient par ailleurs être de plus en plus utilisées pour remplacer certains postes. C'est déjà le cas ***au Danemark, en Suède, aux Pays-Bas ou aux États-Unis, pays dans lesquels l'intelligence artificielle est testée pour automatiser la prise de décision dans le domaine social.***

Un autre exemple de l'utilisation de l'IA en travail social est l'application de la plate-forme de ***chatbot Woebot qui permet aux utilisateurs de discuter de leurs problèmes de santé mentale***, l'IA servant à fournir des conseils et des informations.

► 5. Part des 65 ans ou plus dans la population en 2070 selon la catégorie de départements selon le scénario central



Lecture : en 2070, 26,7 % des habitants des départements des chefs-lieux régionaux auraient 65 ans ou plus d'après le scénario central.
Source : Insee, projections démographiques Omphale 2018-2070.

Image du logement social

Si dans les représentations communes, le logement social est parfois présenté comme stigmatisé, au plus bas de la hiérarchie résidentielle, c'est l'inverse pour les catégories populaires. Ces dernières ont en effet pour élément de comparaison les logements dégradés et/ou exigus du parc privé auxquels leurs faibles revenus les destinent. Ces constats méritent toutefois d'être tempérés concernant le parc social disqualifié situé dans les quartiers périphériques à forte concentration d'immigrés (étiqueté « cité ») qui est perçu comme un danger en termes d'intégration et fait office de repoussoir.

Sécurité pour les femmes en séparation

Pour les femmes, le parc social apparaît bien plus protecteur que le parc privé après une séparation conjugale. Dans le secteur privé (location ou propriété), ces dernières doivent souvent renoncer à leur logement au profit des hommes quand bien même elles ont plus fréquemment la garde des enfants. Or, c'est l'inverse dans le secteur social (Bessière, Gollac, 2020). Le logement social sécurise donc les femmes à l'issue d'un divorce,

OPH
LA FÉDÉRATION

LAB

REGARDS CROISÉS sur…
les TERRITOIRES

A la croisée de nombreux phénomènes exogènes et des réalités locales, les territoires sont des objets aux dynamiques sensibles. Quels éléments pèsent aujourd'hui, et pèseront demain sur leurs trajectoires ? Comme l'action publique, dans sa diversité, évolue-t-il face à la diversité de ces réalités ? Quelle place prise, ou à prendre, pour les acteurs les plus ancrés ?

Dans cet espace, plusieurs regards - issus d'entretiens avec des experts comme avec des habitants, des conversations menées par la FOPH en partenariat avec la Revue Esprit*, de rapports d'études ou de prospective - viennent éclairer ces sujets. Sans exhaustivité mais avec diversité.*

Entretiens avec :

Hadrien HAINAUT
Directeur des programmes de l'I4CE (Institut de l'économie pour le climat)

Patrick LE GALÈS
Sociologue & Politiste à Science Po / CNRS

Manon LOISEL
Consultante en politiques territoriales
Essayiste

Pierre MADEC
Economiste à l'OFCE
Professeur à Science Po

Conversations FOPH x Revue ESPRIT :

Habitat public & Biens communs

Cécile BELARD DU PLANTYS
Directrice Générale de Paris Habitat

Nicolas PORTIER
Professeur affilié à Science Po
Directeur de la Chaire Planification écologique, politiques industrielles et territoires

Pierre SAUVÊTRE
Sociologue à l'Université Paris 8 Nanterrre

Habitat public & Services locaux

Max ROUSSEAU
Géographe à l'ENTPE

Marie-Laure VUITTENEZ
Directrice générale de Habitat & Métropole (Métropole de Saint-Etienne)

William LE GOFF
Directeur des études prospectives de la FOPH

Rapports :

Notes INSEE
Insee Première • n° 1930 • Novembre 2022 “D’ici 2070, un tiers des régions perdraient des habitants”
Insee Références – Édition 2022 – Éclairages – Projections de population active

FUTURS DU TRAVAIL : 5 chocs majeurs pour le monde du travail des cadres, et du chemin à parcourir pour s’y préparer
APEC - Octobre 2025

BESOINS EN LOGEMENT À HORIZON 2030, 2040 ET 2050
Statistiques publiques de l’énergie, des transports, du logement et de l’environnement - Juin 2025

RAPPORT SUR L’ÉTAT DES SERVICES 2025
Nos Services Publics

CHIFFRES CLÉS DU CLIMAT EN FRANCE, EUROPE ET MONDE - Édition 2025
SDES(Statistique publique de l’énergie, du transport, de l’énergie et de l’environnement

TRANSITION(S) 2050 - CHOISIR MAINTENANT, AGIR POUR LE CLIMAT
Ademe - 2022

MÉTROPOLES ET GRANDES VILLES EN 2045
4 concepts pour réinventer la ville
Fondation Jean Jaurès

LOGEMENT SOCIAL ET TERRITOIRES DÉTENDUS : de la déprise à la reprise
Fédération des OPH - Octobre 2024

DE LA (MAL) COMBINAISON DES ÉCHELLES

Ces quinze dernières années ont été marquées par des dynamiques contradictoires de décentralisation et de recentralisation. ***D'un côté, les capacités stratégiques territoriales se sont renforcées, notamment via les intercommunalités et la professionnalisation des régions.*** Les chiffres de la fonction publique locale montrent d'ailleurs une augmentation spectaculaire des effectifs sur cette période. Cette montée en puissance témoigne d'une réelle capacité d'intervention locale. Cependant, nous avons été incapables de rationaliser correctement les compétences entre les communes et les intercommunalités. ***Parallèlement, l'État a opéré une recentralisation par les normes, les budgets et la finance pour limiter la croissance des dépenses locales.*** On entre dans ce que certains appellent un "État de consolidation budgétaire" où la contrainte financière devient centrale. Cette contrainte empêche notamment de réaliser les investissements massifs nécessaires à la transition écologique. Nous sommes donc face à une tension permanente entre autonomie locale et contrôle central. Les deux mouvements se développent de façon concomitante sur le territoire français.

Patrick LE GALÈS

Nous terminons actuellement une mission pour la communauté d'agglomération …, un territoire "XXL" de 95 communes rurales où la ville centre ne compte que 10 000 habitants. Cet élargissement progressif des mandats, poussé par la loi NOTRe, a fini par créer des structures totalement dysfonctionnelles où la gouvernance est tétanisée par des crises majeures. Comment y réinventer les interfaces entre les communes et l'intercommunalité pour la suite. Les tensions entre les élus et l'administration y sont devenues extrêmement fortes, avec des directions générales qui servent souvent de fusibles ou de paratonnerres. Il s'agit de proposer des méthodes pour fluidifier les relations au sein de l'exécutif et avec les élus qui se sentent exclus du pouvoir. Il s'agit d'un travail sur la "matière grise" de la gouvernance pour préparer l'arrivée des nouveaux élus et stabiliser l'institution. ***Ces grandes structures XXL peinent à trouver un équilibre politique stable à cause de leur gigantisme et de l'éloignement des centres de décision.Cela montre les limites de l'élargissement administratif sans projet de gouvernance partagé et humain.***

Manon LOISEL

L'État central a tendance à multiplier les instruments, les dispositifs et les normes sans véritable gestion globale de cet ensemble. Cette accumulation de règles s'accompagne d'une délégation systématique de la mise en œuvre aux agences, aux autorités locales ou au secteur privé. ***Tout le poids et les difficultés de l'exécution sont transférés par l'Etat à d'autres ; en anglais, on appelle***

cela le burden of implementation. Malheureusement, l'État ne met pas toujours les moyens nécessaires pour améliorer l'efficacité de cette mise en œuvre. Cette fuite en avant a pour conséquence une perte de compétences critiques au niveau central sur ce qui se passe réellement sur le terrain. ***L'idée d'un "État stratège" devient alors un fantasme car l'État perd la compréhension technique de ses propres politiques.*** De plus, il finit par perdre la confiance de ceux qui sont chargés d'exécuter ces directives. Les acteurs locaux cherchent parfois à détourner des règles qu'ils n'ont plus les moyens d'appliquer. Ce jeu pervers entre décision et exécution caractérise aujourd'hui de nombreuses politiques publiques en France.

Patrick LE GALÈS

Il existe un débat important sur l'échelle de l'action publique, mais ***il faut reconnaître qu'un État possède une puissance de frappe financière bien supérieure aux collectivités locales.*** Le pouvoir économique est directement proportionnel à la taille de l'acteur et à sa capacité de coercition fiscale. Face aux créanciers, un État est vu comme extrêmement solide et obtient des conditions de financement bien meilleures que des collectivités, même réunies en bassin

Hadrien HAINAUT

Bien que je soutienne l'adaptation locale des politiques de l'habitat, l'État doit rester le garant de principes nationaux fondamentaux pour assurer l'équité entre citoyens. ***Il y a un risque que les territoires les plus riches soient les seuls capables de maintenir une politique de logement social ambitieuse. Sans redistribution nationale, les besoins des habitants dans les zones moins prospères ne seraient pas satisfaits avec la même attention.*** L'État doit fixer les règles du jeu pour empêcher que le patrimoine public ne soit bradé selon les fluctuations politiques locales. La destination sociale du bien commun est un principe qui doit être protégé partout sur le territoire français. ***La décentralisation ne doit pas devenir un prétexte à l'abandon d'une solidarité nationale forte en matière de logement.***

Cécile BELARD DU PLANTYS

La question fondamentale est de savoir si l'Europe est capable de proposer un modèle original par rapport au reste du monde. Nous devons être capables de maintenir un État providence fort tout en réussissant la transition écologique et en gérant les crises migratoires. Est-on capable d'être un modèle alternatif crédible face à la Chine et aux États-Unis ? Cela implique de regagner une souveraineté réelle dans les domaines numérique, énergétique et militaire. Aujourd'hui, les États européens sont devenus des "États membres" qui rendent des comptes autant à Bruxelles qu'à leurs propres citoyens. Une partie majeure des politiques publiques ne s'explique que par se rendre des comptes entre partenaires

européens. ***Le cadre national pur n'a plus de sens pour traiter les régulations de marché ou les enjeux de défense. La gouvernance de demain se jouera sur notre capacité à articuler ces différentes échelles de souveraineté.***

Patrick LE GALÈS

ENJEUX DE GOUVERNANCE LOCALE

On se plaint souvent de l'impuissance publique, mais il ne faut pas oublier que le politique, même à l'échelle locale, dispose de leviers d'action considérables. Un maire, même dans un petit village de 500 habitants, a le pouvoir de distribuer des permis, de préempter des terrains ou de réquisitionner des logements. La boîte à outils s'est d'ailleurs enrichie ces dernières années avec la taxation des logements vacants ou la régulation des meublés touristiques. On a inventé de nouveaux modes de financement qui permettent de produire du logement social avec moins de subventions directes, en s'appuyant sur l'endettement long. ***Le problème n'est donc pas tant l'absence d'outils que la volonté ou la capacité des acteurs à les utiliser de manière cohérente.*** Il existe un arsenal législatif et fiscal puissant qui ne demande qu'à être mobilisé pour corriger les inégalités territoriales. On pourrait imaginer faire plus de péréquation entre les territoires pour redistribuer la richesse là où elle manque. ***Aujourd'hui, on redistribue entre les ménages, mais très peu entre les communes, ce qui entretient les cercles vicieux locaux. Changer de logiciel de pensée est peut-être le premier pas nécessaire pour activer ces leviers existants.***

Pierre MADEC

Il existe un véritable plafond de verre en France qui empêche les classes populaires d'accéder réellement aux postes de direction politique locale. ***Si les élus ne ressemblent pas socialement à la population et ne partagent pas ses vécus, le contrat de confiance est rompu d'avance.*** Certains collectifs nationaux tentent de travailler sur ces critères de revenus et d'origines pour favoriser une meilleure représentativité. Mais la résistance est forte au sein des partis, car faire de la place aux classes populaires exige que certains élus sortants acceptent de partir. Ce déficit de représentativité est un fait majeur de notre dysfonctionnement démocratique territorial actuel. ***Tant que les dirigeants resteront issus de cercles sociologiques restreints, l'action publique locale peinera à être perçue comme légitime.***

Manon LOISEL

Les locataires constituent l'une des catégories les plus invisibilisées dans le fonctionnement de la démocratie territoriale actuelle. Nous aimons dire que la démocratie locale fonctionne aujourd'hui comme une immense assemblée générale de copropriété, où les propriétaires sont omniprésents. ***Cette domination des propriétaires dans les débats a des répercussions concrètes sur l'oubli des vécus et des besoins spécifiques des locataires.*** Même si le logement social possède ses instances de représentation, elles sont souvent perçues comme peu efficaces ou déconnectées. L'invisibilité des locataires dans la fabrique de l'action publique urbaine est un signal clair de l'exclusion d'une grande

partie de la population des décisions. Il y a un enjeu démocratique majeur à recréer des espaces où leur voix peut peser sur les politiques d'aménagement et de services. ***Sans une prise en compte de leur statut, nous continuerons de produire des politiques urbaines biaisées en faveur de la propriété. La qualité représentative locale doit impérativement passer par l'intégration de ces différents statuts d'occupation du sol.***

Manon LOISEL

Une rupture possible serait de lancer des expérimentations territoriales radicales sur le modèle des "Territoires Zéro Chômeur de Longue Durée". ***On pourrait imaginer des territoires d'expérimentation "Zéro Mal Logé" où l'on mobiliserait tous les outils existants pour éradiquer le problème en quelques années.*** L'idée serait de prendre trois ou quatre territoires très différents et de voir si, avec une volonté forte et une coordination des acteurs, on arrive à faire matcher l'offre et la demande. Cela permettrait d'identifier les blocages réels, qu'ils soient juridiques, financiers ou de gouvernance, et de tester des solutions innovantes. On pourrait par exemple s'attaquer à la sous-occupation des grands logements ou à la vacance durable en proposant des parcours résidentiels adaptés. Cette échelle locale est la plus pertinente car c'est là que les gens habitent et que les besoins sont les plus concrets. Si l'on prouve que c'est possible sur un territoire, cela pourrait servir de preuve de concept pour une politique nationale plus ambitieuse. ***C'est sans doute plus efficace que d'inventer une énième grande loi logement qui restera théorique. L'expérimentation permet d'évaluer les effets de bord en temps réel et de corriger le tir si nécessaire.***

Pierre MADEC

FINANCIARISATION & ENRICHISSEMENT SUR LES TERRITOIRES

Une des grandes transformations de l'action publique territoriale réside dans le regroupement massif de diverses activités locales au sein de groupes financiers. On observe ce phénomène pour les laboratoires de recherche, les maisons de santé, les crèches ou encore les Ehpad, qui bénéficient pourtant de fonds publics importants. Cette dynamique entraîne une forme de délocalisation de la production de richesse, car ***la valeur ajoutée est désormais "pompée" par des acteurs financiers et ne reste plus sur les territoires.*** Ces fonds spécialisés ont rationalisé l'offre de soins et de services sur tout un ensemble de domaines stratégiques. Il y a donc un enjeu majeur à comprendre qui récupère réellement l'argent public aujourd'hui. Même si nous dépensons beaucoup plus que les autres pays, notamment dans le social et la santé, la destination finale de ces flux interroge. Cette financiarisation s'accompagne d'une dette qui continue de progresser très fortement. C'est une tendance lourde qui s'est accentuée ces dernières années. Elle pose la question de la dépendance de l'État vis-à-vis de ces structures financières. ***In fine, la richesse territoriale s'effrite au profit de logiques de rentabilité globale.***

Patrick LE GALÈS

Un signal faible, qui devient de plus en plus fort, est la montée de la question foncière dans le débat public et institutionnel. Pendant longtemps, dénoncer l'enrichissement sans cause des propriétaires fonciers était un sujet réservé à quelques chercheurs ou militants radicaux. Aujourd'hui, on sent que le vent tourne et qu'***un consensus naît sur la nécessité d'encadrer les prix du sol.*** Même dans des instances très larges, comme le CNR Logement, on s'accorde pour dire qu'il faut arrêter les enchères publiques sur le foncier. ***Les élus réalisent que les investissements publics massifs finissent trop souvent par enrichir des propriétaires privés sans véritable retour pour la collectivité.*** Ce débat touche désormais tous les bords politiques, du Pays Basque à la métropole de Lyon, montrant que l'enjeu dépasse les clivages idéologiques. On voit même l'extrême droite s'en emparer, signe que le sujet est désormais installé au cœur des préoccupations populaires. La dissociation du foncier et du bâti n'est plus un tabou, c'est une piste sérieuse pour retrouver des marges de manœuvre financières. Cette prise de conscience sur la rente foncière est sans doute l'un des changements de mentalité les plus intéressants de cette décennie.

Pierre MADEC

Nous assistons à une petite révolution foncière avec le retour de la municipalisation des sols dans de nombreuses agglomérations. Le dispositif du "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN), malgré ses difficultés de mise en œuvre, impose de repenser la ville sur la ville. ***Pour éviter de donner des rentes injustifiées aux propriétaires***

actuels, les collectivités doivent maîtriser le foncier par le biais de baux emphytéotiques. Cette stratégie de préhension du sol permet de réguler les marchés immobiliers et de maintenir une mixité des fonctions urbaines. Des exemples comme celui de Rennes montrent qu'une maîtrise foncière historique permet de limiter l'envolée des prix de l'immobilier. ***Les collectivités recommencent également à acheter du foncier agricole pour protéger leurs ressources en eau ou installer des agriculteurs locaux***

Nicolas PORTIER

DIVERSITÉ TERRITORIALE et AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Nos catégories institutionnelles habituelles comme métropole, périurbain ou rural sont en grande partie inopérantes pour penser la réalité des territoires. Ces étiquettes figées nous empêchent de voir les tendances réelles et nous enferment dans des lectures binaires, parfois caricaturales, de la prétendue fracture territoriale. Il me semble bien plus éclairant pour les acteurs publics de ***regarder les territoires à l'aune de leurs dynamiques de vie, par exemple en distinguant les zones en "surchauffe" de celles en "déprise".*** Si vous prenez la Rochelle, c'est une ville moyenne dont la surchauffe immobilière et l'attractivité résidentielle dépassent largement celles de métropoles comme Nantes. À l'opposé, une ville moyenne en déprise affronte des problématiques de renouvellement de modèle et de vacance totalement différentes. ***Utiliser les catégories administratives traditionnelles masque les interdépendances entre des territoires dont les habitants sont de plus en plus mobiles au quotidien.*** Nous aurions tout intérêt à privilégier une approche centrée sur les trajectoires de vie plutôt que sur les labels géographiques pour identifier les vrais enjeux.

Manon LOISEL

On ne peut plus penser le logement en silo, de manière isolée des autres problématiques territoriales comme l'emploi ou les transports. Nous faisons face à un "mismatch territorial" où les populations se concentrent là où les emplois se créent, créant des tensions extrêmes. Cette concentration spatiale empêche de loger correctement les étudiants, les travailleurs et les retraités dans les zones attractives. ***Il est impératif répondre à cette crise géographique du logement.*** La décentralisation est pour moi le meilleur levier pour adapter ces réponses aux réalités de chaque bassin de vie

Nicolas PORTIER

Le décrochage territorial est une réalité brutale qui s'est accentuée depuis la crise de 2008. Entre 2000 et 2008, les prix immobiliers ont doublé partout, mais les trajectoires ont ensuite divergé de manière violente. Aujourd'hui, certains territoires se vident et voient leurs prix baisser, entraînant une chute des recettes fiscales pour les collectivités locales. C'est ***le cercle vicieux de la décroissance : moins d'attractivité signifie moins de ressources pour investir, ce qui dégrade encore plus l'image du territoire. À l'inverse, les métropoles bénéficient d'investissements publics massifs et de recettes fiscales élevées grâce à la valorisation immobilière.*** Ce phénomène s'auto-entretient et crée des inégalités territoriales abyssales qui touchent

directement le patrimoine des ménages. Deux familles ayant le même patrimoine il y a 25 ans se retrouvent aujourd'hui avec des richesses très différentes selon l'endroit où elles ont acheté. Ce n'est pas seulement une question de chance, c'est le résultat de choix politiques privilégiant la concentration des activités. ***On ne peut pas tout investir sur les métropoles et s'étonner que les échelons inférieurs de la hiérarchie urbaine s'effondrent.***

Pierre MADEC

La stratégie de métropolisation choisie par la France a inévitablement créé des gagnants et des perdants dans la hiérarchie urbaine. La concentration des activités économiques et des infrastructures de transport dans les grandes villes se fait au détriment des territoires périphériques. On a beau multiplier les plans pour les "cœurs de ville" ou les "petites villes de demain", le mouvement de fond reste celui d'une aspiration vers les grands centres. Le Covid a fait naître l'espoir d'un exode urbain et d'un rééquilibrage du territoire, mais pour l'instant, on l'attend encore. La réalité reste celle d'une pression foncière accrue dans les zones tendues et d'un abandon progressif des zones rurales et des villes moyennes déclinantes. ***Cette situation génère des tensions sociales fortes, car les habitants des territoires "perdants" se sentent exclus de la prospérité nationale. On ne peut pas maintenir une cohésion nationale si une partie du territoire est structurellement condamnée au déclin.*** Il est impératif de repenser la redistribution entre territoires pour éviter l'explosion de ces inégalités géographiques. Tant que la concentration restera le modèle dominant, le décrochage territorial continuera de s'aggraver.

Pierre MADEC

Notre combat est de lutter contre les visions binaires des inégalités territoriales qui opposent les métropoles gagnantes au reste de la France. Nous travaillons sur le concept des ***"left behinds", ces territoires à l'écart des dynamiques de développement économique et social. Il s'agit de zones confrontées à la vacance, à la paupérisation et à l'effritement de leur base économique.*** La France a longtemps entretenu un déni particulièrement fort de ces inégalités territoriales, souvent mis sous le tapis au nom de la tradition jacobine. C'est particulièrement vrai à Saint-Étienne, laboratoire d'une ville qui se désindustrialise depuis les années 80. Mal cadrer ce problème empêche de le traiter efficacement, car il faut d'abord reconnaître la réalité du déclin. Aujourd'hui, il est impératif de dépasser ces oppositions simplistes pour comprendre la complexité des trajectoires. La ressemblance entre certains quartiers de proche banlieue et la "France profonde" est frappante. En fin de compte, ***la France des banlieues populaires et celle des villes en déclin partagent de nombreux éléments en commun.***

Max ROUSSEAU

Je m'inquiète d'un certain "sécessionnisme territorial" où chaque groupe social cherche à se barricader dans ses propres quartiers. Les élections locales montrent souvent que les préférences électorales se cristallisent autour de la préservation d'entre-soi. On observe des stratégies de contournement scolaire et de ségrégation spatiale qui affaiblissent la cohésion nationale. Pour contrer cela, nous devons absolument porter le débat politique à l'échelle des bassins de vie et des métropoles. C'est à cette échelle que l'on peut organiser une réelle solidarité et une mixité sociale efficace. ***Il faut dépasser le système "NIMBY" qui bloque aussi bien les logements sociaux que les équipements de transition***

Nicolas PORTIER

Je crois beaucoup à l'émergence d'une diversité de propositions territoriales qui ne reposent plus seulement sur la compétition économique classique. Un territoire pourrait choisir de se différencier par sa proposition de mode de vie, en assumant des arbitrages complexes. On pourrait dire : "*Chez nous, il y a peut-être moins de services de pointe, mais il y a plus d'autres choses, comme une qualité environnementale ou sociale*". Cette différenciation peut être le fruit d'une identité marquée, comme on le voit à Rennes ou à Marseille. Elle permet d'échapper à l'uniformisation ridicule où tous les centres-bourgs finissent par se ressembler. ***Cependant, cette logique de différenciation comporte des risques de ségrégation sociale.*** Certains territoires pourraient être tentés de limiter le logement social ou l'accueil des immigrés pour préserver un entre-soi. L'État doit alors conserver un rôle de régulateur pour limiter ces dérives. La gouvernance locale doit donc devenir une véritable proposition politique de coexistence.

Patrick LE GALÈS

DE “NOUVEAUX” ACTEURS CLÉS

Les territoires de rebond industriel se confrontent à des crises d'accès au logement. À Cherbourg, par exemple, le retour en force du nucléaire et de l'armement avec Orano ou Naval Group implique l'accueil prévu de 10 000 à 15 000 nouveaux actifs. Ce territoire est toutefois ultra-contraint géographiquement et protégé dans sa dimension littorale et patrimoniale, ce qui rend la production de nouveaux logements extrêmement complexe. ***Les entreprises et les territoires doivent désormais s'allier pour trouver des solutions innovantes afin que ces nouveaux actifs puissent se loger et se déplacer.*** Si les salariés ne peuvent pas accéder à un habitat digne, c'est toute la dynamique économique du rebond industriel français qui risque d'être entravée. Nous étudions comment les acteurs locaux tentent de faire face à cet appel d'air soudain qui bouscule les structures traditionnelles de l'aménagement. ***Cette tension entre croissance industrielle et pénurie résidentielle est un enjeu majeur pour les quinze prochaines années*** dans de nombreuses régions. Le défi est d'articuler la temporalité rapide des besoins de l'industrie avec celle, beaucoup plus lente, de la construction de logements.

Manon LOISEL

Dans le nord des Deux-Sèvres, autour de Bressuire, on observe un tissu dense de petites TPE et PME industrielles qui ont décidé de prendre le problème du logement de manière autonome. Constatant que le logement social n'a ni la bonne temporalité ni la réactivité nécessaire pour leurs besoins, ces acteurs privés se mobilisent pour produire eux-mêmes de l'habitat. Ils considèrent qu'au-delà des taxes habituelles comme le versement mobilité, ils doivent investir directement pour loger leurs futurs salariés. ***Cette démarche marque une forme de retour à une implication patronale directe, motivée par l'inefficacité perçue des dispositifs publics classiques.*** C'est une dynamique territoriale forte où l'acteur privé devient un aménageur de nécessité pour pallier les carences de l'action publique. Cela interroge profondément le rôle des bailleurs sociaux traditionnels face à des besoins industriels aussi urgents et localisés. Ces initiatives privées montrent que la solution au logement dans les zones de plein emploi ne peut plus reposer uniquement sur les schémas administratifs habituels. ***On assiste ici à une sorte de “miracle” appliqué au logement, où le réseau local supplante l'institutionnel.***

Manon LOISEL

L'idée est de considérer le bailleur non pas comme un simple outil technique, mais comme une ressource clé. Il fait partie de "l'économie fondamentale", celle qui permet la reproduction de la vie sociale. Contrairement aux politiques d'attractivité qui cherchent des ressources extérieures, cette économie

s'adresse aux habitants déjà présents. Elle englobe ***le logement, l'énergie, les transports publics, les écoles et les hôpitaux. Si l'on additionne ces secteurs, ils représentent quasiment 50 % du PIB d'un territoire.*** Le bailleur social est un acteur central de cette richesse qui produit de l'utilité directe.

Max ROUSSEAU

Les hôpitaux et les bailleurs sont les derniers remparts contre l'évaporation de la richesse territoriale. Leur coopération est la clé de voûte de toute stratégie de relance locale sérieuse.

Max ROUSSEAU

Le community wealth building vise à créer de la richesse par et pour la communauté locale. Le drame des territoires délaissés est que la richesse produite s'évapore souvent vers l'extérieur. Cela arrive quand les marchés publics privilégient le "moins-disant" situé hors du territoire. L'objectif est de relocaliser cette richesse en modifiant par exemple les clauses de la commande publique. En favorisant un tissu de fournisseurs locaux, on rebooste l'économie circulaire de proximité. ***Le bailleur doit se penser comme un employeur et un ordonnateur de dépenses stratégique.*** Des exemples comme Preston en Angleterre montrent que cette approche donne des résultats très concrets. On peut reconstruire une économie résiliente en relocalisant un certain nombre d'activités. Les acteurs ancrés comme les bailleurs ou les universités jouent alors un rôle de catalyseur. C'est ainsi que l'on génère un écosystème local robuste et durable.

Max ROUSSEAU

Ce qui est fascinant, c'est de voir la politisation d'acteurs autrefois perçus comme purement techniques. ***Des universités aux hôpitaux, ces institutions prennent conscience qu'elles sont captives de leur territoire. Si le territoire s'effondre, elles en paieront directement le prix, d'où leur engagement croissant. Cette politisation n'est pas forcément partisane, mais elle consiste à sortir du seul rôle d'exécutant.*** Elle amène ces acteurs à s'asseoir à la table des négociations pour peser sur l'avenir local. Cela permet de créer des dynamiques de résistance face aux logiques de désengagement de l'État. En relocalisant leurs dépenses, ils deviennent des moteurs de la résilience communautaire. C'est un changement de posture qui redonne du pouvoir d'agir à l'échelle locale. Cette dynamique est déjà à l'œuvre dans plusieurs villes autrefois industrielles.

Max ROUSSEAU

Les OPH réalisent un travail de dentelle sur les territoires, mais cela reste largement inconnu du grand public. Notre image reste très stigmatisée, cantonnée à l'idée que nous ne faisons que loger les plus précaires. Ce récit de notre action quotidienne, de notre poids économique et social, ne passe pas. Nous sommes pourtant des acteurs de long terme, présents là où les autres acteurs se retirent parfois. À Saint-Étienne, nous testons depuis 15 ans ce qui fera la résilience de demain. Nous créons des espaces de fraîcheur en démolissant en zone dense et nous réutilisons des bâtiments existants. Nous intégrons l'agriculture locale en lien direct avec nos quartiers. Le tissu économique local a besoin de cette qualité de vie pour attirer de nouveaux cadres. ***Il est crucial de changer notre manière de raconter notre métier avant les prochaines échéances électorales.*** Si nous ne portons pas ce nouveau récit, personne ne le fera à notre place.

Marie-Laure VUITTENEZ

Extraits de "Logement social et territoires détendus : de la déprise à la reprise" *- Etude de la Fédération des OPH - Octobre 2024*

« ***les choix des politiques publiques se tournent vers des injonctions à la production : c'est le « choc de l'offre ».*** Or, s'il s'agit d'une réponse cohérente au besoin en volume des territoires tendus, elle est parfaitement inadaptée ailleurs [...]

C'est ainsi que les multiples chocs de l'offre en zones tendues ne suffiront jamais à résorber le déséquilibre s'ils ne sont assortis de mesures favorables au relogement en zones détendues. Or, ces mesures portent précisément le nom d***'aménagement du territoire, dont tout le monde regrette la disparition mais dont aucune politique nationale n'ose se ressaisir. Construire toujours plus en zones Abis et A est certes indispensable ; aménager et soutenir la demande (par l'emploi et le transport) en zones « détendues » est tout autant indispensable*** et devrait constituer la seconde jambe de toute politique du logement.

Voilà en effet plus de 20 ans que ***la recherche souligne les corrélations entre l'entrée en déclin d'un territoire et la montée de son vote populiste ou anti-démocratique.*** Ces corrélations s'observent tant en France (Le Bras) qu'en Hongrie ou en Pologne ; les « gilets jaunes » français de 2018-2019 en furent un exemple.

Soutenir un effort en ces territoires et faire en sorte que les zones « détendues » ne soient pas des zones « sacrifiées », c'est non seulement aménager des villes et prendre soin des habitants, mais c'est aussi un enjeu démocratique.»

« On le voit, ***le logement social en zones dites « détendues »*** ne doit pas seulement être apprécié en fonction du marché de l'immobilier (porosité des prix au m2 et des niveaux de loyers) mais bien comme ***un potentiel de croissance future sur ces***

territoires en déprise économique. Il doit aussi être apprécié comme un acteur économique et social de premier plan, tant par ses investissements, son animation territoriale et les services rendus aux habitants. »

ET DEMAIN ?

Si nous projetons les tendances actuelles sur les quinze prochaines années, le scénario central est assez inquiétant pour la cohésion sociale. On peut s'attendre à une poursuite de la ségrégation et de la gentrification massive dans les centres urbains. Ce qui s'est passé dans le 11e ou le 18e arrondissement de Paris ces vingt dernières années montre la vitesse à laquelle ces mécaniques de transformation agissent. ***Sans rupture majeure, les inégalités de revenus et les difficultés d'accès au logement vont continuer de s'accentuer dangereusement.*** On peut alors imaginer deux types d'évolutions : soit une poursuite de l'exclusion, soit un sursaut politique provoqué par une nouvelle explosion sociale. Les gilets jaunes ont été un premier signal d'alarme sur cette colère liée au coût de la vie et à l'éloignement territorial. Il est possible qu'un jour cette "bombe sociale" du logement finisse par exploser réellement et force les pouvoirs publics à agir radicalement. ***Le temps long de l'aménagement urbain nous oblige à agir dès maintenant si l'on veut changer la donne en 2040.***

Pierre MADEC

Le vieillissement de la population va transformer le rapport de force social au profit des plus jeunes. Comme les actifs vont devenir plus rares, leurs choix de vie et de localisation vont beaucoup plus orienter la société qu'auparavant. Ces nouvelles générations sont, en moyenne, beaucoup plus sensibles aux enjeux de la crise climatique. Elles ont également un rapport au travail très différent de leurs aînés, n'hésitant pas à faire des pauses ou à privilégier la qualité de vie sur la carrière. Ce ne sera plus seulement une question de classe sociale, mais véritablement un effet de génération. ***Les entreprises et les territoires devront se battre pour attirer ces jeunes talents qui sont de plus en plus exigeants. P***our l'instant, ils ne quittent pas massivement les grandes villes, mais cela pourrait changer si l'offre territoriale s'adapte. Le vieillissement crée donc une dépendance inédite de la société envers ses membres les plus jeunes. C'est un basculement démographique majeur pour la gouvernance des décennies à venir.

Patrick LE GALÈS

L'urbanisme est né à la fin du 19e siècle sur l'idée que les villes ne pouvaient que grossir. Aujourd'hui, ***il faut envisager une planification de la décroissance démographique, ce qui est vertigineux.*** Des pays comme l'Allemagne ou les

États-Unis assument déjà ces politiques de "rétrécissement planifié". Est-il possible d'envisager une forme de prospérité malgré une baisse de la population ? ***Les territoires en déclin ont des atouts, comme un immobilier dix à quinze fois moins cher qu'à Paris.*** Cela ouvre des perspectives incroyables pour de nouvelles manières de vivre et de travailler. En démolissant certains immeubles, on aère la ville et on crée des espaces publics de qualité. Le rôle des bailleurs est d'assumer pleinement leur place dans cette économie fondamentale. Le contexte actuel de demande de relocalisation est très favorable à ce changement de modèle. ***Il faut transformer les contraintes du déclin en opportunités de transition écologique et sociale.***

Max ROUSSEAU

Nous allons devoir réfléchir collectivement à ce que signifie la décroissance démographique pour l'aménagement du territoire. L'Insee prévoit une perte possible de 2 millions d'habitants pour la France d'ici 2050, même si cela dépendra des politiques migratoires. Dans ce contexte, parler de "décroissance d'un territoire" reste encore un gros mot en France, contrairement à l'Allemagne qui travaille déjà sur ce sujet. Pourtant, certains territoires vont inévitablement perdre des ressources et de la population. Faudra-t-il accepter que certains endroits soient "mis de côté" au nom de la biodiversité, pour favoriser un réensauvagement ? ***Il est possible que l'on doive passer d'une planification de la croissance à une organisation de la présence humaine moins dense et moins bétonnée.*** La Corse a déjà expérimenté une forme de "non-croissance" autorégulée pour protéger son territoire et son image. Anticiper ces flux, notamment les migrations climatiques internes vers l'Ouest ou le Nord, est un défi que nous avons encore du mal à relever

Patrick LE GALÈS

Nous pouvons choisir la voie de la résilience locale plutôt que celle de la financiarisation globale.

William LE GOFF

Nous disposons aujourd'hui de données beaucoup plus précises sur des sujets qui étaient autrefois invisibles, comme la pollution de l'air, des sols ou de l'eau. Ces informations commencent à influencer les comportements de mobilité et les choix de localisation des populations. On sait par exemple que vivre près de zones d'épandage agricole massif n'est pas idéal pour la santé. ***Les gens commencent à intégrer ces risques climatiques et sanitaires dans leurs stratégies résidentielles. Les entreprises elles-mêmes s'inquiètent de leur capacité à attirer des jeunes diplômés sur des territoires perçus comme pollués ou vulnérables.*** Ce n'est plus seulement le marché du travail qui dicte la localisation, mais de plus en plus des critères de santé globale. On pourrait voir des

basculements importants si les régulations sur les résidences secondaires ou les meublés touristiques type Airbnb se durcissent. ***La transparence des données environnementales va devenir un moteur puissant de la dynamique territoriale.***

Patrick LE GALÈS

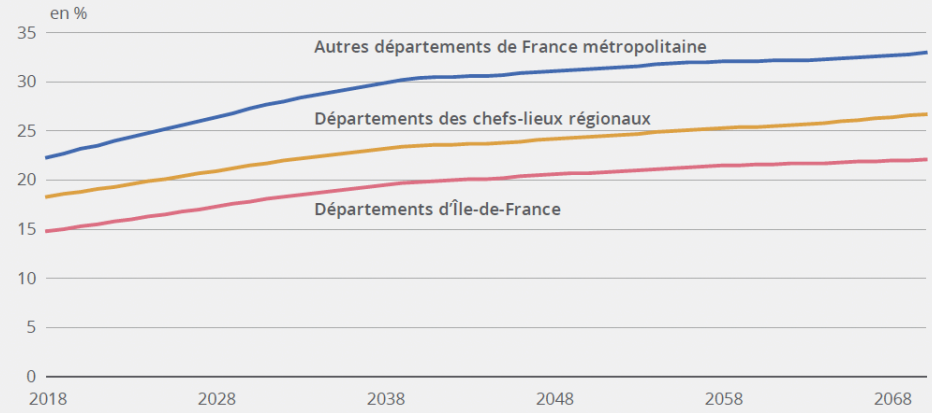
Dans les rapports

Si 38 départements ont déjà dépassé leur pic de population en 2018, ce chiffre grimpera à 91 sur 101 d'ici 2070. Jusqu'en 2040, les régions du Sud et de l'Ouest parviennent à compenser leur déficit naturel par un excédent migratoire, mais cet équilibre se rompra ensuite. Seuls dix départements, comme la Haute-Garonne ou la Loire-Atlantique, connaîtraient une hausse continue au-delà de cette échéance

La dynamique des territoires français révèle une fracture nette entre un quart Nord-Est en déprise et un arc Sud-Ouest dynamique. Entre 2018 et 2050, l'Occitanie afficherait la croissance annuelle la plus forte (+0,37 %), suivie des Pays de la Loire (+0,33 %). Ces régions bénéficient d'un solde migratoire positif qui compense des contributions naturelles devenant souvent négatives. En revanche, des régions comme la Normandie ou le Grand Est subiraient un recul annuel de 0,25 % à 0,35 % dès la période 2050-2070. L'Île-de-France reste une exception avec un solde naturel positif de +0,49 %, malgré un départ constant de ses habitants vers la province.

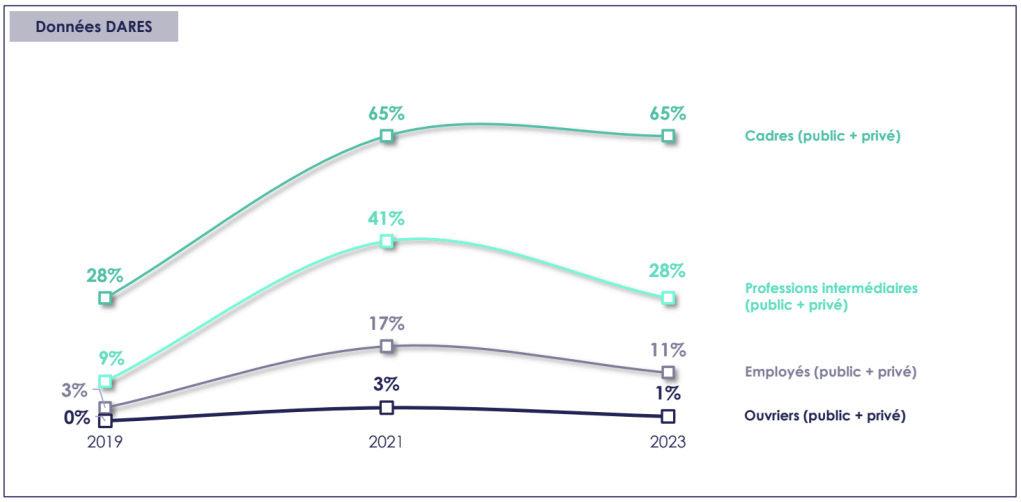
le nombre de bénéficiaires de l'Affection de Longue Durée (ALD) a fortement augmenté, passant d'environ 9 millions en 2010 à 13,8 millions en 2022, soit environ 20 % de la population en 2023. Ce dispositif concerne les pathologies chroniques et coûteuses, telles que les tumeurs malignes, les maladies cardiovasculaires, le diabète et l***es troubles psychiatriques, qui représentent à eux seuls près de 75 % des cas.*** Sur la période 2010–2022, la croissance annuelle moyenne des prises en charge s'établit à 2,7 %. ***Cette évolution s'accompagne d'importantes disparités territoriales :*** la prévalence standardisée est plus élevée dans certaines régions, comme les Hauts-de-France, le Grand Est, la Bourgogne–Franche-Comté et les DROM.

► 5. Part des 65 ans ou plus dans la population en 2070 selon la catégorie de départements selon le scénario central



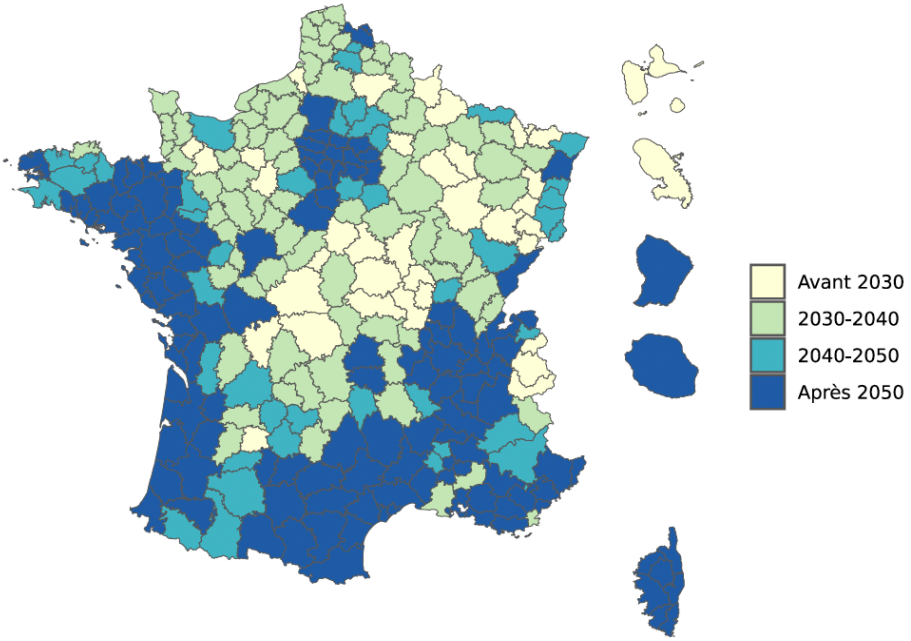
Lecture : en 2070, 26,7 % des habitants des départements des chefs-lieux régionaux auraient 65 ans ou plus d'après le scénario central.
Source : Insee, projections démographiques Omphale 2018-2070.

> Part de télétravailleurs (réguliers ou occasionnels) dans chacune des CSP (public + privé)



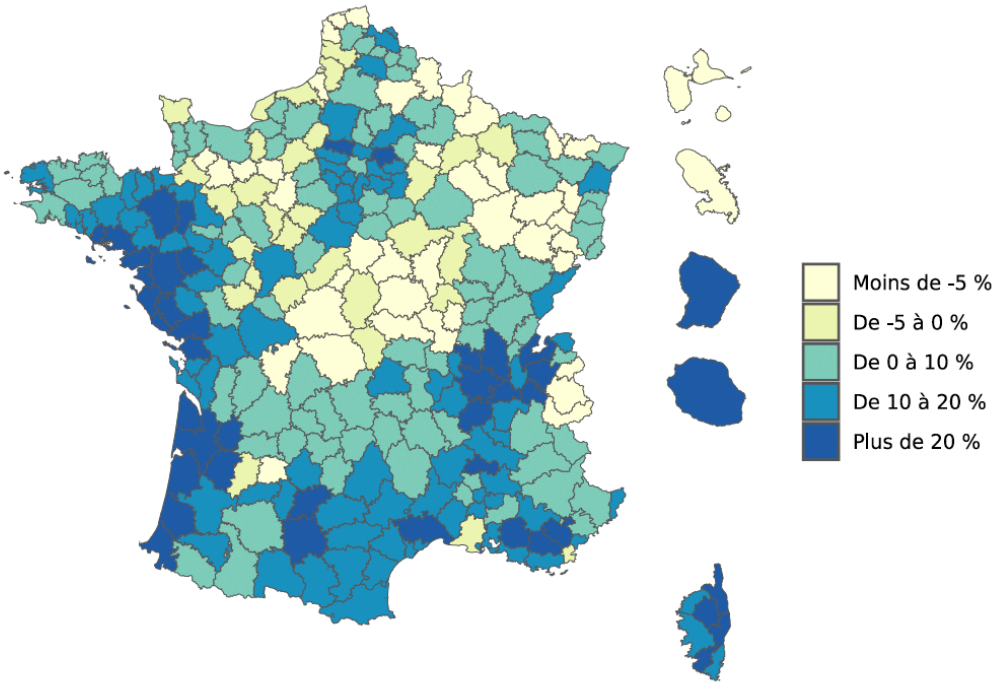
Base : personnes salariées en France métropolitaine âgées de 20 à 62 ans.
Source : Dares, enquêtes conditions de travail, Tracov 1 et Tracov 2.

Figure 13 : date à laquelle le maximum du nombre de ménages serait atteint pour chaque zone d'emploi selon le scénario central population-ménages



Lecture : dans la zone d'emploi de Bayonne, le pic du nombre de ménages serait atteint après 2050 selon le scénario central population-ménages.
***Source :** Projections du nombre de ménages (Insee-SDES), Recensement de la population (Insee), calculs SDES*

Figure 12 : évolution du nombre de ménages entre 2020 et 2050 par zone d'emploi ou département d'outre-mer (en % du nombre de ménages 2020) selon le scénario central



Lecture : dans la zone d'emploi de Bayonne, l'évolution totale du nombre de ménages entre 2020 et 2050 serait supérieure à 20 % du nombre de ménages compris dans la zone d'emploi en 2020.
***Source :** Projections du nombre de ménages (Insee-SDES), Recensement de la population (Insee), calculs SDES*

À l'horizon 2050, une hausse du niveau des mers de +20 cm à +60 cm est attendue par rapport à 2015. Cela menace directement les habitations littorales, avec des risques d'érosion côtière accrus.
Ademe

En 2023, moins de 15 % des Français déclaraient vouloir vivre dans une grande ville ou une métropole (et moins de 10 % pour les plus de 35 ans). À l'inverse, 46 % exprimaient leur désir de s'installer dans un village ou dans une maison à la campagne. Pourtant, l'analyse des tendances démographiques nuance cette vision. Les métropoles françaises ne se sont pas vidées. À Paris, par exemple, l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur) observe une intensification des départs vers la province mais pas d'exode massif.
Jaurès Métropole

La région Île-de-France consomme actuellement plus de vingt fois plus d'électricité qu'elle n'en produit sur son sol. À l'horizon 2040-2045, l'intensification des vagues de chaleur risque d'aggraver cette dépendance en raison du besoin de froid. Le recours massif à la climatisation pourrait en effet entraîner un doublement de la consommation électrique urbaine.

Concrètement,chaque ville pourrait connaître d'ici quelques décennies un climat semblable à celui que connaît aujourd'hui une ville située environ 1 000 km plus au sud. À Paris, le nombre de nuits tropicales, c'est-à-dire qui dépassent les 20 °C, pourrait être de 15 à 25 par an d'ici 2050. À Lyon, le nombre de jours de canicule pourrait passer de 10 par an actuellement à plus de 36 en 2070, si les émissions restent inchangées.
Dans le même temps, les précipitations intenses connaîtront une hausse de 10 %, ce qui renforcera le risque d'inondations par ruissellement, mettant en péril les infrastructures et le bâti. Plus de 10 % de la population d'Île-de-France, mais aussi 50 000 entreprises et 650 000 emplois, sont déjà exposés au risque d'inondation.

Des précipitations plus intenses qui bénéficient moins aux sols et aux recharges de nappes, sécheresses accentuées qui poussent à développer l'irrigation, sous l'effet du changement climatique et sans inflexion des politiques publiques(scénario « Tendanciel » ci-dessous), ***88 % du territoire de la France hexagonale et de la Corse pourrait connaître des tensions sur les usages de l'eau à horizon 2050.***

OPH
LA FÉDÉRATION

LAB

REGARDS CROISÉS sur …
l'ÉCOLOGIE

La transition écologique interpelle de multiples manières notre modèle de société. Entre impacts sur les territoires et les manières d'habiter, inégalités, conflits d'usage et démocratie, et combinaison systémique des multiples enjeux, comment notre société est-elle bousculée ? En quoi se transforme-t-elle face à ces enjeux ? A quoi se heurte-t-elle, voire, pour partie(s), résiste-t-elle aujourd'hui ? Quels défis devant nous pour changer notre rapport aux limites planétaires et nous adapter aux conséquences écologiques déjà à l'œuvre ?

Dans cet espace, plusieurs regards - issus d'entretiens avec des experts comme avec des habitants, des conversations menées par la FOPH en partenariat avec la Revue Esprit*, de rapports d'études ou de prospective - viennent éclairer ces sujets. Sans exhaustivité mais avec diversité.*

Extraits issus des entretiens avec :

Albane GASPARD
Responsable prospective des bâtiments à l'ADEME

Patrick LE GALÈS
Sociologue & Politiste à Science Po / CNRS

Hadrien HAINAUT
Directeur des programmes de l'I4CE (Institut de l'économie pour le climat)

Bernard PERRET
Ingénieur, socio-économiste
Membre du comité de rédaction de la Revue Esprit

Manon LOISEL
Consultante en politiques territoriales
Essayiste

Conversation FOPH x Revue ESPRIT :

Habitat public & Biens communs

Cécile BELARD DU PLANTYS
Directrice Générale de Paris Habitat

Nicolas PORTIER
Professeur affilié à Science Po
Directeur de la Chaire Planification écologique, politiques industrielles et territoires

Pierre SAUVÊTRE
Sociologue à l'Université Paris 8 Nanterre

Rapports & Articles :

CHIFFRES CLÉS DU CLIMAT EN FRANCE, EUROPE ET MONDE - Édition 2025
SDES(Statistique publique de l'énergie, du transport, de l'énergie et de l'environnement

TRANSITION(S) 2050 - CHOISIR MAINTENANT, AGIR POUR LE CLIMAT
Ademe - 2022

FRANCE 2040 - Projections pour l'action publique
Institut Montaigne - Juillet 2025

RAPPORT SUR L'ÉTAT DES SERVICES PUBLICS - Édition 2025

Nos Services Publics

MÉTROPOLES ET GRANDES VILLES EN 2045
4 concepts pour réinventer la ville
Fondation Jean Jaurès

ETUDE SUR L'ADAPTATION DU PARC SOCIAL AUX RISQUES CLIMATIQUES
Fédération des Offices Publics de l'Habitat - Septembre 2025

TRANSITION ÉCOLOGIQUE & FAIBLESSE SYSTÉMIQUE

La transition écologique, au sens de la prise en compte de plusieurs enjeux environnementaux au-delà de l'énergie et des émissions carbone, n'est pas quelque chose qui existe aujourd'hui. Il n'y a pas de stratégie globale et multicritère. pour plein de raisons, notamment le fait que les objectifs auxquels la France se réfère sont avant tout des objectifs carbone. On a assisté à une espèce d'élargissement de la question énergétique vers la transition carbone, mais nous ne sommes pas du tout encore dans une approche intégrant la biodiversité, l'eau et les autres limites planétaires.

Albane GASPARD

La disponibilité en eau est un enjeu qui devient méga flippant et pour lequel nous avons pourtant très peu de politiques structurantes. On le voit avec les conflits autour des méga-bassines : c'est désormais la lutte pour savoir qui captera la ressource en premier pour son activité, notamment les agriculteurs qui ont compris l'urgence.

Albane GASPARD

Plus les politiques publiques se multiplient, plus ce qui se passe réellement sur le terrain dépend des interdépendances entre ces politiques. C'est ce que nous appelons le *Policy State*, l'idée que les interactions entre différents domaines expliquent les résultats finaux. Ces politiques peuvent être en concurrence, en complémentarité ou nécessiter une coordination qui fait souvent défaut. Le problème est que ces interdépendances sont extrêmement peu pensées et pilotées politiquement. Cela génère de nombreux effets pervers qui n'étaient pas prévus au départ. Par exemple, une politique de logement visant à réduire les inégalités peut finir par accroître les fractures territoriales par un effet de bord. ***La complexité systémique de l'action publique rend les résultats de moins en moins prévisibles. On assiste à une forme d'instabilité structurelle dans plusieurs domaines de l'intervention publique. Il est devenu crucial de penser ces croisements plutôt que de piloter chaque secteur en silo.*** Sans cette vision transversale, l'action publique risque de produire l'inverse de ses intentions initiales.

Patrick LE GALÈS

LE RESSERREMENT DES OPTIONS

Nos émissions baissent actuellement pour de mauvaises raisons, comme la désindustrialisation ou une sobriété subie liée à l'explosion des prix de l'énergie. Plutôt que d'avoir investi pour posséder des maisons bien isolées et des usines performantes, nous subissons une baisse de prospérité par la contrainte. L'enjeu actuel est donc de doubler ce rythme pour passer à la "vitesse supérieure".

Hadrien HAINAUT

C'est au niveau européen que se sont décidées les normes sur la qualité de l'air ou la directive sur l'efficacité énergétique des bâtiments qui impose la sortie des fossiles. Or, ***on voit aujourd'hui un basculement politique au Parlement européen avec une montée des alliances (...) qui commencent à faire passer des reculs environnementaux.*** Le temps que ces reculs redescendent au niveau national, il y a un délai de 4 ou 5 ans, mais la marche arrière est enclenchée. Parallèlement, en France, on voit un gros "push" pour lever les normes environnementales et les consultations publiques afin d'accélérer la réindustrialisation ou l'implantation de data centers. On privilégie la croissance économique et les enjeux géopolitiques immédiats au détriment de la protection de la nature. C'est une tendance à la "marche arrière" qui est très nette dans le paysage institutionnel actuel.

Albane GASPARD

Depuis une dizaine d'années, la France est systématiquement à mi-chemin des intentions qu'elle s'est données pour la transition. On a stabilisé le pays à un niveau d'investissement d'environ 100 milliards d'euros par an, alors que l'objectif nécessaire pour respecter nos trajectoires serait plutôt de l'ordre de 200 milliards. ***Ce "demi-régime" signifie que nous accomplissons seulement la moitié du rythme de décarbonation requis, accumulant ainsi environ dix ans de retard sur une trajectoire idéale.***

Hadrien HAINAUT

Si l'on regarde sérieusement l'équation à l'horizon 2050, nos scénarios ne bouclent réellement que dans l'hypothèse la plus sobre. C'est le scénario qui est le plus en rupture par rapport aux tendances sociales actuelles, mais c'est le seul où les puits naturels suffisent. Nous avons un problème de vitesse car nous ne bougeons pas assez vite, et chaque délai ferme de nouvelles portes stratégiques. La sobriété est le seul levier qui passe avec des puits naturels, mais elle ne passe pas encore dans l'esprit de la société. (...) Nous ne sommes pas une

société sobre de base et absolument rien dans notre système actuel n'encourage ce changement de paradigme. ***On se retrouve avec des trajectoires qui exigent des ruptures sociales profondes pour compenser nos retards.***

Albane GASPARD

Le puits carbone que représente la forêt française a énormément diminué sur les dix dernières années. Comme la neutralité carbone consiste à ne pas émettre plus que ce que nous pouvons absorber, cet affaiblissement du puits forestier rend l'équation de 2050 extrêmement difficile. Chaque stratégie nationale bas-carbone qui passe se retrouve de plus en plus contrainte dans les options à sa disposition. Cela va donner mécaniquement de plus en plus de poids à des solutions techniques de capture de CO2 dans l'atmosphère. On entre alors dans des espèces de gros délires technologiques pour compenser notre incapacité à protéger nos écosystèmes. ***La nature perd sa capacité de régulation au profit de paris technologiques incertains.***

Albane GASPARD

L'exemple de la rénovation thermique des bâtiments illustre parfaitement cette fermeture des options et le retard que nous avons accumulé depuis une décennie. Dans un monde idéal, on essaierait de baisser au maximum le besoin thermique du bâti pour éviter de consommer de l'énergie inutilement. L'énergie restante serait alors plus facile à décarboner car elle porterait sur des volumes beaucoup plus faibles et vertueux. Cependant, nous avons pris un tel retard par rapport aux stratégies des années 2010 que les courbes de décollage nécessaires sont devenues totalement irréalistes. ***Si nous voulions arriver en 2050 avec un parc complètement rénové, il faudrait une cadence que la filière de l'artisanat ne peut plus supporter. Nous sommes face à un mur physique.*** La stratégie qui consistait à viser le meilleur résultat possible s'est fermée ; elle était déjà complexe, elle est aujourd'hui quasi impossible à réaliser. Il faudra probablement se contenter de solutions dégradées par rapport à nos ambitions initiales.

Albane GASPARD

Le secteur du logement social est un moteur d'innovation inouï pour l'ensemble de la filière construction en France. Par ses commandes massives, il permet de tester de nouveaux matériaux et des méthodes de rénovation performantes. Il ne faut pas opposer le public et le privé, car l'économie privée vit largement de cette commande publique structurante. Les bailleurs sociaux sont les premiers à expérimenter des solutions pour la transition énergétique, comme l'autoconsommation collective. ***Cette capacité d'entraînement est une richesse collective qu'il faut préserver pour atteindre nos objectifs***

nationaux de neutralité carbone. Sans ce levier public, l'innovation dans l'habitat resterait confinée à des segments de niche très coûteux.

Nicolas PORTIER

Face aux enjeux du réchauffement climatique, nous allons devoir inventer de nouvelles manières d'habiter nos lieux, que ce soit pour trouver de la fraîcheur l'été ou de la chaleur l'hiver. Prenons l'exemple d'un vieil immeuble où le diagnostic technique global s'avère absolument catastrophique, ce qui est le cas de nombreuses copropriétés anciennes. Devant un tel désastre, ***l'alternative classique est de dépenser des sommes astronomiques pour une isolation parfaite qui reste souvent inatteignable. Une autre voie, plus intéressante, consiste à s'orienter vers une forme de "bricolage adaptatif" ou d'urbanisme tactique.*** Il s'agit de tirer parti des avantages naturels du lieu, comme des verrières pour se chauffer en hiver ou des espaces partagés pour mieux vivre l'été. On entre alors dans une logique de résilience où l'on s'adapte aux contraintes plutôt que de chercher à les supprimer par la technique lourde. Ce bricolage devient une stratégie de survie face à des bâtiments que l'on ne peut plus transformer radicalement. ***C'est une vision de l'habitat plus agile et moins dépendante des grands investissements industriels.***

Bernard PERRET

ÉCOLOGIE, JUSTICE & DÉMOCRATIE

Cette urgence de la décarbonation s'est imposée de manière totale. C'est une urgence légitime, mais elle occulte les questions d'adaptation au changement climatique et les enjeux sociaux qui y sont tricotés. Cette notion de transition juste a émergé récemment en réponse au mouvement des gilets jaunes, car on a réalisé le décalage entre les propositions théoriques et leur atterrissage concret dans la vie des gens. On vient bousculer des équilibres, créant des gagnants et des perdants sans savoir comment organiser la discussion. ***Pour le moment, la transition se focalise sur le carbone et essaie seulement de regarder, après coup, l'impact social et environnemental des scénarios choisis.***

Albane GASPARD

Un enjeu majeur est de comprendre comment on tricote la transition avec les enjeux sociaux, une question qui reste largement sans réponse structurée. Cette notion de "transition juste" a émergé il y a deux ou trois ans en retour du mouvement des gilets jaunes, car on a réalisé le décalage entre les propositions théoriques et leur atterrissage concret. On vient bousculer des équilibres sans proposer de solutions réelles pour faire autrement, créant ainsi des gagnants et des perdants. ***Pour le moment, nous ne savons pas du tout comment organiser des arènes de discussion pour que les gagnants puissent dédommager les perdants.*** (...) Le social est encore trop souvent traité comme une variable d'ajustement après coup. Cette incapacité à gérer la conflictualité sociale freine l'adhésion globale au projet de transition. ***Il faut inventer de nouveaux lieux de dialogue pour rendre ce changement acceptable par tous.***

Albane GASPARD

Nous observons un décalage flagrant entre une action publique locale restée très consensuelle et la montée de tensions sociales de plus en plus virulentes. ***Le dérèglement climatique transforme tout un tas de ressources — l'eau, le sol vivant, l'argent public — en objets de conflits quantitatifs et qualitatifs majeurs.*** La mise en œuvre concrète de la transition écologique, via le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) ou les zones à faibles émissions (ZFE), génère une conflictualité dont nous ne sommes qu'au début. Pourtant, les institutions territoriales continuent souvent de poser ces enjeux de façon apaisée, en pensant qu'il s'agit uniquement d'un problème de pédagogie. Or, la pédagogie ne suffit pas quand on touche aux conditions matérielles d'existence des gens, comme leur liberté de circulation ou leur patrimoine immobilier. On sent monter des "bombes à retardement" sociales dans des territoires où les mesures de décarbonation sont perçues comme inaudibles. ***La transition écologique est par nature une***

matière éminemment conflictuelle car elle impose des arbitrages difficiles sur la répartition des efforts financiers et d'usage.

Manon LOISEL

Jusqu'à très récemment, l'action publique traitait la décarbonation des mobilités ou de l'habitat comme une simple affaire technique pour les ingénieurs. On se focalisait sur une équation arithmétique de réduction des émissions, en arbitrant froidement entre nouvelles technologies et sobriété théorique. Ce logiciel d'ingénieur a longtemps évacué les enjeux de justice sociale et de redistribution, considérant la mise en œuvre comme un processus sans accroc. La crise des gilets jaunes a été une claque monumentale pour les acteurs publics qui ne pensaient pas qu'une telle conflictualité puisse émerger sur des sujets techniques. Nous sommes encore trop souvent enfermés dans des "bulles de confirmation" où l'on démultiplie les canaux d'expression citoyenne sans jamais travailler la qualité de l'écoute. Les institutions entendent toujours les mêmes profils mobilisés et peinent à intégrer les réalités vécues par ceux qui sont à distance du politique. ***Tant que nous ne changerons pas de logiciel pour intégrer la dimension démocratique de la mise en œuvre, nous nous heurterons à des murs d'opposition.*** L'action publique doit cesser d'être aveugle aux inégalités sociales qu'elle peut générer dans sa quête de décarbonation.

Manon LOISEL

Nous avons construit une métropole francilienne de 12 millions d'habitants qui, au fond, n'est plus du tout maîtrisable sur le plan des ressources. Avec seulement six jours d'autonomie alimentaire, la résilience de ce territoire est quasiment nulle face à un choc majeur. Il y a là un nœud politique explosif au carrefour de la transition écologique et de l'organisation territoriale. Si nous ne repensons pas radicalement la proximité des services et le logement, nous allons au-devant de crises sociales violentes. ***La transition ne sera pas qu'une question de technologie, mais de remise en cause profonde de nos manières d'habiter l'espace.***

Arnaud BONTEMPS

Les communs ne sont pas seulement des concepts théoriques ; ils englobent tout ce qui nous environne, du logement public aux espaces partagés dans les copropriétés privées. Il existe des communs publics, financés par nos impôts et gérés par des collectivités, qui valorisent souvent des biens privés par leur simple présence. À côté de ces biens collectifs socialisés, il y a les biens inappropriables comme la qualité de l'air ou de l'eau, dont personne ne peut revendiquer la propriété exclusive. ***La transition écologique bouscule inévitablement des situations acquises et des intérêts économiques, ce qui rend la négociation indispensable.*** Il est donc crucial de trouver des lieux de gouvernance multi-niveaux pour s'entendre sur les changements nécessaires.

Nicolas PORTIER

L'acceptabilité sociale des énergies renouvelables est bien plus forte lorsqu'on implique directement les citoyens et les collectivités dans les projets. On observe que la résistance diminue lorsque la rente énergétique n'est pas captée par des intérêts privés mais réinvestie localement. Le mouvement HLM est déjà très avancé sur ces questions, notamment avec l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures sociales. La coconstruction en amont de la décision est devenue incontournable pour éviter les conflits et les blocages territoriaux. Il faut sortir d'une vision purement étatique pour privilégier l'intelligence territoriale dans les bassins de vie. ***La démocratie locale doit se réorganiser à la bonne échelle pour porter ces projets coopératifs et participatifs avec l'appui des ingénieries publiques.***

Nicolas PORTIER

SINISTRES À VENIR

Nous ne décarbonons pas assez vite pour maîtriser les risques climatiques futurs. Ce chiffre de 200 milliards est donc un point d'équilibre entre le désirable et le faisable, un rythme que les filières peuvent espérer absorber dans les meilleures conditions. C'est une trajectoire qui doit être maintenue sur le long terme pour renouveler progressivement tout notre stock d'équipement. ***À l'horizon 2050, la totalité de nos 500 milliards d'investissements annuels devra d'ailleurs être devenue "compatible avec le climat".***

Hadrien HAINAUT

Ce qui est évident, c'est l'augmentation inéluctable des sinistres environnementaux, car nous sommes sur une magnifique tendance haussière... Nous allons tous voir de plus en plus concrètement le changement climatique, mais ce n'est pas certain que cela soit un terreau de changement vertueux. Cela peut aussi générer une attitude où chacun veut tirer la couverture à soi pour se protéger, épuisant les fonds de catastrophes naturelles.

Albane GASPARD

Un phénomène majeur sera le retrait-gonflement des argiles qui menace déjà 12 millions de maisons en France. Les sécheresses fissurent les structures et cela représente des milliards d'euros de réparations sans que nous ayons de solutions techniques massifiables. Parallèlement, nous voyons monter une mobilisation sociale autour de la chaleur dans le logement avec la notion de "bouilloire thermique". ***Notre société a l'habitude de gérer le froid, mais le chaud est une problématique nouvelle pour laquelle nos bâtiments ne sont absolument pas conçus. Cela génère des impacts sanitaires considérables.***

Albane GASPARD

Le risque assurantiel lié au changement climatique va forcer les bailleurs à repenser totalement la protection de leur parc. Nous ne sommes plus seulement dans une phase d'atténuation des émissions, mais dans une nécessité vitale d'adaptation aux événements extrêmes. Les inondations ou le retrait des argiles menacent la structure même de milliers de logements sociaux en France. ***Protéger les patrimoines est un défi économique colossal qui nécessite de nouvelles formes de solidarité financière.*** Il faut rénover intelligemment pour garantir que ces lieux de vie restent habitables. Cette gestion des risques est la nouvelle frontière de la planification écologique territoriale pour les décennies à venir.

Nicolas PORTIER

LE LONG TERME DANS LA TRANSITION

Je vois des acteurs professionnels qui ont conscience de la nécessité de changer, mais qui stratégiquement se battent pour acheter du temps afin de ne pas changer rapidement. Par exemple, la Fédération Française du Bâtiment (FFB) affirme qu'il faut construire massivement jusqu'en 2040, tout en sachant qu'en 2050, le ralentissement démographique rendra leur filière très vulnérable. Ils préfèrent sauver leur business immédiat plutôt que d'utiliser davantage le parc existant ou de préparer la déconstruction.

Albane GASPARD

Sur le plan macroéconomique, ***on sait depuis longtemps que le retour sur investissement (ROI) de la transition est très positif à l'échelle d'une ou deux générations.*** Le surcoût pour une génération donnée est d'environ 1 % de sa richesse annuelle, tandis que les dommages évités sont estimés à 20 ou 30 % de cette même richesse

Hadrien HAINAUT

Les pouvoirs publics doivent créer cette sécurité financière pour les investissements climatiques en encadrant "les deux bouts du tuyau". ***Il faut attirer les capitaux en garantissant la pérennité des investissements en assurant des débouchés commerciaux.*** En sécurisant ainsi les filières, on permet aux investisseurs de s'engager sur des cycles de 20 ou 30 ans sans crainte de revirements brutaux. ***C'est cette ingénierie de la confiance qui est la clé du financement massif de la transition.***

Hadrien HAINAUT

Un sujet majeur pour le bâtiment en 2040, c'est la disponibilité physique des ressources. On a développé notre société sur la capacité à aller capter des ressources à l'extérieur, mais nous entrons dans une ère de reconstitution des empires où l'Europe n'est pas l'acteur dominant. Dans nos travaux sur le bâtiment, on se pose la question : aura-t-on les tonnes d'acier et de cuivre nécessaires sur un marché international où d'autres acteurs sont prêts à payer beaucoup plus cher ?. On ne s'est jamais vraiment posé la question de manière globale, on n'a jamais quantifié nos besoins réels face aux capacités d'importation. Construire en bois, par exemple, est une idée séduisante mais en

partie fausse car nos forêts n'ont pas été pensées pour fournir ce type de matériau massivement. ***Il y a un risque réel que, même avec les moyens financiers, les filières ne puissent pas suivre faute de matière première. La transition va donc se heurter à un mur de ressources qui dépasse largement le cadre du carbone.***

Albane GASPARD

Une société vieillissante n'a pas la même capacité d'action qu'une société jeune. Il y a la question du rapport au changement. Mais, en 2050, c'est aussi la baisse de la population active qui va nous obliger à répondre à d'immenses défis avec moins de "bras" disponibles. Le quatrième âge va demander énormément de ressources humaines et financières, ce qui pèsera sur la transition. On peut même imaginer que le troisième âge, au lieu de s'investir dans le bénévolat ou l'écologie, sera accaparé par le soin de ses propres parents. C'est ***une variable démographique qui est souvent sous-estimée dans les scénarios de transition.***

Albane GASPARD

Pour imaginer un nouveau modèle économique de transition, on peut s'inspirer de la soif d'éducation au XIXe siècle. En 1800, l'idée de mettre les enfants à l'école était perçue comme une perte économique immédiate pour les agriculteurs et les industriels qui avaient besoin de main-d'œuvre dans les champs et les usines. Les investisseurs de l'époque étaient très réticents à payer pour quelque chose dont ils ne voyaient pas le profit direct. Pourtant, en trois générations, les États ont imposé cette vision en faisant le pari que des citoyens éduqués créeraient une prospérité bien supérieure pour l'ère industrielle. Aujourd'hui, nous sommes dans une situation similaire vis-à-vis du climat : ***tout le monde veut un monde décarboné, mais personne ne veut payer pour le construire. Si nous arrivons à créer une véritable "demande de futur", où l'on valorise un environnement préservé comme on a valorisé l'éducation, alors les forces économiques basculeront.*** C'est cette transaction avec les générations futures qui reste à inventer.

Hadrien HAINAUT

Nous disposons aujourd'hui de données beaucoup plus précises sur des sujets qui étaient autrefois invisibles, comme la pollution de l'air, des sols ou de l'eau. Ces informations commencent à influencer les comportements de mobilité et les choix de localisation des populations. On sait par exemple que vivre près de zones d'épandage agricole massif n'est pas idéal pour la santé. ***Les gens commencent à intégrer ces risques climatiques et sanitaires dans leurs***

stratégies résidentielles. Les entreprises elles-mêmes s'inquiètent de leur capacité à attirer des jeunes diplômés sur des territoires perçus comme pollués ou vulnérables. ***Ce n'est plus seulement le marché du travail qui dicte la localisation, mais de plus en plus des critères de santé globale.*** On pourrait voir des basculements importants si les régulations sur les résidences secondaires ou les meublés touristiques type Airbnb se durcissent. La transparence des données environnementales va devenir un moteur puissant de la dynamique territoriale.

Patrick LE GALÈS

GOUVERNANCE ÉNERGÉTIQUE & TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Nous assistons à un changement de cap profond dans la politique énergétique nationale : le passage au dogme de l'électrification avant tout. Pendant toute la décennie 2010, le mantra était celui de la maîtrise de la demande d'énergie (MDE) et de l'efficacité thermique, par crainte de ne pas pouvoir passer les pics de consommation électrique en hiver. On se souvient de la vague de froid de 2012 où nous avons frôlé le blackout avec un record d'appel de puissance de 102 GW. Mais aujourd'hui, grâce au développement massif des énergies renouvelables qui s'ajoutent au parc nucléaire maintenu, ***nous entrons dans une phase d'abondance électrique côté production.*** Les prix de gros s'effondrent parfois car l'offre est supérieure à la demande, et nous exportons nos surplus chez nos voisins. Cette nouvelle donne pousse les dirigeants à encourager chaque secteur, et surtout le bâtiment, à consommer le plus d'électricité possible pour remplacer le pétrole et le gaz.

Les crises géopolitiques récentes ont transformé les hydrocarbures en énergies "étrangères" et imprévisibles. Pour un acteur comme un office HLM, cette nouvelle réalité est un signal fort : il devient vital de sortir du gaz pour se protéger des futurs chocs de prix. ***L'électrification n'est plus seulement un choix écologique, c'est devenu une stratégie de résilience économique directe dans un contexte géopolitique incertain.***

Ce changement de paradigme énergétique invite le secteur du bâtiment à revoir sa hiérarchie des priorités. *Pendant des années, l'effort a été mis presque exclusivement sur l'isolation thermique pour réduire la consommation de gaz.* ***Aujourd'hui, même si l'efficacité thermique reste nécessaire, la stratégie dominante consiste à sortir les logements du gaz au profit des pompes à chaleur ou des réseaux de chaleur décarbonés.*** Cette bascule est délicate pour les bailleurs sociaux qui ont une très grande inertie physique et qui ont souvent investi massivement dans des systèmes à gaz ces dernières années. On ne fait pas une politique énergétique en étant une "girouette", car les choix d'aujourd'hui engagent le stock immobilier pour trente ou quarante ans. (...) Chaque époque construit ses bâtiments comme des solutions optimisées aux conditions de son temps. ***Le danger actuel est de construire ou de rénover de manière hyper-optimisée pour les conditions d'aujourd'hui, en oubliant que ces choix seront peut-être inadaptés dans vingt ans.*** On risque de créer des bâtiments qui deviendront des "repoussoirs" si la configuration énergétique change de nouveau. ***Pour le secteur immobilier, il vaut toujours mieux viser une certaine versatilité et une adaptabilité plutôt qu'une spécialisation technique trop rigide.*** Le bâtiment est un stock vivant avec lequel nous devrons composer sur le temps long, indépendamment des modes technologiques éphémères.

Hadrien HAINAUT

Les réseaux énergétiques et d'eau constituent l'ossature des communs au XXIe siècle et doivent rester sous le contrôle de la puissance publique. ***Le réseau électrique français, par exemple, appartient aux communes et représente un patrimoine d'une valeur marchande et sociale gigantesque.*** Je considère que toute tentative de privatisation de ces infrastructures stratégiques est un risque majeur pour l'équité territoriale. ***Ces réseaux sont le fruit d'un siècle d'investissements publics pour raccorder chaque foyer, garantissant ainsi la valeur même des logements.*** Demain, ils seront le support indispensable de notre transition vers des usages plus électriques et décarbonés. Les Français doivent être fiers de cette richesse collective qui permet de chauffer et d'éclairer la nation de manière performante.

Nicolas PORTIER

Dans les rapports

Poids du logement

Les bâtiments résidentiels et tertiaires représentent aujourd'hui près de la moitié (45 %) de la consommation d'énergie finale en France. Sur ce total, les logements pèsent pour 30 % de la demande énergétique nationale. Pour atteindre la neutralité carbone, les scénarios de l'ADEME prévoient une réduction de la demande finale d'énergie de l'habitat allant de -23 % à -55 % d'ici 2050.

Le secteur du bâtiment est responsable de près de 22 % des émissions de GES nationales. ***Les seuls logements émettent directement 14,5 % du total des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) français.*** La Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) impose de diviser ces émissions par six d'ici 2050 par rapport à 1990.

Les émissions liées à l'usage ne sont qu'une partie du problème ; ***les produits de construction et équipements représentent 65 % à 85 % des émissions totales de GES sur le cycle de vie d'un bâtiment neuf.*** Cette donnée souligne l'importance de décarboner l'industrie lourde (acier, ciment) pour réduire l'empreinte de l'habitat.

Choix énergétiques

Le gaz de réseau doit également subir une décrue massive, avec une baisse de consommation projetée de -40 % à -85 % selon le degré de sobriété choisi. En 2050, le gaz restant devrait être à 100 % d'origine renouvelable pour assurer la neutralité.

Les réseaux de chaleur urbains sont un levier clé pour densifier l'habitat décarboné. Leur part dans le chauffage des logements pourrait passer de 6 % en 2020 à 24 % en 2050 dans certains scénarios.

L'objectif est d'amener la quasi-totalité du parc existant au niveau Bâtiment Basse Consommation (BBC) d'ici 2050. ***Le rythme de rénovation doit s'accélérer pour atteindre jusqu'à un million de logements rénovés complètement chaque année dans les phases de pointe.*** Actuellement, seulement 16 % du parc atteindrait ce niveau en 2050 dans une trajectoire tendancielle, contre plus de 80 % dans les scénarios de neutralité.

Souffler le froid

Avec le réchauffement climatique, le besoin de froid devient critique. ***La consommation de climatisation pourrait être multipliée par quatre d'ici 2050 dans un scénario de non-adaptation.*** Les scénarios sobres privilégient des solutions low-tech (bioclimatisme, brasseurs d'air) pour limiter cet usage à seulement 1 TWh en 2050 contre 9 TWh dans le tendanciel.

Artificialisation

Entre 20 000 et 30 000 hectares de surfaces naturelles sont consommés chaque année en France. ***L'artificialisation augmente quatre fois plus vite que la population depuis 1981 (+70 % contre +19 %). Le logement est le premier moteur de la consommation des sols en France***, contribuant à près de 70 % de l'artificialisation sur la dernière décennie.

Risques

18,5 millions d'habitants sont exposés aux risques d'inondation par submersion marine et/ou débordement de cours d'eau

La durée moyenne des vagues de chaleur a été multipliée par six en France (13 jours/an sur 2015-2024 contre 2 jours sur 1961-1990). Des pics de température à plus de 50 °C sont attendus sur le territoire métropolitain d'ici 2050

À l'horizon 2050, une hausse du niveau des mers de +20 cm à +60 cm est attendue par rapport à 2015. Cela menace directement les habitations littorales, avec des risques d'érosion côtière accrus.

La consommation d'eau dans les zones urbaines pourrait augmenter de 30 % d'ici 2040, alors que la disponibilité des ressources hydriques diminuera de 14 % en quinze ans. Le Plan eau du gouvernement, qui vise une réduction de 10 % de la consommation, restera insuffisant pour compenser cette pression croissante.

Des précipitations plus intenses qui bénéficient moins aux sols et aux recharges de nappes, sécheresses accentuées qui poussent à développer l'irrigation, sous l'effet du changement climatique et sans inflexion des politiques publiques(scénario « Tendanciel » ci-dessous), ***88 % du territoire de la France hexagonale et de la***

Corse pourrait connaître des tensions sur les usages de l'eau à horizon 2050.

Exposition des OPH aux aléas climatiques

Les fortes chaleurs constituent l'aléa principal auquel le parc est exposé et qui continue de se généraliser sur le parc à long terme. ***Déjà, 64 % du parc (soit 1 438 000 logements) est exposé à des fortes chaleurs dont 483 000 logements qui le sont fortement ou très fortement. Cette part pourrait atteindre 79 % à l'horizon 2050*** et 94 % en 2100, soit plus de 669 000 logements supplémentaires à terme, associé à une augmentation de la criticité des logements déjà exposés.

Afin de préciser le niveau de risques des bâtiments du parc social et des adhérents de la FOPH face aux aléas climatiques, la vulnérabilité — c'est-à-dire le niveau d'impact des phénomènes sur les bâtiments et leurs occupants — a été étudiée.

Cette approche complémentaire permet d'affiner l'évaluation des risques en identifiant uniquement les bâtiments simultanément exposés et sensibles (au moins de manière modérée) aux aléas.

- 987 000 logements des adhérents de la FOPH ne sont ni exposés ni vulnérables aux aléas climatiques.
- 1 041 000 logements (46 % du parc des adhérents de la FOPH) sont actuellement à risque face à au moins un aléa climatique naturel dont 84 % uniquement face à la chaleur.
- 214 000 logements (10 % du parc des adhérents de la FOPH) sont à risque face à deux, trois voire quatre aléas climatiques, parmi lesquels le risque de surchauffe est quasiment toujours présent.

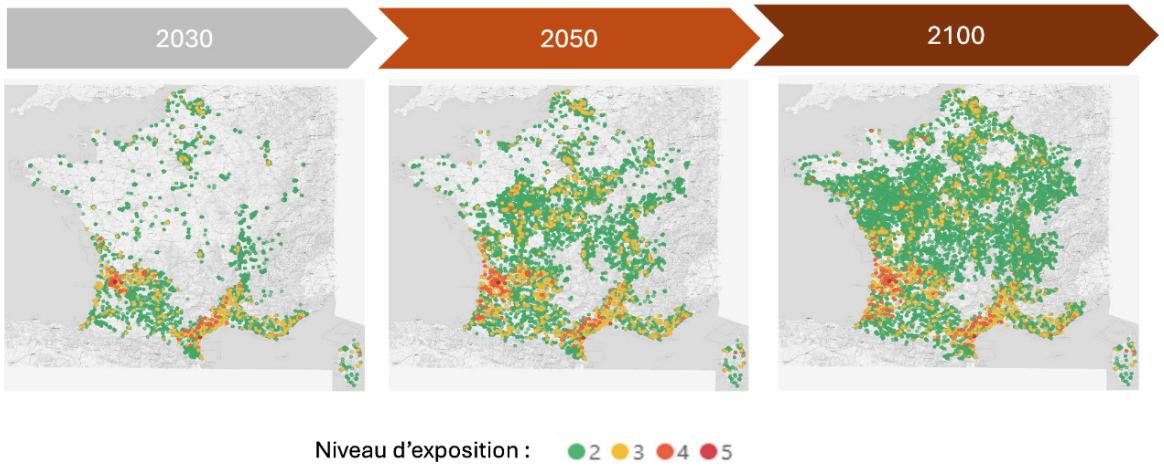


Figure 16 - Répartition géographique des logements des adhérents de la FOPH exposés à au moins deux aléas climatiques

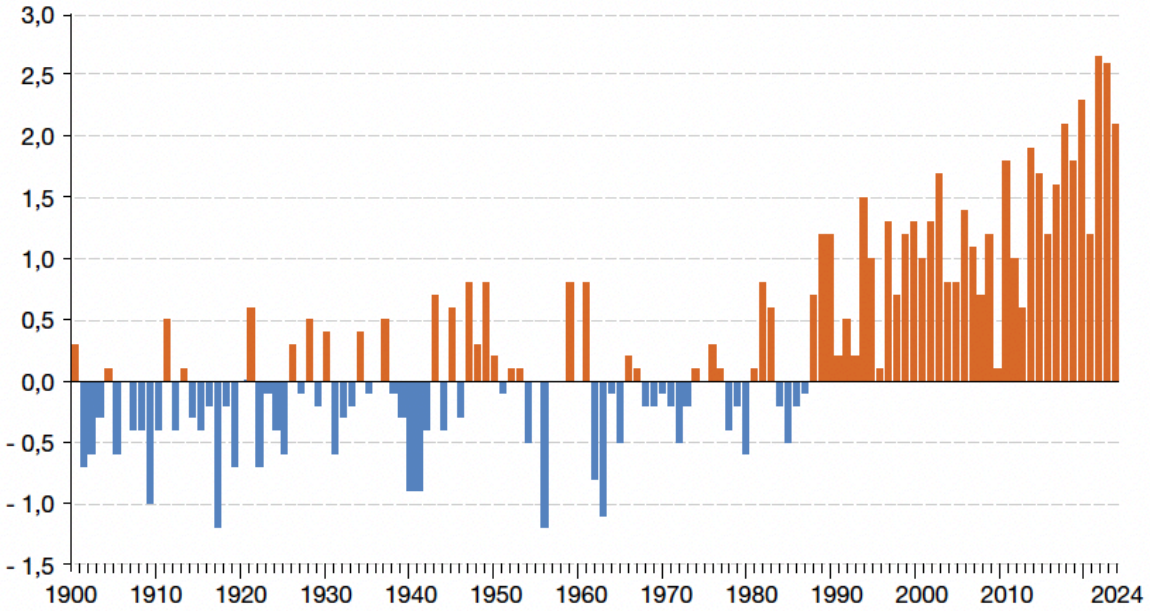
Tableau 1 Évolutions observées et attendues en France à l'horizon 2050 de différentes caractéristiques physiques de l'atmosphère, des terres et des mers

	ÉVOLUTIONS DÉJÀ OBSERVÉES EN 2021	ÉVOLUTION AUJOURD'HUI > 2050
Température moyenne en France	• + 1,7 °C depuis 1900[1]	• + 2,2 °C (comparaison avec la période 1976-2005) Cette moyenne traduit par exemple : • 5 à 15 jours de vagues de chaleur en plus • des canicules avec des pics à plus de 50 °C • des risques de feux de forêt élevés sur la majorité du territoire • jusqu'à 50 nuits par an au-dessus de 20 °C sur les régions méditerranéennes (10 à 20 nuits sur la moitié nord de la France) • 10 à 20 jours par an de gel en moins
Humidité des sols en France	• Augmentation de la surface des sécheresses (5 % dans les années 1960 à environ 15 % de nos jours)	• Diminution accélérée de l'humidité moyenne des sols sur l'ensemble de la France métropolitaine • En moyenne, la période où les sols sont secs doublerait (allongement de 2 à 4 mois) • Périodes de sécheresse plus longues en été (jusqu'à 5 à 10 jours supplémentaires) • - 10 % de cumuls de pluie en été
Précipitations intenses	• Augmentation de la fréquence des précipitations intenses et de la quantité d'eau lors de ces épisodes	• Les pluies actuellement les plus intenses pourraient augmenter en intensité (+ 15 % à 25 %) et arriver 2 fois plus souvent
Niveau global[2] des mers et océans, température et pH	• Niveau des mers : + 8 cm en 30 ans • Acidification : le pH a diminué de 0,1 par rapport au début du XX[e] siècle • Température de surface en Méditerranée et Atlantique : + 0,3 °C à + 1 °C, plus de 2 vagues de chaleur marine annuelles	• Niveau : + 20 cm à + 60 cm par rapport à 2015 • Acidification et désoxygénation s'accentuent • Température de surface des mers augmentant de 1 °C à 2 °C, davantage de vagues de chaleur marine
Volume des glaciers en France métropolitaine	• Variation d'épaisseur en moyenne nationale : - 19 m • Glaciers alpins : - 25 % en volume	• Risque de disparition des glaciers pyrénéens. • Glaciers alpins : - 50 % en volume par rapport à 2015 • - 20 % à - 50 % d'épaisseur de neige en moyenne montagne

Source : Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique ; Agence européenne de l'environnement ; Météo-France, actualisation 2020 des projections climatiques ; GIEC, rapport 2021.

ÉVOLUTION DE LA TEMPÉRATURE MOYENNE ANNUELLE EN FRANCE MÉTROPOLITAINE DEPUIS 1900

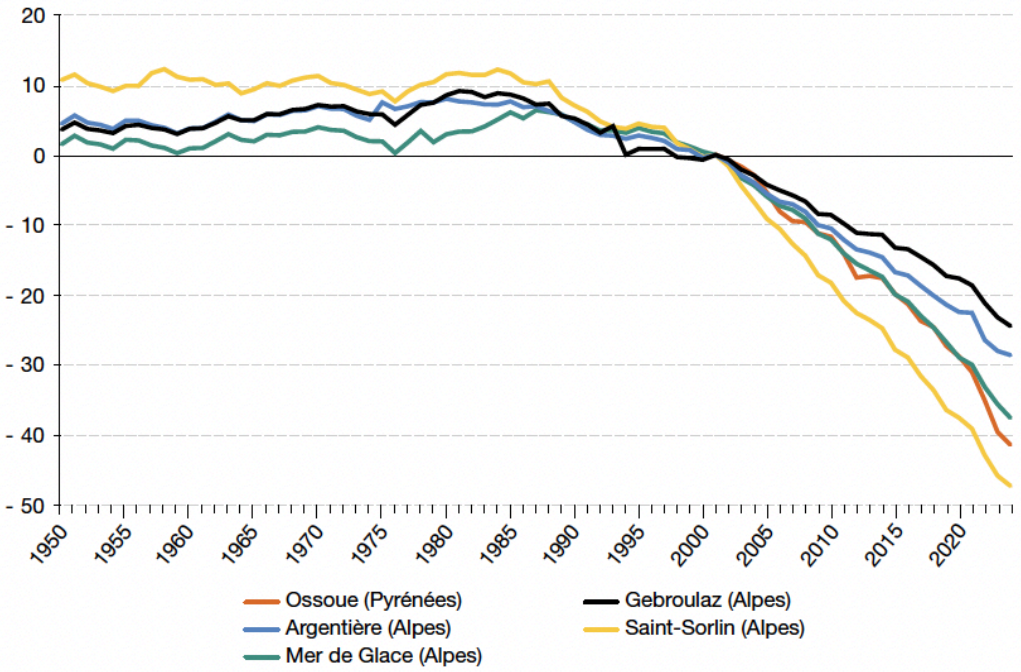
Écart par rapport à la normale 1961-1990, en °C



Note : l'évolution de la température moyenne annuelle est représentée sous forme d'écart par rapport à la moyenne observée sur la période 1961-1990 (11,8 °C).
***Source :** Météo-France, 2025*

VARIATION D'ÉPAISSEUR D'UNE SÉLECTION DE GLACIERS TEMPÉRÉS EN FRANCE MÉTROPOLITAINE DEPUIS 1950

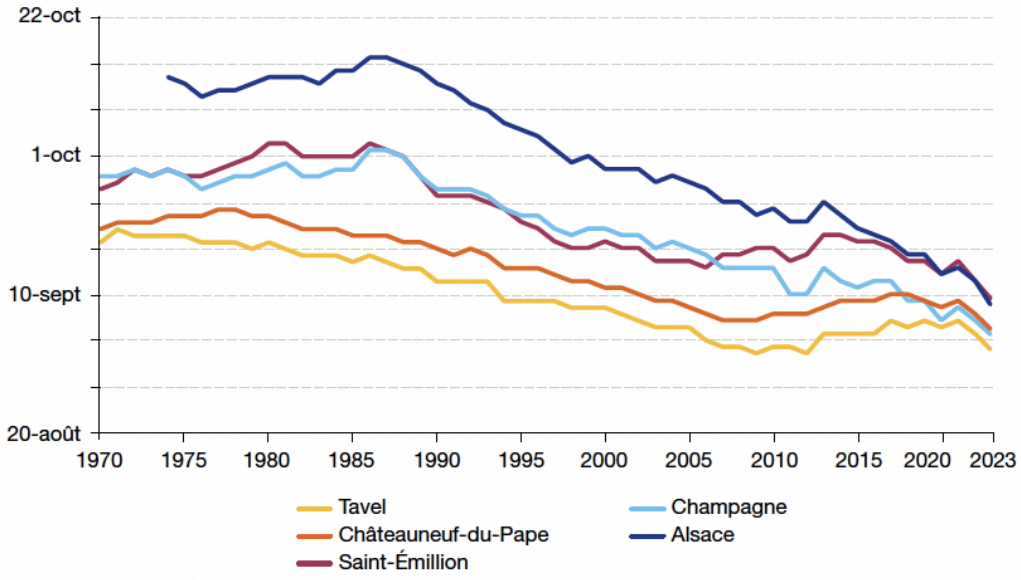
En mètres équivalent eau*



** Le mètre équivalent eau est l'unité utilisée pour décrire la masse d'un glacier par l'épaisseur d'une masse égale ayant la densité de l'eau. Une perte d'un mètre équivalent eau signifie que la masse de glace perdue, si elle se transformait en eau, réduirait l'épaisseur du glacier d'un mètre.*
Note : l'année de référence représentée pour les cinq glaciers est 2001 (épaisseur = 0).
***Sources :** Association Moraine et Institut des géosciences de l'environnement, 2025*

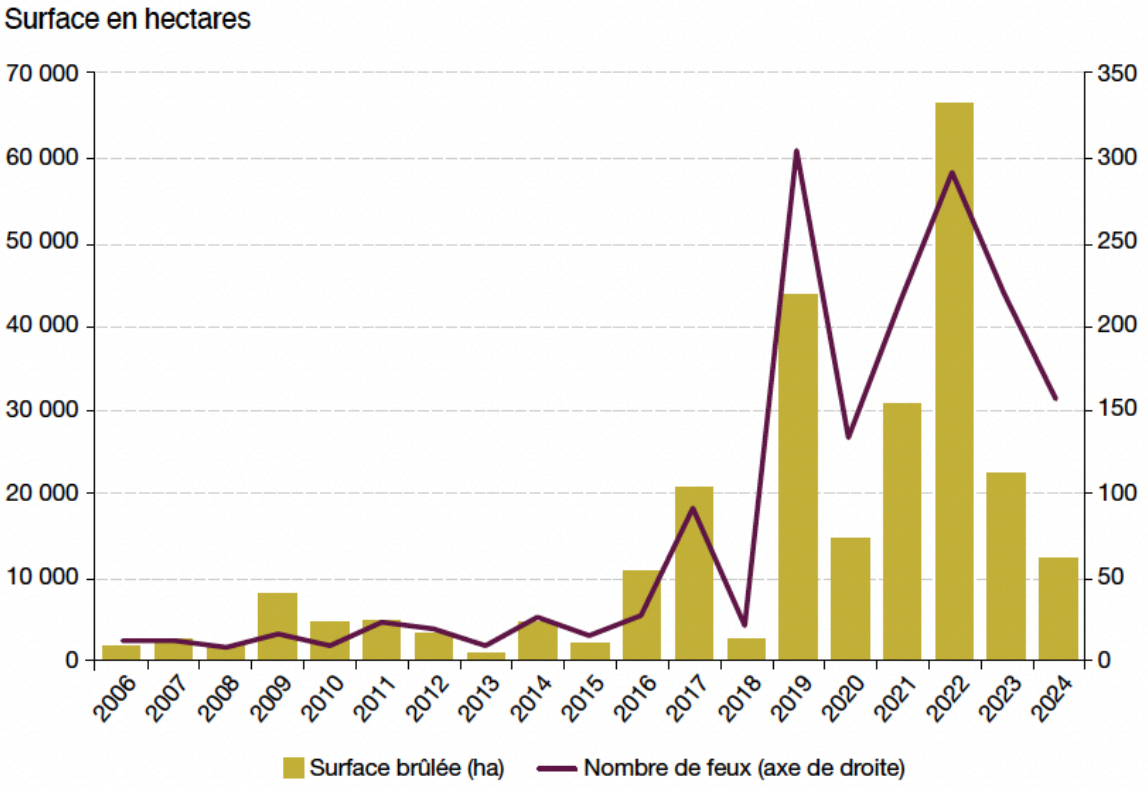
ÉVOLUTION DE LA DATE DU DÉBUT DES VENDANGES POUR UN PANEL DE VIGNOBLES FRANÇAIS DEPUIS 1970

Moyenne décennale



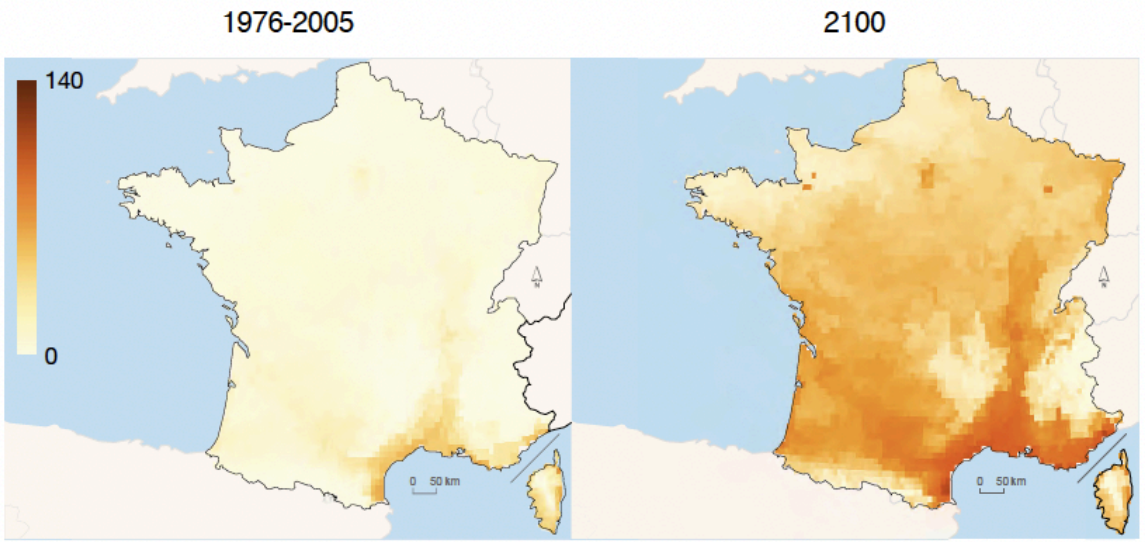
Note : les dates des vendanges représentées sont les moyennes décennales : par exemple, pour 2023, il s'agit de la moyenne 2014-2023.
***Sources :** Inter-Rhône, ENITA Bordeaux, INRA Colmar, Comité interprofessionnel du vin de Champagne, 2025*

NOMBRE DE FEUX ET SURFACE BRÛLÉE EN FRANCE MÉTROPOLITAINE DEPUIS 2006



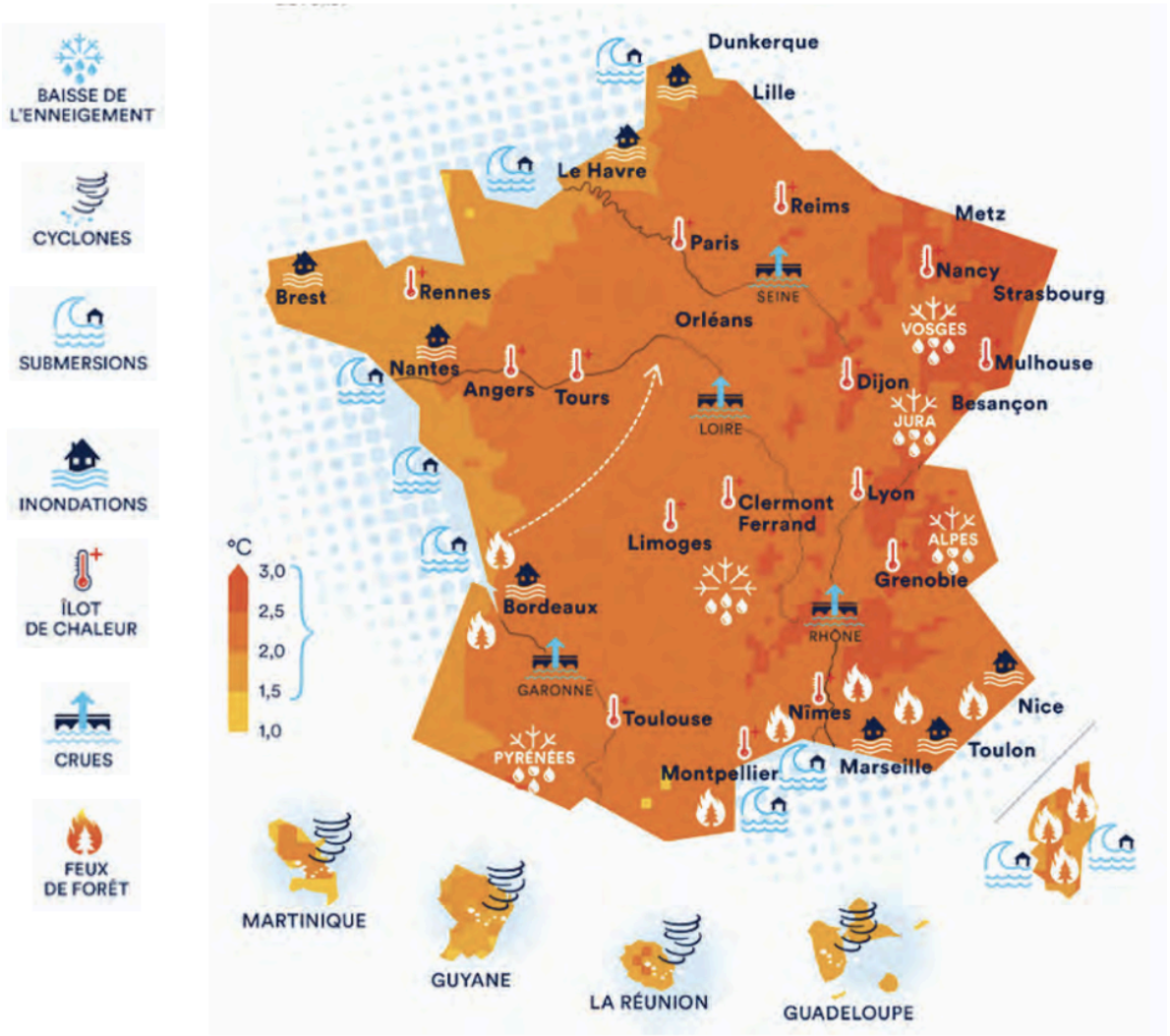
Source : *European Forest Fire Information System, 2025*

NOMBRE DE NUITS TROPICALES PASSÉ ET FUTUR EN FRANCE MÉTROPOLITAINE



Source : *Météo-France, 2024*

Carte 1 : impact du changement climatique en France déjà visible et à venir, d'ici 2050



Source : *Observatoire national des effets du réchauffement climatique, novembre 2018*

OPH
LA FÉDÉRATION

LAB

REGARDS CROISÉS sur …
la DÉMOCRATIE

Entre les habitants et les plus hautes sphères décisionnelles, les liens semblent s'être distendus. Quel tableau de l'état de la démocratie dans notre pays peut-on brosser aujourd'hui ? Où se situent les malaises ? Et où se situent aussi, au contraire, les réserves de démocratie et d'engagements communs ? Quelles formes prennent-elles ? Quels espaces cela invite-t-il à faire vivre ? Et pourquoi cette idée de démocratie et, plus largement, de "faire collectif" apparaît-elle tant comme un enjeu crucial et transversal pour demain ?

Dans cet espace, plusieurs regards - issus d'entretiens avec des experts comme avec des habitants, des conversations menées par la FOPH en partenariat avec la Revue Esprit*, de rapports d'études ou de prospective - viennent éclairer ces sujets. Sans exhaustivité mais avec diversité.*

Entretiens avec :

Albane GASPARD
Responsable prospective des bâtiments à l'ADEME

Patrick LE GALÈS
Sociologue & Politiste à Science Po / CNRS

Bernard PERRET
Ingénieur, socio-économiste
Membre du comité de rédaction de la Revue Esprit

Manon LOISEL
Consultante en politiques territoriales
Essayiste

Conversation FOPH x Revue ESPRIT :

Habitat public & Vie collective

Antoine ANCELET-SCHWARTZ
Doctorant en sciences sociales Ville de Grenoble / ETHICS / PACTE

Marie JAUFFRET-ROUSTIDE
Sociologue & Politiste, Directrice de recherche à l'Inserm
Membre du comité de rédaction de la Revue Esprit

Cédric VAN STYVENDAEL
Maire de Villeurbanne

Habitat public & Biens communs

Cécile BELARD DU PLANTYS
Directrice Générale de Paris Habitat

Nicolas PORTIER
Professeur affilié à Science Po
Directeur de la Chaire Planification écologique, politiques industrielles et territoires

Pierre SAUVÊTRE
Sociologue à l'Université Paris 8 Nanterre

Article :

QUELLE DÉMOCRATIE LES FRANÇAISES ET LES FRANÇAIS VEULENT-ILS ?
Frédéric Gonthier / Pacte, Science Po Grenoble - In HAL Open Science

Rapports :

DEMOCRACY REPORT 2026
V-DEM Institute (Consortium d'universités dans le monde)

L'INTRICATION DES ÉCHELLES DE GOUVERNANCE

L'action publique se joue désormais de plus en plus dans la mise en œuvre et de moins en moins dans la décision initiale. Le but réel d'une politique et les résultats qu'elle produit se discutent et se renégocient lors de son application sur le terrain. Pourtant, cette réalité est très mal appréhendée par les décideurs au niveau central. Dans des sociétés polarisées, les moyennes ne veulent plus dire grand-chose. On a de plus en plus de différenciation de territoires, de groupes sociaux, d'inégalité dans certains domaines. C'est très difficile en fait. ***Qui est gouverné devient plus important que qui gouverne.*** La mise en œuvre va dépendre des groupes qui sont bénéficiaires, qui sont les clientèles ou qui sont les victimes de ces politiques publiques.

Patrick LE GALÈS

L'acceptabilité sociale des énergies renouvelables est bien plus forte lorsqu'on implique directement les citoyens et les collectivités dans les projets. On observe que ***la résistance diminue lorsque la rente énergétique n'est pas captée par des intérêts privés mais réinvestie localement.*** Le mouvement HLM est déjà très avancé sur ces questions, notamment avec l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures sociales. La co-construction en amont de la décision est devenue incontournable pour éviter les conflits et les blocages territoriaux. Il faut sortir d'une vision purement étatique pour privilégier l'intelligence territoriale dans les bassins de vie. ***La démocratie locale doit se réorganiser à la bonne échelle pour porter ces projets coopératifs et participatifs avec l'appui des ingénieries publiques.***

Nicolas PORTIER

Bien que je soutienne l'adaptation locale des politiques de l'habitat, l'État doit rester le garant de principes nationaux fondamentaux pour assurer l'équité entre citoyens. Il y a un risque que les territoires les plus riches soient les seuls capables de maintenir une politique de logement social ambitieuse. Sans redistribution nationale, les besoins des habitants dans les zones moins prospères ne seraient pas satisfaits avec la même attention. L'État doit fixer les règles du jeu pour empêcher que le patrimoine public ne soit bradé selon les fluctuations politiques locales. ***La destination sociale du bien commun est un principe qui doit être protégé partout sur le territoire français. La décentralisation ne doit pas devenir un prétexte à l'abandon d'une solidarité nationale forte en matière de logement.***

Cécile BELARD DU PLANTYS

Dans un contexte de dette publique très importante, les États européens doivent désormais composer avec le vote hebdomadaire des marchés financiers. Le coût de l'emprunt n'est pas un fantasme d'économiste, c'est l'expression d'un rapport de force permanent. Par conséquent, ***les États rendent des comptes à trois groupes distincts : les citoyens, l'Union européenne et les fonds financiers.*** Les choix d'investissement des grandes organisations influencent directement le contenu des politiques publiques nationales. Par exemple, si les géants du numérique refusent d'implanter des data centers en France, cela pèse sur notre capacité à financer nos services publics comme l'hôpital. ***Le rôle de l'État se joue désormais autant à l'extérieur qu'à l'intérieur de ses frontières. On observe ainsi un déclin de "l'énergie unificatrice" de l'État au profit d'une gestion de ces influences extérieures.*** Les élites administratives passent plus de temps à protéger ou influencer ces groupes qu'à défendre un intérêt général purement national. C'est une mutation profonde de la fonction souveraine.

Patrick LE GALÈS

DES BIAIS DANS LA PRATIQUE POLITIQUE ACTUELLE

Le politique donne aujourd'hui trop souvent à voir une mise en scène de son impuissance plutôt que de sa capacité réelle à agir. Cette impuissance est souvent masquée par des stratégies de communication qui laissent penser que l'on fait quelque chose alors qu'il ne se passe rien. En tant que maire, je suis extrêmement sensible à ce qui peut générer un véritable passage à l'acte dans nos politiques publiques. Nous n'avons plus forcément besoin de réfléchir à ce qu'il faut faire, car nous sommes plutôt face à un blocage des modalités d'action. Il y a un manque criant de pacte de confiance et d'alliances solides entre les différents acteurs de la société

Cédric VAN STYVENDAEL

Pour faire face à la complexité de gouverner des sociétés polarisées, ***les politiques adoptent de plus en plus des stratégies de*** **blame avoidance*****. Il s'agit d'une technique d'évitement de la responsabilité pour ne pas être jugé sur des promesses non tenues.*** Pour résoudre ce paradoxe, les élus affichent souvent une multitude d'objectifs contradictoires dans une même loi. On voit ainsi des textes qui prétendent simultanément sauver la planète, assurer la cohésion sociale et garantir la compétitivité. ***À la fin, lorsque l'on observe les résultats réels, le politique peut choisir de mettre en avant l'objectif qui a été le moins mal atteint.*** C'est une stratégie de survie face à des citoyens qui peuvent vous critiquer sur les réseaux sociaux à tout moment. Cette approche permet de lancer des projets sans consensus clair sur les objectifs finaux, en affinant au fur et à mesure. Ce n'est pas nécessairement de la mauvaise foi, mais plutôt une adaptation à un environnement politique instable. On retrouve ce comportement dans plusieurs autres pays européens.

Patrick LE GALÈS

Gagner une élection aujourd'hui impose parfois des stratégies de communication qui sont, à mes yeux, assez désespérantes pour la démocratie.. Certains experts conseillent de "trianguler" en permanence, c'est-à-dire de ne parler à chaque électeur que de ce qu'il attend spécifiquement pour lui-même. ***Ce registre de l'intérêt individuel pur est devenu une tendance lourde qui fragilise la notion de projet collectif ou de bien commun. On se retrouve à devoir arbitrer entre des demandes privées contradictoires plutôt qu'à porter une vision de société.*** Cette approche peut certes être efficace électoralement, mais elle ne construit rien de solide à long terme.. Elle alimente l'idée que le politique est un simple prestataire de services au service d'intérêts particuliers.. Nous devons sortir de ce piège pour redonner du sens à l'action publique et à l'engagement autour de ce qui nous est commun.

Cédric VAN STYVENDAEL

La démocratie participative est trop souvent l'arbre qui cache la forêt d'une crise démocratique institutionnelle beaucoup plus vaste. Elle sert parfois, de façon plus ou moins consciente, à fragiliser les corps intermédiaires et les dynamiques collectives traditionnelles au profit de l'individu. La collectivité se positionne en grand animateur et organisateur du débat, choisissant elle-même les thèmes et les formats de discussion. ***On favorise l'expression individuelle du citoyen pour mieux éviter la négociation avec des collectifs organisés qui portent un regard critique structuré.*** C'est une forme de reprise en main du dialogue par le pouvoir pour en garder la maîtrise totale, loin des irruptions démocratiques spontanées. Cette focalisation sur le rôle du citoyen individuel permet d'évacuer les dysfonctionnements internes des mairies, comme l'hyper-centralisation des décisions. En réalité, ces dispositifs participatifs génèrent souvent plus de frustration et de colère que de solutions réelles et partagées. Ils ne remplaceront jamais une véritable qualité représentative et une écoute sincère des besoins de la population.

Manon LOISEL

UNE REPRÉSENTATIVITÉ OUBLIÉE

La démocratie locale, qu'on imagine souvent plus saine que la nationale, est en proie à une crise de représentativité tout aussi profonde et inquiétante. Plus de 50 % de la population se tient désormais à distance du vote, et les élus ne ressemblent absolument pas à la variété des vécus des habitants. On fait semblant que les élus ne sont que de simples décideurs techniques, sans jamais interroger la qualité représentative de nos élites territoriales. ***Les classes populaires sont quasi absentes des instances dirigeantes locales, ou alors marginalisées à des postes sans véritable capacité d'action.*** Cette absence de représentativité fait que, au moment de la mise en œuvre des politiques, on se rend compte qu'elles sont inaudibles pour une grande partie de la population. Si nous avions une démocratie locale plus fonctionnelle, la discussion sur les compromis nécessaires se ferait bien plus tôt dans le processus politique. ***On se retrouve aujourd'hui face à des mesures qui sont rejetées car elles ont été pensées par des gens qui ne vivent pas les mêmes contraintes quotidiennes.***

Manon LOISEL

Il existe un véritable plafond de verre en France qui empêche les classes populaires d'accéder réellement aux postes de direction politique locale. Certains collectifs nationaux tentent de travailler sur ces critères de revenus et d'origines pour favoriser une meilleure représentativité. Mais *la résistance est forte au sein des partis, car faire de la place aux classes populaires exige que certains élus sortants acceptent de partir.* Ce déficit de représentativité est un fait majeur de notre dysfonctionnement démocratique territorial actuel. ***Tant que les dirigeants resteront issus de cercles sociologiques restreints, l'action publique locale peinera à être perçue comme légitime.***

Manon LOISEL

Le statut de l'élu aujourd'hui crée des barrières réelles à l'engagement de ceux qui ne sont pas protégés professionnellement. Si vous n'avez pas un métier qui permet de tout lâcher ou une sécurité de l'emploi, devenir adjoint dans une grande ville est un risque financier. ***Cela limite la diversité sociale de nos conseils municipaux***, malgré parfois les efforts pour ouvrir les listes. Tant que l'on ne réglera pas cette question du statut, la politique restera le domaine de ceux qui en ont les moyens ou la sécurité. Nous devons aussi interroger le fonctionnement des partis qui sont devenus des "écuries à places". L'engagement citoyen doit pouvoir mener à la fonction élective sans passer par des rapports de force internes destructeurs

Cédric VAN STYVENDAEL

Les locataires constituent l'une des catégories les plus invisibilisées dans le fonctionnement de la démocratie territoriale actuelle. Nous aimons dire que la démocratie locale fonctionne aujourd'hui comme une immense assemblée générale de copropriété, où les propriétaires sont omniprésents. ***Cette domination des propriétaires dans les débats a des répercussions concrètes sur l'oubli des vécus et des besoins spécifiques des locataires.*** Même si le logement social possède ses instances de représentation, elles sont souvent perçues comme peu efficaces ou déconnectées. L'invisibilité des locataires dans la fabrique de l'action publique urbaine est un signal clair de l'exclusion d'une grande partie de la population des décisions. Il y a un enjeu démocratique majeur à recréer des espaces où leur voix peut peser sur les politiques d'aménagement et de services. ***Sans une prise en compte de leur statut, nous continuerons de produire des politiques urbaines biaisées en faveur de la propriété.*** La qualité représentative locale doit impérativement passer par l'intégration de ces différents statuts d'occupation du sol.

Manon LOISEL

On voit apparaître un mouvement intéressant où des habitants issus des quartiers populaires accèdent à des responsabilités politiques locales. C'est le cas par exemple d'Amine Kessaci, devenu récemment président de Marseille Habitat. Ces nouveaux profils apportent une expertise d'usage et une proximité avec les réalités du terrain qui manquent parfois aux élites. ***Les petits collectifs locaux peuvent servir aussi d'ascenseur politique plus efficacement que les grandes structures de partis.***

Marie JAUFFRET-ROUSTIDE

L'ENGAGEMENT, UN SOCLE QUI PERDURE

On observe aujourd'hui une évolution de l'engagement, passant d'un modèle "timbre" avec une affiliation partisane longue à un modèle "post-it". L'engagement "post-it" se caractérise par une mobilisation pour une cause précise et sur une durée déterminée. Cette mutation ne doit pas être interprétée négativement, car elle reflète surtout l'évolution de la disponibilité sociale à s'engager. Les jeunes générations ont une mobilité géographique et une vie professionnelle qui rendent la fidélisation plus complexe. Pour autant, ***le bénévolat reste dynamique, avec un rajeunissement marqué : il y a désormais plus de bénévoles chez les 18-35 ans que chez les plus de 60 ans.*** Le défi pour les institutions est de savoir s'adapter à cette nouvelle donne pour ne pas perdre ces forces vives

Antoine ANCELET-SCHWARTZ

Une mutation majeure est en cours : le bénévolat rajeunit, mais les responsabilités associatives restent souvent aux mains de profils plus âgés. On observe un décalage entre ceux qui s'engagent sur le terrain et ceux qui dirigent les structures traditionnelles. ***Les jeunes préfèrent désormais les collectifs restreints et les causes concrètes plutôt que les grandes fédérations nationales.*** Cela pose la question de la transmission et de l'adaptation des modes de gouvernance dans le monde associatif. Beaucoup de dirigeants actuels se demandent comment passer la main à une génération qui n'a pas les mêmes codes. Il est nécessaire de développer des analyses plus poussées pour accompagner cette transition sociologique.

Antoine ANCELET-SCHWARTZ

Le Grand Débat National de 2019, malgré les critiques sur son format, a généré des centaines de milliers de contributions. C'est un signal social massif : ***quand on donne la parole aux gens, ils s'en saisissent. L'enjeu est de transformer la contribution ponctuelle en un dialogue durable.***

Antoine ANCELET-SCHWARTZ

Le registre de l'intérêt individuel voire de la colère est une tendance très forte qui produit pourtant des formes d'engagement. On voit émerger des collectifs très conflictuels, notamment dans le logement social, qui utilisent des méthodes de "claiming" ou brûlent des quittances. Cela prouve que les espaces de régulation traditionnels ne font plus leur travail de médiation. Il y a désormais un détachement entre les associations de locataires classiques et ce que vivent réellement les gens sur le terrain. La colère devient alors le moteur principal de l'action citoyenne, faute d'autres canaux d'expression efficaces

OPH
LA FÉDÉRATION

LAB

Cédric VAN STYVENDAEL

LA CONFLICTUALITÉ, UNE DISRUPTION ?

La controverse et le désaccord ne sont pas forcément négatifs ; ils peuvent être des moteurs de rencontre et d'action collective. Dans les quartiers où j'ai travaillé, le conflit initial autour d'un projet a forcé tous les acteurs à se mettre autour d'une table. Policiers, élus, travailleurs sociaux et riverains ont dû dialoguer pour trouver des réponses très concrètes à des problèmes quotidiens. C'est précisément parce qu'il y avait un désaccord profond que la volonté d'aboutir à des solutions communes est devenue impérieuse. Même si les diagnostics restent divergents, cela crée des espaces de socialisation là où il n'y en avait pas. ***Le conflit peut ainsi transformer une situation d'abandon en une dynamique de reconnaissance mutuelle.***

Marie JAUFFRET-ROUSTIDE

Aujourd'hui, c'est la conflictualisation qui apporte le meilleur retour sur investissement pour les collectifs citoyens. Comme nous sommes dans un pays qui déteste le conflit et ne sait pas le gérer, ceux qui crient le plus fort obtiennent souvent gain de cause. Le risque est de voir émerger des réponses populistes qui ne règlent pas les problèmes d'égalité de fond. Par exemple, geler les loyers dans le parc social sans réguler le secteur privé peut être une erreur majeure à long terme. ***Il faut donc trouver des moyens de traiter les rapports de force sans tomber dans la récupération politique pure.*** Le rôle du politique est de reconnaître les problèmes sans en faire un moteur de division

Cédric VAN STYVENDAEL

L'engagement peut naître d'une expérience négative ou douloureuse, comme une discrimination ou un problème d'habitat. Ces moments de rupture poussent des habitants à sortir de l'isolement pour recréer du collectif. C'est un sentiment d'appartenance qui se construit "par défaut", mais qui est extrêmement puissant. On le voit notamment chez les mères de famille dans les quartiers populaires qui se mobilisent contre la violence. ***Le discours peut paraître violent ou radical, mais il n'est que le reflet de la dureté de ce qu'elles vivent au quotidien.*** Entendre cette parole, c'est accepter de regarder en face la réalité sociale de notre pays

Marie JAUFFRET-ROUSTIDE

Nous voyons émerger des dynamiques intéressantes inspirées des méthodes de Saul Alinski du Community Organizing pour recréer du contre-pouvoir au sein des quartiers. L'idée est d'aider les locataires à se constituer en collectifs organisés capables de porter des revendications fermes

vis-à-vis de leur bailleur. Parfois même, par exemple, la municipalité a mis en place une cellule de défense des droits des locataires avec des juristes pour les aider. C'est une approche qui assume la conflictualité et le rapport de force pour sortir de l'isolement individuel face à des problèmes de charges ou de travaux. Bien qu'il puisse y avoir des risques d'instrumentalisation politique par les municipalités, ces initiatives répondent à un besoin de pouvoir d'agir concret. ***On quitte la participation institutionnelle polie pour entrer dans une phase de négociation plus directe sur les conditions de vie. Cette "démocratie d'interpellation" est sans doute une tendance lourde pour les territoires où les tensions sociales s'accumulent.***

Manon LOISEL

LA RECONNAISSANCE, FACTEUR CLÉ

Les opérations de rénovation urbaine révèlent parfois des tensions administratives qui manquent cruellement d'humanité. Je me souviens d'un débat interne où certains exigeaient des factures détaillées pour rembourser des petits frais de déménagement à des familles que nous forcions à partir. On demandait à des gens dont on démolissait le logement et les souvenirs de se plier à des logiques bureaucratiques rigides pour obtenir 500 euros. Pour moi, c'est une question de respect fondamental : l'intérêt général ne doit pas justifier l'asservissement des individus. Nous devons reconnaître le bouleversement que représente un relogement forcé, même s'il vise à améliorer le cadre de vie futur. Si on ne traite pas ces moments avec une immense considération, on alimente un sentiment d'injustice profond. ***Le logement social doit rester un espace de protection et non une source de violence administrative.***

Cédric VAN STYVENDAEL

Les habitants des quartiers populaires se sentent souvent abandonnés par l'État, et leur engagement est un cri pour être reconnus. Quand je les interroge sur la drogue, ils me parlent en réalité d'incivilités globales et d'un sentiment profond d'abandon. Ils ont l'impression que la police ne fait plus son travail et que leur cadre de vie se dégrade sans réaction publique. ***L'engagement dans un collectif devient alors une manière de dire "nous existons, entendez notre parole".*** Ce besoin de reconnaissance est systématiquement au cœur des entretiens que je mène sur le terrain. Il est impératif de recréer des espaces où cette existence est validée par l'action publique.

Marie JAUFFRET-ROUSTIDE

Pour toucher les plus précaires, les institutions doivent s'inspirer de la démarche de "l'aller vers" issue du milieu médico-social. Dans les années 80, face au sida, les professionnels ont compris qu'ils ne pouvaient plus attendre que les gens viennent à eux. ***Il a fallu aller dans la rue, à la rencontre de ceux qui n'avaient même plus la force de franchir la porte d'un service. Les offices HLM gagneraient à systématiser cette approche pour capter les préoccupations de ceux qui souffrent en silence.*** Cela permet d'éviter l'entre-soi des réunions publiques où ne s'expriment que ceux qui maîtrisent le langage institutionnel. Aller chez les gens, dans leur espace, c'est limiter la reproduction des inégalités sociales de prise de parole.

Marie JAUFFRET-ROUSTIDE

Je garde toujours en tête cette phrase d'Abdel Malik : "***C'est pas la rue en elle-même, c'est pas juste la cité HLM. C'est la perception qu'on a d'nous***

à travers elle. C'est la perception qu'on a d'nous-même au travers d'elle".
Tout ce que nous disons du parc social renvoie en réalité à la considération que nous portons à ceux qui y vivent. Aujourd'hui, le logement social est trop souvent synonyme de stigmatisation et d'assignation à résidence. Nous devons tout faire pour que les habitants se sentent des citoyens comme les autres, avec les mêmes droits et le même respect. La considération réciproque est le premier pas vers une vie collective apaisée

Cédric VAN STYVENDAEL

Pour nous, le véritable enjeu du futur n'est pas de redonner sans cesse la parole aux citoyens, mais de travailler radicalement sur la capacité d'écoute des institutions. On passe notre temps à multiplier les dispositifs pour que les gens s'expriment, mais l'écoute réelle ne progresse pas dans l'appareil d'État. ***Comme le soulignait Bruno Latour, la crise démocratique "c'est des sourds qui donnent la parole à des muets".*** Cette posture descendante où la collectivité décide sur quoi et quand on doit débattre ne suffit plus. Nous devons passer de l'expression pure à une véritable posture réflexive de la part de l'administration et des élus locaux. Écouter signifie prendre acte des vécus, des souffrances et des contraintes matérielles avant même de proposer des schémas techniques. ***Si le geste sincère de l'écoute n'est pas au cœur de l'action publique, aucun dispositif participatif ne pourra rétablir la confiance perdue.*** C'est un changement de culture politique majeur.

Manon LOISEL

LA CONFIANCE OU LA RECONNAISSANCE RÉELLE

L'échec de la Convention citoyenne pour le climat a fait un mal terrible à la démocratie participative dans notre pays. On a demandé à des citoyens de faire tout le travail, avec une méthodologie remarquable, pour finalement ne rien en faire. Comment voulez-vous mobiliser à nouveau les gens quand l'expérience prouve que leur investissement ne produit aucun résultat concret ? En tant qu'élu, je considère que ***le contrat de base de l'engagement doit être la garantie d'un résultat ou au moins d'une réponse honnête.*** Si les gens passent du temps pour la cité, ils ont besoin de sentir que cela sert véritablement à quelque chose. Sinon, ils préféreront légitimement se replier sur leur sphère familiale ou amicale

Cédric VAN STYVENDAEL

La reconnaissance ne peut être réelle que si elle s'accompagne d'un véritable droit de suite sur les décisions prises. Trop souvent, les participants à des instances citoyennes ressentent une déception douloureuse car leurs préconisations restent lettre morte. ***Certaines collectivités commencent à instaurer ce "devoir" de suite : on se revoit pour expliquer ce qui a été fait ou non.*** C'est une condition sine qua non pour que la parole citoyenne ne soit pas perçue comme un simple simulacre. Sans ce lien entre expression et action, on ne fait qu'alimenter la défiance envers les institutions. La reconnaissance doit passer par un partage, même partiel, de la décision publique

Antoine ANCELET-SCHWARTZ

Il faut reconsidérer la place des associations entre l'individu et l'institution, car elles ne sont pas des écrans mais des loupes. Les associations agissent comme des catalyseurs qui permettent de transformer une violence brute en un conflit civilisé. ***Avec les associations, se crée un espace de discussion où les désaccords peuvent être posés de façon constructive plutôt qu'agonistique.*** Malheureusement, le milieu associatif est aujourd'hui traversé par des injonctions à la neutralité et une baisse de moyens publics. Pourtant, elles restent essentielles pour éviter que les institutions ne se retrouvent seules face à des individus isolés. ***Il y a un chantier immense pour redonner aux corps intermédiaires leur rôle d'animateurs du débat public.***

Antoine ANCELET-SCHWARTZ

On ne peut pas séparer les enjeux de sécurité de ceux du lien social, car la sécurité fait partie intégrante du contrat social fondamental. Il est absurde de vouloir ignorer que la demande de sécurité est une attente sociale massive, très visible dans les urnes. ***La sécurité est ce qui rend possible la confiance, et sans confiance, il n'y a aucune envie de s'investir dans des initiatives***

collectives ou collaboratives. Trop souvent, cette question est ignorée ou mal traitée par les courants de pensée progressistes, ce qui est une erreur stratégique. Il ne s'agit pas de promouvoir une surveillance perverse, mais de comprendre que la tranquillité publique est la condition sine qua non de la vitalité démocratique. Si les gens ont peur ou se sentent vulnérables, ils se replient sur eux-mêmes et refusent les interdépendances. L'écologie de la confiance doit donc intégrer cette dimension protectrice pour permettre aux initiatives citoyennes d'émerger en toute sérénité.
Sans un cadre sécurisant, le lien social s'effrite et laisse place à la fragmentation.

Bernard PERRET

LES FORMES RENOUVELÉES DE LA DÉMOCRATIE ET DE LA PARTICIPATION

Pour relancer la participation citoyenne, nous avons dû remettre en question radicalement le format traditionnel des réunions publiques. Nous avons arrêté les grandes messes descendantes pour privilégier des ateliers de deux heures où l'on traite d'abord les problèmes très locaux, comme un trou sur un trottoir ou un "bateau" devant un garage. ***Ce passage par l'intérêt particulier est souvent la porte d'entrée nécessaire pour amener ensuite les gens vers une réflexion plus collective sur le projet urbain.*** Nous avons également intégré des solutions logistiques simples mais essentielles, comme la mise en place de garderies d'enfants pendant les réunions.. Quand les parents ont une solution de garde, ils retrouvent une disponibilité sociale pour s'intéresser à la vie de leur quartier. Ces petits détails changent tout car ils lèvent des barrières invisibles à l'engagement. ***C'est en facilitant la vie des citoyens qu'on leur permet de redevenir des acteurs de la cité.***

Cédric VAN STYVENDAEL

En tant que chercheurs, nous sommes inquiets de la polarisation politique actuelle qui pourrait menacer la science et la démocratie. Nous avons plus que jamais besoin d'espaces de dialogue qui sortent de l'entre-soi habituel. ***Notre rôle de chercheurs n'est pas seulement de produire de la connaissance, mais de la mettre en débat avec les acteurs de la société.*** Il est essentiel de confronter nos travaux aux expériences des élus, des praticiens et des citoyens. Cette porosité entre la recherche et la cité est une protection contre les discours simplistes ou extrémistes. ***C'est dans ces moments de basculement potentiel qu'il faut renforcer les ponts entre tous les horizons.***

Marie JAUFFRET-ROUSTIDE

Nous avons mis en place à Villeurbanne ***une assemblée citoyenne qui a un droit d'interpellation direct du conseil municipa***l. Les membres peuvent présenter leurs travaux sur des sujets variés, des "dark kitchens" à la place des animaux en ville. C'est parfois inconfortable pour l'élu, car les propos peuvent être très durs, mais c'est nécessaire pour faire vivre la démocratie. Nous lançons également ***une convention citoyenne dédiée à la jeunesse, car 47 % de notre population a moins de 30 ans.*** Il est primordial que ces jeunes sentent qu'ils ont une prise réelle sur le budget et les orientations de leur ville

Cédric VAN STYVENDAEL

Le développement des "savoirs expérientiels" et de la "pair-aidance" est une mutation majeure de l'action publique. Cela consiste à reconnaître qu'une personne ayant vécu une addiction ou une grande précarité possède une expertise

unique. Cette reconnaissance permet de professionnaliser des parcours de vie cabossés et de les mettre au service des autres. ***C'est une forme de participation citoyenne très concrète qui transforme la vulnérabilité en compétence.*** On pourrait imaginer de transposer ce modèle dans de nombreux autres domaines de la vie publique. C'est un levier puissant pour redonner de l'espoir et de la dignité à ceux qui se croyaient exclus

Marie JAUFFRET-ROUSTIDE

À Paris Habitat, nous cherchons à développer une nouvelle forme de gouvernance partagée en considérant les locataires comme des copropriétaires du service. Bien qu'ils ne soient pas propriétaires des murs, ils ont une légitimité totale pour décider du niveau de service et de sa mise en œuvre. Nous expérimentons des dispositifs où les habitants pourraient reprendre en main la gestion de certains communs, comme la propreté des parties communes. L'objectif est d'ouvrir le champ des possibles sans que cela ne devienne une contrainte insupportable pour les familles les plus modestes. Nous impliquons également des panels de locataires dans l'évaluation de nos fournisseurs et la rédaction de nouveaux cahiers des charges. ***Cette approche transforme la relation contractuelle classique en une dynamique de gestion collective.***

Cécile BELARD DU PLANTYS

PRENDRE SOIN DU COLLECTIF POUR SORTIR DES TENSIONS DE LA SOCIÉTÉ

L'approche par "le commun" considère que quelque chose devient commun parce qu'il est produit et géré collectivement. ***C'est la pratique sociale et la manière de faire ensemble qui instituent la ressource comme un bien commun. La forme de la propriété, qu'elle soit collective ou publique, ne préjuge pas toujours de l'usage réel qu'en feront les détenteurs.*** Le commun suppose un autogouvernement et une capacité des citoyens à décider des règles de fonctionnement de leur milieu de vie. C'est ce lien social et cette pratique solidaire qui protègent la ressource contre les logiques de privatisation

Pierre SAUVÊTRE

L'encapacitation des habitants, ou "empowerment", est le processus par lequel les citoyens reprennent le pouvoir sur leur cadre de vie. C'est ***l'essence même du commun : passer d'un statut de consommateur passif de service à celui d'acteur de la gestion. Cela demande un changement de culture profond pour les institutions qui doivent apprendre à déléguer une partie de leur pouvoir.*** Les bénéfices en termes de lien social et de soin apporté aux bâtiments sont immenses lorsque les locataires se sentent réellement impliqués. Cette dynamique transforme l'immeuble en une petite communauté politique capable de s'entraider

Pierre SAUVÊTRE

Une dimension souvent sous-estimée dans nos politiques est celle de "l'habiter" comme une véritable compétence, créant un lien direct entre la durabilité d'un bien et les modes de vie. Il existe une relation cruciale entre le "hard", c'est-à-dire le bâti physique, et le "soft", qui englobe les relations humaines et les dynamiques de groupe. On observe très bien ce phénomène au sein des copropriétés : dès qu'un problème complexe survient, la dynamique des compétences des résidents devient une donnée vitale. ***La simple préservation de la valeur d'un bien dépend alors de la capacité des gens à se mettre d'accord et à se faire confiance.*** Sans un minimum de confiance mutuelle, il est impossible d'arbitrer les bons investissements ou d'identifier les comportements qui dégradent l'habitabilité du lieu. L'habiter n'est donc pas une activité passive, mais un savoir-faire relationnel qui conditionne la survie technique du bâtiment. Trop souvent, on sépare le financier du béton et du social, alors que c'est un maillage indissociable. ***La compétence collective des habitants est ce qui transforme une structure inerte en un lieu de vie durable.*** C'est cette interface qui devrait être au cœur de notre réflexion sur le logement de demain.

Un enjeu majeur est de comprendre comment on tricote la transition avec les enjeux sociaux, une question qui reste largement sans réponse structurée. Cette notion de "transition juste" a émergé il y a deux ou trois ans en retour du mouvement des gilets jaunes, car on a réalisé le décalage entre les propositions théoriques et leur atterrissage concret. ***On vient bousculer des équilibres sans proposer de solutions réelles pour faire autrement, créant ainsi des gagnants et des perdants.*** Pour le moment, nous ne savons pas du tout comment organiser des arènes de discussion pour que les gagnants puissent dédommager les perdants. La transition écologique est perçue comme un concept hyper large qui, dans les faits, se focalise uniquement sur le carbone. On essaie parfois de regarder l'impact environnemental des transitions carbone, mais sans approche purement multicritère. Le social est encore trop souvent traité comme une variable d'ajustement après coup. ***Cette incapacité à gérer la conflictualité sociale freine l'adhésion globale au projet de transition. Il faut inventer de nouveaux lieux de dialogue pour rendre ce changement acceptable par tous.***

Albane GASPARD

Nous observons un décalage flagrant entre une action publique locale restée très consensuelle et la montée de tensions sociales de plus en plus virulentes. ***Le dérèglement climatique transforme tout un tas de ressources — l'eau, le sol vivant, l'argent public — en objets de conflits quantitatifs et qualitatifs majeurs.*** La mise en œuvre concrète de la transition écologique, via le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) ou les zones à faibles émissions (ZFE), génère une conflictualité dont nous ne sommes qu'au début. Pourtant, les institutions territoriales continuent souvent de poser ces enjeux de façon apaisée, en pensant qu'il s'agit uniquement d'un problème de pédagogie. Or, la pédagogie ne suffit pas quand on touche aux conditions matérielles d'existence des gens, comme leur liberté de circulation ou leur patrimoine immobilier. On sent monter des "bombes à retardement" sociales dans des territoires où les mesures de décarbonation sont perçues comme inaudibles. ***La transition écologique est par nature une matière éminemment conflictuelle car elle impose des arbitrages difficiles sur la répartition des efforts financiers et d'usage.***

Manon LOISEL

Jusqu'à très récemment, l'action publique traitait la décarbonation des mobilités ou de l'habitat comme une simple affaire technique pour les ingénieurs. On se focalisait sur une équation arithmétique de réduction des émissions, en arbitrant froidement entre nouvelles technologies et sobriété théorique. Ce logiciel d'ingénieur a longtemps évacué les enjeux de justice sociale et de redistribution, considérant la mise en œuvre comme un processus sans accroc. La crise des gilets jaunes a été une claque monumentale pour les acteurs publics qui ne pensaient pas qu'une telle conflictualité puisse émerger sur des sujets techniques.

Nous sommes encore trop souvent enfermés dans des "bulles de confirmation" où l'on démultiplie les canaux d'expression citoyenne sans jamais travailler la qualité de l'écoute. Les institutions entendent toujours les mêmes profils mobilisés et peinent à intégrer les réalités vécues par ceux qui sont à distance du politique. ***Tant que nous ne changerons pas de logiciel pour intégrer la dimension démocratique de la mise en œuvre, nous nous heurterons à des murs d'opposition.***

Manon LOISEL

Je propose le concept "d'écologie de la confiance" pour décrire une approche globale visant à créer un contexte favorable aux initiatives citoyennes. L'objectif est de permettre aux gens de s'émanciper à la fois de la logique du marché et de la lourdeur de la bureaucratie. Pour le politique, c'est un changement de logiciel difficile car il est traditionnellement obsédé par la croissance et la matière fiscale. Il faut pourtant apprendre à lâcher prise pour favoriser ce terreau d'initiatives locales qui créent de la valeur hors des circuits monétisés. Si nous ne restaurons pas la confiance dans nos institutions et entre nous, aucune transition ne sera possible car tout sera bloqué par la méfiance. Cela implique aussi un enjeu colossal sur le numérique : comment refaire d'internet un lieu de crédibilité et de confiance face aux fake news ? L'écologie de la confiance est une réponse systémique à la fois à la crise économique et au délitement du lien social. C'est l'infrastructure invisible mais nécessaire de toute société résiliente.

Bernard PERRET

Nous avons besoin de gens capables d'expliquer ce que la crise signifie réellement, car on ne pourra pas la traverser sans que la société se "prenne par la main". Il y a une forme d'infantilisme dans notre rapport actuel au pouvoir et une dépendance excessive à l'argent. Les élus locaux ont un rôle majeur à jouer car ils sont au plus près du terrain et sentent mieux la nécessité de cette action locale. Le but n'est pas de casser le service public ou l'économie, mais de transitionner vers un système où la société reprend son autonomie. ***On pourrait dire que le marché et l'État ont conspiré à l'émancipation de l'individu, l'isolant par ses droits sociaux et sa feuille de paye. Aujourd'hui, ce modèle est arrivé à son terme et il faut revenir à une idée d'émancipation collective. Cette nouvelle émancipation passera paradoxalement par l'acceptation de nos interdépendances mutuelles.*** C'est en reconnaissant que nous avons besoin les uns des autres que nous retrouverons une véritable capacité d'agir.

Bernard PERRET

Nous sommes aujourd'hui frappés par une contradiction majeure : d'un côté, les gens défendent bec et ongle leur précarré par méfiance vis-à-vis de l'État. De l'autre, ils se

retrouvent totalement broyés face à des géants comme Google, devant lesquels ils n'ont plus aucune défense et lâchent tout. Cette atomisation individuelle produit un isolement et une anomie qui affaiblissent considérablement notre pouvoir réel. ***On a l'impression d'être plus forts parce qu'on décide seul dans sa bulle, mais on se fait briser par des forces globales sur lesquelles on n'a plus aucune main. La conclusion sur le rapport entre l'individu et le collectif est au cœur de toutes nos réflexions actuelles.*** Pour ne plus être des victimes passives des échecs de notre système, nous devons reconstruire des structures collectives intermédiaires. C'est cette tension entre la souveraineté individuelle illusoire et la nécessité d'une action commune qui définit notre époque. Retrouver la maîtrise de notre destin passera obligatoirement par un retour au collectif.

Bernard PERRET

L'AUTORITARISME, L'AUTRE RÉPONSE AUX DÉBATS

Nous n'avons pas toujours su répondre aux préoccupations des plus fragiles. Cela a laissé un espace vide que le populisme de colère s'est empressé de remplir. Le défi d'un maire aujourd'hui est de transformer cette colère légitime en une force d'évolution sociale positive. Nous devons recréer des promesses républicaines qui soient à nouveau crues par la population. Sans cette croyance en une égalité réelle, l'engagement collectif s'étiole.

Cédric VAN STYVENDAEL

Le risque majeur si nous échouons à organiser la négociation est de voir s'installer un durcissement autoritaire brutal de notre modèle politique. Lorsque la conflictualité explose sur des sujets vitaux, comme l'eau, sans trouver de débouchés démocratiques, la tentation autoritaire gagne du terrain. On voit de plus en plus de gens considérer qu'il faut un régime fort. ***Si l'on ne sait plus négocier des compromis, on finit par privilégier un rapport au pouvoir centralisé et répressif pour briser les résistances.*** Les tensions violentes que l'on observe autour de certains projets écologiques sont les prémices de cette impossibilité à discuter sereinement. L'absence de qualité démocratique dans la mise en œuvre des objectifs climatiques nous pousse dangereusement vers ce mur autoritaire. C'est pourquoi la question de ***la négociation n'est pas un simple luxe, mais une nécessité absolue pour préserver nos libertés. Le futur se jouera sur notre capacité à transformer la colère en accords négociés plutôt qu'en répression pure.***

Manon LOISEL

OPH
LA FÉDÉRATION

LAB

DANS LES RAPPORTS

DEMOCRACY REPORT 2026

V-DEM Institute (Consortium international d'universités analysant l'état de la démocratie dans le monde)

Régression démocratique majeure ramenant le citoyen mondial moyen au niveau de liberté de 1978. Cette éradication des gains de la « troisième vague de démocratisation » signifie que les avancées acquises depuis la révolution des Œillets au Portugal sont presque annulées. En 2025, le niveau de démocratie moyen pondéré par la population a chuté de 30 % depuis son sommet de 2003. Cette tendance alarmante touche désormais des bastions que l'on croyait stables. ***Le monde entre ainsi dans une ère d'incertitude systémique où la gouvernance mondiale bascule lourdement vers l'autoritarisme.***

Aujourd'hui, 74 % de la population mondiale, soit 6 milliards de personnes, vivent sous un régime autocratique. En revanche, ***seulement 7 % de la population, soit 0,6 milliard d'individus, résident dans des démocraties libérales, le niveau le plus bas depuis plus de 50 ans***

Augmentation du nombre de personnes vivant dans des autocraties fermées, qui atteint désormais 28 % de la population mondiale (2,3 milliards). Ce chiffre dépasse désormais la population totale vivant dans l'ensemble des démocraties (électorales et libérales combinées), qui ne représente plus que 26 % de l'humanité. Ce durcissement montre que les régimes déjà autoritaires deviennent de plus en plus répressifs.

La liberté d'expression est l'aspect de la démocratie le plus durement touché, avec des déclins enregistrés dans 44 pays en 2025. Il s'agit souvent du premier « domino » à tomber lors des processus d'autocratisation. ***La censure des médias par le gouvernement est la tactique la plus fréquente***, utilisée par 73 % des gouvernements autocratisants. Parallèlement, le harcèlement des journalistes et l'autocensure des médias s'aggravent dans respectivement 34 et 39 pays. ***Cette érosion délibérée vise à étouffer toute contestation avant de démanteler d'autres institutions.***

Des pays membres comme la Croatie, la Hongrie, la Roumanie, la Slovaquie et la Slovénie sont officiellement sur la liste des pays en déclin démocratique. Le rapport note que ***l'Europe de l'Ouest et l'Amérique du Nord ont atteint leur niveau de démocratie le plus bas en 50 ans.*** Cette fragilisation interne affaiblit la capacité de l'UE à promouvoir les normes démocratiques à l'international

—---

Zoom sur la démocratie en France

La France occupe la 9ème place mondiale sur l'indice de démocratie libérale (LDI) en 2025. Elle se situe derrière des pays comme le Danemark (1er avec 0,88), la Norvège ou l'Estonie. Sur l'indice de démocratie électorale (EDI), elle se classe également 9ème avec un score de 0,86.

L'un des points forts de la démocratie française*, *selon les données, est son indice de démocratie délibérative (DCI). Elle y occupe la 9ème place mondiale avec un score élevé de 0,93. Cet indice mesure la ***qualité du débat public, le respect de l'opposition et la capacité du gouvernement à justifier ses décisions par le raisonnement.*** Cela suggère que, comparativement au reste du monde, la France maintient un espace de débat politique structuré et pluriel.

Elle ne se classe qu'au 32ème rang mondial pour l'indice de démocratie participative (PCI) avec un score de 0,63. ***De même, sur l'indice de démocratie égalitaire*** (ECI), elle occupe également la 32ème place avec un score de 0,81. Ces données indiquent que ***l'implication directe des citoyens et l'égalité d'accès au pouvoir restent des points de progression majeurs par rapport à ses voisins.*** Cette dichotomie entre la qualité du débat et l'effectivité de la participation est une caractéristique du modèle français.

———

QUELLE DÉMOCRATIE LES FRANÇAISES ET LES FRANÇAIS VEULENT-ILS ?

Frédéric Gonthier / Pacte, Science Po Grenoble - In HAL Open Science

l'attachement à la démocratie est très fort : ***près de 50 % des personnes enquêtées considèrent que vivre dans un pays gouverné démocratiquement est « extrêmement important »*** (note maximale de 10). L'alternative autoritaire séduit beaucoup moins : environ 13 % des répondants la trouvent acceptable (notes comprises entre 6 et 10), tandis qu'environ 50 % la jugent « pas du tout acceptable »

Les grandes composantes de la démocratie mesurées :

- ***la composante libérale*** qui repose sur l'état de droit : « les droits des minorités sont protégés » et « les tribunaux traitent tout le monde de la même manière ».
- ***la composante représentative*** : « les élections nationales sont

libres et équitables » et « les médias sont libres de critiquer le gouvernement ».

- ***la composante sociale :*** « le gouvernement protège tous les citoyens de la pauvreté » et « le gouvernement prenne des mesures pour réduire les différences de revenus ».
- ***la composante populaire :*** « les citoyens ont le dernier mot sur les enjeux politiques les plus importants en votant directement par référendum sur ces questions », « les points de vue des gens en général l'emportent sur ceux de l'élite politique », « la volonté du peuple s'impose toujours ».

La composante libérale et électorale est considérée comme un aspect essentiel de la démocratie par une majorité de Français. Les principes qui sous-tendent la démocratie sociale et la démocratie populaire sont eux aussi vus comme importants, voire très importants.

En revanche, les répondants sont nettement moins nombreux à considérer que ces principes s'appliquent très bien à la France aujourd'hui . ***La composante libérale et électorale est évaluée comme correspondant plutôt à la situation actuelle en France***, avec une majorité de personnes qui se positionnent sur les notes supérieures ou égales à 5.

C'est l'inverse pour la composante sociale et la composante populaire : ***les Français jugent majoritairement qu'elles ne s'appliquent pas bien en France.*** C'est notamment le cas pour les trois items mesurant la composante populaire : les notes inférieures ou égales à 4 rassemblent entre 58 à 64 % des enquêtés.

Ces résultats indiquent la volonté des enquêtés de faire davantage valoir leur souveraineté en étant impliqués dans la décision publique. Plus largement, ils indiquent que les Français ont une conception plutôt extensive de la démocratie, qui doit à leurs yeux combiner les composantes libérales, électorales, sociales et populaires. Cette conception extensive n'est d'ailleurs pas une spécificité nationale : l'essentiel des Européens partagent ces mêmes croyances démocratiques.

OPH
LA FÉDÉRATION

LAB

REGARDS CROISÉS sur …
l'ÉCONOMIE

La pression sur les comptes publics est connue. Mais est-ce la seule tension économique qui traverse notre société ? Enjeux de long terme, relations complexes entre intérêts privés et dynamiques publiques, places particulières des acteurs locaux, notamment des offices : quels équilibres économiques, classiques ou plus nouveaux, se dessinent aujourd'hui, pour mieux habiter demain ?

Dans cet espace, plusieurs regards - issus d'entretiens avec des experts comme avec des habitants, des conversations menées par la FOPH en partenariat avec la Revue Esprit*, de rapports d'études ou de prospective - viennent éclairer ces sujets. Sans exhaustivité mais avec diversité.*

Entretiens avec :

Hadrien HAINAUT
Directeur des programmes de l'I4CE (Institut de l'économie pour le climat)

Patrick LE GALÈS
Sociologue & Politiste à Science Po / CNRS

Pierre MADEC
Economiste à l'OFCE
Professeur à Science Po

Bernard PERRET
Ingénieur, socio-économiste
Membre du comité de rédaction de la Revue Esprit

Conversations FOPH x Revue ESPRIT :

Habitat public & Biens communs

Cécile BELARD DU PLANTYS
Directrice Générale de Paris Habitat

Nicolas PORTIER
Professeur affilié à Science Po
Directeur de la Chaire Planification écologique, politiques industrielles et territoires

Pierre SAUVÊTRE
Sociologue à l'Université Paris 8 Nanterre

Habitat public & Services locaux

Max ROUSSEAU
Géographe à l'ENTPE

Marie-Laure VUITTENEZ
Directrice générale de Habitat & Métropole (Métropole de Saint-Etienne)

William LE GOFF
Directeur des études prospectives de la FOPH

Article :

“Inégalités économiques en France ? Entre partage de la valeur, la fiscalité et dépenses contraintes : où les situer ?”

Caisse des Dépôts - par Yann Tampereau, Chief Economist, Responsable des Études Économiques & Financières

Rapports :

France 2040 : explorer les scénarios possibles
Fondation Jean Jaurès - Août 2024

Notes INSEE
Insee Première • n° 1930 • Novembre 2022 “D’ici 2070, un tiers des régions perdraient des habitants”
Insee Références – Édition 2022 – Éclairages – Projections de population active
Insee - Informations rapides n°79 - À la fin du quatrième trimestre 2025, le ratio de dette publique s’établit à 115,6 % du PIB

Analyse de controverses : intelligence artificielle, travail et emploi
Conseil Economique, Social et Environnemental - Janvier 2025

INVESTISSEMENT PUBLIC & INTÉRÊTS PRIVÉS

Une des grandes transformations de l'action publique territoriale réside dans le regroupement massif de diverses activités locales au sein de groupes financiers. On observe ce phénomène pour les laboratoires de recherche, les maisons de santé, les crèches ou encore les Ehpad, qui bénéficient pourtant de fonds publics importants. Cette dynamique entraîne une forme de délocalisation de la production de richesse, car ***la valeur ajoutée est désormais "pompée" par des acteurs financiers et ne reste plus sur les territoires.*** Ces fonds spécialisés ont rationalisé l'offre de soins et de services sur tout un ensemble de domaines stratégiques. Il y a donc un enjeu majeur à comprendre qui récupère réellement l'argent public aujourd'hui. Même si nous dépensons beaucoup plus que les autres pays, notamment dans le social et la santé, la destination finale de ces flux interroge. Cette financiarisation s'accompagne d'une dette qui continue de progresser très fortement. C'est une tendance lourde qui s'est accentuée ces dernières années. Elle pose la question de la dépendance de l'État vis-à-vis de ces structures financières. ***In fine, la richesse territoriale s'effrite au profit de logiques de rentabilité globale.***

Patrick LE GALÈS

Il existe un débat important sur l'échelle de l'action publique, mais il faut reconnaître qu'***un État possède une puissance de frappe financière bien supérieure aux collectivités locales.*** Le pouvoir économique est directement proportionnel à la taille de l'acteur et à sa capacité de coercition fiscale. Face aux créanciers, un État est vu comme extrêmement solide et obtient des conditions de financement bien meilleures que des collectivités, même réunies en bassin.

Hadrien HAINAUT

La valeur économique des patrimoines immobiliers a explosé ces 25 dernières années, mais les revenus des ménages n'ont pas suivi. Ce décrochage crée une crise de solvabilité majeure où les loyers, même encadrés, peinent à assurer une rentabilité locative face au prix d'achat. ***On se retrouve avec une richesse patrimoniale immense d'un côté et une pauvreté de revenus de l'autre. Cette bulle de prix est en grande partie alimentée par les infrastructures et équipements collectifs financés par la société.*** Il serait juste que cette plus-value collective soit mieux répartie ou captée pour financer les transitions nécessaires. Nous avons besoin d'analyses plus fines sur l'effet de valorisation de ces patrimoines par l'investissement public

Nicolas PORTIER

Nous assistons à une petite révolution foncière avec le retour de la municipalisation des sols dans de nombreuses agglomérations. Le dispositif du "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN), malgré ses difficultés de mise en œuvre, impose de repenser la ville sur la ville. ***Pour éviter de donner des rentes injustifiées aux propriétaires actuels, les collectivités doivent maîtriser le foncier par le biais de baux emphytéotiques.*** Cette stratégie de préhension du sol permet de réguler les marchés immobiliers et de maintenir une mixité des fonctions urbaines. Des exemples comme celui de Rennes montrent qu'une maîtrise foncière historique permet de limiter l'envolée des prix de l'immobilier. Les collectivités recommencent également à acheter du foncier agricole pour protéger leurs ressources en eau ou installer des agriculteurs locaux.

Nicolas PORTIER

Un signal faible, qui devient de plus en plus fort, est la montée de la question foncière dans le débat public et institutionnel. Pendant longtemps, dénoncer l'enrichissement sans cause des propriétaires fonciers était un sujet réservé à quelques chercheurs ou militants radicaux. Aujourd'hui, on sent que le vent tourne et qu'***un consensus naît sur la nécessité d'encadrer les prix du sol.*** Même dans des instances très larges, comme le CNR Logement, on s'accorde pour dire qu'il faut arrêter les enchères publiques sur le foncier. ***Les élus réalisent que les investissements publics massifs finissent trop souvent par enrichir des propriétaires privés sans vrai retour pour la collectivité.*** Ce débat touche désormais tous les bords politiques, du Pays Basque à la métropole de Lyon, montrant que l'enjeu dépasse les clivages idéologiques. On voit même l'extrême droite s'en emparer, signe que le sujet est désormais installé au cœur des préoccupations populaires. La dissociation du foncier et du bâti n'est plus un tabou, c'est une piste sérieuse pour retrouver des marges de manœuvre financières. ***Cette prise de conscience sur la rente foncière est sans doute l'un des changements de mentalité les plus intéressants de cette décennie.***

Pierre MADEC

La plateforme Airbnb a retiré près d'un million de logements du parc locatif privé classique, aggravant considérablement la crise du logement. Dans certaines agglomérations, la rentabilité d'un Airbnb est trois fois supérieure à celle d'une location à l'année. Cette transformation d'usage crée un embouteillage massif vers le parc social, car il n'y a plus de solutions de sortie vers le privé. ***Les collectivités doivent pouvoir réguler ces plateformes avec des instruments de contrôle beaucoup plus fermes.*** On ne peut pas laisser des pans entiers de nos

villes devenir des parcs hôteliers déguisés au détriment des habitants permanents. ***C'est un enjeu de souveraineté locale sur l'usage des sols et des logements.***

Nicolas PORTIER

L'évolution de la régulation autour des locations touristiques de type Airbnb est une démonstration éclatante de la mutation de notre rapport au droit de propriété. Il y a seulement cinq ans, l'idée d'empêcher un propriétaire de louer son bien comme il l'entendait était perçue comme une atteinte inacceptable à la liberté individuelle. Aujourd'hui, la nécessité de réguler ces usages pour protéger le logement des résidents locaux fait l'objet d'un consensus social quasi général. ***La loi permet désormais de contraindre fortement le droit de propriété pour répondre à des objectifs d'intérêt général.*** On voit le même mouvement s'amorcer sur la taxation des résidences secondaires ou des logements vacants dans les zones de tension. Cela montre que le droit de propriété n'est plus considéré comme un absolu intouchable face à la crise du logement. ***Les gens acceptent l'idée que posséder un bien impose des responsabilités sociales envers la collectivité.*** Cette porte ouverte à la régulation pourrait s'étendre demain à d'autres domaines du marché immobilier. C'est un signal puissant que les mentalités sont prêtes pour des interventions publiques plus affirmées.

Pierre MADEC

Si l'on veut réellement s'attaquer aux inégalités générées par le marché immobilier, la question de la taxation des plus-values est incontournable. Aujourd'hui, l'explosion des prix a créé des richesses colossales pour certains propriétaires sans qu'ils n'aient eu à faire d'efforts particuliers. Redistribuer une partie de cette taxation des plus-values au profit des ménages les plus modestes serait un levier de justice sociale puissant. On pourrait agir au moment de chaque transaction pour récupérer une part de cet enrichissement sans cause et la réinvestir dans la production de logements abordables. ***Il y a deux façons de faire : soit de manière brutale en taxant massivement tout le monde, soit de manière plus douce et progressive sur le temps long. Les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) sont une forme de réponse douce en encadrant les prix de revente dès le départ.*** Si l'on massifie ce type d'outils, on peut espérer contrôler une part significative du marché et stabiliser les prix. ***C'est une manière de reprendre la main sur la valeur créée par la collectivité sur les territoires.*** Sans une action sur les prix et la rente, nous continuerons de voir les inégalités croître de façon exponentielle.

Pierre MADEC

“Inégalités économiques en France ? Entre partage de la valeur, la fiscalité et dépenses contraintes : où les situer ?”

Caisse des Dépôts - par Yann Tampereau, Chief Economist, Responsable des Études Économiques & Financières

« Entre 1990 et 2007, le pouvoir d’achat par ménage progressait annuellement en moyenne de 1,1 %, contre 0,2 % entre 2008 et 2024. Résultat : ***si dans les années 90, il fallait 24 ans pour augmenter son train de vie de 30 %, selon la moyenne depuis 2008, il faut 130 ans.*** Ce moindre dynamisme économique engendre une mobilité sociale moindre, source de frustration. »

« Le marché du travail est-il source de creusement des inégalités ? L’étude de la répartition des revenus du travail par décile montre que : **en 2023, les 1 % des salariés les mieux rémunérés gagnent 6,91 fois plus que les 10 % les moins rémunérés**, les 5 % les mieux rémunérés gagnent 2,56 fois plus, et ceux à la médiane 1,98 fois plus. L’analyse historique ne révèle pas de dérive haussière de ces indicateurs laissant penser à un éventuel creusement des inégalités ; ***les 1 % les mieux payés gagnaient 7,5 fois en 1996.*** »

« L’INSEE (Analyse 88, septembre 2023) a étudié ***le concept de redistribution élargie, qui ne se limite pas aux prélèvements (impôts, cotisations), mais inclut aussi les services monétaires (retraites, prestations sociales, services publics d’éducation, de santé, de défense)***. En 2019, cette redistribution élargie représentait un transfert de 500 Mds, soit 25 % du revenu national net. 57 % des personnes reçoivent plus qu’ils ne versent ; ce taux atteint 85 % parmi les 30 % les plus modestes et 13 % parmi les 5 % les plus aisés. ***Avant transferts, les ménages aisés ont un revenu 18 fois supérieur à celui des ménages pauvres, contre 3 fois après transferts.*** »

INVESTISSEMENT PUBLIC & INTÉRÊTS PRIVÉS - *La transition écologique*

Depuis une dizaine d'années que nous suivons ce sujet, nous sommes frappés par le fait que la France est systématiquement à mi-chemin des intentions qu'elle s'est données pour la transition. ***On a stabilisé le pays à un niveau d'investissement d'environ 100 milliards d'euros par an, alors que l'objectif nécessaire pour respecter nos trajectoires serait plutôt de l'ordre de 200 milliards.*** Ce "demi-régime" signifie que nous accomplissons seulement la moitié du rythme de décarbonation requis, accumulant ainsi environ dix ans de retard sur une trajectoire idéale. Si nous investissons en dessous de cette fourchette, ***nous ne décarbonons pas assez vite pour maîtriser les risques climatiques futurs.***

Hadrien HAINAUT

Ce chiffre de 200 milliards est donc un point d'équilibre entre le désirable et le faisable, un rythme que les filières peuvent espérer absorber dans les meilleures conditions. C'est une trajectoire qui doit être maintenue sur le long terme pour renouveler progressivement tout notre stock d'équipement. À l'horizon 2050, la totalité de nos 500 milliards d'investissements annuels devra d'ailleurs être devenue "compatible avec le climat"

Hadrien HAINAUT

Sur le plan macroéconomique, on sait depuis longtemps que l***e retour sur investissement (ROI) de la transition est très positif à l'échelle d'une ou deux générations.*** Le surcoût pour une génération donnée est d'environ 1 % de sa richesse annuelle, tandis que les dommages évités sont estimés à 20 ou 30 % de cette même richesse. ***Cependant, le problème majeur est que le retour sur investissement privé pour l'acteur qui doit se lancer aujourd'hui est souvent médiocre, voire négatif.*** Un investisseur individuel ne retrouvera pas nécessairement dans ses économies d'énergie le montant total de son investissement initial. ***Les bénéfices de son action sont collectifs et globaux, alors que les coûts sont immédiats et personnels.*** Tant que les pouvoirs publics ne connectent pas mieux ces flux financiers, l'égoïsme individuel poussera logiquement à l'inaction. Il faut donc des mécanismes pour que l'argent qui "sort" pour la transition finisse par "revenir" à celui qui fait l'effort

Hadrien HAINAUT

Une leçon profonde de nos analyses sur la transition est qu'***il n'existe pas de politique d'investissement spontané de la part du secteur privé lorsqu'il n'est pas encadré par l'État.*** Les acteurs privés trouvent spontanément leur chemin vers les meilleurs investissements de court terme car ils savent optimiser leur rentabilité immédiate. En revanche, ils sont structurellement mauvais pour investir sur le long terme à cause de leur frilosité face au risque. Tous les grands programmes d'équipement collectif, des autoroutes aux télécoms, ont été organisés sous impulsion publique. ***Pour déclencher la transition, les pouvoirs publics doivent agir comme des "créateurs de sécurité" en encadrant les risques financiers. Il s'agit de permettre aux investisseurs d'échanger un peu de rentabilité potentielle contre une grande sécurité de placement.*** Par exemple, le succès massif du livret A montre que les Français préfèrent la sécurité à la performance pure. L'État doit donc garantir des débouchés, par exemple en fixant des dates d'interdiction pour les technologies polluantes, ce qui sécurise les investissements dans les alternatives décarbonées.

Hadrien HAINAUT

Les pouvoirs publics doivent donc créer cette sécurité financière pour les investissements climatiques en encadrant "les deux bouts du tuyau". ***D'un côté, il faut attirer les capitaux en garantissant la pérennité des équipements et des investissements, et de l'autre, assurer des débouchés commerciaux par la régulation.*** En sécurisant ainsi les filières, on permet aux investisseurs de s'engager sur des cycles de 20 ou 30 ans sans crainte de revirements brutaux. ***C'est cette ingénierie de la confiance qui est la clé du financement massif de la transition.***

Hadrien HAINAUT

Par exemple, en fixant une date définitive pour l'interdiction des véhicules thermiques, l'État crée une certitude de marché qui permet aux industriels d'investir massivement dans les batteries. Cette visibilité permet d'explorer des voies technologiques dont on ne soupçonnait pas le potentiel initial, entraînant une baisse spectaculaire des coûts. Aujourd'hui, grâce à cette impulsion, nous atteignons quasiment la parité de prix entre l'électrique et le thermique à l'achat, alors que l'usage est déjà bien plus économique. ***Le bâton réglementaire est aussi une garantie financière pour les innovateurs.***

Hadrien HAINAUT

POIDS DU BÂTI, RÔLE DU LOGEMENT

Le secteur du logement public est un moteur d'innovation inouï pour l'ensemble de la filière construction en France. Par ses commandes massives, il permet de tester de nouveaux matériaux et des méthodes de rénovation performantes. Il ne faut pas opposer le public et le privé, car l'économie privée vit largement de cette commande publique structurante. Les bailleurs sociaux sont les premiers à expérimenter des solutions pour la transition énergétique, comme l'autoconsommation collective. Cette capacité d'entraînement est une richesse collective qu'il faut préserver pour atteindre nos objectifs nationaux de neutralité carbone. ***Sans ce levier public, l'innovation dans l'habitat resterait confinée à des segments de niche très coûteux.***

Nicolas PORTIER

On ne s'en rend pas forcément compte, mais ***le bâtiment est le véritable poids lourd des valeurs immobilisées dans notre pays. Si l'on prend un instantané de la richesse de la France, la moitié de ce qu'elle possède est valorisée sous forme de bâtiment***s, car c'est là que se supportent l'habitat et tous les services de base. C'est aussi dans la pierre que la plupart des citoyens placent leurs économies, en attendant des retours futurs. ***Chaque année, sur les 500 milliards d'euros d'investissement total de l'économie française, la moitié est consacrée au bâtiment neuf et à son entretien.*** C'est un stock d'équipement colossal que l'on accumule sur des cycles très longs, allant de 30 à plusieurs centaines d'années. En conséquence, on ne peut pas déplacer cette masse physique du jour au lendemain sans une vitesse contrainte par l'inertie du secteur. Toute politique climatique qui ignore cette réalité physique se heurte à l'impossibilité de changer le stock existant instantanément. ***Le bâtiment est donc le pivot central sur lequel doit s'appuyer toute stratégie de financement de la transition.***

Hadrien HAINAUT

DES LIMITES DES LOGIQUES ÉCONOMIQUES ACTUELLES

Dans un contexte de dette publique très importante, les États européens doivent désormais composer avec le vote hebdomadaire des marchés financiers. ***Le coût de l'emprunt n'est pas un fantasme d'économiste, c'est l'expression d'un rapport de force permanent.*** Par conséquent, les États rendent des comptes à trois groupes distincts : les citoyens, l'Union européenne et les fonds financiers des grandes entreprises. Les choix d'investissement de ces organisations influencent directement le contenu des politiques publiques nationales. ***Par exemple, si les géants du numérique refusent d'implanter des data centers en France, cela pèse sur notre capacité à financer nos services publics comme l'hôpital.*** Le rôle de l'État se joue désormais autant à l'extérieur qu'à l'intérieur de ses frontières. On observe ainsi un déclin de "l'énergie unificatrice" de l'État au profit d'une gestion de ces influences extérieures. ***Les élites administratives passent plus de temps à protéger ou influencer ces groupes qu'à défendre un intérêt général purement national.*** C'est une mutation profonde de la fonction souveraine.

Patrick LE GALÈS

Si l'on regarde le contexte général de la prospective, nous allons nous trouver devant des contraintes économiques terribles car la croissance est tendanciellement nulle. ***Depuis la crise de 2008, le taux de croissance moyen en France peine à dépasser 1 %, et cette situation ne va pas s'améliorer avec les défis à venir.*** De lourdes dépenses liées à l'adaptation au changement climatique et au vieillissement de la population vont peser massivement sur notre économie. De plus, nous assistons à une tertiarisation qui génère ce que j'appelle de la "mauvaise graisse" sous forme de dépenses contraintes. Il s'agit de frais liés à la sécurité, aux soins, qui ne génèrent aucun gain de productivité pour l'ensemble de la société. Contrairement à l'achat d'une voiture qui alimente un cycle industriel productif, ces dépenses sont des obligations qui ne créent pas de surplus économique. ***Nous sommes donc condamnés à gérer une économie de stagnation où les besoins augmentent alors que les ressources fiscales stagnent.*** Cette situation nous oblige à repenser entièrement notre modèle de développement. L'illusion d'un retour à une croissance forte pour financer nos besoins est derrière nous

Bernard PERRET

Pour imaginer un nouveau modèle économique de transition, on peut s'inspirer de la soif d'éducation au XIXe siècle. En 1800, l'idée de mettre les enfants à l'école était perçue comme une perte économique immédiate pour les

agriculteurs et les industriels qui avaient besoin de main-d'œuvre dans les champs et les usines. ***Les investisseurs de l'époque étaient très réticents à payer pour quelque chose dont ils ne voyaient pas le profit direct.*** Pourtant, en trois générations, les États ont imposé cette vision en faisant le pari que des citoyens éduqués créeraient une prospérité bien supérieure pour l'ère industrielle. Aujourd'hui, nous sommes dans une situation similaire vis-à-vis du climat : ***tout le monde veut un monde décarboné, mais personne ne veut payer pour le construire.*** Si nous arrivons à créer une véritable "demande de futur", où l'on valorise un environnement préservé comme on a valorisé l'éducation, alors les forces économiques basculeront naturellement. ***C'est cette transaction avec les générations futures qui reste à inventer.***

Hadrien HAINAUT

RECONSIDÉRER LA VALEUR - *Les biens communs*

Les réseaux énergétiques et d'eau constituent l'ossature des communs au XXIe siècle et doivent rester sous le contrôle de la puissance publique. ***Le réseau électrique français, par exemple, appartient aux communes et représente un patrimoine d'une valeur marchande et sociale gigantesque.*** Je considère que toute tentative de privatisation de ces infrastructures stratégiques est un risque majeur pour l'équité territoriale. ***Ces réseaux sont le fruit d'un siècle d'investissements publics pour raccorder chaque foyer, garantissant ainsi la valeur même des logements.*** Demain, ils seront le support indispensable de notre transition vers des usages plus électriques et décarbonés. Les Français doivent être fiers de cette richesse collective qui permet de chauffer et d'éclairer la nation de manière performante

Nicolas PORTIER

La loi Bonnevay du début du XXe siècle a fondé les offices sur le principe de pallier les insuffisances flagrantes du secteur privé. À l'époque, il s'agissait déjà de constituer un patrimoine inaliénable pour répondre à un besoin social fondamental. Ce postulat de départ reste d'une actualité brûlante alors que le marché privé devient de plus en plus inaccessible. Nous devons rester fidèles à cette mission d'opérateurs publics gérant des biens communs de manière désintéressée. La protection contre la spéculation est le fil rouge qui relie les premiers HBM aux offices d'aujourd'hui. C'est ce modèle historique qui permet aujourd'hui à des milliers de Parisiens de vivre dignement dans la capitale

Cécile BELARD DU PLANTYS

Le patrimoine HLM a cette particularité d'être inscrit dans nos bilans à sa valeur comptable et non à sa valeur marchande. Cette règle comptable est un rempart essentiel car elle protège ces biens de la convoitise des investisseurs privés. Si nous valorisions le parc de Paris Habitat au prix du marché, tous les appétits spéculatifs se déchaîneraient immédiatement. La gestion publique et désintéressée permet de sanctuariser ces logements pour ceux qui en ont le plus besoin, loin des logiques de profit. ***Le principe d'inaliénabilité du patrimoine social est ce qui permet de garantir l'accessibilité sur plusieurs générations.*** C'est une protection contre l'érosion du parc public qui a été construit patiemment depuis le début du XXe siècle

Cécile BELARD DU PLANTYS

RECONSIDÉRER LA VALEUR - *L'économie fondamentale*

Il faut prendre conscience que la crise du logement cher n'est pas seulement un problème social, c'est aussi un boulet pour l'ensemble de notre économie. ***La part croissante des dépenses contraintes liées à l'habitat réduit drastiquement le pouvoir d'achat qui pourrait être investi ailleurs dans la consommation ou l'innovation.*** C'est un coût caché pour la nation qui freine la croissance et accentue les tensions sociales. Si l'on investissait massivement pour racheter des logements, les rénover et les remettre sur le marché à des prix contrôlés, on aurait un effet bénéfique global. On pourrait imaginer racheter des centaines de milliers de passoires thermiques chaque année pour les transformer en logements durables et abordables. Cela coûterait certes quelques dizaines de milliards d'euros, mais ce serait un investissement productif pour l'avenir du pays. En libérant les ménages de l'angoisse du loyer, on redonnerait de l'oxygène à toute l'économie nationale. ***La lutte contre le mal-logement est donc un enjeu de prospérité collective autant que de dignité humaine.*** Il est temps de voir le logement non plus comme un actif financier, mais comme une infrastructure vitale pour la réussite du pays.

Pierre MADEC

L'idée est de considérer le bailleur non pas comme un simple outil technique, mais comme une ressource clé. Il fait partie de "l'économie fondamentale", celle qui permet la reproduction de la vie sociale. Contrairement aux politiques d'attractivité qui cherchent des ressources extérieures, cette économie s'adresse aux habitants déjà présents. Elle englobe le logement, l'énergie, les transports publics, les écoles et les hôpitaux. Si l'on additionne ces secteurs, ils représentent quasiment 50 % du PIB d'un territoire. ***Le bailleur social est un acteur central de cette richesse qui produit de l'utilité directe.***

Max ROUSSEAU

Localement, on mesure à quel point nous pesons économiquement au fur et à mesure que l'économie générale s'affaiblit. ***À Saint-Étienne, après l'hôpital, les bailleurs sociaux sont les deuxièmes maîtres d'ouvrage devant les collectivités.*** Habitat Métropole représente 65 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel et jusqu'à 90 millions d'investissement. C'est un poids énorme pour un territoire comme le nôtre, une économie totalement non délocalisable. ***Cette puissance nous donne de nouvelles responsabilités que nous n'avions pas forcément identifiées auparavant.*** Les élus ne perçoivent pas toujours que les OPH sont avant tout des entreprises sociales. ***Nos ressources viennent des loyers et nous finançons ainsi une part majeure de l'activité locale.***

Marie-Laure VUITTENEZ

Ce qui est fascinant, c'est de voir la politisation d'acteurs autrefois perçus comme purement techniques. ***Des universités aux hôpitaux, ces institutions prennent conscience qu'elles sont captives de leur territoire.*** Si le territoire s'effondre, elles en paieront directement le prix, d'où leur engagement croissant. Cette politisation n'est pas forcément partisane, mais elle consiste à sortir du seul rôle d'exécutant. Elle amène ces acteurs à s'asseoir à la table des négociations pour peser sur l'avenir local. Cela permet de créer des dynamiques de résistance face aux logiques de désengagement de l'État. ***En relocalisant leurs dépenses, ils deviennent des moteurs de la résilience territoriale.*** C'est un changement de posture qui redonne du pouvoir d'agir à l'échelle locale. Cette dynamique est déjà à l'œuvre dans plusieurs villes autrefois industrielles.

Max ROUSSEAU

RECONSIDÉRER LA VALEUR - *Au-delà de la monnaie*

Plutôt que de parler simplement de démarchandisation, ***je préfère évoquer le concept de démonétisation, qui est au cœur du sujet pour l'avenir.*** Si la croissance ralentit jusqu'à devenir nulle, le pouvoir d'achat moyen n'augmentera plus et la boucle financière traditionnelle (croissante donc hausse des recettes fiscales) sera cassée. Nous devons alors explorer une question que personne n'aborde : ***comment réduire les dépenses contraintes pour redonner de la marge de manœuvre aux gens ?*** Cela implique de s'organiser sur une base coopérative ou inventive pour que, avec un revenu donné, les citoyens accèdent à davantage de services. On peut imaginer une émancipation par rapport au marché financier, où l'on parlerait de valeur sans passer par la liquidité bancaire. Cette démonétisation est une réponse à la paupérisation des services publics et à l'incapacité de l'impôt à tout résoudre. ***Il s'agit de trouver des chemins pour que les échanges de compétences et d'usages existent hors du champ monétisé classique.*** C'est une vision de l'économie où la richesse se mesure à la qualité des interdépendances et non plus au solde bancaire. Ce concept est absolument nouveau et stratégique pour les décennies à venir.

Bernard PERRET

Je propose le concept "d'écologie de la confiance" pour décrire une approche globale visant à créer un contexte favorable aux initiatives citoyennes. ***L'objectif est de permettre aux gens de s'émanciper à la fois de la logique du marché et de la lourdeur de la bureaucratie.*** Pour le politique, c'est un changement de

logiciel difficile car il est traditionnellement obsédé par la croissance et la matière fiscale. Il faut pourtant apprendre à lâcher prise pour favoriser ce terreau d'initiatives locales qui créent de la valeur hors des circuits monétisés. Si nous ne restaurons pas la confiance dans nos institutions et entre nous, aucune transition ne sera possible car tout sera bloqué par la méfiance. (Cela implique aussi un enjeu colossal sur le numérique : comment refaire d'internet un lieu de crédibilité et de confiance face aux fake news ?) L'écologie de la confiance est une réponse systémique à la fois à la crise économique et au délitement du lien social. ***La confiance, c'est l'infrastructure invisible mais nécessaire de toute société résiliente.***

Bernard PERRET

Pour réduire nos besoins en ressources rares et en énergie, nous devons basculer massivement vers l'économie de la fonctionnalité et la mutualisation des équipements. Cela concerne tout ce qui peut permettre de produire du service avec moins de biens industriels lourds, comme le vélo en libre-service ou l'autopartage. Dans le cadre de l'habitat, nous devrions généraliser la mutualisation des machines à laver, des imprimantes ou des espaces de bureaux partagés au sein des immeubles. Les biens industriels coûtent de plus en plus cher en raison de la rareté des matières premières, ce qui rend la propriété individuelle de moins en moins rationnelle. ***En partageant l'usage plutôt que la propriété, on dégonfle les dépenses contraintes des ménages tout en améliorant la qualité du service.*** C'est un chemin concret pour s'adapter à la baisse du pouvoir d'achat sans pour autant renoncer au confort. ***Cette transition vers l'usage demande une organisation collective inventive et une régulation pour éviter les dérives marchandes. C'est là que le politique doit jouer son rôle de facilitateur*** de ces nouvelles formes de consommation.

Bernard PERRET

RECONSIDÉRER LE TRAVAIL “HUMAIN”

Dans la vision productiviste actuelle, le travail est trop souvent perçu comme du temps gâché, un sacrifice nécessaire pour gagner le droit de se payer des loisirs. C'est une vision qui n'est absolument pas réaliste par rapport aux attentes profondes des êtres humains. En réalité, les gens attendent de vivre au travail des expériences qui leur apportent de la relation humaine, des compétences et une meilleure image de soi. Si nous voulons nous donner de nouvelles marges de manœuvre, il faut absolument adopter une vision beaucoup plus généreuse et humaniste du travail. ***En revalorisant le sens de l'activité, on limite les effets de désengagement et d'individualisme qui coûtent si cher à la société.*** Le travail ne doit plus être ce qui sort du cycle de vie, mais ce qui l'enrichit par la création de liens sociaux. Cette transformation est essentielle pour compenser le manque de ressources financières par une plus grande vitalité sociale. ***On ne pourra pas traverser la transition écologique sans que les gens trouvent un intérêt personnel et social à ce qu'ils font chaque jour.***

Bernard PERRET

On a longtemps espéré que l'informatique permettrait de réaliser des gains de productivité massifs dans l'administration et les services, desserrant ainsi les contraintes financières. Cependant, l'expérience montre que l'informatique a souvent servi à produire davantage de complexité plutôt qu'à réduire les coûts. Dans le domaine du service, il y a très peu d'effets d'échelle : pour améliorer la qualité d'un soin ou d'une aide, il faut généralement payer plus de temps humain. Contrairement à l'industrie où l'on peut investir dans des robots pour produire moins cher, le service reste structurellement coûteux. Même avec l'arrivée de l'intelligence artificielle, je serais surpris que cela permette de réels gains de productivité au sens économique du terme. On va peut-être sécuriser les diagnostics ou augmenter l'efficacité, mais cela signifie souvent soigner les gens plus tôt et donc plus longtemps. Plus d'efficacité ne signifie pas forcément plus de productivité dans le circuit économique global. ***Nous restons bloqués dans une économie de "temps humain" qui ne peut pas être compressé sans dégrader la qualité.***

Bernard PERRET

Dans nos modèles économiques actuels, les ressources humaines sont comptabilisées comme une simple charge de gestion. C'est un paradoxe, car ***l'humain est la véritable richesse de nos organismes sur ces territoires.*** Recruter des collaborateurs pour aller au-devant des habitants permet pourtant de baisser la vacance et les impayés. Mais ces indicateurs ne sont pas valorisés par nos partenaires financiers classiques. Nous travaillons sur de nouveaux critères, comme la RSE, pour mieux refléter cette création de valeur extra-financière. ***Dans***

les territoires détendus, ce n'est pas par l'offre nouvelle que nous créons du développement. Si je construis 300 logements demain, je ne fais que déplacer le problème et créer de la vacance ailleurs. Notre valeur réside dans l'accompagnement des populations et la transformation qualitative de l'existant. ***Il faut que nos modèles d'analyse économique intègrent enfin cette réalité sociale.***

Marie-Laure VUITTENEZ

OPH
LA FÉDÉRATION

LAB

Zoom sur l'économie fondamentale
Note de travail de William Le Goff pour la FOPH

L'économie fondamentale est le segment de l'économie qui crée et distribue des biens et des services consommés par tous (quelques soient les revenus et le statut) car ils constituent le support de la vie quotidienne.

Dans les espaces industriels en déclin, les secteurs de l'économie fondamentale constituent ***ce qui reste quand tout est parti***, et donc un levier pour la reconstruction :

- Les services publics de réseau (énergie, eau, telecoms, égouts etc.) ;
- Les activités privées comme la banque de détail, les secteurs de la distribution et de la vente d'alimentation et d'essence ;
- Les infrastructures de transports de personnes et de biens, les télécommunications ;
- Les secteurs de l'éducation, de la santé, des services sociaux.

L'économie fondamentale vise à imposer une réflexion économique basée sur la chaîne de valeur qui prenne en compte les coûts globaux de production et de consommation (coûts sociaux, environnementaux etc.). La valorisation financière basée sur des moindres coûts pour obtenir une plus-value importante, sans prise en compte des effets sociaux et environnementaux (*Point value*) est contraire à l'économie fondamentale.

Le secteur qui détermine « une vie soutenable » est bien le logement. Ce secteur « *Le principal facteur déterminant à long terme de la stabilité capitaliste et le moteur de la qualité de vie dans différents pays européens, c'est ce que l'on pourrait appeler le cadre national de logement.* ». La question ne se limite pas à l'offre de logements mais « *Dans la plupart des cas urbains, l'élément le plus important est la manière dont le gouvernement gère le parc immobilier existant, notamment à travers des variables telles que le rapport entre propriétaires et locataires, la disponibilité de logements sociaux, l'étendue du contrôle des loyers et/ou des subventions locatives. Car tous ces facteurs influencent fortement le revenu résiduel.* »

Si le logement est une dépense de consommation pour les plus pauvres, c'est un investissement en capital pour les plus riches. Par conséquent, la régulation d'une offre locative privée ne peut pas reposer sur une aide à la personne qui soutiendrait les investissements privés (les auteurs font certainement référence au cas britannique où les niveaux des aides à la personne sont deux fois supérieur à celui de la France). ***La démarchandisation du logement apparaît ainsi comme une proposition clé de l'économie fondamentale.***

Les revenus nets correspondent aux revenus bruts moins les impôts et les charges. Le revenu résiduel correspond au revenu net moins le coût des secteurs de l'économie fondamentale (le logement, les réseaux et les transports. (...) Les dépenses en logement constituent la variable clé pour expliquer les écarts entre revenus nets et revenus résiduels mais aussi les écarts entre les régions et au sein de ces régions. Les coûts de logement pèsent entre 11% et 34% des revenus nets contre 11 à 16% pour les transports et 3 à 6,5% pour les réseaux .

Les coûts élevés du logement dans les régions riches atténuent les différences de revenus entre les ménages, au détriment des locataires du parc privé et des accédants. Par conséquent, les écarts entre revenus résiduels se réduisent : le locataire aisé de Londres (moyenne de 52 000 livres de revenus bruts annuels contre 32 000 livres pour le propriétaire gallois) se retrouve avec un revenu résiduel deux fois moins important que le propriétaire gallois (7 500 livres annuelles contre 13 200 livres) alors que son revenu brut est 60% supérieur.

Les OPH, leur collectivité de rattachement et l'exception du in house en droit de la commande publique

Analyse du GRIDAUH pour la FOPH - Avril 2026

En raison de leurs liens étroits avec leur collectivité de rattachement, les OPH peuvent fréquemment bénéficier de l'exception du in house. Il est vrai qu'une analyse in concreto s'impose pour s'assurer que les conditions posées par cette disposition sont bien remplies lors de la conclusion de chaque contrat entre l'OPH et sa collectivité de rattachement, mais cette analyse est facilitée par les termes mêmes de cette disposition.

Outre que le contrat ne doit être conclu qu'entre des pouvoirs adjudicateurs – ce qui est satisfait pour ce qui est des contrats entre les OPH et leur collectivité de rattachement, elles sont au nombre de 3 :

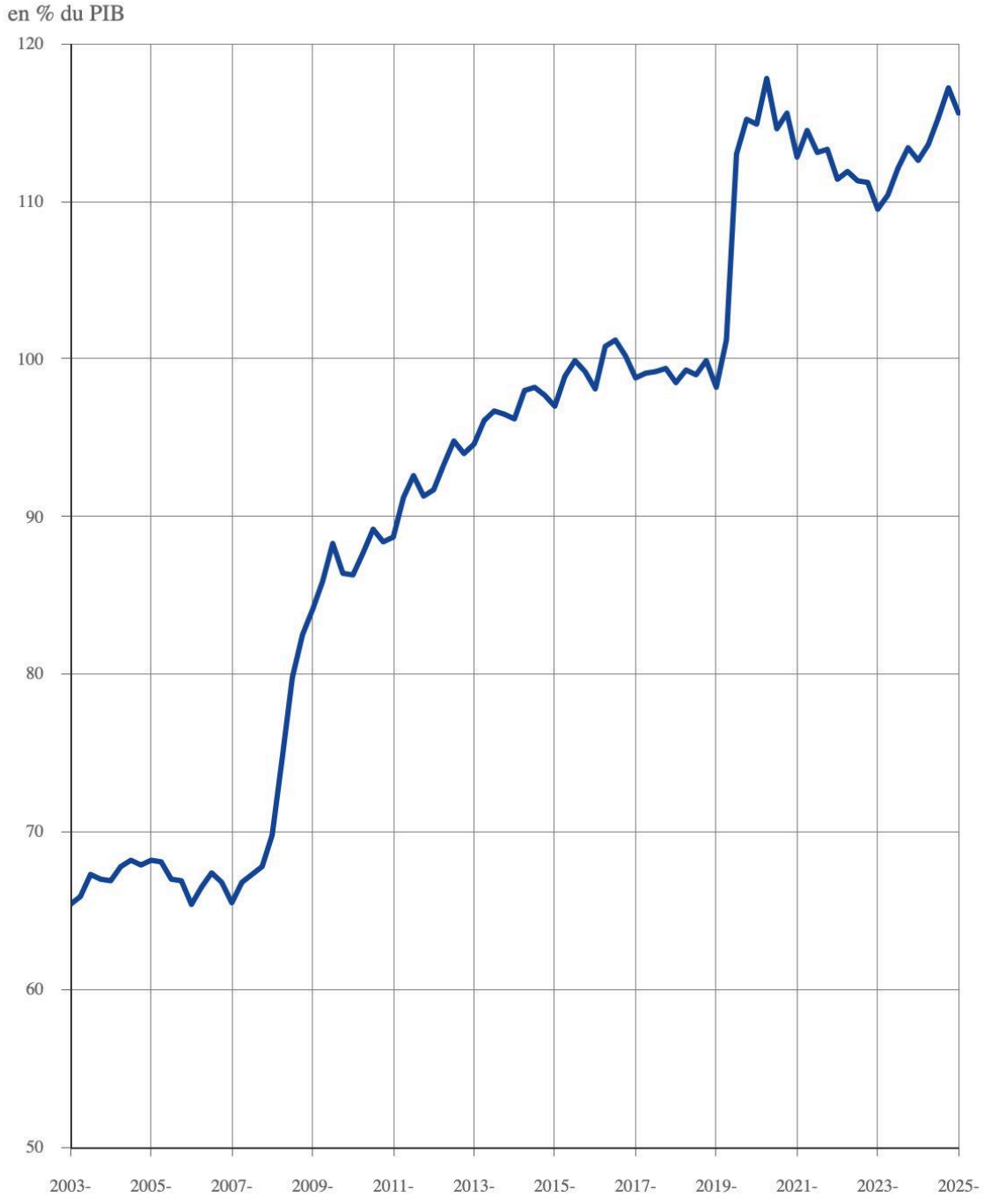
- il faut que le contrat s'inscrive dans le cadre d'une coopération dans le but de garantir que les services publics dont ils ont la responsabilité sont réalisés en vue d'atteindre les objectifs qu'ils ont en commun ;

- ***cette coopération doit n'obéir qu'à des considérations d'intérêt général*** ;

- les pouvoirs adjudicateurs concernés doivent réaliser sur le marché concurrentiel moins de 20 % des activités concernées par cette coopération.

Dans les rapports

Dette(s) publique(s)



Champ : France. Sources : Banque de France ; DGFiP ; Insee, comptes nationaux trimestriels - base 2020.

APU = Administrations Publiques

La dette de Maastricht des APU en fin de trimestre et sa répartition par sous-secteur et par instrument

en milliards d'euros

	2024T4	2025T1	2025T2	2025T3	2025T4
Ensemble des adm. publiques	**3 306,1**	**3 346,3**	**3 417,2**	**3 484,1**	**3 460,5**
en point de PIB (*)	112,6 %	113,6 %	115,3 %	117,2 %	115,6 %
dont, par sous-secteur, consolidée (*) :					
État	2 686,5	2 722,9	2 787,2	2 845,3	2 822,7
Organismes divers d'adm. centrale	69,6	69,5	68,5	69,2	69,0
Administrations publiques locales	262,6	263,2	263,1	263,5	275,7
Administrations de sécurité sociale	287,4	290,7	298,4	306,0	293,1

Source : Comptes nationaux base 2020 – Insee, DGFiP, Banque de France

Endettement / Épargne des ménages

Le taux d'endettement des ménages a bondi de 33 % à 68 % du PIB entre 2000 et 2020 nourri à 84 % par le crédit immobilier à taux fixe, avant de refluer à 60,7 % en 2024.

Dans le même temps, l'encours de l'épargne liquide défiscalisée a atteint 935 Mds d'euros - dont ***415 Mds d'euros sur le Livret A.***

Population active

► 4. Projection de population active en moyenne annuelle

	Population active observée				Population active projetée			
	1990	2000	2010	2021	2030	2040	2050	2070
Nombre d'actifs (en milliers)	25 556	27 030	29 162	30 065	30 194	30 461	29 934	29 243
Part des femmes (en %)	44,3	46,5	48,1	48,9	48,5	48,1	47,8	47,1
Répartition selon l'âge (en %)								
15-24 ans	14,9	10,5	10,3	10,1	10,7	9,7	9,4	9,6
25-54 ans	76,1	82,3	77,1	71,6	69,3	69,3	69,4	67,0
55 ans ou plus	9,0	7,2	12,6	18,3	20,0	21,0	21,3	23,4
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Taux d'activité des 15 ans ou plus (en %)	56,5	56,6	57,1	55,8	54,0	53,9	53,1	52,1
Taux d'activité des 15-64 ans (en %)	67,6	69,5	70,9	73,0	73,3	75,4	75,3	75,3
Rapport actifs/inactifs de 60 ans ou plus	2,6	2,4	2,2	2,0	1,8	1,7	1,6	1,5

Lecture : d'après l'exercice 2022 de projection de population active, le nombre d'actifs devrait atteindre 29,2 millions en 2070, dont 47,1 % de femmes.
Champ : France métropolitaine jusqu'en 1990, France hors Mayotte de 1991 à 2013, France à partir de 2014 ; personnes de 15 ans ou plus vivant en logement ordinaire.
Source : Insee, projections de population active 2022-2070.

Les projections réalisées en 2022 révisent drastiquement à la baisse le nombre d'actifs attendus pour l'année 2040. L'écart entre les prévisions de 2017 et celles de 2022 s'élève déjà à 1 million d'actifs en moins pour l'échéance 2040. En 2017, l'Insee prévoyait une croissance continue de la main-d'œuvre nationale sans aucun pic avant 2070. La croissance annuelle moyenne entre 2022 et 2040 est désormais estimée à +20 000, contre +60 000 actifs par an dans l'exercice précédent

Pour obtenir des projections de population active, les taux d'activité sont projetés et appliqués au scénario central des projections démographiques. ***Dans ce scénario central, l'hypothèse d'un solde migratoire annuel constant de + 70 000 personnes par an dès 2022 est retenue*** ; des variantes symétriques avec des

soldes migratoires haut (+ 120 000 personnes par an) et bas (+ 20 000 personnes par an) sont également considérées. Elles conduisent à des populations actives substantiellement différentes : environ 650 000 actifs supplémentaires en 2040 dans le scénario haut, par rapport au scénario central, et 650 000 de moins dans le scénario bas. ***En 2070, les écarts au scénario central atteignent + 2,1 millions d'actifs dans le scénario haut et – 2,0 millions dans le scénario bas.***

Impacts de l'Intelligence Artificielle

62 % des emplois des économies avancées présenteraient une exposition élevée à l'IA. 27 % des emplois en seraient fortement complémentaires et en bénéficieraient, tandis que l'IA pourrait se substituer à 33 % des emplois - Source FMI, TrésorEco n° 341, Les enjeux économiques de l'IA, avril 2024.

Les secteurs des services financiers et de l'assurance sont particulièrement touchés, avec 32 % à 37 % de tâches potentiellement automatisables. ***Cette évolution rapide crée une incertitude sur le nombre total d'emplois qui seront créés ou détruits à long terme.***

L'effort de formation doit non seulement porter sur l'utilisation de l'outil, mais aussi sur les compétences humaines non substituables, comme la créativité et l'empathie. Il est également nécessaire d'anticiper des programmes de reconversion professionnelle pour sécuriser les parcours de vie.

Assurabilité

" il s'agira de mettre en place une politique orchestrée autour des zones où l'habitat deviendra quasi impossible. ***D'ici à 2040, cela pourrait concerner des pans entiers du territoire qui ne pourront être assurés, du fait de leur exposition majeure aux aléas climatiques.*** Cela pourrait entraîner aussi une remise en cause du modèle français d'une collectivisation des risques partout dans le pays. Ces territoires deviendront des lieux de tension, où les résidents ne souhaitant pas quitter des biens qu'ils ont occupés toute leur vie, mais qui n'ont plus aucune valeur, se heurteraient à la question de l'assurabilité de certaines zones. ***Les autorités pourraient prendre le pas sur les assurances privées pour indemniser les préjudices, voire préempter les zones les plus à risque.***

ZOOM sur la Vente HLM des OPH - par Pierre MADEC

Non, il ne faut pas vendre de façon systématique. Oui, pour une minorité d'organismes, dans des conditions précises, la vente peut être un levier utile. Ce que les données permettent d'affirmer avec certitude : le discours qui présente la vente comme la solution pour financer la rénovation ou la production neuve ne résiste pas à l'analyse. L'arithmétique est bien plus défavorable que ce qu'on entend habituellement.

Le bon diagnostic est individuel : il croise la santé financière de l'organisme, le niveau des prix dans son territoire, l'état de son parc et sa capacité d'endettement résiduelle. Ce rapport fournit les outils pour le faire — pas une réponse universelle.

Les six chiffres à retenir

19 778 Ventes effectives 2024	**101 M€** Produit brut des ventes	**1.4 %** Du budget d'investissement des OPH
105 k€ Prix de vente médian	**20.3 ans** De loyers sacrifiés par vente	**27 OPH** Profil réaliste pour la vente

Concrètement : avant de décider de vendre, la bonne question est *"quelle est ma capacité d'emprunt résiduelle ?"*. Si l'OPH peut encore s'endetter à des conditions raisonnables, ***conserver le logement et emprunter est dans la majorité des cas la stratégie qui préserve le mieux le patrimoine social à long terme.***

Le paradoxe de la zone détendue

L'injonction "vendez pour rénover" est la plus facile à formuler là où elle est la moins applicable. ***Les OPH en zone détendue qui ont le plus besoin de ressources sont exactement ceux dont les prix de vente ne permettent pas de financer des travaux significatifs.*** Ces organismes ont besoin de subventions publiques massives (ANAH, FNAP, régions), pas d'un discours sur les vertus de la cession patrimoniale.

Profil 1 — La vente peut changer quelque chose (~20 % des OPH)

Ces organismes combinent **des prix de vente suffisants** (supérieurs à 50–80 k€/logement), **un besoin réel de trésorerie** (potentiel financier faible ou négatif, endettement élevé), et un contexte de marché qui ne les met pas en première ligne de la demande sociale. Pour eux, vendre des logements anciens ou vacants pour **cofinancer une opération de rénovation ou réduire la dette** peut être une décision financièrement cohérente — à condition d'identifier précisément ce qu'on fait avec la trésorerie dégagée.

Ce que représente 27 OPH : ils vendent en moyenne à plus de 50 k€ et affichent un potentiel financier sous pression. C'est le périmètre réaliste de la vente comme levier.

Profil 2 — La vente peut être utile, au cas par cas (~40 % des OPH)

Ces organismes présentent des situations intermédiaires : prix corrects mais finances saines, ou finances fragiles mais marché tendu. Pour eux, la vente n'est ni la priorité évidente, ni une impasse. Elle peut être pertinente **sur des actifs spécifiques** : un logement en vacance structurelle depuis plusieurs années, un immeuble en bout de vie dans un secteur où la demande a chuté, une opération isolée qui s'inscrit dans un projet de réhabilitation ciblé.

La règle d'or : **pas de vente sans projet d'utilisation identifié pour la trésorerie.** Vendre pour "avoir de la marge" revient à céder du patrimoine sans plan — c'est une mauvaise gestion.

Profil 3 — La vente n'est pas le bon outil (~40 % des OPH)

Ces organismes sont soit **financièrement sains** (ils peuvent emprunter — c'est plus intelligent), soit confrontés à des **prix de vente trop faibles** pour que la cession ait un sens financier, soit opèrent dans des marchés si tendus que vendre réduirait une offre sociale déjà insuffisante.

Pour ces OPH, les leviers alternatifs sont : mobiliser la capacité d'emprunt résiduelle, optimiser les loyers dans la marge des plafonds réglementaires, accéder aux fonds de réhabilitation (subventions), ou mettre en œuvre un programme BRS pour les logements peu attractifs à la location.

Ce raisonnement conduit à une conclusion nuancée : ***dans les zones où les prix de vente sont suffisants (Zone I et une partie de la Zone II), la vente peut effectivement servir de levier pour débloquer un plan de rénovation.*** Mais dans les zones où les prix sont bas (Zone II inférieure et Zone III), même ce raisonnement ne tient plus : l'apport est trop faible pour convaincre un prêteur.

Les alternatives sous-exploitées

La vente classique n'est pas le seul outil. Deux leviers sont souvent négligés :

- **le Bail Réel Solidaire (BRS)** : Le logement ne sort pas structurellement du parc abordable.
- **La marge sur les loyers :** un nombre significatif d'OPH affichent un écart positif à leur plafond de loyer réglementaire — ils pourraient revaloriser leurs loyers sans dépasser les plafonds.

En résumé : le bon diagnostic, par profil

Votre situation	Le bon outil
Finances saines, capacité d'emprunt disponible	**Empruntez.** La vente coûte plus en patrimoine qu'elle ne rapporte en trésorerie.
Finances fragiles, marché tendu (Zone I)	**BRS ou vente très ciblée.** Les prix sont bons, mais chaque vente réduit une offre sociale déjà insuffisante. Réservez aux cas de vacance structurelle.
Finances fragiles, prix corrects (Zone II intermédiaire)	**Vente pertinente sur actifs ciblés.** C'est ici que la vente peut changer quelque chose — à condition d'un projet de réinvestissement identifié.
Finances fragiles, prix bas (Zone II basse / Zone III)	**Subventions publiques, pas de vente.** Les prix ne dégagent pas assez pour rénover. L'injonction à vendre est une impasse.
Parc peu attractif à la location	**BRS.** Convertir un logement vacant en accession accessible préserve la valeur sociale et maintient le foncier.

OPH
LA FÉDÉRATION

LAB

REGARDS CROISÉS sur…
les SERVICES

Santé, éducation, logement, etc. : les services publics sont des conditions fondamentales de nos existences. Vocation, répartition, modalités d'accès, fonctionnement : comment évoluent les services publics ces dernières années ? Comment ces transformations, d'hier à demain, invitent-elles à faire évoluer le modèle des services ? Quelle(s) place(s) jouées et à jouer par les Offices ?

Dans cet espace, plusieurs regards - issus d'entretiens avec des experts comme avec des habitants, des conversations menées par la FOPH en partenariat avec la Revue Esprit*, de rapports d'études ou de prospective - viennent éclairer ces sujets. Sans exhaustivité mais avec diversité.*

Extraits issus des échanges avec :

Arnaud BONTEMPS
Porte-parole de “Nos Services Publics”

Patrick LE GALÈS
Sociologue & Politiste à Science Po / CNRS

Bernard PERRET
Ingénieur, socio-économiste
Membre du comité de rédaction de la Revue Esprit

Conversations FOPH x Revue ESPRIT :

Habitat public & Services locaux

Max ROUSSEAU
Géographe à l’ENTPE

Marie-Laure VUITTENEZ
Directrice générale de Habitat & Métropole (Métropole de Saint-Etienne)

William LE GOFF
Directeur des études prospectives de la FOPH

Habitat public & Biens communs

Cécile BELARD DU PLANTYS
Directrice Générale de Paris Habitat

Nicolas PORTIER
Professeur affilié à Science Po
Directeur de la Chaire Planification écologique, politiques industrielles et territoires

Pierre SAUVÊTRE
Sociologue à l’Université Paris 8 Nanterrre

Habitat public & Vie collective

Antoine ANCELET-SCHWARTZ
Doctorant en sciences sociales Ville de Grenoble / ETHICS / PACTE

Marie JAUFFRET-ROUSTIDE
Sociologue & Politiste, Directrice de recherche à l’Inserm
Membre du comité de rédaction de la Revue Esprit

Cédric VAN STYVENDAEL

Maire de Villeurbanne

Rapports :

Rapport sur l'état des services publics 2025
Nos Services Publics

Analyse de l'évolution de la pauvreté et de l'exclusion sociale entre 2015 et 2022
Comité National des politiques de Lutte contre la pauvreté et les Exclusions (CNLE)
Avril 2025

Le travail social à horizon 2050
Haut Conseil du Travail social
Décembre 2025

L'offre de services des bailleurs sociaux publics : quelles réponses aux besoins locaux et quels financements
Fédération des Offices Publics de l'Habitat - Mars 2025

Logement social et territoires détendus : de la déprise à la reprise
Fédération des OPH - Octobre 2024

LA VOCATION DES SERVICES

Historiquement, on parlait de "fonction publique" pour défendre les agents, mais ***aujourd'hui, on parle de "services publics" pour défendre un projet de société. Les associations et les syndicats identifient désormais des mouvements communs entre l'école, l'hôpital et la justice. On comprend que si l'un de ces piliers vacille, c'est l'ensemble de l'édifice républicain qui est menacé.*** Cette identification politique permet de sortir de la seule défense corporatiste des agents pour porter des revendications citoyennes transversales.

Arnaud BONTEMPS

Le service public, c'est avant tout un choix politique délibéré de répondre en commun à des besoins essentiels. Nous considérons collectivement que la santé ou l'éducation sont des besoins universels auxquels chacun doit avoir accès, quel que soit son revenu. Pour garantir cela, nous mettons en place une caisse commune, un financement socialisé, afin d'extraire ces domaines de la logique marchande. En ce sens, le service public ne doit pas être vu comme une lourdeur administrative, mais comme une véritable alternative au capitalisme sauvage. C'est une société où l'on choisit de gérer démocratiquement les ressources vitales en dehors de la recherche de profit. Une fois que l'on a posé cette définition, on réalise que c'est un projet de société extrêmement puissant et désirable. ***C'est la forme concrète que prend la solidarité lorsqu'elle est organisée à l'échelle d'une nation.***

Arnaud BONTEMPS

Les réseaux énergétiques et d'eau constituent l'ossature des communs au XXIe siècle et doivent rester sous le contrôle de la puissance publique. Le réseau électrique français, par exemple, appartient aux communes et représente un patrimoine d'une valeur marchande et sociale gigantesque. Je considère que toute tentative de privatisation de ces infrastructures stratégiques est un risque majeur pour l'équité territoriale. ***Ces réseaux sont le fruit d'un siècle d'investissements publics pour raccorder chaque foyer, garantissant ainsi la valeur même des logements.*** Demain, ils seront le support indispensable de notre transition vers des usages plus électriques et décarbonés. Les Français doivent être fiers de cette richesse collective qui permet de chauffer et d'éclairer la nation de manière performante.

Nicolas PORTIER

On ne peut pas réduire la notion de commun au simple statut juridique de l'opérateur qui détient le bien. J'observe parfois des acteurs publics entrer dans des logiques de valorisation d'actifs qui s'apparentent à un capitalisme d'État. ***La gestion publique doit rester désintéressée pour véritablement servir la logique des communs.***

Cécile BELARD DU PLANTYS

Nous nous retrouvons aujourd'hui à la croisée de véritables conflits de besoins objectifs que le cadre actuel ne permet plus de résoudre sereinement. Il nous faut, par exemple, loger davantage de personnes tout en respectant l'impératif de ne plus artificialiser les sols. De la même manière, l'urgence nous impose de nous déplacer toujours plus tout en cessant de brûler du pétrole, ce qui crée des tensions insolubles sans intervention publique forte. ***Le rôle des services publics devrait être précisément d'atténuer ces contradictions, ou à tout le moins de cesser de les aggraver par des politiques court-termistes.***

Arnaud BONTEMPS

RUPTURES D'UNIVERSALITÉ e& INÉGALITÉS

Le retrait des services publics en France est un phénomène indéniable et largement documenté par la recherche. On mesure la fermeture des classes, des maternités, des casernes ou des urgences hospitalières. ***Cette politique d'austérité, enclenchée après 2008, affecte prioritairement les territoires déjà en difficulté.*** Elle produit une mécanique politique dangereuse qui alimente l'apathie et l'abstention. Les géographes anglais appellent cela la "géographie du mécontentement" des territoires abandonnés. ***Le sentiment de délaissement est redoublé par le retrait des services privés, comme les distributeurs de billets.*** Pour une personne âgée, ne plus avoir accès à de l'argent liquide impacte directement sa survie quotidienne. ***Ce ressentiment se retrouve dans de nombreux pays européens***, de l'Angleterre à l'ex-Allemagne de l'Est. Les bailleurs deviennent alors, par la force des choses, le dernier recours pour les populations.

Max ROUSSEAU

Il est courant d'entendre que les fractures territoriales se résument à une question de distance kilométrique aux services publics. Pourtant, ma conviction est que le géographique ne fait pas tout et qu'il faut analyser l'évolution des besoins réels de la population. Il arrive que des services ferment dans des zones où la population recule, ce qui peut paraître logique sur un plan purement comptable. À l'inverse, des zones urbaines voient leur population exploser sans que de nouvelles classes ou centres de santé n'ouvrent, créant un décalage tout aussi grave. De plus, ***l'accès réel dépend de facteurs sociaux et culturels bien plus que de la simple implantation géographique.*** Ce n'est pas parce qu'une classe préparatoire est à trois kilomètres à pied à Saint-Denis qu'un jeune de quartier populaire y aura réellement accès. De même, un médecin situé à dix minutes peut être inaccessible s'il pratique des dépassements d'honoraires prohibitifs en secteur 2. ***On peut vivre dans le même territoire et avoir des rapports radicalement différents aux services selon son diplôme ou sa mobilité.*** Certains prendront le train pour consulter un spécialiste à Paris quand d'autres attendront trois mois avec une rage de dents.

Arnaud BONTEMPS

Un des signaux les plus alarmants est la perte progressive du caractère universel des services publics, qui est pourtant leur raison d'être historique. À l'origine, l'école publique avait pour vocation de scolariser ensemble l'enfant du médecin et celui du secrétaire, créant un socle commun de citoyenneté. Aujourd'hui, le décalage entre les besoins et les moyens crée une forme de fracturation brutale de la société. D'un côté, ***nous voyons apparaître un service***

public de plus en plus paupérisé, une sorte de "service pauvre pour les pauvres" auquel on a recours par défaut. De l'autre, ***ceux qui en ont les moyens naviguent stratégiquement vers des segments publics d'élite, comme les classes préparatoires, ou se tournent vers le privé.***

Arnaud BONTEMPS

Un phénomène frappant est que les citoyens sont de plus en plus conscients des inégalités de qualité, et pas seulement de l'accès physique aux services. Il ne suffit plus d'avoir un bel équipement, comme un lycée ou un hôpital tout neuf, si le service rendu est perçu comme dégradé. Les gens savent aujourd'hui que sans "les bons profs", leurs enfants n'accéderont jamais aux grandes écoles. Ils voient bien la différence entre un service structuré et le recours à des "médecins mercenaires" qui ne viennent qu'une journée par semaine. ***Cette conscience de la hiérarchie de la qualité alimente une colère sourde, notamment dans les zones rurales.*** À Pontivy, par exemple, on a construit un magnifique hôpital, mais les médecins ne veulent pas y vivre car ils préfèrent les écoles de Rennes pour leurs enfants. On se retrouve avec des médecins étrangers qui n'ont pas d'autre choix, ce qui est perçu comme un service de seconde zone par la population. ***L'action publique peine à articuler ces dimensions d'équipement, d'accès et de qualité humaine.***

Patrick LE GALÈS

Ce phénomène alimente ***un cercle vicieux redoutable : moins le service est universel, moins il est soutenu par l'ensemble de la population.*** En perdant sa base électorale et sociale, le service public voit ses budgets encore plus facilement rognés, ce qui accélère sa dégradation. ***À terme, c'est l'idée même d'une société solidaire qui s'efface derrière des logiques de survie individuelle.*** C'est ainsi que l'on finit par dénaturer complètement l'ambition d'égalité qui portait le projet républicain

Arnaud BONTEMPS

Le racisme peut être un moteur de segmentation des droits au sein même des services publics. Dès lors que l'on commence à distinguer les catégories d'êtres humains selon leur nationalité pour l'accès aux soins ou à l'école, l'universalisme meurt. On pervertit alors le sens même de la mission des agents, qui se retrouvent forcés de pratiquer des discriminations contraires à leur éthique.

Arnaud BONTEMPS

La défiance porte en elle des conséquences politiques majeures pour les années à venir. ***Le recul physique et géographique du service public sur les territoires se traduit par un sentiment d'abandon profond chez les habitants.*** Ce sentiment n'est pas qu'une impression subjective ; il correspond à une réalité concrète de fermeture de bureaux de poste ou de centres de santé. ***Cette amertume est captée avec beaucoup d'efficacité politique*** par l'extrême droite, qui se nourrit de cette déshérence territoriale. Or, plus ces forces progressent électoralement, plus elles promeuvent des politiques qui, paradoxalement, affaiblissent encore davantage les services publics. Cela renforce en retour le sentiment initial d'abandon et valide le discours de rupture avec le système établi. ***Nous sommes là face à une spirale descendante où la dégradation des services alimente la colère politique, laquelle finit par détruire les outils mêmes de la solidarité.***

Arnaud BONTEMPS

On ne privatiserait pas l'Éducation nationale du jour au lendemain, mais on serrerait la corde financière jusqu'à l'asphyxie. L'objectif serait de supprimer tout ce qui permet le "temps du projet", le temps du collectif et le temps du prendre soin au sein des services.

Arnaud BONTEMPS

TENSION DE GESTION, RETRAIT ET PERTE DE SENS

Nous assistons à ***une véritable hémorragie de compétences et à des difficultés de recrutement qui deviennent chroniques*** dans certains secteurs. Globalement, les effectifs de candidats aux concours de la fonction publique ont été divisés par trois en l'espace de trente ans. Ce déclin n'est pas dû au hasard, mais à une dégradation systémique des conditions de travail et à une stagnation des rémunérations. Plus grave encore, ***c'est la question du sens qui est posée : les agents ne voient plus l'utilité sociale de leur mission derrière la bureaucratie.*** Le service public, au fond, c'est avant tout l'interaction entre des agents engagés et des usagers, et ce lien est en train de se briser. Si nous ne redorons pas le blason de ces métiers par des politiques volontaristes, la machine administrative finira par s'arrêter d'elle-même.

Arnaud BONTEMPS

L'austérité en France est pilotée par des indicateurs issus du nouveau management public. Ces techniques permettent de neutraliser et de dépolitiser les décisions de fermeture. Ce n'est plus un responsable qui décide, c'est l'indicateur qui "parle", comme pour le seuil d'une maternité. Si une maternité descend sous les 300 naissances par an, le protocole impose sa fermeture. Cela oblige les femmes enceintes à parcourir de plus longues distances pour accoucher. ***La pression sur les services restants entraîne une dégradation des soins, comme la généralisation des épisiotomies. L'austérité a donc un impact direct et physique sur le corps et la santé des citoyens.*** Ces déserts médicaux creusent les inégalités d'espérance de vie de manière alarmante. Dans certains territoires délaissés, l'isolement social alimente également les pathologies dépressives. ***Le déclin du capital social collectif laisse les gens livrés à eux-mêmes.***

Arnaud BONTEMPS

On nous parle en permanence de faire moins cher, de simplifier les procédures ou de supprimer des postes pour des raisons purement comptables. Les ministres évoquent l'éducation sous l'angle de budgets à dégraisser plutôt que sous celui d'un projet éducatif pour la nation. On traite le service public comme un objet de gestion froide, comme s'il s'agissait simplement d'optimiser une entreprise privée. Pourtant, nous devrions nous demander quel est le sens profond de l'école : est-ce former des citoyens libres ou simplement trier des enfants via des algorithmes ? ***En ne parlant que de technique, on anesthésie le débat démocratique sur la finalité de nos institutions communes. Il est impératif de reposer la question du rôle du service public dans la société du 21e siècle.*** Si nous ne savons plus pourquoi nous finançons ces services, nous

ne serons plus capables de les défendre face aux attaques. Cette perte de boussole idéologique est ce qui rend le service public si vulnérable aujourd'hui.

Arnaud BONTEMPS

Avec une croissance nulle, les contraintes sur la dépense publique vont devenir de plus en plus insupportables pour l'État. ***Le défi majeur est de savoir comment financer et organiser ces services essentiels alors que la machine économique classique s'essouffle.*** Il faudra prendre acte que la valeur de demain ne passera plus par la vente de biens industriels supplémentaires. C'est un changement de paradigme total pour l'administration publique.

Bernard PERRET

On a longtemps espéré que l'informatique permettrait de réaliser des gains de productivité massifs dans l'administration et les services, desserrant ainsi les contraintes financières. Cependant, l'expérience montre que l'informatique a souvent servi à produire davantage de complexité plutôt qu'à réduire les coûts. Dans le domaine du service, il y a très peu d'effets d'échelle : pour améliorer la qualité d'un soin ou d'une aide, il faut généralement payer plus de temps humain. Contrairement à l'industrie où l'on peut investir dans des robots pour produire moins cher, le service reste structurellement coûteux. Même avec l'arrivée de l'intelligence artificielle, je serais surpris que cela permette de réels gains de productivité au sens économique du terme. On va peut-être sécuriser les diagnostics ou augmenter l'efficacité, mais cela signifie souvent soigner les gens plus tôt et donc plus longtemps. ***Plus d'efficacité ne signifie pas forcément plus de productivité dans le circuit économique global.*** Nous restons bloqués dans une économie de "temps humain" qui ne peut pas être compressé sans dégrader la qualité. C'est cette réalité que les économistes "mainstream" ont tendance à ignorer.

Bernard PERRET

DU SERVICE LOGEMENT AUX SERVICES DES OFFICES

Il existe un risque réel que le logement social s'enferme dans une fonction résiduelle, devenant uniquement le "logement des cassos" dans la perception commune. Si cette image s'installe durablement, il sera impossible d'en faire un élément de sens politique et un outil de mixité sociale. ***Nous avons besoin de maintenir l'universalisme du logement social pour qu'il reste un pilier de la cohésion nationale.*** Or, l'inertie des masses et les politiques de vente du parc HLM poussent au contraire vers une stigmatisation accrue. ***Le logement doit redevenir une infrastructure de base de la société, au même titre que l'école ou l'hôpital.***

Arnaud BONTEMPS

Les bailleurs sociaux s'inscrivent dans une dynamique de multiplication des services face à l'austérité. Ils sont en première ligne, comme on l'a vu durant la crise du Covid, aux côtés de leurs locataires. C'est une conséquence directe de la gestion de la pénurie des moyens publics. Le bailleur devient alors un outil de régulation et de stabilisation indispensable pour les familles. ***Cela est particulièrement visible sur la question énergétique qui pèse lourdement sur les charges.*** Certains bailleurs commencent à produire leur propre électricité pour la redistribuer à leurs locataires. Cette optimisation du foncier permet de répondre à des enjeux sociaux et environnementaux majeurs. ***On ne cherche pas à dégager une marge, mais à garantir un service vital à coût maîtrisé.*** C'est une évolution de la vocation des bailleurs qui tend à s'élargir par nécessité. Cette présence humaine physique est l'une des plus grandes qualités des OPH aujourd'hui.

William LE GOFF

On ne peut plus penser le logement social uniquement par le prisme de la construction massive. ***C'est l'approche par le besoin des personnes qui doit désormais guider nos investissements.***

William LE GOFF

Nos équipes vont au charbon là où d'autres services publics renoncent à aller. On est présent et on va faire le lien avec tout ce que d'autres peuvent amener comme services. Nous faisons du gare de triage, de la traduction et de l'orientation sociale au quotidien.

Marie-Laure VUITTENEZ

À Villeurbanne, nous avons soutenu la création d'une coopérative d'achat de produits bio dans les quartiers populaires, appelée VRAC. L'idée était de répondre à un constat simple : les habitants savent ce qui est bon pour leur santé, mais n'en ont pas les moyens. Il n'y a aucune "non-intelligence de classe" ; tout le monde préférerait manger sainement plutôt que des produits ultra-transformés. Cette initiative montre que le logement social peut être un levier pour redonner du pouvoir d'achat et de la dignité aux citoyens. C'est une manière concrète de lutter contre l'assignation sociale par la consommation.

Cédric VAN STYVENDAEL

L'idée est de considérer le bailleur non pas comme un simple outil technique, mais comme une ressource clé. Il fait partie de "l'économie fondamentale", celle qui permet la reproduction de la vie sociale. Contrairement aux politiques d'attractivité qui cherchent des ressources extérieures, cette économie s'adresse aux habitants déjà présents. Elle englobe ***le logement, l'énergie, les transports publics, les écoles et les hôpitaux. Si l'on additionne ces secteurs, ils représentent quasiment 50 % du PIB d'un territoire.*** Le bailleur social est un acteur central de cette richesse qui produit de l'utilité directe.

Max ROUSSEAU

Les hôpitaux et les bailleurs sont les derniers remparts contre l'évaporation de la richesse territoriale. Leur coopération est la clé de voûte de toute stratégie de relance locale sérieuse.

Max ROUSSEAU

Le community wealth building vise à créer de la richesse par et pour la communauté locale. Le drame des territoires délaissés est que la richesse produite s'évapore souvent vers l'extérieur. Cela arrive quand les marchés publics privilégient le "moins-disant" situé hors du territoire. L'objectif est de relocaliser cette richesse en modifiant par exemple les clauses de la commande publique. En favorisant un tissu de fournisseurs locaux, on rebooste l'économie circulaire de proximité. ***Le bailleur doit se penser comme un employeur et un ordonnateur de dépenses stratégique.*** Des exemples comme Preston en Angleterre montrent que cette approche donne des résultats très concrets. On peut reconstruire une économie résiliente en relocalisant un certain nombre d'activités. Les acteurs ancrés comme les bailleurs ou les universités jouent alors un rôle de catalyseur. C'est ainsi que l'on génère un écosystème local robuste et durable.

Max ROUSSEAU

Les OPH réalisent un travail de dentelle sur les territoires, mais cela reste largement inconnu du grand public. Notre image reste très stigmatisée, cantonnée à l'idée que nous ne faisons que loger les plus précaires. Ce récit de notre action quotidienne, de notre poids économique et social, ne passe pas. Nous sommes pourtant des acteurs de long terme, présents là où les autres acteurs se retirent parfois. À Saint-Étienne, nous testons depuis 15 ans ce qui fera la résilience de demain. Nous créons des espaces de fraîcheur en démolissant en zone dense et nous réutilisons des bâtiments existants. Nous intégrons l'agriculture locale en lien direct avec nos quartiers. Le tissu économique local a besoin de cette qualité de vie pour attirer de nouveaux cadres. ***Il est crucial de changer notre manière de raconter notre métier avant les prochaines échéances électorales.*** Si nous ne portons pas ce nouveau récit, personne ne le fera à notre place.

Marie-Laure VUITTENEZ

Extraits de "Logement social et territoires détendus : de la déprise à la reprise" - Etude de la Fédération des OPH - Octobre 2024

Le plus souvent, les Offices constituent « le dernier rempart qui demeure face à l'exclusion et à la solitude » dans ces villes ou villages. L'action sociale, au cœur du métier de tout organisme HLM, y est ici plus qu'ailleurs essentielle. L'adaptation des logements et des services aux plus de 65 ans fait l'objet d'efforts constants, tout comme le développement d'une offre de services de proximité (téléassistance, bus numérique, agence mobile, assistance aux démarches administratives, accueil des associations, etc.). ***Ce rôle social constitue une large part de la sécurisation des ménages logés, bien au-delà de la construction d'un toit.***

L'offre de services des bailleurs sociaux publics : quelles réponses aux besoins locaux et quels financements - Etude de la Fédération des OPH - Mars 2025

« Le déploiement des services est passé d'une logique d'innovation occasionnelle à une logique de nécessité : ***les missions historiques des OPH ont évolué ; ils ne s'interrogent plus que rarement sur leur légitimité à déployer et promouvoir des services pour leurs locataires.*** On revient ainsi au lien originel entre logement social et services aux habitants, dans un souci de cohésion sociale, d'évolution des normes de confort, d'amélioration du bien-être… Ces éléments s'inscrivent dans un contexte d'affaiblissement des services publics, voire de leur retrait de certains territoires, urbains comme ruraux. »

« une part grandissante des bailleurs estime que leurs missions ont évolué dans le sens du maintien de la cohésion sociale, de l'autonomisation et de l'émancipation des locataires, ce qui contribue pleinement à leur bien-être. Plusieurs évolutions récentes ont accéléré ce « tournant serviciel » des bailleurs sociaux : ***le vieillissement et la paupérisation*** *des locataires, un changement de paradigme dû à* ***la raréfaction des ressources foncières*** *(ZAN, moins de foncier disponible),* ***la numérisation progressive de la société, la concurrence avec l'immobilier privé*** *pour le logement des classes populaires, et* ***la diversification de l'activité des bailleurs en réponse aux tensions économiques post-RLS*** *(Réduction de loyer de solidarité).* ***Ces facteurs ont contribué à l'adoption, par les bailleurs sociaux, de nouvelles pratiques et standards de service***, marquant ainsi une transformation significative de leur rôle et de leurs missions. Cette « normalisation » des services génère pourtant des dépenses supplémentaires pour le bailleur et implique un objectif de pérennisation du financement et un besoin d'identification des recours possibles pour la construction d'un modèle économique.»

DEMAIN

Un domaine qui me semble avoir un bel avenir dans les quinze prochaines années est celui de l'alimentation. Face à l'urgence écologique, à la crise agricole et aux scandales sanitaires, la nourriture doit sortir du seul champ marchand. L'idée d'une "sécurité sociale de l'alimentation" est un signal fort qui commence à structurer tout un pan de la réflexion politique actuelle. On réalise qu'il est absurde de laisser un besoin aussi vital soumis aux seules lois de la spéculation et de la grande distribution. ***Mettre en place un service public de l'alimentation permettrait de garantir à tous un accès à des produits sains tout en assurant un revenu décent aux producteurs.*** C'est une revendication qui est intuitive pour la population : donner accès à tous, sortir du marché et gérer collectivement la ressource. Cela permettrait également de lutter contre l'explosion des maladies chroniques liées à une malbouffe imposée par la pauvreté. Ce domaine préfigure ce que sera l'extension des services publics au 21e siècle : une protection du vivant et de la santé commune.

Arnaud BONTEMPS

Les cahiers de doléance rédigés lors du Grand Débat constituent une ressource fascinante, car ils expriment des besoins essentiels qui attendent une réponse publique. Bien que la population qui s'y exprime soit socialement située, elle exprime des aspirations qui peuvent toutes être traduites dans le logiciel du service public. Les citoyens ne demandent pas toujours explicitement "plus de service public", mais ils parlent de leur difficulté à se loger, à se soigner ou à vivre dignement. ***Ils dénoncent les limites d'un système de marché dans lequel leurs besoins vitaux sont aujourd'hui emprisonnés. La revendication démocratique y est omniprésente, témoignant d'une volonté de reprendre le contrôle sur les décisions qui impactent le quotidien.***

Arnaud BONTEMPS

Ce qui est fascinant, c'est de voir la politisation d'acteurs autrefois perçus comme purement techniques. ***Des universités aux hôpitaux, ces institutions prennent conscience qu'elles sont captives de leur territoire. Si le territoire s'effondre, elles en paieront directement le prix, d'où leur engagement croissant. Cette politisation n'est pas forcément partisane, mais elle consiste à sortir du seul rôle d'exécutant.*** Elle amène ces acteurs à s'asseoir à la table des négociations pour peser sur l'avenir local. Cela permet de créer des dynamiques de résistance face aux logiques de désengagement de l'État. En relocalisant leurs dépenses, ils deviennent des moteurs de la résilience

communautaire. C'est un changement de posture qui redonne du pouvoir d'agir à l'échelle locale. Cette dynamique est déjà à l'œuvre dans plusieurs villes autrefois industrielles.

Max ROUSSEAU

On ne transformera pas les services publics uniquement par des directives venues d'en haut, mais par une dynamique venant du terrain. Cela implique de faire confiance aux collectifs de travail, de les réinvestir de leur propre responsabilité et de leur capacité d'innovation. ***L'enjeu est de reparler du "pourquoi" et de reconstruire du pouvoir d'agir avec les usagers au cœur des territoires.*** Cela signifie, par exemple, ouvrir les grilles des collèges l'après-midi pour les associations et transformer radicalement la conception même de l'école. Nous avons besoin de 5 à 6 millions d'agents publics qui se sentent investis d'une mission de service public vivante et créative.

Arnaud BONTEMPS

Le service public ne survivra pas s'il reste figé dans des structures du passé ou s'il se contente de gérer la pénurie. Nous devons construire un futur désirable où le public est le lieu de l'innovation et de la solidarité active. ***Cela passera par une collaboration étroite entre les agents, les usagers et le secteur associatif pour inventer de nouvelles formes de réponses aux besoins. Nous avons besoin de ce bouillonnement démocratique*** pour contrer les pulsions autoritaires et les replis identitaires. Le service public est l'infrastructure qui nous permet d'être des citoyens souverains et non de simples consommateurs isolés.

Arnaud BONTEMPS

Plutôt que de parler simplement de démarchandisation, je préfère évoquer le concept de démonétisation, qui est au cœur du sujet pour l'avenir. Si la croissance ralentit jusqu'à devenir nulle, le pouvoir d'achat moyen n'augmentera plus et la boucle financière traditionnelle sera cassée. Nous devons alors explorer une question que personne n'aborde : ***comment réduire les dépenses contraintes pour redonner de la marge de manœuvre aux gens ?*** Cela implique de s'organiser sur une base coopérative ou inventive pour que, avec un revenu donné, les citoyens accèdent à davantage de services. On peut imaginer une émancipation par rapport au marché financier, où l'on parlerait de valeur sans passer par la liquidité bancaire. Cette démonétisation est une réponse à la paupérisation des services publics et à l'incapacité de l'impôt à tout résoudre. ***Il s'agit de trouver des chemins pour que les échanges de compétences et d'usages existent hors du champ monétisé classique.*** C'est une vision de

l'économie où la richesse se mesure à la qualité des interdépendances et non plus au solde bancaire. Ce concept est absolument nouveau et stratégique pour les décennies à venir.

Bernard PERRET

Une piste majeure pour l'avenir est de penser des "services publics collaboratifs", capables de coupler l'intervention d'État avec les initiatives de la société civile. Plutôt que de rester protégés derrière des règlements rigides, les fonctionnaires devraient apprendre à soutenir l'auto-production du social par le monde associatif. Cela pourrait passer par la mise à disposition de locaux ou par une ingénierie de soutien à la mise en lien des citoyens. Aujourd'hui, les fonctionnaires ont souvent pour réflexe de se protéger derrière des cadres stricts pour éviter de se compromettre avec le privé ou l'associatif. Mais si on ne crée pas cette symbiose, les services publics buteront sur des contraintes financières insurmontables. ***L'idée est que la collectivité investisse pour générer du lien, luttant ainsi contre l'isolement qui génère lui-même des coûts sociaux.*** Cette solidarité active vient alors en substitution d'un certain nombre de services que l'État ne peut plus financer seul. On quitte la logique descendante pour une logique de co-construction de l'intérêt général.

Bernard PERRET

Pour construire une véritable économie des communs, il faut multiplier les dispositifs protégés par la propriété publique mais gérés par les usagers. Cette hybridation permet de sécuriser le foncier tout en laissant une liberté d'expérimentation aux habitants. Les centres sociaux en Espagne ou en Italie montrent que l'on peut confier des espaces à l'autogestion citoyenne sur de très longues durées. ***Ces lieux deviennent des incubateurs de solidarité où se développent des réponses locales aux besoins du quotidien.*** Plus nous créons de tels espaces, plus nous renforçons la résilience de notre société face aux chocs économiques. ***Le rôle des municipalités est de faciliter ces connexions et de protéger ces "bulles de commun" hors du marché.***

Pierre SAUVÊTRE

À Paris Habitat, nous cherchons à développer une gouvernance partagée en considérant les locataires comme des copropriétaires du service. Bien qu'ils ne soient pas propriétaires des murs, ils ont une légitimité totale pour décider du niveau de service et de sa mise en œuvre. Nous expérimentons des dispositifs où les habitants pourraient reprendre en main la gestion de certains communs, comme la propreté des parties communes. L'objectif est d'ouvrir le champ des possibles sans que cela ne devienne une contrainte insupportable pour les familles les plus modestes. Nous impliquons également des panels de locataires dans l'évaluation de nos fournisseurs et la rédaction de nouveaux cahiers des

charges. ***Cette approche transforme la relation contractuelle classique en une véritable dynamique de gestion collective.***

Cécile BELARD DU PLANTYS

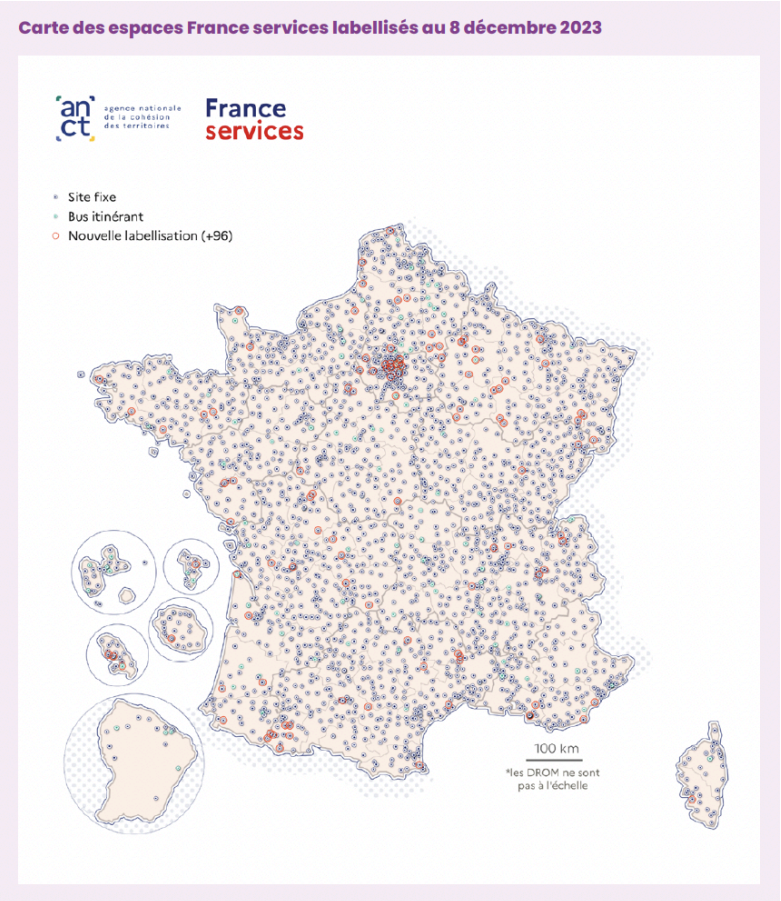
Dans les rapports

Retrait des services publics

Le nombre de communes disposant d'un ***bureau de poste a chuté de 34 % entre 1980 et 2015. Cette disparition s'est encore accélérée entre 2015 et 2020 avec un recul supplémentaire de 11,7 %.*** En 2020, seulement 19,4 % des communes françaises possédaient encore un bureau de poste en propre

Le nombre de communes dotées d'un ***centre des impôts a diminué de 25,7 % entre 1980 et 2015, puis de 13,6 % sur la période récente.***
Depuis 2013, le nombre d'***agences et de points d'accueil de l'assurance retraite a été divisé par deux.***

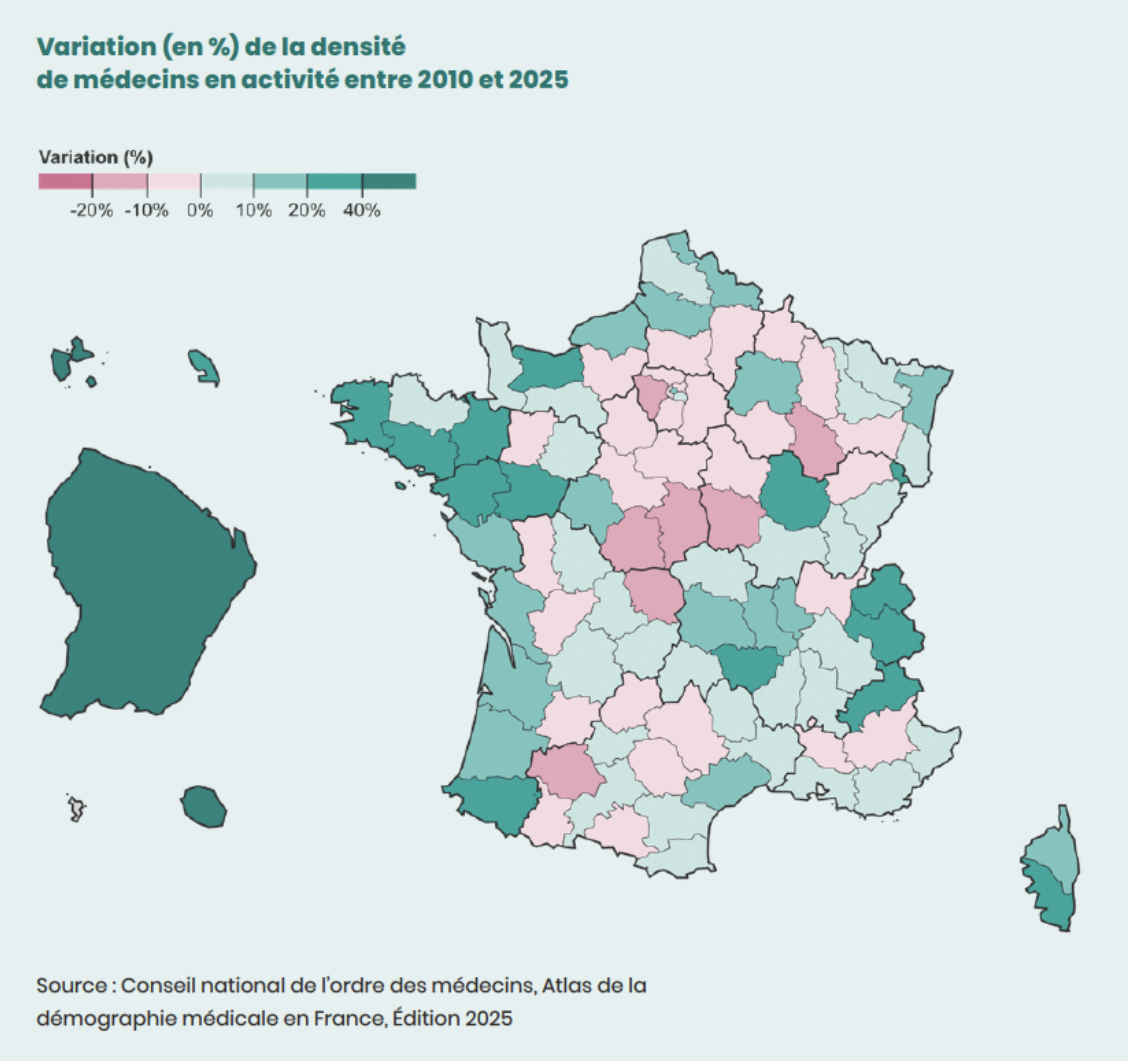
À la fin de l'année 2024, on atteint ***2 840 espaces labellisés France Services*** (dont 1200 anciennes MSAP), incluant antennes mobiles, fixes et itinérantes, par exemple des bus. En 2024, 63 % de ces guichets sont situés en zone rurale et 18 % dans les quartiers prioritaires. Ces guichets offrent une aide de premier niveau - et non une expertise spécialisée.
Cela implique un coût important pour les collectivités territoriales - ***le fonctionnement d'un espace avoisine 100 000 € annuels, alors que la subvention étatique ne représentera que 50 000 € en 2026***.



Santé

En France, ***les déserts médicaux couvrent 87 % du territoire et touchent près de 30 % de la population.*** L'accessibilité est 4,1 fois plus **élevée** pour les 10 % des Français les mieux dotés que pour les 10 % les moins bien dotés.
En 2040, selon l'Insee, un quart de la population française aura plus de 65 ans. ***Ce vieillissement est particulièrement marqué dans les territoires déjà fragiles*** (zones rurales isolées, anciens bassins industriels, certaines régions d'outre-mer). Ces populations vieillissantes ont ***des besoins accrus en services de santé, de mobilité adaptée et d'accompagnement à domicile***, qui nécessitent des adaptations des politiques locales d'aménagement et de solidarité.

Le Haut Conseil de la santé publique constate d'importantes inégalités territoriales en pédopsychiatrie. ***La densité moyenne est de 15,1 pédopsychiatres pour 100 000 jeunes de moins de 20 ans, mais elle est de moins de 4 pour les départements les moins dotés (données 2015)***



Education

Dans le premier degré, 37 % des professeurs des écoles ont plus de 50 ans en 2021, contre 24 % en 2004 ; dans le second degré, cette part atteint 43 %, contre 30 % en 2004. Cette tendance est particulièrement marquée dans les académies peu attractives, où le renouvellement des enseignants est plus difficile à organiser. France Stratégie souligne ainsi que ***l'attractivité du métier est devenue un enjeu majeur, notamment dans les zones rurales ou en éducation prioritaire.***

Plus de la moitié des bassins de vie français sont dépourvus de lycée. Cette absence contraint les élèves à des mobilités importantes et pèse sur la continuité des parcours scolaires. ***Les élèves ruraux s'orientent davantage vers des filières courtes, avec un taux de passage en seconde générale inférieur de 10 points par rapport aux urbains.*** Ce déficit d'offre de proximité limite "l'horizon des possibles" des jeunes des territoires peu denses.

Accès aux droits

À caractéristiques identiques, ***les demandes de logements social déposées physiquement à un guichet ont 27 % de chances supplémentaires d'aboutir*** à une attribution.

Le non-recours atteint 34 % pour le RSA. Parmi les allocataires, seuls 57 % se déclarent satisfaits du service rendu.

On estime à environ ***30 % la part des personnes éloignées du numérique en France, soit près de 16 millions de personnes.*** Pour les personnes sans diplôme, elles ne sont que 37 % à considérer que le numérique facilite leur vie, contre 77 % chez les diplômés du supérieur.

En 2023, en moyenne ***40,3 % des appels passés à la Caisse primaire d'assurance maladie (CPAM), à la Caisse d'allocations familiales (Caf), à Pôle emploi (devenu France Travail) ou à la Caisse d'assurance retraite et de santé au travail (Carsat) n'aboutissent pas.***

En 2021, ***80 % des agents des services publics déclarent être confrontés "régulièrement" ou "très fréquemment" à un sentiment d'absurdité dans l'exercice de leur travail »***. Les intervenants sociaux jouent un rôle de "pare-chocs", absorbant les frustrations dirigées contre les institutions.

OPH
LA FÉDÉRATION

04. PROSPECTIVE

Explorer les futurs possibles à l'horizon 2040
Des récits territoriaux et des projections éditoriales pour imaginer les évolutions de l'habitat, des territoires et du logement social public



04 — PROSPECTIVE

ET SI LES TRANSFORMATIONS ÉTAIENT DÉJÀ LÀ ?

Comment réfléchir à 2040 lorsque les urgences du présent mobilisent l'essentiel de notre attention ?

Gestion des ressources, compositions démographiques, relations sociales, place des services publics : les situations imaginées dans ces exercices de prospective prolongent des transformations déjà perceptibles aujourd'hui.

En poussant certaines tendances jusqu'à leurs conséquences possibles, ces brèves fictions territoriales et les projections éditoriales rendent visibles les interdépendances, les tensions et les arbitrages qui pourraient façonner les territoires de demain.

L'horizon 2040 n'est ici ni une prévision ni un modèle à atteindre. Il constitue un espace d'exploration pour questionner nos certitudes, envisager d'autres trajectoires et éclairer les décisions que nous aurons à prendre dès aujourd'hui.

LA MÉTROPOLE IMPÉRIALISTE

L'illusion du dépassement des contraintes par extraction territoriale.

En 2040, la métropole consomme de l'eau. Beaucoup d'eau. Son réseau fuit à 20%. Elle importe l'essentiel de ce qu'elle boit depuis des bassins versants qui sont hors de son périmètre. Les territoires fournisseurs, eux, subissent dans le même temps des restrictions d'usage agricole, des coûts de dépollution, des prélèvements qui réduisent leurs propres marges de manœuvre. Mais ils n'ont pas voix au chapitre dans la gouvernance hydraulique. En effet, la métropole, forte de ses capacités économiques et de ses soutiens politiques au niveau national, a su acquérir une large partie des sols et infrastructures, lui donnant accès à cette ressource essentielle pour son avenir.

Ce mécanisme est d'ailleurs universel et s'applique à chaque ressource.
Pour l'énergie : les éoliennes et méthaniseurs qui alimentent les réseaux sont installés en zone rurale, avec les nuisances visuelles, sonores et foncières que cela implique pour des communes qui ne bénéficient pas du même niveau de services que les métropoles qu'elles alimentent.
Pour la logistique : les entrepôts géants de la grande distribution et du e-commerce, qui permettent à la métropole de se vanter d'être « décarbonée » grâce à la mutualisation des livraisons, s'installent dans le périurbain lointain et dans les villes moyennes, consommant leur foncier, saturant leurs infrastructures routières, sans que la valeur ajoutée produite y reste.

Mais la forme la plus silencieuse et la plus structurante de cet impérialisme concerne les "travailleurs essentiels", que la métropole ne peut plus loger, exportant ce problème vers le périurbain et les villes moyennes voisines.

Le territoire colonisé a plusieurs visages. C'est d'abord le rural hydraulique et énergétique, territoires d'infrastructures essentiels au fonctionnement de la métropole. Il y a également le périurbain logistique. Mais c'est bien le périurbain résidentiel qui est le poumon battant de la métropole impérialiste : communes-dortoirs, lotissements de troisième couronne, villes moyennes de repli. Les ménages vivent là parce que c'est accessible. Ils y habitent comme on supporte une contrainte : deux voitures par foyer obligatoires, plus d'une heure de trajet quotidien, crèches saturées, médecins généralistes en voie de disparition. Leurs enfants grandissent dans des espaces conçus pour la circulation, pas pour l'habitabilité.

Mais la métropole n'a pas besoin d'aller chercher loin pour exercer cet impérialisme. Elle le pratique aussi sur ses propres marges. La banlieue est le premier territoire d'extraction interne : extraction de force de travail, d'abord, celle des ouvriers, des agents de service, des livreurs, des soignants dont la présence est nécessaire et la visibilité indésirable ; extraction fiscale, ensuite, puisque la valeur produite dans les zones d'emploi métropolitaines ne se redistribue qu'à la marge vers les communes qui en fournissent les bras. Et contrairement aux territoires ruraux ou périurbains, elle ne dispose même pas de la ressource politique de l'altérité : elle ne peut pas se raconter comme un dehors face à un centre, parce qu'on lui a toujours dit qu'elle en faisait partie. L'impérialisme métropolitain n'a pas de frontière fixe ; il commence au périphérique.

LE TERRITOIRE À SEUIL CHOISI

Les ressources disponibles comme socle des politiques locales.

En 2040, quelques dizaines d'intercommunalités françaises ont accompli quelque chose que personne n'avait vraiment pensé possible dix ans plus tôt : elles ont fixé délibérément leur taille. Pas sous l'effet d'une catastrophe, pas à la suite d'un gel d'urgence, mais par un acte de gouvernance planifié : un PLU-i qui intègre explicitement les ressources disponibles comme plafond de la politique d'accueil. De l'eau potable aux capacités d'assainissement, des terres agricoles périphériques à la charge thermique du bâti existant, chaque indicateur de ressource est devenu un paramètre d'urbanisme. Ces EPCI n'ont pas arrêté de construire, ils ont changé la question : ils ne se demandent plus « combien de logements neufs ? » mais « combien de ménages supplémentaires ce territoire peut-il accueillir sans dégrader les conditions de vie de ceux qui y sont déjà ? » Cette trajectoire a été rendue possible par une convergence de trois éléments.

D'abord, la validation juridique de la contrainte hydrique : le Conseil d'État en décembre 2025 a entériné que l'insuffisance en eau peut justifier le refus de permis de construire pour raison de salubrité. C'était la consolidation d'une pratique déjà engagée dans le Var et les Alpes-Maritimes, transformée en doctrine nationale.

Ensuite, des élus se sont mis à porter une limitation de croissance, voire une décroissance, comme projet positif plutôt que comme aveu d'échec et ont trouvé dans le modèle « donut » territorial (issu des travaux de l'économiste Kate Raworth) un récit mobilisateur pour leurs habitants, et un cadre analytique de pilotage systémique.

Enfin, il y a la prise de conscience que la ressource eau n'était que la plus visible d'un ensemble de contraintes physiques qui toutes peuvent atteindre leur seuil : capacité d'épuration, nappes phréatiques, tonnage des réseaux, biodiversité des corridors périurbains… Les intercommunalités pionnières ont commencé à construire leurs propres « tableaux de bord des ressources », outils en supports de gouvernance qui se sont considérablement enrichis par rapport à ceux des services d'urbanisme traditionnels. Dans ces territoires au pilotage aiguisé, tout fait l'objet d'une sélection fine, après évaluation multifactorielle pour mesurer les impacts, immédiats et futurs, de chaque projet sur les équilibres d'ensemble. Les arbitrages sont parfois complexes, et peuvent être sources de tensions entre acteurs du territoire. La tension collective sur les ressources est bien intégrée au fonctionnement de ces intercommunalités. Mais elles ne font pas pour autant disparaître tous les conflits d'usage. Les nécessaires arbitrages font naître de nouvelles frictions.

Parmi ces territoires, ce sont finalement ceux qu'on qualifiait de territoires en déprise dans les années 2020 qui tirent le mieux leur épingle du jeu. Leur analyse fine de leurs ressources fait apparaître des potentiels et des tensions moindres sur les ressources (le versant positif du "territoire détendu") que de nombreux territoires se mettent à leur envier.

LE TERRITOIRE À PORTE CLOSE

Le gel non anticipé des capacités d'accueil.

Depuis 2036, des centaines de communes françaises ont brusquement suspendu leurs permis de construire. Pour certaines, le motif a été l'eau. Pour d'autres, la saturation des réseaux d'assainissement après une inondation majeure, l'effondrement d'une station d'épuration vieillissante. Pour d'autres encore, une décision préfectorale liée au recul du trait de côte ou à une série de sinistres retrait - gonflement des argiles. Dans chaque cas, la mécanique est la même : une crise révèle une limite physique dépassée, le préfet ou le maire gèle les nouvelles autorisations, et tout s'arrête, sauf les ménages qui ont toujours besoin d'habiter.

Le gel est une capitulation face à l'urgence et, le plus souvent, un défaut d'anticipation. Et il n'est pas sans effets de bord, aussi radicaux que soudains, dont les formes varient selon les contextes territoriaux.

Pour les territoires déjà en déprise, il arrive comme la conclusion d'une tendance déjà à l'œuvre. Ce n'est plus seulement le présent qui est déprécié : c'est l'avenir qui est vitrifié. En 2040, les captifs sont restés : propriétaires de biens sans valeur, personnes âgées, ménages précaires. Les autres sont partis.

Pour les territoires attractifs, sans mécanisme de compensation anticipé, le gel produit mécaniquement un effet d'aubaine pour les propriétaires en place. La demande ne disparaît pas : elle reste, parfois s'intensifie. Mais l'offre est stoppée. Le résultat est une flambée des prix du parc existant qui exclut d'abord les ménages modestes, les locataires, les jeunes ménages, les travailleurs saisonniers, et les soignants dont la population vieillissante a précisément besoin. C'est le scénario d'une gouvernance de la contrainte sans doctrine de la justice.

Ces effets ne s'arrêtent pas aux frontières des communes concernées. Des communes en gel total jouxtent des communes en surchauffe résidentielle. La demande ne disparaît pas parce qu'une commune a fermé ses portes : elle se déplace, cherche la commune voisine encore accessible, y concentre ses besoins jusqu'à saturation.

Une commune balnéaire du Var gèle ses permis pour sécheresse. Les ménages se reportent sur la commune voisine, moins exposée, moins préparée, devenue attractive par défaut. Elle doit financer en urgence des extensions de réseaux, recruter des enseignants, construire vite et mal. Ses ressources sont modestes, en finances comme peut-être en eau.

Dans quelques années, elle gèlera à son tour, reportant la vague sur la commune suivante. C'est une propagation de proche en proche d'une crise que personne ne pilote à l'échelle pertinente.

LES COMMUNES-CLUB

La spécialisation assumée.

En 2040, plusieurs centaines de communes françaises ont cessé de jouer le jeu de la mixité sociale. Pendant longtemps, elles avaient affiché des objectifs qu'elles ne tenaient pas, et payé des amendes SRU qu'elles intégraient à leur budget comme un poste de fonctionnement ordinaire. À partir du milieu des années 2030, sous l'effet conjugué d'une nouvelle génération d'élus assumant un entre-soi décomplexé et de l'affaiblissement budgétaire des politiques de mixité, ces communes ont basculé : elles ont fait de leur spécialisation sociale un projet explicite. La commune n'est plus pensée comme un territoire complet accueillant toutes les fonctions, elle est pensée comme un lieu de résidence communautaire dont la mairie protège la « cohérence ».

Quand on traverse une de ces communes en 2040, on remarque d'abord la qualité du paysage. Les massifs sont entretenus, les façades sont harmonisées par cahier des charges, le mobilier urbain a été choisi, la pollution est mesurée pour être contenue, les panneaux publicitaires promeuvent les services premium mis en place par la commune pour les seniors. La mairie publie sa «Charte d'Excellence Résidentielle» en début de mandat, et l'équipe municipale se voit comme l'opératrice d'un produit territorial cohérent dont elle protège la valeur et, de plus en plus, le label.

La sélection des habitants passe par les prix de l'immobilier. Les actifs qui font tourner les services (agents municipaux, soignants, professeurs, jardiniers) habitent à dix ou quinze kilomètres et viennent travailler en navette. La commune assume cette dissociation et ne la masque plus. D'autres territoires ont développé des "spécialisations" distinctes : certains sont parfaitement structurés, désormais, pour une population senior; d'autres pour un mode de vie écologique et respectueux de la santé… Entre marketing territorial et organisation d'utopies de vie pour des publics spécifiques, ces communes assument une vision ciblée, circonscrite, excluante aussi, afin de garantir de vraies réponses, adaptées et moins diluées par des injonctions contradictoires à leurs administré.e.s.

Cette spécialisation assumée a engendré une forme inédite de compétition entre territoires. Les communes ne cherchent plus à être attractives pour tous : elles cherchent à être les meilleures dans leur segment. Les chartes résidentielles sont comparées, les labels benchmarkés, les services scrutés comme des arguments de vente. Certaines communes senior se disputent les retraités aisés avec des offres de soins, de culture et de mobilité douce ; les communes «santé & nature» rivalisent sur leurs indices de qualité de l'air, leurs circuits alimentaires, leurs certifications environnementales. La commune est devenue un produit, et ses voisines sont ses concurrentes directes.

Ce voisinage a aussi produit quelque chose d'inattendu : un tourisme de proximité sociologique. Des familles issues de communes ordinaires viennent le week-end se promener dans les allées soignées des villages premium, comme on visite un parc à thème. Des habitants de métropoles denses font des excursions dans les communes «slow life» pour voir si le modèle leur correspondrait. Les agences immobilières ont transformé ces visites en outil commercial. Certaines communes ont fini par organiser ces flux (portes ouvertes résidentielles, journées d'immersion) en assumant pleinement que leur territoire est autant une expérience à tester qu'un lieu à habiter.

LA CITÉ RELIANTE

Le lien social comme infrastructure publique.

En 2040, une centaine de communes françaises ont fait quelque chose qu'on aurait considéré comme une lubie quinze ans plus tôt : elles ont inscrit le lien social comme premier poste de leur budget de fonctionnement. Cette doctrine s'est construite sur un constat partagé par les élus pionniers : la dégradation du sentiment d'appartenance et la montée des replis ne se traitaient ni par le numérique ni par la communication, mais par la matérialité. Pour qu'un voisinage existe, il faut des prétextes répétés à l'existence d'un voisinage.

Si on arrive un mardi à dix heures dans une cité reliante, la place centrale est en activité. Le marché s'est terminé, mais les tables n'ont pas été démontées : elles servent maintenant à des ateliers de couture et de réparation intergénérationnels animés par une régie municipale d'animation, équipement qui n'existait pas dans les organigrammes communaux d'il y a dix ans. À midi, les mêmes tables accueilleront la cantine commune ouverte aux retraités, aux télétravailleurs, aux écoliers du groupe scolaire voisin, à toute personne disposant d'un ticket municipal acquis pour un prix modulé selon le revenu. Cette mécanique répétée tous les jours, dans dix ou quinze lieux différents de la commune, c'est l'infrastructure que la mairie finance et qu'elle considère aussi nécessaire que l'éclairage public ou… la coupure d'internet tous les jours de 19 à 20h (services d'urgence mis à part).

Développer cette dynamique des liens constitue un investissement important pour la collectivité, d'autant qu'elle doit se multiplier en de nombreux lieux / prétextes, et être relancée régulièrement pour éviter que cela ne s'essouffle. Mais il y a aussi des effets rebond qui voient le jour.
Les cités reliantes se sont reliées entre elles et ont formé des réseaux inter-territoriaux choisis, non contigus. Plutôt que de coopérer avec leurs voisins immédiats, selon la logique intercommunale traditionnelle qui a pu montrer ses limites quand les voisins n'avaient ni les mêmes valeurs ni les mêmes échelles d'enjeux, certaines communes ont choisi de nouer des partenariats privilégiés avec des territoires éloignés, parfois jusque dans d'autres pays européens, mais partageant ce même projet de société. Une forme de solidarité trans-territoire s'est ainsi créée, qui s'est manifestée à plusieurs reprises face aux crises. Lors des derniers grands incendies, les cités reliantes se sont distinguées par une capacité de réaction hors norme. Certaines collectivités commencent à voir un retour sur investissement social plus conséquent qu'elle ne le présageait au départ…

Cause ou conséquence, on constate que ces projets prennent plus facilement racine dans les territoires plutôt résidentiels, marqués par une baisse des actifs. Certes, la population y vieillit plus qu'ailleurs, mais la disponibilité de retraités toujours dynamiques et le refus de leur isolement annoncé sont facilitateurs d'un fonctionnement de la cité qui nécessite un certain engagement au-delà de sa seule sphère privée.

Pour autant, quel que soit le contexte et la population concernée, l'intensification des liens signifie du même coup davantage d'entraide, mais aussi de débats, voire de conflits, qui trouvent à s'exprimer plus directement. Pour la gouvernance locale, l'enjeu n'est donc pas seulement de favoriser les rencontres, échanges et solidarités, mais aussi de repenser les formes mêmes de la démocratie locale, auprès d'une population de haute exigence.

LE DÉPARTEMENT-ORCHESTRE

Plusieurs territoires à haute spécialisation fonctionnelle et sociale articulés par en haut.

En 2040, quelques départements français ont opéré une bascule profonde de leur gouvernance. Des communes et intercommunalités, confrontées à une dynamique de déprise qui n'a fait que s'accélérer jusqu'en 2035 (vieillissement, chute des actifs, exploitation exogène des ressources…), ont décidé d'abandonner une part de leur souveraineté au profit d'un rôle réaffirmé dans un maillage collectif, inter-territorial, coordonné par le département. Elles ont accepté que leur territoire se spécialisent fortement, à condition que cette spécialisation s'inscrive dans un système plus global, structuré, qui les redéfinisse autrement que par le "vide" ou la "périphérie". La logique devient alors rigoureusement inverse de celle de la mixité au sein de chaque commune prônée depuis la loi SRU. Plutôt que d'exiger de chaque territoire qu'il accueille toutes les fonctions et toutes les populations, on optimise par la spécialisation à la condition qu'elle soit articulée, compensée, et que la justice se joue à un niveau supérieur.

L'image qui revient le plus souvent dans la communication de ces "départements inter-territoriaux" est celle de l'orchestre : chaque commune est un instrument, aucun ne fait toute la musique seule, et c'est l'institution départementale qui tient la partition. Concrètement, cela se traduit par des cérémonies de signature qui n'existaient pas dans la vie politique locale d'il y a dix ans. Après chaque élection départementale, le préfet, le président du conseil départemental et les maires de toutes les communes du département se retrouvent dans la salle des fêtes d'une commune tournante pour signer collectivement les Contrats de Rôle Territorial. Une intercommunalité accueille la zone d'activité industrielle qui produit les emplois ; une autre concentre les fonctions résidentielles populaires à proximité de ces emplois ; une troisième préserve ses terres agricoles ; une quatrième porte les fonctions universitaires et culturelles ; une 5ème concentre une offre de soins adaptée au grand âge… Chacune perçoit une dotation départementale calibrée selon les externalités qu'elle accepte ou qu'elle produit.

Le département s'appuie sur une ingénierie pointue (chargés de mission Europe, ingénieurs en montage de projet,…) afin d'instruire tous les plans, programmes et appels à projets qui intéresse, et dont les paramètres ont été fixés à Paris ou à Bruxelles. Plan France Ruralités Revitalisation, Programme Petites Villes de Demain, Action Cœur de Ville, Fonds Vert, Mission Habitat 2050, Plans de Rénovation Énergétique des Quartiers, Schéma National d'Adaptation au Changement Climatique. Chef d'orchestre, le département met en musique ces partitions diverses pour les faire jouer par les différents territoires. La commune et l'intercommunalité deviennent des espaces applicatifs d'une vision globalisée et centralisée des ressources (y compris humaines) et des besoins.

Ce qui change le plus profondément, ce sont les représentations. On ne regarde plus une commune-dortoir comme un échec d'aménagement. Elle porte désormais un rôle assumé, contractualisé et rémunéré pour ce qu'il rend possible ailleurs. Un territoire autrefois considéré comme "en déprise" est désormais une précieuse réserve de biodiversité et de ressources naturelles. Les flux entre territoires (résidents-travailleurs, eau, énergie, déchets, services) font l'objet de cartographies publiques accrochées dans les conseils municipaux, qui rendent visible ce qui était invisible : qui prend, qui donne, qui doit être dédommagé. Dans cette planification par le haut, les vies et les services sont segmentés en fonction du rôle joué, et des besoins spécifiques liés à sa catégorie (études, petite enfance, perte d'autonomie), obligeant à une mobilité administrée d'un territoire à l'autre selon des principes qui n'appartiennent plus aux individus. In fine, les départements sont bien dans une de leurs compétences : gérer les routes entre territoires. Seulement, celles-ci ont pris d'autres voies que celles tracées par le bitume.

LE TERRITOIRE PRODUCTIF CAPTIF

Quand le territoire s'allie à l'entreprise.

Depuis le début des années 2030, sous l'effet conjugué des crises d'approvisionnement post-Covid, des injonctions à la souveraineté industrielle et des politiques de réindustrialisation portées par l'État, plusieurs dizaines de territoires en déprise ont vu s'installer ou se réactiver des capacités productives importantes : opérateurs énergétiques, transformateurs agro-alimentaires, sites pharmaceutiques, plateformes logistiques mutualisées. Mais la relocalisation industrielle s'est heurtée presque immédiatement à un mur que les arbitrages politiques n'avaient pas anticipé : la pénurie de main-d'œuvre. La baisse tendancielle du nombre d'actifs, accélérée par le vieillissement de la population avait creusé dans ces bassins un déficit de main-d'œuvre que ni les primes à l'installation ni les revalorisations salariales ne suffisaient à combler. Recruter était devenu aussi difficile que d'investir. Pour ces territoires, l'implantation d'un grand employeur n'était donc pas seulement une opportunité économique : c'était une bouée démographique. Disposer d'un employeur capable d'attirer et de fixer une main-d'œuvre jeune, c'est garantir le maintien des écoles, des commerces, des services de santé, tout ce qui part quand les actifs partent. C'est dans cette double logique, souveraineté productive d'un côté, survie démographique de l'autre, qu'un nouveau partenariat public-privé a pris forme : la commune apporte le foncier, les infrastructures, parfois les équipements collectifs ; l'entreprise apporte les emplois, les actifs, et progressivement, le logement.

En 2040, plusieurs dizaines de territoires français ont donc vu réapparaître une formule héritée des villes industrielles du XX^{e} siècle : le logement adossé à l'emploi, fourni par l'entreprise productive qui domine le bassin, conditionné au maintien dans l'effectif salarié.

Là où certains départements productifs se vidaient sans solution, d'autres ont vu leurs grands employeurs industriels (opérateurs énergétiques, transformateurs agro-alimentaires, sites pharmaceutiques, plateformes logistiques mutualisées) reprendre la main sur le logement de leurs actifs, parce que, sans ce levier, ils n'arrivaient tout simplement plus à recruter. La société du Cotentin, le bassin laitier du Bas-Léon, la zone betteravière du Santerre, le couloir du nucléaire historique le long du Rhône, certaines vallées chimiques de Lacq ou de Carling : on y a vu se déployer en quelques années des programmes de «résidences de mission» et de «logements de filière».

Quand on s'installe dans un territoire productif captif en 2040 comme jeune actif recruté par l'opérateur économique principal, on signe un contrat de travail et un bail dont les deux termes sont liés. Le logement, situé dans un programme construit ou rénové par une foncière contrôlée par l'entreprise, est proposé à un loyer minoré de 30 à 45 % par rapport au marché libre, en contrepartie d'une condition explicite : la cessation du contrat de travail entraîne la fin du bail dans un délai contractuel de six à douze mois. Pour le salarié, l'avantage est immédiat : un logement de qualité, à un prix accessible. Mais l'effet sur la mobilité professionnelle est tout aussi radical : un salarié qui voudrait quitter son employeur perd dans la même décision son emploi, son logement, et la scolarité de ses enfants dans la commune. Le maire compose désormais avec un acteur privé qui détient la moitié du parc résidentiel actif et qui, sans l'avoir voulu, est devenu co-décideur de la vie locale.

Dans les bassins où la pénurie de main-d'œuvre était la plus sévère, ce modèle a franchi une étape supplémentaire : le recrutement international. Des programmes de visa employeur, négociés entre les entreprises et la préfecture, permettent à des travailleurs roumains, marocains, philippins ou sénégalais d'intégrer directement les effectifs, logement inclus. La captivité y prend une dimension inédite : la perte d'emploi n'entraîne plus seulement la perte du logement et de la scolarité des enfants ; elle peut remettre en cause le titre de séjour. Ces travailleurs constituent en 2040 une strate démographique spécifique dans ces territoires : jeunes, en âge d'élever des enfants, présents dans les écoles et les commerces, mais structurellement moins mobiles que leurs collègues français. Leur ancrage est contraint autant que choisi. Certains maires les considèrent comme l'ossature démographique qui a sauvé leur commune ; d'autres s'interrogent sur ce que devient un territoire dont la jeunesse n'a pas choisi d'y être.

LE TERRITOIRE DE VOLONTARISME INTERGÉNÉRATIONNEL

Quand la commune potentialise les différentes générations sur son territoire.

En 2040, un groupe de communes françaises a fait de la pyramide des âges leur boussole politique. Constatant que rien dans la dynamique spontanée des marchés ne ramènerait la jeunesse dans leur territoire, ces communes ont monté un dispositif systématique de fabrique active de l'intergénérationnel. Ce programme comprend en général des logements à loyer minoré pour les jeunes ménages avec enfants en bas âge, du foncier communal réservé pour des opérations à prix encadrés transmissibles entre générations, des crèches gratuites sous condition d'enracinement, des financements municipaux d'apprentissages et de premières installations professionnelles, des bourses communales d'études contre engagement de retour, des places réservées en accueil de jour pour seniors permettant aux familles de plusieurs générations de cohabiter sans s'épuiser.

Se met en place un fonctionnement "donnant - donnant" : les "jeunes retraités" plus libres aident les enfants (dans leurs devoirs, sorties, activités…), soutiennent les plus vieux encore et soulagent les parents, les plus vieux bénéficient de services de soin pointus, financés par la fiscalité permise par la présence d'actifs. La collectivité investie aux extrêmes de la pyramides des âges (très jeunes et très vieux) et sur la facilitation de l'entraide.

Cette architecture relationnelle repose sur une condition matérielle que les communes pionnières ont appris à ne pas négliger : le soulagement physique des aidants. Les territoires de volontarisme intergénérationnel les plus avancés ont investi dans des équipements de robotisation légère (robots de mobilité pour les transferts, capteurs de chute, compagnons de présence pour les nuits) non pour remplacer la relation humaine, mais pour la rendre tenable dans la durée. Ce choix est aussi une ligne de défense doctrinale : en maintenant les soignants et les proches dans un rôle relationnel, la commune évite la bascule vers le modèle du gérontopôle industriel, où la dépendance devient une filière et la présence humaine une variable d'ajustement.
Quand on s'installe dans un territoire de volontarisme intergénérationnel en 2040, on signe en réalité un pacte avec la commune. Les jeunes ménages bénéficient d'avantages substantiels, mais en contrepartie ils s'engagent sur une durée minimale de présence, sur leur participation aux dispositifs intergénérationnels et sur la scolarisation de leurs enfants dans les écoles communales.

Le modèle du volontarisme générationnel se heurte cependant à une concurrence que ses fondateurs n'avaient pas pleinement anticipée : la compétition internationale pour les jeunes ménages. Ces communes se battent non seulement contre la métropole mais contre des pays qui offrent des conditions encore plus attractives (Canada, Allemagne, Portugal…) à des jeunes Français qui n'ont plus de raison impérative de rester. Certaines communes de volontarisme intergénérationnel ont répondu en ouvrant leur programme à des familles étrangères, notamment issues de la diaspora française installée en Europe ou au Maghreb, dont le projet d'installation en France rurale correspond exactement au profil recherché : actifs qualifiés, enfants jeunes, désir d'enracinement.

LE TÉLÉ-TERRITOIRE CHOISI

Quand la commune mise sur les actifs télétravailleurs.

En 2040, plusieurs communes rurales et péri-urbaines françaises sont devenues les territoires de résidence d'une catégorie sociale dont elles n'avaient pas imaginé l'arrivée : les actifs entièrement télétravailleurs, employés d'entreprises métropolitaines ou internationales, qui ont fait le choix volontaire de découpler leur lieu de vie de leur lieu d'emploi. Cette population s'est massivement et durablement relocalisée à partir de 2032-2034, sous l'effet conjugué de la surchauffe des métropoles, de la généralisation du trois-jours-en-distanciel devenue la norme et d'une fatigue, sensible et cognitive, du modèle urbain qui se manifeste par une épidémie de santé mentale qui n'a fait que monter depuis le début des années 2020.

Parmi ces nouveaux arrivants, une fraction inattendue: des télétravailleurs étrangers, principalement européens (Allemands, Néerlandais, Scandinaves,...) attirés par les prix de l'immobilier, le cadre de vie et une qualité d'infrastructure numérique que les zones rurales de leurs pays n'offrent pas. Ces arrivées ont amplifié la pression foncière et introduit une forme nouvelle de gentrification internationale dans des villages qui n'avaient aucun outil pour la réguler. Certaines communes ont bien accueilli cet afflux de revenus étrangers ; d'autres ont ressenti cette transformation comme une dépossession silencieuse. Quand on entre dans un télé-territoire choisi en 2040, on perçoit immédiatement une ambiguïté visuelle. Le bourg a gardé son apparence : l'église, la mairie, la place du marché, mais les commerces ont changé de nature : à côté du primeur historique, un café-coworking ouvert 7h-22h et un studio de podcast partagé. Les nouveaux habitants, des couples de quadragénaires avec enfants ou des professions intellectuelles avec des salaires métropolitains, portent un besoin d'infrastructure que personne n'avait anticipé à cette échelle. La fibre dédiée, les data-centers de proximité, les réseaux de secours électrique, les antennes relais privées sont devenus des équipements aussi essentiels que l'eau ou les transports. La commune qui voulait accueillir ces actifs a dû investir massivement.

Cette infrastructure construite à grands frais entre 2032 et 2037 révèle en 2040 la fragilité de son modèle. L'irruption des modèles d'IA dans les métiers intellectuels a comprimé de manière croissante les effectifs ; la fluidification mondiale du travail à distance, accélérée par la traduction synchrone, a mis en concurrence directe le télétravailleur français installé dans le Lot avec ses homologues d'Europe centrale, du Maghreb, d'Asie du Sud-Est. Une partie des actifs venus s'installer ont vu leur employeur réduire ses effectifs ou imposer une baisse de rémunération; une autre a dû entamer des reconversions parfois improvisées en tant que consultant indépendant, vers la formation, l'artisanat, parfois l'exploitation agricole. Ces reconversions ont mécaniquement érodé les revenus sans toutefois ramener ces habitants vers la métropole : ils étaient venus pour un projet de vie autant que pour un emploi, et la perte du second n'a pas dissous le premier.

Alors que le modèle s'effrite, le territoire peut cependant s'appuyer sur des potentiels affirmés (cadre de vie attractif, connectivité, transport et numérique), qui attirent une nouvelle population : les néo-retraités et les actifs en fin de carrière. Cadres ayant subi la compression des effectifs, professions intellectuelles dont l'employeur a réduit les postes, cinquantenaires en reconversion choisie ou subie : ils arrivent avec un capital accumulé, peu d'obligations professionnelles contraignantes, et le même désir de cadre de vie que les pionniers du télétravail. Leur présence stabilise la démographie locale et soutient les commerces et services, mais elle fait glisser imperceptiblement le télé-territoire vers quelque chose qu'il n'avait pas prévu d'être : un territoire de fin de vie active, à mi-chemin entre le lieu de l'épanouissement professionnel qu'il promettait et le territoire de bien-vieillir qu'il n'a pas encore choisi d'assumer.

LE VILLAGE PREMIUM

La privatisation des services du quotidien.

En 2040, dans ces nouveaux villages de hauts revenus, la disparition des services publics a creusé un vide que des opérateurs privés ont aussitôt comblé.

La poste a fermé ; une conciergerie privée livre les colis sur abonnement.

La maternité a fermé ; un cabinet de sages-femmes en exercice mixte assure les suivis.

L'école communale a fermé ; une Montessori sous contrat a investi l'ancien presbytère.

Le commissariat a disparu en 2031 ; une société de surveillance patrouille trois fois par jour, mandatée par l'association syndicale des propriétaires.

S'installer dans un village premium en 2040, c'est signer plusieurs contrats simultanément : l'achat d'une maison, l'adhésion à l'association d'entretien, l'abonnement à la conciergerie, l'inscription à la mutuelle de proximité, parfois l'engagement scolaire pour ses enfants. La mairie joue un rôle de chef d'orchestre discret : elle facilite l'implantation de prestataires de qualité, garantit la cohérence de l'offre, mais n'en assure plus rien directement. La gouvernance est restée communale, presque intimiste. Elle s'est vidée de son contenu de service public pour devenir une fonction de courtage. Le prix d'un bien immobilier intègre désormais une part des services qui suivront : on achète une maison et son écosystème de services.

Le service public avait une caractéristique que ses défauts rendaient invisible : il ne pouvait pas partir. Un opérateur privé, lui, peut décider de ne plus couvrir une zone si les conditions économiques se dégradent. La mutuelle peut réviser ses tarifs. L'école peut perdre son agrément ou son financement. Le contrat de surveillance peut ne pas être renouvelé. L'écosystème de services qui accompagne le bien immobilier n'est pas garanti dans la durée de la même façon qu'un service public l'aurait été, et les résidents n'ont pas nécessairement de recours institutionnel lorsqu'un prestataire se retire. La question de la continuité de service, que l'État résolvait par obligation légale, est désormais une question contractuelle entre acteurs privés. Si les prix élevés retiennent les entreprises de service, elles excluent de l'autre. Le niveau des prix immobiliers, la structure des abonnements obligatoires, l'absence de logement abordable ont pour effet de définir un profil d'habitant. Ce n'est pas nécessairement un projet explicite, c'est souvent la conséquence mécanique d'un modèle économique qui suppose un certain niveau de revenu pour être soutenable.

À une vingtaine de kilomètres, une autre réalité, donc. La distance entre le village premium et les communes voisines n'est pas seulement géographique. On y trouve une population précaire, dépendante de l'activité du village premium, marquée par un fort chômage et une jeunesse surreprésentée dans un pays qui vieillit. Derrière les services haut de gamme vendus par les grands groupes de service, se cachent des emplois volatils, rares et convoités. Les plus déterminés de ces habitants précaires d'à côté font le pari coûteux d'une formation payante, souvent proposée par les opérateurs premium eux-mêmes, pour espérer une stabilité qui ressemble à une autre classe sociale. Un pari sur l'avenir pour échapper au double ticket: revenu minima universel d'un côté, service minima résiduel de l'autre. L'automatisation ne simplifie pas ce calcul : la main-d'œuvre périphérique qui fait tourner les services premium se retrouve en concurrence croissante avec des outils qui n'ont pas besoin de logement, de transport, ni de congés…

LA CITÉ POURVOYEUSE DE SERVICES INTÉGRÉS

Le territoire restructure un service public local.

En 2040, une centaine d'intercommunalités françaises a fait le choix de prendre en charge directement, à l'échelle communale ou intercommunale, les services publics que l'Etat avait progressivement abandonnés. La cité pourvoyeuse internalise plutôt qu'elle ne privatise.

Parmi ces intercommunalités, certaines sont d'anciennes banlieues. Premières frappées par le retrait de l'État, elles ont aussi été les premières à cesser d'en attendre le retour. Ce que les communes périurbaines aisées ont résolu par le marché, elles ont choisi de le résoudre par la régie. L'antériorité du manque a produit, dans certains cas, une avance politique : des élus formés à l'absence, qui ont appris à construire sans attendre, et une population qui n'a jamais cru que le guichet national suffirait.

Il s'agit selon elles d'une réaction pragmatique : si nous n'assurons pas nous-mêmes la santé de proximité, le suivi scolaire renforcé, l'accompagnement social, l'accès aux droits, plus personne ne le fera, et notre territoire mourra. Cette doctrine s'est construite progressivement à partir des années 2010, quand plusieurs maires de villes moyennes ont commencé à transformer leur centre communal d'action sociale en vrai opérateur multi-services, à embaucher des médecins salariés, à proposer des espaces de mises en relation d'acteurs locaux autour de la transition écologique ou à créer leurs propres dispositifs d'accès aux droits.

Quand on entre en 2040 dans la mairie d'une cité pourvoyeuse, l'expérience est troublante : ce qui ressemble à un hôtel de ville classique est en fait un guichet unique multi-fonctions où l'on peut renouveler ses papiers, voir un de ces médecins généralistes salariés, prendre rendez-vous avec un travailleur social, faire un point retraite, obtenir une aide à la garde d'enfants, déclarer un sinistre lié à un événement climatique.

La commune ne raisonne plus seulement comme administrateur de son territoire mais comme assembleur de fonctions publiques mutualisées avec ses voisines. Les ressources sont partiellement réinternalisées : régie communale de l'eau, régie d'énergie locale, cuisine centrale qui fournit les écoles, les crèches et les EHPAD du bassin. La démographie de la cité pourvoyeuse fait l'objet d'un arbitrage volontariste, sans recherche un mono-type de profils mais, au contraire, en cherchant activement à attirer (ou retenir) les ménages dont le fonctionnement local a besoin (artisans, agriculteurs, soignants, enseignants, ingénieurs en énergie). Ces métiers sont précisément ceux que l'automatisation déplace le moins vite, ce qui les rend plus précieux. La régie communale devient aussi un employeur contra-cyclique dans un marché du travail de plus en plus discontinu.

Dans certains territoires, la logique de la cité pourvoyeuse va un cran plus loin. Là où elle internalise des services pour pallier le retrait de l'État, le territoire autonomiste en tire une conclusion plus radicale : si les interdépendances extérieures sont devenues des vulnérabilités, autant les réduire. Profitant d'une nouvelle loi de décentralisation en 2033, quelques dizaines de bassins de vie, organisés autour d'une communauté de communes ou d'une vallée, ont fait le pari de limiter le plus possible leurs interactions avec l'extérieur.

Ce n'est pas une rupture idéologique avec la cité pourvoyeuse, c'est son prolongement systématique. Eau, énergie, alimentation, soins, éducation, travail, finance : là où la cité pourvoyeuse réinternalisait service par service, le territoire autonomiste opère une bascule d'ensemble. Moins par idéologie pure, que par diagnostic stratégique : les chaînes longues d'interdépendances sont fragiles, les politiques nationales peu fiables dans la durée, la mondialisation des emplois intellectuels expose les habitants à des concurrences sur lesquelles ils n'ont aucune prise.

LA VILLE MOYENNE PLATEFORMISÉE

L'algorithme comme infrastructure de services.

En 2040, une douzaine de villes moyennes françaises ont fait un pari technologique radical face au retrait des services, particulièrement dans leurs territoires si souvent qualifiés de "détendus" ou "en déprise". : elles ont délégué (parfois même délaissé) la distribution de ces services à des plateformes numériques territoriales. Ni privatisation, ni internalisation, la ville plateformisée a choisi une troisième voie : créer ou contracter des plateformes numériques qui mettent en relation, en temps réel, les besoins des habitants et les offres disponibles (médicales, sociales, éducatives, logistiques, civiques) ; offres dont toute une partie sont proposées en téléconsultation (santé, travail social, gestion administrative, voire éducation) grâce des espaces numériques dédiés (seuls investissements consentis).

La plateforme ne produit rien elle-même, elle organise. C'est un Doctolib étendu à toute la vie publique locale, parfois opéré par la commune, parfois concédé à un opérateur national, parfois construit en consortium avec d'autres villes moyennes du même profil.

L'expérience habitante en 2040 est radicalement nouvelle. Un habitant ouvre l'application territoriale de sa ville le matin, et l'algorithme lui propose une trajectoire de la journée : son rendez-vous médical confirmé chez un praticien à 800 mètres avec créneau optimisé, le créneau de garde d'enfant disponible chez une assistante maternelle conventionnée, la livraison de son traitement par la pharmacie partenaire avant 19h, le dossier d'aide au logement à compléter avant la date limite, la réunion de quartier matchée avec ses centres d'intérêt, le bénévolat suggéré pour ses heures libres. La plateforme a remplacé le guichet ; la notification a remplacé le courrier ; le score de réactivité a remplacé le délai administratif. L'optimisation dématérialisée a réduit les coûts et la tension entre l'offre et la demande. Mais elle contribue à un isolement qui se renforce encore plus vite que le vieillissement.

D'ailleurs, la gouvernance et même la démocratie sont impactés par cette plateformisation. Les élections sont bien toujours communales, mais la participation ne cesse de baisser, alors que se multiplient les avis consommateurs, parfois acides, qui nourrissent l'adaptation algorithmique des services : quels services sont rendus visibles, à qui, à quel rythme, dans quel ordre, qui doit y accéder plus facilement ?

L'effet est aussi ambivalent sur la démographie : la ville plateformisée accueille très bien les habitants à l'aise avec le numérique mais tend à exclure de plus en plus les autres. Un filtrage de fait que la commune n'a pas voulu mais qu'elle constate néanmoins.

Enfin, l'économie locale se trouve partiellement structurée par la plateforme elle-même, qui devient un employeur indirect majeur (modérateurs, opérateurs, conventionnés) et qui réoriente les flux marchands vers ses partenaires référencés. La cohorte d'indépendants offre à ce titre une grande flexibilité pour mieux répondre à la diversité des besoins locaux… même si les actifs ne sont pas nécessairement des habitants du territoire.

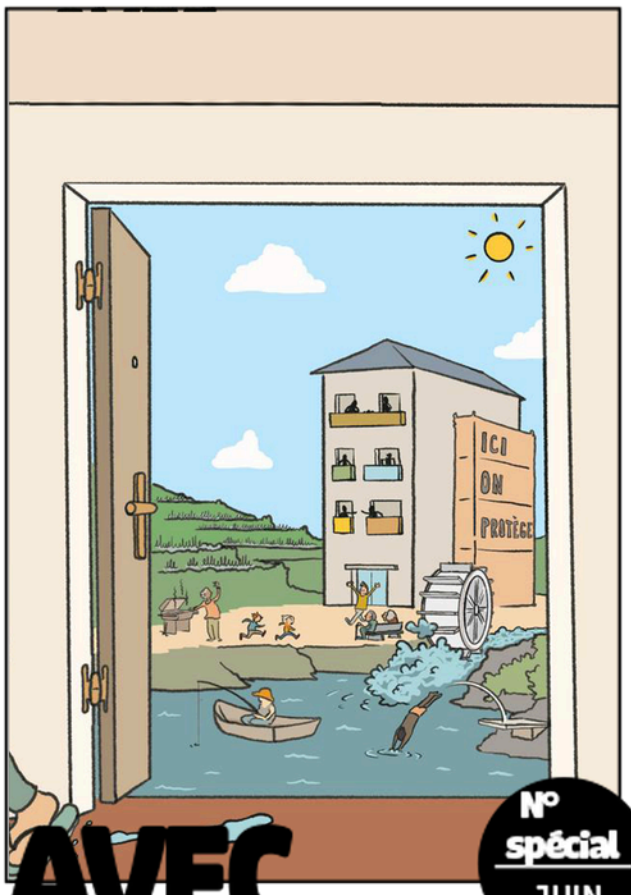
AVEC VOUS

Nº spécial
JUIN
2026



DES GRANDS LOGEMENTS POUR LES PLUS VIEUX





AVEC VOUS

N° spécial
JUIN
2026

AVEC VOUS est une publication de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

Directeur de la publication

Directeur de la rédaction

Rédactrice en chef

Contributeurs :

Les OFfices

Réalisation :

LhAB & Co

Crédits photos :

Dessins: URBS

contact@foph.fr - www.foph.fr

EN BREF

Bref, nous sommes Offices Publics de l'Habitat !

DÉCRYPTAGE

- Revenir aux fondament'eau
- Ouvre-moi la porte

OPINION

- Le modèle des OPH : un outil vertueux pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui et de demain
- Quelle définition pour la nouvelle mission sociale des OPH ?

SUR LE TERRAIN

Requalification d'un quartier sur un territoire détendu

PERSPECTIVES

- Ni pessimisme, ni optimisme, du volontarisme !
- Le retour des élus locaux, moteurs de la politique du logement

VU PAR LES LOCATAIRES

A l'initiative des locataires, faciliter la proposition d'échange de logements

HORS CHAMP

Moi et les autres : logement subi, logement choisi ?

Bref, nous sommes Offices Publics de l’Habitat !

Le dynamisme de nos organisations n’est plus à démontrer.

1. **Economie** : nécessité de mutualiser nos moyens entre OPH. Des solutions juridiques existent (création de SAC, de GIE,…)
2. **Vente HLM** : une solution pour tous ? Sur certains secteurs, véritable manne financière mais pas dans tous les territoires
3. **Vieillissement** : il nous impose de revoir en profondeur notre politique d’accessibilité et de lutter contre l’isolement.

Des exemples innovants peuvent être cités : certains offices ont constitué des équipes d’ergothérapeutes en leur sein, de même des labels de logements senior se sont développés.

4. **Quelles solutions pour accompagner les souffrances psychiques ?** Certains offices ont décidé de former l’ensemble de leurs collaborateurs aux premiers secours de santé mentale.
5. **Les habitants** : acteurs de leur cadre de vie. Plusieurs exemples d’habitat participatif sont sortis de terre. Les diagnostics en marchant s’organisent et se généralisent. Un exemple “d’agences mobiles” se développent pour créer du lien.

Revenir aux fondament'eau

Arriver à accomplir notre mission fondamentale de bailleur, tout en préservant les ressources pour les générations futures.
L'eau, ressource vitale, est de plus en plus rare, doit devenir le fil conducteur d'un nouveau modèle d'habitat.

Savoir où habiter : réinterroger notre rapport à l'habitat.
Ne pas démolir trop vite : valorisation de l'existant.
Redonner confiance dans des territoires délaissés : ils peuvent retrouver un véritable potentiel grâce à leur qualité environnementale.
Penser le logement dans une logique durable.
Faire du logement social un acteur de la transition des territoires.

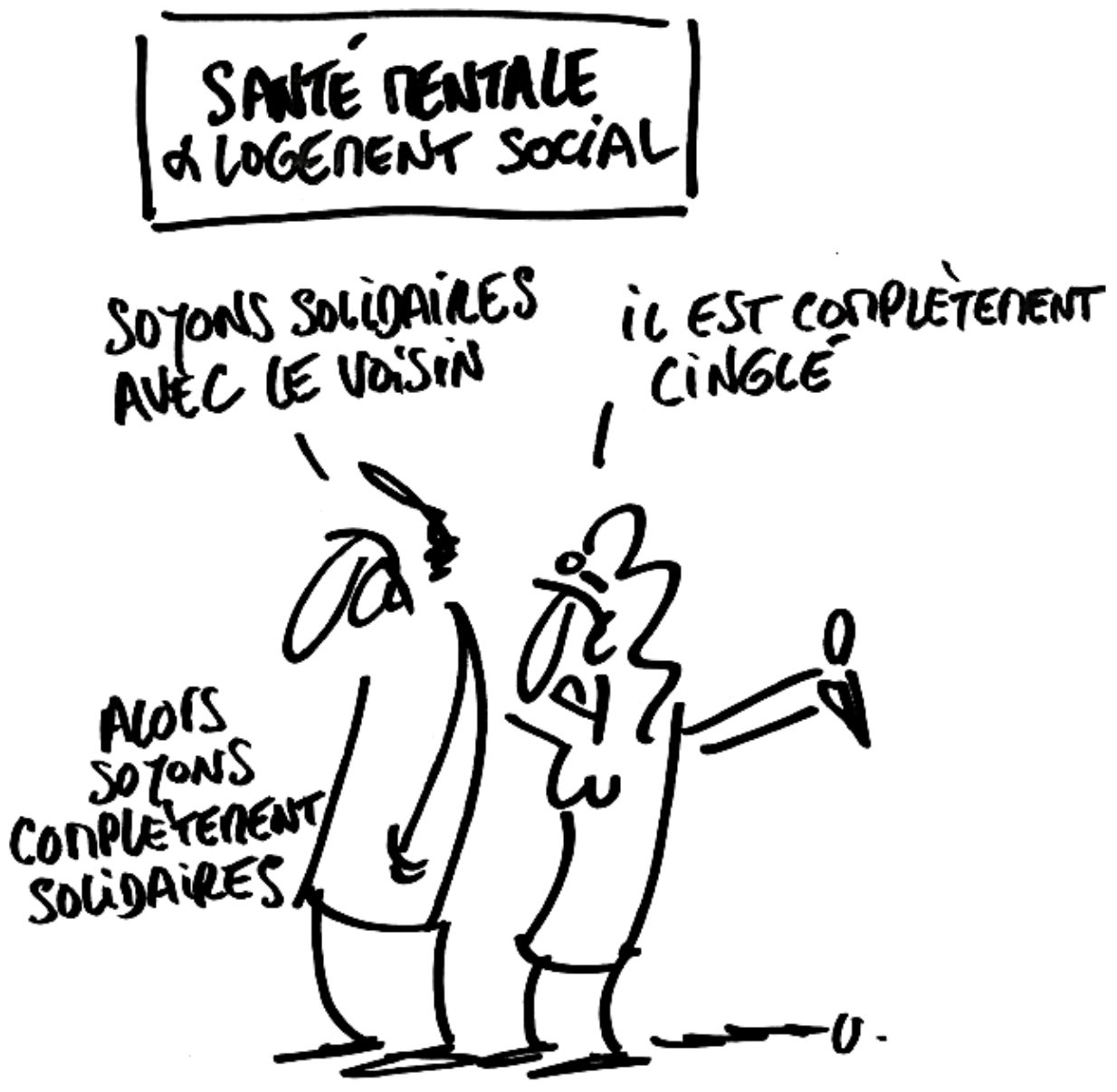
"Fournir un logement aujourd'hui tout en préservant les ressources qui permettront de loger demain"

Ouvre-moi la porte

- **Créer des espaces de socialisation et de dialogue habitants/habitants et habitants/bailleurs pour améliorer nos pratiques.**

- **La solidarité entre voisins comme réponse aux besoins et aux fractures ou fragilités.**

- **La relation de voisinage est pilier et charnière.**



Le modèle des OPH : un outil vertueux pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui et de demain

Entre les enjeux environnementaux, les problèmes économiques, les besoins des territoires et le bien-vivre des habitants, le modèle des OPH est un outil pour relever avec cohérence ces sujets.

Afin de garantir l'efficacité et le rôle social des OPH, c'est-à-dire conserver des loyers modérés, les partenariats avec l'Etat et les collectivités sont indispensables.
Leur ancrage territorial au regard de leur activité fait d'eux un acteur économique majeur du territoire. En effet, ils permettent de répondre à l'emploi local, à l'utilisation des ressources locales, à l'offre de logements et aux besoins des habitants, tout en intégrant les enjeux écologique, dont la décarbonation, idéalement en partenariat avec les collectivités (rurbain, îlot de chaleur, bornes électriques, pistes cyclables,...)
Au travers de leurs actions pour le territoire et leurs locataires, les OPH contribuent à favoriser la cohésion sociale, l'inclusion et ainsi conforte la démocratie.

Quelle définition pour la nouvelle mission sociale des OPH ?

Aujourd'hui partenaire institutionnel historique, les OPH, sur leur territoire, veulent la reconnaissance de leur utilité publique qui passe par une définition précise de leur mission.

Constat : substitution de fait aux services en carence (Etat, commune, départements,...)
Proposition : définition de missions sociales ? Clarification des rôles de chacun, quels moyens dédiés ? Aujourd'hui, notre modèle économique repose sur un loyer plafonné fonction du financement (PLUS, PLAI,...). Il ne prend pas en compte le coût de ces nouvelles missions qui impactent nos coûts de gestion et, à terme, nos capacités d'investissement ou de réinvestissement.
Postulat : ces nouvelles missions font désormais partie intégrante de notre ADN et on le revendique.

Requalification d’un quartier sur un territoire détendu

Financement, mixité, adaptation environnementale

Accompagnement des bailleurs aux politiques publiques :

- Création de commerces
- Pôles médicaux
- LLS Accession sociale
- Mixité des produits


TRAVAILLEUR SOCIAL ET PST?
SUPER
IL VOUDRAIT PAS NOUS RÉPARER LA CHAUDIÈRE AUSSI?
?
11

Ni pessimisme, ni optimisme, du volontarisme !

Nous sommes responsables du monde de 2040 et de ce à quoi il ressemblera. Mettons de l'énergie et de l'intelligence collective pour partager des territoires innovants (bâti, mixité, énergie, financements,...) et résilients au service des habitants et de leur qualité de vie.
Chacun doit pouvoir se dire: "Je me sens bien logé·e."

- Offices HLM, acteurs de la souveraineté énergétique locale : boucles locales d'énergie, vers 100% d'énergies renouvelables
- Offices HLM, acteurs du locatif social, de l'accession aidée et de l'aménagement : conforter la diversité des métiers des offices pour bâtir des territoires socialement mixtes
- Créer des structures ou des espaces pour travailler avec des partenaires les sujets que l'on ne peut pas ou plus travailler seuls

Le retour des élus locaux, moteurs de la politique du logement

Des élus locaux peuvent-ils devenir des animateurs stratèges de leurs territoires ?

- Réponse aux enjeux démographiques, financiers, écologiques et environnementaux

- Redessiner la ville

- Développer le logement en rapprochement de l’activité économique qui réponde aux enjeux environnementaux et de mobilité

- Vers un Etat facilitateur et partenaire aux côtés des élus

A l’initiative des locataires, faciliter la proposition d’échange de logements

Le constat de la sur et de la sous-occupation des segments pourrait être résolu par des échanges de logements.
Avec l’appui des associations de locataires ou autres, pourraient être organisés :

- **réunions d’information dans les résidences en sous-occupation pour donner des explications**
- **des visites individuelles chez les locataires faites par les associations de locataires + locataires + un représentant du bailleur**

- Possible pour 3 voire 4 appartements au besoin
- Prise en charge des coûts de déménagement si loin
- Information sur les logements sous-occupés donnés par le bailleur
- Engagement d’aide au déménagement pris entre les locataires concernés
- Une colocation pourrait aussi être proposée

Moi et les autres : logement subi, logement choisi ?

Le témoignage de (x) : De sa demande de logement à sa vie quotidienne dans les quartiers en passant par son installation, interroge encore les tensions qui pèsent sur les bailleurs publics et le rôle que peuvent avoir ces acteurs aujourd'hui et demain.

Sujets identifiés:

- Droit et accès au logement (y compris difficultés pour les démarches en ligne et administratif)
- Accès aux services (services publics et para publics) :
  - Scolaire
  - Mairie de quartier
- Inégalités territoriales et économiques
- Accès aux soins (y compris santé mentale)
- Sécurité
- Mobilisation des ressources habitants (association 1901, amicales de locataires…) :
  - Participation à la vie du quartier/de la cité
  - Confiance et vie démocratique
- Services et accompagnements sociaux, accès aux droits, accompagnement au maintien dans le logement
- Parcours résidentiel (de soi et des autres)

Quelles que soient les expressions de ces items dans l'article, ces sujets sont essentiels pour penser le rôle des bailleurs et leur ancrage dans leur environnement aujourd'hui et demain.

IL A SON CARNET !

MAIS ATTENTTTEZ

IL PEUT CHOISIR LA COULEUR



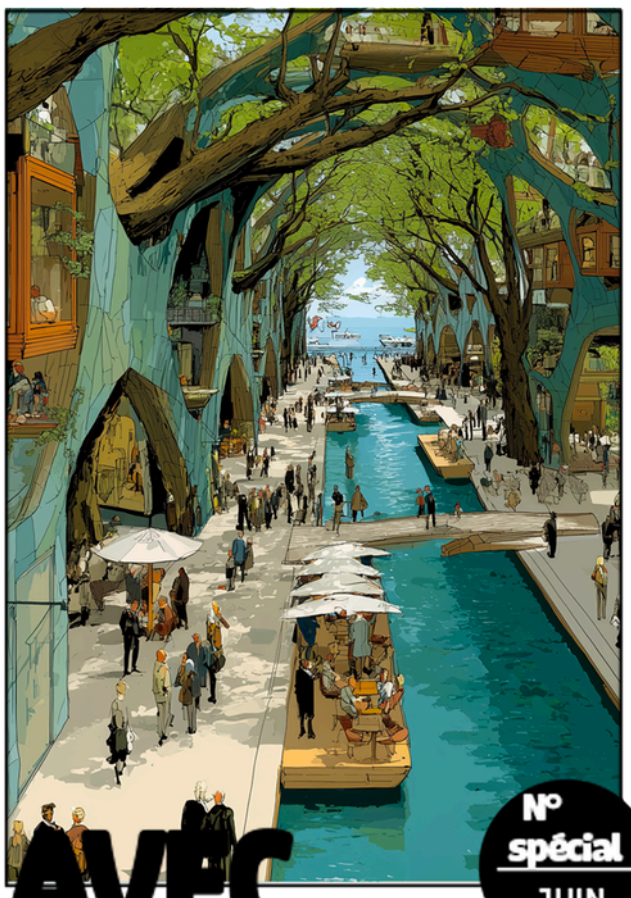
AVEC VOUS

N° spécial
JUIN
2040



LOGEMENT SOCIAL EN 2040





AVEC VOUS

N° spécial
JUIN
2040

AVEC VOUS est une publication de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

Directeur de la publication

Directeur de la rédaction

Rédactrice en chef

Contributeurs :

Les OFfices

Réalisation :

LhAB & Co

Crédits photos :

Dessins: URBS

contact@foph.fr - www.foph.fr

EN BREF

2040, 75 % des besoins énergétiques des HLM produits localement

DÉCRYPTAGE

Les OPH, acteurs de la nouvelle vie des locataires du logement social

OPINION

La fabrique du commun fête ses 10 ans

SUR LE TERRAIN

L'habitat social, moteur de la cohésion territoriale

PERSPECTIVES

- **La réorganisation administrative de 2027**
- **Moi, Présidente de la République ...**

VU PAR LES LOCATAIRES

De la tonte à la tomate : la métamorphose des pelouses en jardins solidaires

HORS CHAMP

Les OPH, acteurs clés d'une politique territoriale indispensable, connectée aux locataires

2040, 75 % des besoins énergétiques des HLM produits localement

La mixité énergétique mise en œuvre localement assure l'autonomie du parc HLM. Après avoir isolé leur parc et optimisé leurs équipements depuis 2020, les OPH sont autonomes à plus de 75 % en énergie.

En 2040 notre quartier s'appuie sur une mixité énergétique locale, simple et robuste pour couvrir jusqu'à 75 % des besoins de ses habitants.
Toitures et façades produisent une électricité solaire, complétée par une chaleur renouvelable issue de réseaux de proximité et de matériaux bio-sourcés qui limitent les déperditions.
Les consommations sont maîtrisées par des gestes simples du quotidien, une régulation sobre et des équipements low-tech. Cette combinaison permet de sécuriser le confort, de réduire fortement les charges et de rendre le quartier moins dépendant des crises énergétiques mondiales.


ECO-QUARTIER HLM
75%
ENERGIE
AUTONOME


CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE EN TEMPS RÉEL
75%
RÉSEAU DE CHALEUR URBAIN
SOUS-STATION
ÉCOQUARTIER DES BOIS
JARDIN PARTAGÉ

Les OPH, acteurs de la nouvelle vie des locataires du logement social

15 ans, après la convention de Vannes, les OPH ont relevé les défis de la fragmentation sociale, territoriale, économique et écologique.
“ Les offices n’ont pas subi les fractures, ils les ont anticipées et dépassées.” ***La présidente de la FOPH***

Juin 2040, Emma nous fait visiter la résidence Gisèle Halimi, résidence de 50 logements de la métropole de Joliville.
Le thermomètre affiche déjà 40° C à 11h, pourtant on perçoit une certaine fraicheur et une atmosphère paisible chez les locataires réunis dans le Jardin de la résidence. Il faut dire que les parties communes extérieures ont été entièrement repensées et végétalisées. Les voitures et le bitume ont laissé la place à de grands arbres, des fontaines et des salons d’extérieur, favorisant la rencontre entre les habitants et le bailleur. Après un projet de “Seconde vie” du bâtiment, initié par le bailleur grâce notamment aux fonds récupérés auprès d’Action Logement, à l’issue d’un long contentieux, les locataires sont formels : ce n’est pas une seconde vie, c’est une nouvelle vie ! Les ingrédients de cette réussite : des aménagements urbains et de transport concertés avec les collectivités et les habitants. Des charges minimes grâce à une performance énergétique efficace, qui a permis de dégager des marges de manoeuvre pour renforcer la proximité et l’offre de nouveaux services aux locataires. Mauricette, 102 ans, vit toujours dans son appartement. Elle raconte : “Je ne me voyais pas finir mes jours chez moi, et maintenant c’est possible!” Son logement est parfaitement adapté à la baisse de sa mobilité et la gardienne coordonne les différents intervenants venant en aide à Mauricette et à tous ses voisins âgés et en situation de handicap.

La fabrique du commun fête ses 10 ans

Ça valait la peine d’y croire.
Il suffisait d’y penser.
Il fallait le courage d’y aller.

Une poignée de résistants,
Croyant au sens de leur mission,
Exigeants sur leur devoir,
Engagés dans la défense d’une certaine idée de la valeur *< économique / écologique / sociale >* des HLM
= un **bien commun** *<le logement / le patrimoine / le service / la relation>*

La fabrique *< un processus >* du commun = recherche du consensus + abaisser les barrières.

- le service pour ce qu’il créé ou préserve, y compris si cela doit repousser les frontières (exemple = CCAS hors les murs)
- l’économique plutôt qu’y opposer des modèles, poser des gardes, en être les gardiens des communs.

14 ans après leur réunion à la convention FOPH de 2026, cette petite équipe a réussi un pari qui semblait impossible ! Refabriquer le commun.

L’habitat social, moteur de la cohésion territoriale

Stratégie territoriale intégrée : habitat, services, innovation au service de la cohésion sociale, avec un financement contractualisé du modèle économique.

1

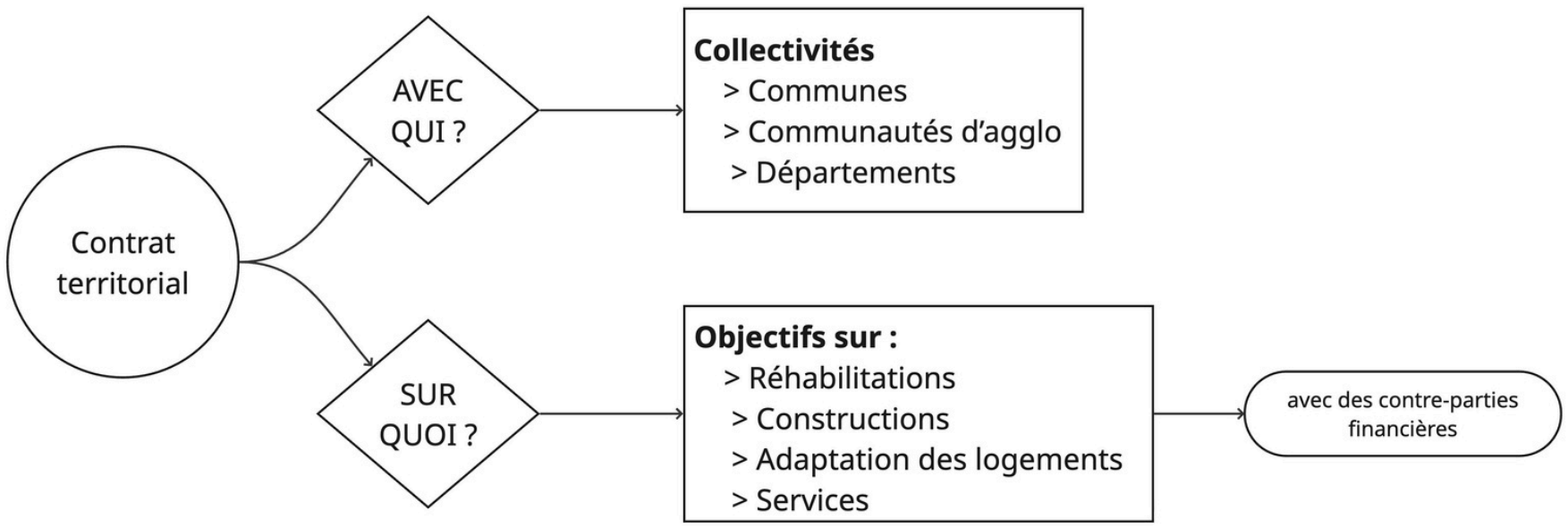
Cartographier les vulnérabilités psycho-sociales

2

Cartographier les interventions des OPH sur ces vulnérabilités

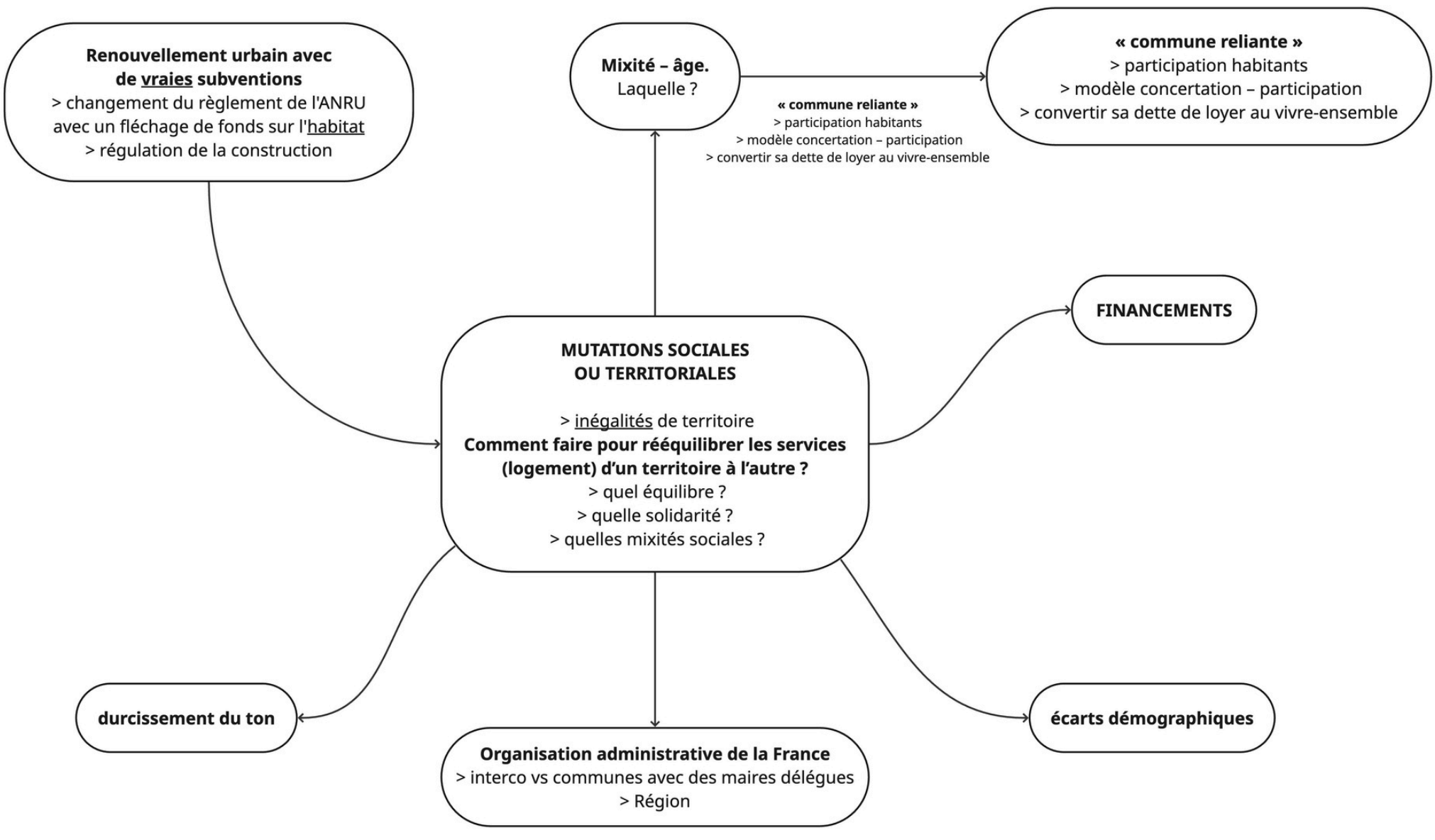
3

Évaluer et quantifier le coût de la politique sociale de l’organisme



La réorganisation administrative de 2027, comme fondation d’une révolution des solidarités territoriales

Édouard Philippe était un visionnaire. À son arrivée au pouvoir en 2027, il impose avec force la réorganisation de l’administration en profondeur. La disparition simultanée des communes et des départements au profit des intercommunalités et des régions a été le socle d’une réécriture des solidarités territoriales et d’un contrat social renouvelé.
Les OPHLM ont su tirer parti de cette réforme pour s’imposer dans le monde de l’habitat social ; Action Logement ayant été finalement démantelée.



Moi, Présidente de la République, je fais du logement une priorité nationale !

Le logement social est un impératif national d'intérêt général supérieur (au service des territoires et des habitants)

Tout cela passe par des transformations profondes sur :

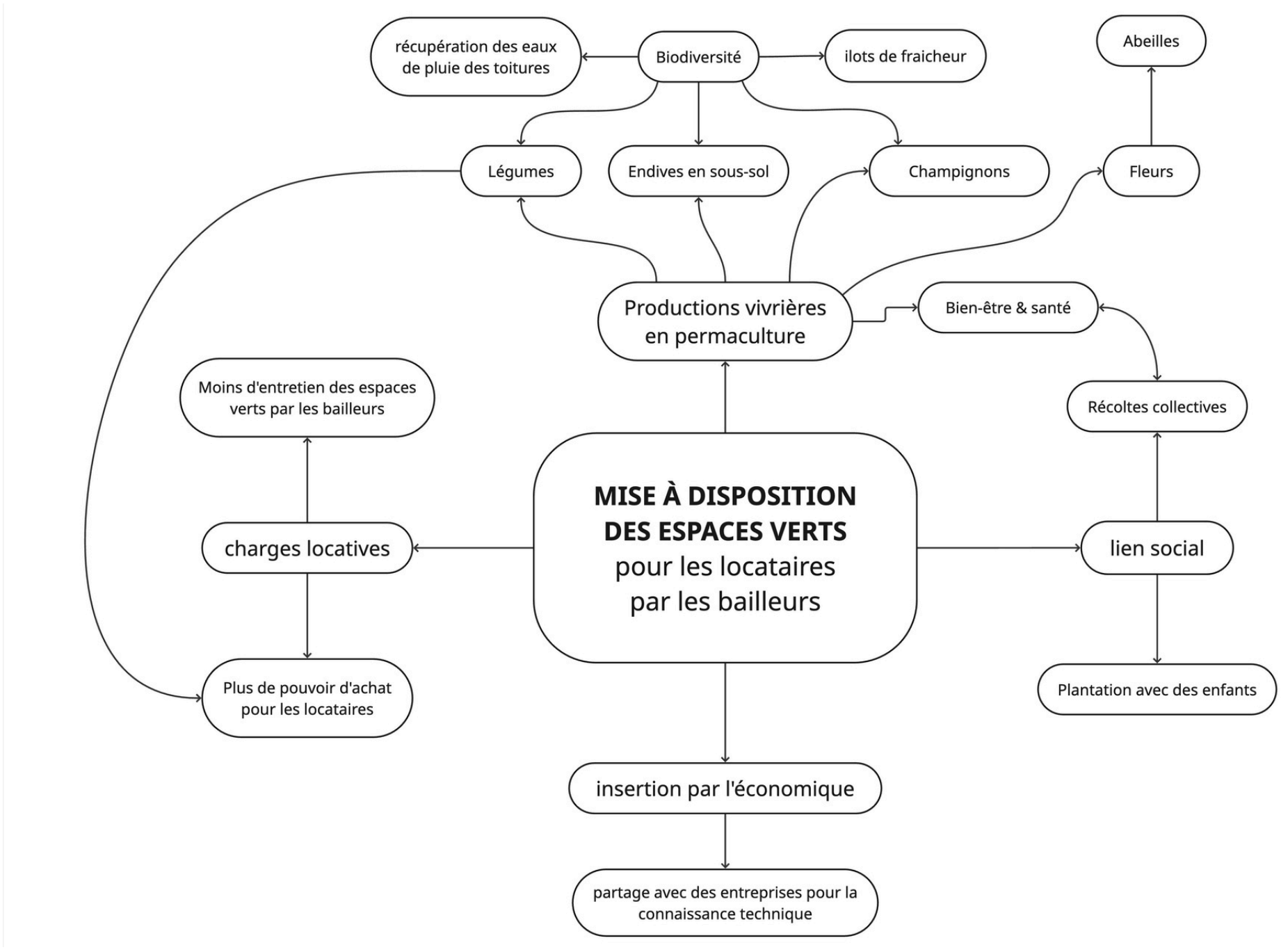
- **Economie:** libéralisation consentie pour l'action publique
  marché public (-), RLS (-), fiscalité (-), subventions (+)
- **Climat:** adaptation impérative au climat
  (Zonage, Aménagement matériaux, amélioration des filières)
- **Social:** réponse à la multiplicité des besoins : jeunes, vieillissement, décohabitation...
- **Territoire:** légitimité et coordination des acteurs locaux. Implication forte des intervenants locaux.



De la tonte à la tomate : la métamorphose des pelouses en jardins solidaires

Et si les charges locatives finançaient des jardins partagés ?

Des habitants ont transformé les pelouses de leur quartier en projet collectif d’agriculture urbaine. Ce projet innovant est financé par les charges locatives "Espaces verts” sans hausse. Des habitants ont créé une entreprise avec l’aide du bailleur, qui permet de réunir aujourd’hui l’ensemble des locataires autour de la plantation, de l’entretien et de la récolte. Le tout se fait dans la bonne humeur ; l’échange intergénérationnel nourrit la transmission des savoirs entre les aînés et les enfants.




Ribes
La petite graine deviendra fleur


Ribes

Les OPH, acteurs clés d’une politique territoriale indispensable, connectée aux locataires

Construire une politique territoriale alliant performance économique et écologique au service des locataires.

POLITIQUE TERRITORIALE INDISPENSABLE QUI RESTE CONNECTEE AUX BESOINS DU LOCATAIRE

Une approche territoriale indispensable :

- Territoires disparâtes (une politique de territoire est indispensable)
- Prospective territoriale, vision à long terme : stratégie cap politique exemple : stratégie foncière (quoi, où, outils de planifications)
- Rôle des OPH:

1- Levier, bras armé.

2- Innovateurs (nouveaux métiers, moins d’impact sur l’environnement

3- Coproducteur de la ville

- Ne pas oublier les locataires, au centre des politiques du logement : difficultés sociales et besoins (paupérisation - isolement - vieillissement)

UNE NOUVELLE EQUATION ECONOMIQUE / ECOLOGIQUE A TROUVER

- Nouveau modèle économique du logement social à retravailler = diversification (ex : mixité, VEFA inversé, aménagement vente HLM, BRS)

UNE MISSION ESSENTIELLE : LE LOCATAIRE - RESTER AU CONTACT

- La solution pour le logement : la modularité (PMR,...)
- Lien entre les locataires et les OPH, les politiques : il n’y a pas de représentants. Manque de relais réels => rester en contact développer la proximité

PRODUISONS SUR NOS PELOUSES





Logement pour tous à la carte

Des unités préconstruites, modulables avec la participation des futurs locataires et un bailleur qui est faciliteur, coordinateur, modérateur et garant de la qualité de vie

OPH
LA FÉDÉRATION

Fédération nationale
des Offices Publics
de l'Habitat
—
14 Rue Lord Byron,
75008 Paris
—
www.foph.fr

