Quel habitat face aux défis sociaux, territoriaux et écologiques ?



TRAVAUX PUBLIÉE LE 27/09/2024

Saisine liée : L'HABITAT ET LE LOGEMENT FACE AUX DÉFIS SOCIAUX, TERRITORIAUX ET ÉCOLOGIQUES

Entre pénurie de logements, inégalités territoriales et impératifs écologiques, l'habitat en France se trouve à la croisée de plusieurs enjeux majeurs. Comment garantir à chacun un logement adapté, tout en respectant les spécificités locales et environnementales ? La commission « Territoires, agriculture et alimentation » lance ses travaux sur la question.

Un enjeu à plusieurs facettes

Le droit au logement est un pilier essentiel de la cohésion sociale, mais il est aujourd'hui mis à mal par plusieurs facteurs. En France, la pénurie de logements n'est plus uniquement un problème des grandes métropoles ; elle s'étend à de nombreux territoires, y compris des zones rurales, où l'offre ne suit pas la demande. Une comparaison du nombre de logements vacants par rapport à celui des demandes ne peut pas répondre à la crise. En réalité, les logements disponibles ne correspondent pas toujours aux besoins des ménages en termes de prix, de surface, de confort ou même d'emplacement.

La situation est amplifiée par des facteurs économiques récents. La hausse de l'inflation, l'augmentation des taux d'intérêt et la baisse de la production de nouveaux logements aggravent une crise du logement qui, pour une part, est structurelle. Le coût du logement représente aujourd'hui en moyenne 26,7 % des dépenses des ménages, un chiffre encore plus élevé pour les foyers les

plus modestes. Ces difficultés sont accentuées par des évolutions sociales, comme le vieillissement de la population, l'augmentation des séparations ou encore la situation précaire de nombreux jeunes, qui peinent à accéder à un logement adapté.

Au-delà des questions économiques et sociales, l'habitat pose également des problèmes territoriaux majeurs. Le déséquilibre entre zones urbaines et rurales se manifeste de plusieurs manières : métropolisation excessive, dépeuplement des centres-villes, étalement urbain… Ces phénomènes entraînent des difficultés en termes de mobilité, d'accès aux services publics et à l'emploi, mais aussi de cohésion sociale. Certaines zones rurales se vident tandis que d'autres, souvent proches des grandes villes, souffrent d'une urbanisation mal maîtrisée.

Des réponses aux enjeux territoriaux et environnementaux

Dans ce contexte, il devient crucial de proposer des solutions qui répondent aux spécificités locales. La construction de nouveaux logements ou la rénovation de l'existant doivent s'adapter aux particularités de chaque territoire. Par ailleurs, **les enjeux écologiques occupent une place centrale dans cette réflexion**. La lutte contre l'artificialisation des sols, l'adaptation aux canicules, ou encore la nécessité de préserver des espaces verts à proximité des zones d'habitation sont des défis incontournables. Ces questions doivent être prises en compte pour que les solutions envisagées soient durables et respectueuses de l'environnement.

En parallèle, de nouvelles formes d'habitat et d'urbanisme émergent. Ces initiatives citoyennes, portées par des collectifs locaux ou des associations, sont de plus en plus nombreuses et méritent d'être soutenues. Elles montrent qu'il est possible d'imaginer des alternatives au modèle classique de développement urbain, en expérimentant des approches plus respectueuses de l'environnement et mieux adaptées aux besoins réels des habitants.

Face à ces défis complexes, le CESE a confié à sa commission « Territoires, agriculture et alimentation » la préparation d'un avis sur l'habitat, qui devrait être présenté lors du deuxième trimestre 2025.

Rapporté par Maud Lelièvre (Environnement et Nature) et Marie-Noelle Lienemann (Groupe de la Coopération), et avis n'abordera pas l'accès individuel au logement ni les aides sociales comme les APL, mais se concentrera sur des solutions à l'échelle collective. Il s'agira de proposer des préconisations concrètes et opérationnelles pour répondre aux déséquilibres territoriaux, à l'adéquation entre l'offre et les besoins en logements, et à la production de logements respectueux de l'environnement.

Ce projet d'avis s'articulera autour de plusieurs grandes thématiques :

> *La réduction des déséquilibres territoriaux en repensant l'aménagement urbain et rural.*
>
> *L'adaptation des logements aux besoins de toutes les populations, qu'il s'agisse des jeunes, des seniors, ou des salariés en mobilité.*
>
> *La production de logements via la construction, la rénovation, ou encore la création de nouvelles formes d'habitat, en tenant compte des contraintes locales et environnementales.*
>
> *La valorisation des initiatives citoyennes et des projets portés par des collectifs locaux.*

© - copyright CESE - Novembre 2026