

RÉPONDRE À LA CRISE  
DU LOGEMENT POUR DES VILLES  
PLUS JUSTES, RÉSILIENTES  
ET AGRÉABLES À VIVRE

---

CINQ RECOMMANDATIONS  
D'ENERGY CITIES POUR LE  
SUCCÈS DU PLAN EUROPÉEN  
POUR LE LOGEMENT ABORDABLE

---

**Auteur·rice·s**

Mélanie Bourgeois  
Simona Aronica

**Relecture**

Béatrice Karas

**Date de publication**

Juillet 2025



# CHAQUE JOUR, LES RESPONSABLES LOCAUX SONT CONFRONTÉ·E·S À LA CRISE DU LOGEMENT ET À SES CONSÉQUENCES SOCIALES ET ÉCONOMIQUES DANS LEURS TERRITOIRES.

LES COLLECTIVITÉS CONSTATENT UNE HAUSSE DU SANS-ABRISME, UNE DÉGRADATION DES CONDITIONS D'HABITAT, AINSI QUE DES DIFFICULTÉS CROISSANTES RENCONTRÉES PAR LES ÉTUDIANT·E·S ET LES PERSONNELS ESSENTIELS, TELS QUE LES ENSEIGNANT·E·S, LE PERSONNEL SOIGNANT ET LES MEMBRES DES FORCES DE POLICE, À TROUVER UN LOGEMENT ABORDABLE DE QUALITÉ.

**Il est impératif de répondre à cette crise.** Pour les collectivités locales, il en va de la démocratie, de la cohésion sociale et de la confiance dans les institutions. Les membres d'Energy Cities insistent sur la nécessité de le faire de manière équitable et dans les limites planétaires.

Un **plan européen pour le logement abordable**, préparé par la Commission européenne, est attendu début 2026, ainsi qu'un rapport de la commission spéciale du Parlement européen chargée du logement. Pour les responsables locaux, cette initiative doit servir de catalyseur pour faire des villes de demain des villes agréables à vivre, résilientes et équitables.

Ce document, publié par Energy Cities, invite les décideurs politiques à mieux accompagner les collectivités locales et à intégrer des **approches axées sur la sobriété et l'urbanisme** dans le plan pour le logement abordable en incluant cinq recommandations clés. La construction de nouveaux logements ne peut à elle seule constituer la solution. Nos villes regorgent de logements et d'immeubles vacants ou sous utilisés qui pourraient être rénovés pour répondre à des besoins urgents. En favorisant un changement culturel, en privilégiant les logements abordables et en apportant aux municipalités le soutien dont elles ont besoin, nous pouvons adopter une perspective à long terme sur le logement, garantissant à la fois la **justice sociale et le développement durable de l'UE**.



# 1. LIBÉRER LE POTENTIEL DES BÂTIMENTS VACANTS ET SOUS-UTILISÉS

**Plus de 30 millions de logements sont aujourd'hui vacants ou sous-occupés en Europe.**

Une ressource considérable pour répondre aux besoins en logement sans artificialisation ni émissions supplémentaires. Dans les villes, ces bâtiments coexistent avec un **nombre croissant de personnes sans logement**. Le futur plan doit faire de cette ressource un pilier d'une stratégie durable et équitable du logement. Il doit :

- Exiger des États membres qu'ils **suivent systématiquement l'occupation des bâtiments, en croisant les données en matière de consommation d'énergie, les informations fiscales et les relevés locaux, et qu'ils les partagent avec les municipalités**. Il convient également d'adapter les règles relatives à la protection des données afin de faciliter l'identification des logements

vacants par les organismes publics locaux.

- Encourager les États membres à renforcer les **réglementations et les incitations fiscales afin de limiter le nombre de bâtiments vacants, résidences secondaires et locations touristiques de courte durée**, et permettre aux municipalités de prendre des mesures similaires adaptées à la situation locale.
- Promouvoir des **solutions de logement temporaire en valorisant les bâtiments vacants**, comme le montre l'exemple de [Communa](#) à Bruxelles.
- Accompagner les collectivités locales en leur proposant une **assistance technique, des formations et du personnel spécialisé** pour gérer ces projets complexes et transformer les espaces vacants et les bâtiments sous-occupés en solutions de logement.

## Ordonnance sur les logements vacants d'Utrecht (Pays-Bas)

Depuis 2023, à Utrecht, les propriétaires de biens immobiliers résidentiels sont tenus de signaler à la municipalité tout bien resté inoccupé pendant plus de six mois. Un registre des biens vacants établi sur la base des déclarations des propriétaires et d'enquêtes municipales a ainsi été créé. Passé un délai de trois mois, la municipalité entame une concertation avec le propriétaire afin de discuter de plans visant à faciliter la réoccupation des bâtiments. Si les bâtiments restent inoccupés pendant plus d'un an, la Ville propose un locataire et le propriétaire est tenu de proposer un contrat de location. Quelques exceptions sont prévues pour les associations et les résidences secondaires. [Plus de détails sur le site de la Ville d'Utrecht.](#)

## Plan national de lutte contre les logements vacants en France

Lancée en 2020, [cette initiative](#) concerne plus de 1,1 million de logements durablement vacants, principalement dans les zones tendues. Utilisant des outils tels que la base de données LOVAC et la plateforme « Zéro Logement Vacant », elle aide les municipalités à identifier, contacter et accompagner les propriétaires afin qu'ils ou elles remettent leurs biens sur le marché. Un réseau national favorise également l'échange de bonnes pratiques. A ce jour, 64 % des municipalités françaises métropolitaines participent à ce programme, améliorant ainsi leurs capacités à traiter le problème des bâtiments vacants.



## 2. FAVORISER LA DENSIFICATION DOUCE ET LES FORMES D'HABITAT COLLECTIF

Miser uniquement sur la construction de logement neuf serait une erreur. Cela ne remettrait pas en cause la logique spéculative du marché du logement, tout en entraînant d'importantes émissions de carbone et une perte massive de biodiversité. Pour répondre à la hausse des besoins en logement, il est essentiel de **promouvoir des formes d'habitat qui optimisent l'usage de l'espace, renforcent la cohésion et les interactions sociales et intègrent des espaces verts**. Cela permet de prévenir l'étalement urbain, qui entraîne la disparition des espaces naturels et le développement d'infrastructures énergivores, tout en offrant une meilleure qualité de vie, à l'image du modèle de la ville du quart d'heure. Le plan européen pour le logement abordable devrait donc :

- **Réaffirmer l'objectif européen de zéro artificialisation nette d'ici 2050 et donner la priorité à la rénovation, à la réaffectation et à l'extension des bâtiments existants, plutôt qu'à la construction neuve.** Les nouveaux projets doivent s'inscrire dans le tissu urbain existant. Avant d'envisager toute nouvelle construction, les pouvoirs publics doivent être accompagnés pour évaluer d'autres options, telles que la réutilisation de bâtiments vacants ou la transformation d'espaces sous-utilisés. À cette fin, une analyse des émissions de CO<sub>2</sub> générés par ces projets de rénovation et de construction sur toute leur durée de vie, ainsi que leurs avantages sociaux respectifs, doivent être pris en considération.
- **Élaborer des lignes directrices nationales et locales ainsi que des projets pilotes pour promouvoir des modèles inclusifs d'habitat partagé.** Face à la réduction de la taille des ménages et à l'augmentation du nombre de personnes vivant seules, l'habitat partagé peut offrir une alternative digne et économe en ressources, qui soutient l'autonomie tout en réduisant la pression sur le foncier et le parc de logements. Les États membres doivent adapter leurs cadres réglementaires et financiers afin de permettre le développement de solutions de cohabitation diversifiées, qui favorisent la densification urbaine et proposent des logements abordables, sans restreindre les choix de vie individuels.
- **Mettre en place un programme de soutien à la densification douce des centres urbains, tout en renforçant la présence de la nature et la biodiversité.** Cela inclut le développement de bâtiments adaptables à l'évolution des besoins des ménages (par exemple : ajout de pièces ou d'étages, division de grands logements), la facilitation des échanges de logement, ou la construction sur des terrains vacants ou des jardins peu utilisés. Ce programme devrait s'inspirer des enseignements du Nouveau Bauhaus européen, en alliant fonctionnalité, durabilité et esthétique dans les projets de régénération urbaine.

### Le projet de Heidelberg pour des logements flexibles, partagés et abordables (Allemagne)

La Ville de Heidelberg accompagne les personnes à la recherche de solutions de logement plus flexibles grâce à une bourse du logement et en soutenant des **projets alternatifs**. La Ville encourage systématiquement ces nouvelles tendances en fournissant des informations et des possibilités de mise en réseau. Un **projet** porté par des PME locales vise par ailleurs à créer des colocations bon marché pour les stagiaires qui ont du mal à trouver un logement. La ville accueille également le **Collegium Academicum**, une initiative citoyenne innovante qui offre des espaces de vie abordables et durables à 250 jeunes.



#### Un programme allemand pour encourager les jeunes à acheter dans l'ancien

Le récent projet allemand « Jung kauft Alt » (Les jeunes achètent du vieux) aide les familles avec de jeunes enfants et disposant de revenus intermédiaires à acheter et à rénover des biens immobiliers anciens. Le programme propose des prêts bonifiés de la KfW à faible taux d'intérêt afin d'aider ces familles à acheter et rénover des logements existants, notamment ceux nécessitant des travaux pour en améliorer la performance énergétique. Cette initiative non seulement facilite l'accession à la propriété, mais contribue également à préserver des bâtiments historiques et à réduire l'étalement urbain.

### 3. FAIRE DU LOGEMENT DURABLE UN PRINCIPE FONDAMENTAL

Bien qu'une action urgente soit nécessaire pour faire face à la crise du logement, celle-ci ne doit pas se faire au détriment de la qualité et de la résilience à long terme des bâtiments. **Le logement de demain doit allier haute performance énergétique, adaptation au climat et flexibilité pour répondre à l'évolution des besoins des ménages.** C'est essentiel pour éviter d'enfermer les résident-e-s dans des logements instables, aux factures énergétiques élevées, ou inadaptés à un climat en mutation. Le plan européen pour le logement abordable devrait :

- **S'appuyer sur les [plans locaux de chauffage et de refroidissement](#)** (comme le prévoit l'article 25 de la directive EED révisée) ainsi que sur les **Plans Nationaux Énergie-Climat**, en tant que documents stratégiques pour la planification et le développement de nouveaux logements.
- **Renforcer le niveau d'ambition attendu dans les Plans nationaux de rénovation des bâtiments**, conformément à la direc-

tive révisée sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD). Les logements neufs ou rénovés doivent atteindre des standards élevés de performance énergétique et intégrer les principes de l'économie circulaire afin de réduire leur impact environnemental.

- **Promouvoir le principe d'adaptabilité dans les projets de construction et de rénovation**, en encourageant une architecture modulaire capable de s'adapter aux besoins de nouveaux résident-e-s, ou à de nouvelles fonctions ou conditions environnementales, sans nécessiter de démolitions (cf. familles monoparentales ou qui s'agrandissent). L'intégration d'espaces partagés - comme des buanderies ou des chambres d'amis à louer - peut contribuer à réduire la taille des logements tout en apportant cohésion sociale et convivialité. Il convient ici de s'inspirer de l'initiative Nouveau Bauhaus européen.



### **Un ensemble de logements sociaux municipaux « prêts pour l'avenir » à Vienne (Autriche)**

Vienne s'est engagée à **sortir du gaz d'ici 2040** et dispose d'un plan de chauffage. La capitale autrichienne, qui compte une part importante de logements sociaux, vise à protéger les habitant·e·s contre des factures d'énergie élevées et instables, tout en améliorant leur confort aussi bien en hiver qu'en été. La ville a lancé la mise en œuvre de cette stratégie à travers des **projets pilotes**, notamment la réhabilitation des 12 bâtiments et 277 logements du complexe de logements sociaux situé Deutschordenstraße. Les travaux de rénovation ont permis de réduire de 75 % les besoins en chaleur, et la ville remplace progressivement les énergies fossiles par des énergies renouvelables 100 % propres (géothermie, pompes à chaleur aérothermiques et panneaux solaires). La réussite de ce projet d'envergure repose en grande partie sur la communication et l'implication active des locataires.

### **Budapest : transformation d'une ancienne école en logements sociaux (Hongrie)**

Confrontée à une crise du logement, Budapest a créé une nouvelle agence du logement et lancé au printemps 2024 le programme **Affordable Housing for All (AHA)**, soutenu par l'initiative urbaine européenne. Le projet pilote de ce programme est la réhabilitation d'une ancienne école professionnelle construite dans les années 1970 en un immeuble résidentiel durable pour 26 familles défavorisées. L'école, située aux alentours d'Újpest, est inoccupée depuis 2007 et en mauvais état. Les travaux permettront de conserver la structure du bâtiment (longs couloirs devant les anciennes salles de classe, hall d'entrée transformé en espace communautaire) et d'offrir des appartements de tailles diverses, adaptés aux besoins des différentes familles. La municipalité de Budapest prévoit d'achever les travaux au printemps 2026 et de s'inspirer de ce projet pour réhabiliter 15 autres bâtiments publics en logements.



## 4. FAIRE DE L'ACCESSIBILITÉ ET DU LOGEMENT SOCIAL LA PIERRE ANGULAIRE DU NOUVEAU PLAN

Partout en Europe, les collectivités locales signalent que les populations vulnérables et celles disposant de revenus intermédiaires sont de plus en plus exclues des centres urbains, devenus trop chers. Il est donc **essentiel de lutter contre la spéculation et de développer une offre de logements sociaux et abordables**. Le plan européen pour le logement abordable devrait ainsi :

- Soutenir activement la **rénovation et la création de nouveaux logements sociaux et abordables**, y compris par la réhabilitation de bâtiments existants, et prendre des mesures afin de favoriser l'accession à la propriété.
- Proposer une **réforme des règles relatives aux aides d'État et aux services d'intérêt économique général (SIEG)**, afin de mieux financer les logements sociaux et abordables en ciblant les personnes vulnérables et à faibles revenus.
- **Intégrer le principe du « logement d'abord » comme pierre angulaire du plan européen**, en reconnaissant son efficacité démontrée dans la lutte contre le sans-abrisme

grâce à l'octroi d'un logement stable avant la mise en place d'autres formes de soutien.

- **Lutter contre la précarité énergétique par des rénovations profondes, en ciblant les ménages à faibles revenus et les logements les plus énergivores**. L'accessibilité ne doit pas être pensée uniquement en termes de loyers ou de prix d'achat, mais aussi en termes de charges courantes. Aujourd'hui, plus de 41 millions d'Européens ne parviennent pas à chauffer correctement leur logement – une situation inacceptable qui appelle des mesures ambitieuses, notamment dans le cadre des plans nationaux de rénovation.
- **Soutenir des modèles alternatifs pour contrer la financiarisation du marché du logement**, tels que les organismes fonciers solidaires, les coopératives d'habitat et d'autres formes de propriété ou de location non spéculatives, fondées sur l'accessibilité à long terme et le contrôle par les communautés.

### Projet d'organisme foncier solidaire de la Métropole de Lyon (France)

La Métropole de Lyon finalise la création de Logement d'abord, une société coopérative d'intérêt collectif financée par la Métropole de Lyon et Solidarités Nouvelles pour le Logement regroupant des acteurs des secteurs associatif, immobilier et économique. Cette approche innovante vise à répondre efficacement au problème des sans-abri. Ce véhicule foncier entend en effet mobiliser, dans le parc existant, une offre de logements privés à des loyers très bas (opérations de 1 à 8 logements) pour des personnes en situation de grande précarité. La Banque de développement du Conseil de l'Europe accompagne la Métropole dans le cadre de la Plateforme européenne sur la lutte contre le sans-abrisme. L'objectif est de mobiliser environ 70 millions d'euros de subventions et de prêts en capital (y compris des fonds européens) pour acquérir,

### Un projet de logement social dans un ancien bâtiment militaire à Vérone (Italie)

La Ville de Vérone, en Italie, travaille à un important projet de régénération urbaine appelé Forte Santa Caterina, financé à hauteur de 15 millions d'euros par le Fonds européen pour la reprise et la résilience, auxquels s'ajoutent 4 millions d'euros de la municipalité. Le projet vise à construire 20 logements sociaux, à démolir d'anciens entrepôts militaires et à créer un parc. Conçu dans une logique de durabilité, le projet prévoit notamment une orientation sud-ouest des logements pour optimiser les apports solaires, l'utilisation de matériaux durables, la récupération des eaux de pluie, ainsi que la réutilisation des matériaux issus des démolitions. Une attention particulière est portée à l'inclusion sociale, via l'organisation de réunions de co-programmation avec les acteurs du tiers secteur afin de répondre aux besoins des publics les plus vulnérables, notamment les personnes en situation de handicap, les pères divorcés, les personnes âgées et les personnes LGBTQ.



## 5. DONNER AUX COLLECTIVITÉS LOCALES LES MOYENS D'AGIR

En 2018, la Banque européenne d'investissement (BEI) a estimé à 57 milliards d'euros le déficit annuel d'investissement dans le logement abordable, avant même que la crise du COVID-19 ne vienne aggraver la situation. Les collectivités locales sont en première ligne face à cette crise. Elles disposent de nombreuses compétences et de nombreux outils pour mettre en œuvre des solutions efficaces, mais manquent souvent des ressources financières et humaines nécessaires pour agir à grande échelle.

**Le plan européen pour le logement abordable devrait donc proposer des mesures concrètes pour soutenir l'investissement local, renforcer les effectifs municipaux et développer les compétences techniques.** Il devrait :

- Défendre l'inclusion d'un **soutien dédié au logement local et à des bâtiments durables** dans le prochain cadre financier pluriannuel (CFP). Ce soutien devrait couvrir la rénovation énergétique, la réutilisation de bâtiments sous-occupés, ainsi que le développement de logements sociaux et abordables. Les différents volets du CFP,

notamment le Fonds social européen Plus, InvestEU et les instruments de la politique de cohésion, doivent être mobilisés à cette fin.

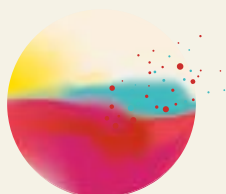
- **Veiller à ce que le soutien européen au logement soit guidé par des indicateurs de besoin**, tels que l'accessibilité du logement, les taux de sans-abrisme ou de surpeuplement, plutôt que par les seuls critères de développement régional. Cela permettrait un soutien ciblé dans les zones sous forte pression immobilière, indépendamment de leur classification économique globale.
- Insister sur la nécessité de **renforcer les effectifs des collectivités locales**, en particulier dans des domaines clés tels que l'instruction des permis, l'urbanisme, la conception et la mise en œuvre de projets. Le soutien de l'UE devrait inclure une assistance technique, des formations et un financement pour du personnel supplémentaire, afin de développer la capacité des collectivités de long terme indispensable à la mise en œuvre de solutions concrètes en matière de logement.

**Quelques ressources pour aller plus loin :**

**Découvrez les expériences de [Vérone](#), [Utrecht](#), [Lille Métropole](#) et [Budapest](#) sur le droit au logement, avec leurs défis et leurs solutions.**

**Contact: Mélanie Bourgeois**

**[melanie.bourgeois@energy-cities.eu](mailto:melanie.bourgeois@energy-cities.eu)**



# ENERGYCITIES

---

[www.energy-cities.eu](http://www.energy-cities.eu)

---



[energy-cities](https://www.linkedin.com/company/energy-cities)

---

## BESANÇON

4 Chemin du Fort de Bregille  
25000 Besancon, France

## BRUXELLES

Mundo Madou  
Avenue des Arts 7-8  
1210 Bruxelles, Belgique

Energy Cities est un réseau de plus de 1 000 villes de 30 pays européens différents. Notre mission est de donner aux villes et aux citoyen-ne-s les moyens de façonner des villes à l'épreuve du futur et de les accompagner dans leur transition. Nous présentons des alternatives concrètes déployées par les municipalités et nous plaçons pour un changement de gouvernance politique et économique.