[Re]vendiquer la co-production **des politiques** de logement

Priorités de la société civile et des gouvernements locaux pour le Plan Européen pour des Logements Abordables

Note d'apprentissage et de Plaidoyer

Habitat International Coalition
Coalición Internacional del Hábitat
Coalition Internationale de l'Habitat
Coalizão Internacional do Hábitat
التحالف الدولي للموئل
अंतरराष्ट्रीय पर्यावास गठबंधन

Global Platform for the Right to the City

UCL The Bartlett Development Planning Unit

FAIRVILLE

Autrices : Diana Wachira (HIC), Lorena Zárate (GPR2C) et Barbara Lipietz (DPU-UCL).

Coordination et animation du projet : Barbara Lipietz (DPU-UCL), Lorena Zárate (GPR2C), Diana Wachira, Sophia Torres et Yolande Hendler (HIC), avec le soutien de Tim Wickson et Alessio Koliulis (DPU-UCL), Agnès Deboulet (Paris 8-CNRS), Hélène Froment et Alima El Bajnouni (CVPT).

Institutions coordinatrices des Dialogues : Development Planning Unit (Unité de Planification du Développement) Bartlett / University College Londres (DPU-UCL), le Secrétariat Général de Habitat International Coalition (HIC), la Plateforme Globale pour le Droit à la Ville (PGDV) et le projet Fairville, avec les conseils et le soutien des intégrant-e-s du Comité de pilotage, qui compte des représentant-e-s du Réseau européen des Community Land Trusts, de MOBA Housing SCE, de l'Observatori DESCA, de Cités et Gouvernements Locaux Unis (CGLU) et de World Habitat.

Mise en page: Laurissa van der Walt

Licence et propriété intellectuelle
Cette publication est diffusée sous licence Creative Commons Attribution – Pas d'Utilisation Commerciale – Partage dans les Mêmes Conditions 4.0 International (CC BY-NC-SA 4.0). Vous êtes libre de copier, redistribuer et adapter ce contenu à des fins non commerciales, à condition d'en créditer correctement les auteurs et autrices et de partager toute modification sous la même licence. *La licence dans son intégralité peut être consultée sur ce lien:* http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.fr

Cette série a pu voir le jour grâce au soutien du Fonds HEIF d'échange de connaissances et d'innovation de l'UCL. Elle s'appuie et vient compléter l'initiative Fairville, financée par le programme européen Horizon Europe.



Pour plus d'informations, veuillez contacter: b.lipietz@ucl.ac.uk, diana@hic-net.org, contact@right2city.org.

Septembre 2026.



Le logement est **plus que de simples bâtiments** : c'est une *infrastructure sociale*.

Table des matières

04 Présentation et remerciements

Partie I : Dialogues sur la co-production du logement

05 1. Introduction
07 2. Présentation générale des Dialogues
08 2.1. **Session 1:** Le Rôle de la Co-production dans la Réhabilitation et la Démocratisation du Logement (11 décembre 2025)
13 2.2. **Session 2 :** Faire progresser la justice résidentielle et climatique à travers la co-production : rénovation, transition juste et impact environnemental des démolitions (22 janvier 2026)
20 2.3. **Session 3:** Se donner les moyens pour une co-production véritable (12 février 2026)
28 2.4. **Session 4 :** Réglementer pour une co-production urbaine véritable à grande échelle (12 mars 2026)

Partie II : Mobilisation collective autour du Plan Européen pour des Logements Abordables

34 3. Analyse succincte du Plan Européen pour des Logements Abordables
37 4. Messages clés pour un plaidoyer collectif
39 5. Mobilisation et engagement continu
41 6. Références et documentation additionnelle
44 Annexe A : Organisateurs et organisatrices des Dialogues « [Re]vendiquer la co-production des politiques de logement »
46 Annexe B : Liste des intervenant-e-s et commentateurs et commentatrices des Dialogues

Liste des figures

09 *Figure 1.* Accélérateurs de développement. **Source :** David Nugent, Canopy Housing.
10 *Figure 2.* Vue aérienne de la commune de Montevideo. **Source :** Amalia Von Sanden, Programme de réhabilitation des biens immobiliers.
11 *Figure 3.* Coopératives d'habitation créées à partir de biens immobiliers abandonnés, centre-ville de Montevideo. **Source :** Amalia Von Sanden, Programme de réhabilitation des biens immobiliers.
12 *Figure 4.* Quartier d'Alma-Gare, à Roubaix, en France. Source : Alexander Macfarlane / DPU.
12 *Figure 5.* Quartier d'Alma-Gare, à Roubaix, en France. Source : Alexander Macfarlane / DPU.
15 *Figure 6.* Illustration du processus du Pack Réno Solidaire, dans le cadre du projet Upcycling Trust. **Source :** Geert De Pauw, Community Land Trust Bruxelles.
16 *Figure 7.* L'ingénierie sociale en action : une infrastructure solaire gérée par la communauté, déployée par les mouvements de lutte pour le logement afin de combattre la précarité énergétique et le racisme environnemental. **Source :** Rodrigo Faria G. Iacovini, Instituto Pólis, São Paulo.
17 *Figure 8.* Le projet collectif de logements étudiants Ganz 81. **Source :** Adél Csűrök et Eszter Úr, ACRED, Hongrie.
18 *Figure 9.* Le droit à la réutilisation : des militant-e-s et des citoyen-ne-s font campagne pour une initiative citoyenne européenne visant à interdire légalement la démolition spéculative de bâtiments. **Source :** Olaf Grawert, HouseEurope!, Allemagne.
22 *Figure 10.* Membres du réseau APPUII et de collectifs d'habitant-e-s lors d'un exercice de planification participative. **Source :** Agnès Deboulet.
23 *Figure 11.* Le fonds rotatif pour la rénovation urbaine, Sénégal. Source : Nina Quintas, urbaMonde.
24 *Figure 12.* Coopératives d'épargne et de crédit dirigées par des femmes au Népal. **Source :** Nina Quintas, urbaMonde.
25 *Figure 13.* Le kiosque Les Causeuses, Angoulême. **Source :** Claudy Vouhé, L'Être Égale.
26 *Figure 14.* Diagramme abstrait de la structure organisationnelle des Partenariats Public-Commun. **Source :** Keir Milburn, Co-Directeur, Abundance.
30 *Figure 15.* Grande mobilisation de rue d'ALDA pour la défense du logement abordable. **Source :** Malika Peyraut, association ALDA.
31 *Figure 16.* Campagnes d'ALDA dénonçant les meublés touristiques frauduleux. **Source :** Malika Peyraut, association ALDA.
35 *Figure 17.* Analyse express du Plan Européen pour un Logement Abordable. **Source :** élaborée par Lorena Zárate (janvier 2026) comme contribution aux Dialogues en ligne, à partir de l'EAHP de la Commission européenne (2025b).
39 *Figure 18.* Organisations et réseaux du logement en Europe. **Source :** élaborée par les auteurs et autrices (2026).

Présentation et Remerciements

Ce document présente une synthèse des principaux éléments issus des Dialogues pour « [Re]vendiquer la co-production des politiques de logement », coordonnés par **Bartlett Development Planning Unit de l'University College de Londres (DPU-UCL)**, **Habitat International Coalition (HIC)** et la **Plateforme Globale pour le Droit à la Ville (PGDV)** qui se sont tenus entre décembre 2025 et mars 2026. L'initiative s'appuie et s'inscrit dans la continuité du **projet Fairville** financé par le programme Horizon Europe. Ce projet explore la co-production comme moyen de lutter contre les inégalités et de renforcer la démocratie en Europe et au-delà. L'objectif principal de ces Dialogues était de fournir un espace propice à l'apprentissage entre pairs, à la réflexion collective et à la mobilisation, dans le cadre de l'élaboration et du lancement du tout premier **Plan Européen pour des Logements Abordables (European Affordable Housing Plan, EAHP)**.

Conçue avant tout dans une visée pédagogique, la première partie de cette note d'apprentissage et de plaidoyer ***met en lumière les défis, les stratégies et les enseignements identifiés par un large éventail d'acteurs, d'actrices et d'institutions*** *impliqué-e-s dans la défense, la démocratisation et le déploiement de solutions de logement véritablement abordables, à différentes échelles.*

Les lecteurs et lectrices y trouveront des analyses émanant d'organisations communautaires et de la société civile, de professionnel-le-s, d'universitaires et de gouvernements locaux et régionaux, sur différents sujets: la réhabilitation du parc immobilier existant par opposition à la démolition et au déplacement des habitant-e-s ; l'intersection entre justice résidentielle et transition énergétique ; ainsi que les financements et réglementations nécessaires pour faire émerger de véritables processus de co-production. Les exemples exposés ont été sélectionnés selon plusieurs critères, notamment leur capacité à rendre visibles des obstacles communs et cartographier des solutions possibles, mais aussi à donner à voir des exemples encourageants issus de régions et de contextes variés, grâce à des intervenant-e-s originaires d'Allemagne, de Belgique, du Brésil, du Canada, de Croatie, d'Espagne, de France, de Hongrie, d'Italie, du Népal, du Royaume-Uni, du Sénégal, de Suisse et d'Uruguay.

Alors que l'EAHP entre dans sa phase de mise en œuvre, ***ce document vise à soutenir la dynamique de mise en réseau et de mobilisation.***

Pour cela, dans la seconde partie de la note, les principaux enseignements tirés de chacune des sessions sont complétés par une analyse succincte des grands axes et lacunes de l'EAHP, ainsi que par des recommandations générales essentielles pour la poursuite de l'engagement et du plaidoyer à échelle locale, nationale et régionale. Enfin, la note inclut une liste d'acteurs, d'actrices et de ressources pertinent-e-s, dans l'objectif de faciliter l'accès à l'information et des échanges continus entre les militant-e-s et les organisations engagé-e-s dans la défense et la réalisation du droit au logement et du droit à la ville, à travers des initiatives à but non lucratif et portées par les habitant-e-s.

Nous tenons à remercier chaleureusement toutes celles et tout ceux qui ont rendu ces échanges possibles, y compris les participant-e-s et les membres du Comité de pilotage, et nos collègues de Fairville avec qui une partie de ces dialogues a été coordonnée conjointement. Nous espérons que cette Note d'apprentissage et de plaidoyer saura rendre compte des principales contributions et constituera un outil utile, source d'inspiration et d'actions transformatrices pour les mois et les années à venir.

Habitat International Coalition
Coalición Internacional del Hábitat
Coalition Internationale de l'Habitat
Coalizão Internacional do Hábitat
التحالف الدولي للموئل
अंतरराष्ट्रीय पर्यावास गठबंधन
HIC

Global Platform for the Right to the City

UCL
The Bartlett
Development Planning Unit

FAIRVILLE

Partie I : Dialogues sur la co-production du logement

1. Introduction

Contexte

Le droit à un logement décent atteint aujourd'hui en Europe un point de bascule : malgré des différences significatives d'un pays à l'autre, le désengagement de l'État de ses rôles de fournisseur direct et de régulateur, associé à une privatisation et une financiarisation accrues aux mains d'acteurs internationaux du secteur privé, a alimenté une crise du logement à l'échelle du continent, caractérisée par la flambée des loyers et des prix de l'immobilier, ainsi que par des phénomènes croissants d'exclusion, de déplacement et d'expulsion. Dans de nombreuses villes, cette tendance est exacerbée par des processus intenses de gentrification et de touristification, auxquels s'ajoutent les effets du changement climatique. Par ailleurs, le déséquilibre des rapports de force au sein des programmes de régénération de l'habitat, où la prise de décision se fait selon une approche descendante, privilégie systématiquement la démolition au détriment de la réhabilitation et du droit des communautés à réutiliser le parc immobilier existant (Progressive Politics Research Network, 2024; The Shift, 2026). Cela impacte tout particulièrement les populations à faibles revenus, les personnes migrantes et les groupes racialisés, les femmes (en particulier les mères célibataires), les jeunes et les personnes en situation de handicap, qui se retrouvent souvent sans protection ni dispositif adapté.

Quelques chiffres sont utiles pour illustrer la crise du logement en Europe :

53% *(entre 2015 et 2024)* Hausse moyenne du prix des logements avec des envolées spectaculaires :

200% Hongrie et en Estonie

150% Lithuanie

La hausse totale des loyers est estimée à environ **25%**, mais certains chiffres à l'échelle nationale sont **5 à 10 fois** plus élevés. Eurostat 2025.

La situation est exacerbée par :

93% *(entre 2018 et 2024)* Forte hausse des locations touristiques de courte durée

Cela réduit jusqu'à **20%** le parc de logements locatifs résidentiels de longue durée dans les zones urbaines sous forte tension. Commission Européenne, 2025c; The Shift, 2026.

Au cours de la dernière décennie, le **sans-abrisme a augmenté dans plusieurs pays** (dont l'Irlande, la Lettonie et la Slovénie), avec un impact notable, bien que sous-évalué, sur **les jeunes, les personnes LGBTQI+, les femmes** et **les populations migrantes** ; on estime aujourd'hui à près de **1,300,000 le nombre de personnes** qui dorment dans la rue, dépendent de centres d'hébergement d'urgence et/ou vivent en hébergement temporaire pour personnes sans domicile.

European Commission, 2025a; FEANTSA, 2024; Foundation Abbé Pierre and FEANTSA, 2024; OECD, 2025.



Parallèlement, une enquête Eurofound de 2023 montrait que **46% des locataires du parc privé craignaient de perdre leur logement** (Parlement Européen, 2025).

La crise touche un paysage européen profondément fragmenté, où **l'offre de logement social et les cadres juridiques varient considérablement d'une sous-région à l'autre**. Les Pays-Bas, la France et l'Autriche disposent de systèmes résilients et anticycliques, où les **organismes de logement social et à profit limité** représentent **25% à 33%** de construction neuve, jouant ainsi un rôle crucial de garde-fou contre la spéculation immobilière (**Housing Europe, 2025a; NAHRO, 2025**); a contrario, au sud de l'Europe, les marchés locatifs privés sont peu régulés, et le logement social représente **moins de 5% du parc total** (Housing Europe, 2025a). Les cadres réglementaires sont tout aussi fragmentés : tandis que des pays comme le Danemark et la Finlande bénéficient de **modèles coopératifs**, institutionnalisés et fondés sur le prix coûtant **les cadres réglementaires et dispositifs d'appui au logement abordable, tels que les fiducies foncières (Community Land Trusts - CLT), les coopératives d'habitant-e-s en droit d'usage à l'échelle communautaire, ou d'autres formes d'habitat « léger », font défaut dans la plupart des pays** (European Community Land Trust Network and Housing Europe, 2025; International Cooperative Alliance, 2025).[1] Selon un rapport récent, **l'Europe compte 47 millions de logements vacants**, soit environ **20%** du parc, la grande majorité étant des bâtiments anciens à réhabiliter (**FEANTSA and Laudes Foundation, 2025**).

Parallèlement aux nombreux défis esquissés ci-dessus, **on assiste à la (ré)émergence de solutions de logement collectives et coproduites, foisonnantes et dynamiques :** syndicats de locataires, coopératives de logement, fiducies foncières, occupations de bâtiments vides et autres formes organisationnelles. Ces multiples initiatives visent à dénoncer la situation actuelle et à mettre fin aux expulsions et aux déplacements ; elles prônent un changement de ligne politique, tout en jouant un rôle moteur en proposant des alternatives à échelle communautaire, indépendamment de l'État et du marché.[2] Plusieurs initiatives plaident fondamentalement en faveur de la **démarchandisation**, considérant le logement comme un bien social et un droit de l'Homme plutôt que comme une marchandise spéculative. En milieu urbain, **le droit au logement et le droit à la ville** sont présentés comme indissociables, et constituent un référentiel utile pour apporter de la cohérence dans les politiques publiques, au service de la justice socio-spatiale et environnementale.

Une conjoncture favorable

Depuis plusieurs années, Development Planning Unit de Bartlett (UCL), Habitat International Coalition (HIC) et la Plateforme Globale pour le Droit à la Ville (PGDV) collaborent étroitement dans des activités conjointes de recherche, de plaidoyer et d'apprentissage, visant à encourager, soutenir et/ou amplifier les approches communautaires en matière de foncier et de logement (pour plus de détails, voir l'annexe A).

En outre, la nomination, en décembre 2024, du **Commissaire européen chargé de l'Énergie et du Logement (EAPH)**, le premier à exercer ce double mandat et à être chargé d'élaborer le tout premier **Plan Européen pour des Logements Abordables (EHAP)**, a fourni le cadre nécessaire pour rendre visibles, mettre en relation et consolider les initiatives en cours à échelle européenne. Parmi celles-ci, figure le très inspirant **Manifeste de Roubaix pour un logement juste et démocratique dans les villes européennes**, élaboré dans le cadre du **projet Fairville** d'Horizon Europe, à l'occasion de la Journée mondiale de l'habitat/Octobre urbain 2025, et transmis au Commissaire européen en contribution à la consultation sur les recommandations pour l'EAHP.

Dans ce contexte, et en articulation étroite avec les objectifs de plaidoyer de Fairville, les **Dialogues « [Re] vendiquer la co-production des politiques de logement » 2025-2026** ont donné lieu à un processus d'échange de connaissances, structuré autour de trois **objectifs** clés :

[1] Les différents modèles de logement coopératif représentent environ 8 millions de logements à travers l'Europe (Housing Europe, 2025b).
[2] Pour une liste des personnes concernées, voir la section 5 du présent document.

a) **Mettre en relation les parties prenantes stratégiques** issues des mouvements sociaux et des organisations de la société civile, du monde universitaire, des milieux professionnels et des collectivités locales déjà engagés dans la pratique et la promotion d'une co-production de logements réellement abordables ;

b) **Nourrir les réflexions et approfondir la compréhension sur des sujets essentiels**, à travers des études de cas et des stratégies concrètes, afin de trouver des solutions aux blocages souvent rencontrés lors de la mise en œuvre d'initiatives de co-production de logements dans le contexte européen ;

c) Synthétiser les résultats de ces échanges pour en tirer **des enseignements essentiels et des propositions communes de plaidoyer**, visant à ancrer et à développer la co-production de logements décents et abordables à grande échelle.

Lors de quatre sessions en ligne, les participant-e-s ont pu échanger sur leurs expériences en matière de **protection et de développement d'une offre de logement véritablement abordable et durable – des stratégies considérées comme essentielles pour faire avancer les objectifs de justice sociale et de lutte contre le changement climatique**. Deux de ces sessions étaient co-organisées avec le projet Fairville, créant des synergies et un rapprochement entre les luttes pour le logement, et les enjeux plus larges de mobilisation de ressources et de réglementation en faveur de la co-production de logement.

2. Présentation générale des Dialogues

Les quatre Dialogues se sont déroulés sous forme *de tables rondes, de présentations* et *de débats autour de deux thèmes étroitement liés :* **1) protéger et démocratiser l'accès au logement abordable** ; et **2) déployer des alternatives de logement abordable co-produit**.

Les première et deuxième sessions se sont concentrées sur la première dimension, à travers des présentations consacrées à la réhabilitation du parc immobilier existant, par opposition aux opérations de démolition et de déplacement, ainsi qu'aux liens entre justice résidentielle et transition énergétique. Les deux dernières sessions étaient dédiées à la seconde dimension, avec une attention particulière portée à la mobilisation des ressources et à la mise en œuvre de réglementations favorables aux processus de co-production.

En réunissant des représentant-e-s de première ligne, issu-e-s des mouvements sociaux et citoyens, des organisations de la société civile, des établissements universitaires et de recherche, ainsi que de gouvernements locaux et régionaux, les Dialogues ont mis en lumière des exemples concrets, éprouvés sur le plan opérationnel, provenant d'Europe et d'autres régions du monde. Au total, les Dialogues ont donné la parole et bénéficié de l'expertise de **27 intervenant-e-s et panelistes** (représentant les sphères communautaires, professionnelles, universitaires et institutionnelles), issus de 14 pays, parmi lesquels l'Allemagne, la Belgique, le Brésil, le Canada, la Croatie, l'Espagne, la France, la Hongrie, l'Italie, le Népal, le Royaume-Uni, le Sénégal, la Suisse et l'Uruguay (liste complète en Annexe B).

Les **4 séances** en ligne comprenaient :

194 **Nombre total de participants** avec :

42 **Participants récurrents** issus de :

19 **Des pays issus de 4 continents.**

Plus de la moitié provenaient d'Europe, tandis que des voix se sont aussi fait entendre d'Afrique subsaharienne, du Moyen-Orient et d'Afrique du Nord (MENA), d'Amérique latine et d'Asie, *illustrant à la fois le caractère mondial de la crise du logement et l'intérêt suscité par un dialogue interrégional.*

Sur le plan institutionnel, on observait un mélange de :

41 **Mouvements de base/mouvements sociaux** et **organisations de la société civile.**

25 **Établissements d'enseignement** et **de recherche.**

7 **Collectivités locales** et **régionales.**

2.1. **Session 1:** Le Rôle de la co-production dans la réhabilitation et la démocratisation du logement (11 décembre 2025)

2.1.1. Aperçu de la session

L'objectif principal de la première session était d'explorer le rôle de la co-production dans la réhabilitation et la démocratisation du logement. Dans un contexte où les loyers et les prix de l'immobilier en Europe[3] ne cessent d'augmenter, le Dialogue a mis en évidence combien l'action portée par les communautés peut ouvrir des voies prometteuses lorsqu'elles se basent sur un cadre politique favorable. Des exemples tirés de la France, du Royaume-Uni et d'Uruguay ont démontré l'efficacité de la réappropriation du bâti existant, en recourant à des stratégies participatives pour réhabiliter les logements vacants et les logements sociaux et publics existants sans générer de déplacement de population, protégeant ainsi le parc de logements abordables, tout en garantissant un mode de gestion démocratique et durable. Les présentations et les débats ont souligné que la co-production n'est pas seulement une démarche technique, mais aussi un acte politique, visant à préserver son identité et à résister au déplacement de population et à la gentrification.

Principaux enseignements tirés de la Session 1 :

- La session 1 a fait valoir l'idée que **démocratiser le logement** passe par la réappropriation de ce qui existe, en faisant en sorte que ce soient les habitant-e-s d'un quartier qui en définissent l'avenir. La session a défini la démocratisation à travers trois grands prismes : le pouvoir de décision en matière d'aménagement, la propriété des biens, et la fonction sociale du foncier et du bâti.
- La session a démontré que **la réhabilitation est le principal moyen de prévenir les expulsions et la gentrification.** Se fonder sur les structures existantes est essentiel pour préserver le tissu social, à savoir le voisinage, les commerces de proximité et les réseaux de solidarité et d'entraide, garants de la résilience d'une communauté.
- La réussite du programme Canopy Housing a fait ressortir quatre grandes transformations systémiques qui peuvent permettre **un transfert du pouvoir, des bureaucraties centralisées vers les communautés.**
- Le cas de Montevideo a illustré **une alternative possible à la marginalisation des plus démuni-e-s.** En mettant en relation plusieurs propriétés abandonnées non contigües, la ville a revitalisé son centre, tout en évitant la prolifération d'ensembles de logements isolés et générateurs de plus d'isolement.
- **Un dispositif de co-production véritable implique que les habitant-e-s s'emparent du pouvoir de décision**, en tant qu'expert-e-s les plus à même de connaître les caractéristiques, les besoins et les aspirations de leur quartier.

[3] Eurostat (2024). Statistiques sur les prix des logements – Évolution de l'indice des prix des logements et de l'indice des loyers. Commission européenne. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/

2.1.2. Études de cas

a) Canopy Housing, Leeds: David Nugent (Directeur Général)

- **Présentation :** Canopy Housing est une société d'intérêt communautaire (community benefit society) qui, depuis près de trente ans, démontre que le logement va bien au-delà du bâti, et qu'il s'agit aussi d'un levier d'inclusion sociale et d'épanouissement personnel. L'organisation transforme des maisons victoriennes mitoyennes (back-to-back), à l'abandon et vacantes, en logements sociaux décents.
- **Localisation :** Leeds, Royaume-Uni.
- **État d'Avancement :** Structure établie (environ 30 ans d'existence).
- **Échelle :** 90 logements, 20 employé-e-s, 1 000 bénévoles et 100 futur-e-s locataires (*self-helpers*) participants aux travaux mobilisé-e-s.
- **Publics Cibles :** Personnes sans domicile, personnes mal logées, familles à faibles-revenus et travailleur-se-s bénévoles non qualifié-e-s en quête de formation technique et de lien social.
- **Parties Prenantes :** Personnel de Canopy, bénévoles locaux, futurs locataires (*self-helpers*), Conseil municipal de Leeds (LCC).
- **Problématique Spécifique :** Un parc de logements victoriens à l'abandon, conjugué à un manque de logements sociaux accessibles pour les populations dans le besoin.
- **Approche :** Les futur-e-s locataires travaillent à la construction de leur propre logement aux côtés d'une équipe de bénévoles, avec des matériaux biosourcés. En s'appuyant sur le bénévolat, Canopy met l'accent sur les retombées humaines, la camaraderie, la fierté et le développement des compétences, plutôt que sur la rapidité d'exécution comme le ferait un entrepreneur commercial.
- **Étapes Essentielles :**
  - Canopy réhabilite des logements vacants avec le concours de bénévoles, en utilisant des matériaux naturels et « respirants », tels que la laine de mouton et la fibre de bois pour l'isolation, ou encore le chanvre et le crépi à la chaux traditionnel pour les finitions.
  - Les logements ainsi créés, sains et économes en énergie, servent à reloger des personnes en situation de grande précarité résidentielle, qui faisaient partie de l'équipe de bénévoles impliquée précédemment.
  - Quatre accélérateurs de développement : le travail de Canopy a été rendu possible grâce à quatre grands facteurs clés de succès sur les plans politique et financier :

Facteur Clé #1: Zones de rénovation urbaine (fin des années 1990)	**Facteur Clé #2:** Programme « logements vacants »	**Facteur Clé #3:** Subvention recyclée "Right-to-Buy"	**Facteur Clé #4:** Allongement des baux
Grâce à un investissement du gouvernement central (*Single Regeneration Budgets*), les collectivités locales ont pu procéder à l'acquisition forcée (expropriation) de biens laissés à l'abandon.	Une enveloppe nationale d'environ 100 M £ a permis à Canopy de ne plus se limiter à la location et de se lancer dans l'acquisition.	Lorsque les financements nationaux se sont taris, la municipalité de Leeds a innové à échelle locale.	Des baux courts sur 5 ans inquiétaient les banques, et limitaient la capacité d'emprunt de Canopy.
Le point de bascule : Le Conseil Municipal de Leeds (LCC) a loué à Canopy ses premiers logements à l'abandon, pour un loyer symbolique (1 £/an), en échange de leur remise aux normes d'habitabilité par le collectif.	**Le point de bascule :** Canopy a acquis 14 biens grâce aux subventions d'investissement qui ont couvert 30% des coûts d'acquisition. En devenant propriétaire, l'organisation a enfin détenu un patrimoine, ce qui lui a fourni les garanties nécessaires pour emprunter auprès des banques et financer sa croissance.	**Le point de bascule :** La municipalité a récupéré le produit de la vente de logements publics (dispositif Right-to-Buy) pour le réinvestir dans des projets locaux. Elle a offert à Canopy des subventions d'investissement couvrant jusqu'à 30 à 40% des coûts, afin de transformer des logements privés vacants en logements sociaux. Canopy devait encore financer les 60% restants : l'organisation y est parvenue en partie grâce au soutien de fondations caritatives telles que LandAid, la Nationwide Foundation et Npower ; et a dû emprunter le solde restant – menant au facteur clé #4.	**Le point de bascule :** Après 18 mois de négociations juridiques, 39 propriétés ont vu leurs baux étendus à 99 ans. **Le résultat:** Le bilan comptable de Canopy est passé, du jour au lendemain, de 1,5 M £ à près de 5 M £, lui garantissant ainsi la stabilité institutionnelle nécessaire pour innover et se développer.

Figure 1. Accélérateurs de développement. Source : David Nugent, Canopy Housing.

Principaux Enseignements :

- Territorialiser l'investissement : veiller à ce que les investissements publics soient gérés par les collectivités locales, en y associant la population.
- Les programmes d'investissement pour les logements vacants doivent être facilement accessibles aux petites organisations portées à échelle communautaire.
- Réinvestir les recettes issues de la vente de logements sociaux dans le secteur du logement local.
- Transférer les actifs immobiliers aux mains des communautés par le biais de baux à long terme (99 ans et plus) ou de cessions pleines et entières, afin de constituer une assise patrimoniale à ces organisations.
- Les collectivités doivent disposer du pouvoir de saisir les biens immobiliers abandonnés et inutilisés, afin de sortir de l'impasse liée à la dégradation urbaine.

b) Programme de réhabilitation des biens immobiliers, Montevideo: Amalia Von Sanden (Architecte, municipalité de Montevideo)

- **Présentation :** Le programme vise à lutter contre l'abandon des quartiers centraux et le déplacement de la population vers la périphérie, en récupérant des biens immobiliers délabrés et en situation d'insolvabilité afin de leur redonner une fonction sociale.
- **Localisation :** Montevideo, Uruguay.
- **État d'avancement :** Depuis 2017 (Programme pilote sur les propriétés abandonnées).
- **Échelle :** 2 coopératives : la coopérative Villa Castellana (2 parcelles, 24 logements) et la coopérative Guruyú (2 parcelles, 28 logements) ; 3 projets pilotes de logements spécialisés, à savoir : le projet Agraciada – INCUBAR I destiné aux femmes ayant des enfants ; Casa Guadalupe pour les personnes migrantes ; Mujeres con Historias, premier projet de logement collaboratif pour femmes âgées.
- **Publics Cibles :** Populations traditionnellement exclues et vivant dans des situations précaires (i.e. les femmes et enfants se protégeant de violences domestiques, les personnes migrantes, les femmes âgées, les personnes sans abri et les personnes transgenres).
- **Parties Prenantes :** La Municipalité de Montevideo, la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de Uruguay (Faculté d'architecture de l'Universidad de la República - FADU), la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (Fédération uruguayenne des coopératives de logement par entraide - FUCVAM) et le Centro Cooperativista Uruguayo (Centre coopératif uruguayen - CCU).



Déplacement de la population vers la périphérie Abandon des zones centrales et intermédiaires Consommation de terres productives.



Figure 2. Vue aérienne de la commune de Montevideo. Source : Amalia Von Sanden, Programme de réhabilitation des biens immobiliers.

Coopérative Villa Castellana
2 terrains - 24 logements



Coopérative Guruyú - 25 mai
2 terrains - 28 logements



Figure 3. Coopératives d'habitation créées à partir de biens immobiliers abandonnés, centre-ville de Montevideo. Source : Amalia Von Sanden, Programme de réhabilitation des biens immobiliers.

- **Problématique Spécifique :** Le déplacement de la population vers la périphérie et l'abandon des zones centrales et intermédiaires.
- **Approche :** Identification, récupération et restauration de la fonction sociale de la terre et de la propriété.

- **Étapes essentielles/Piliers du Programme :**

  Restauration de la fonction sociale de la terre :

  - Programme Pilote « Propriétés Abandonnées » : réhabilitation des propriétés abandonnées et dégradées du centre de Montevideo à travers des mesures administratives, en les intégrant à la *Cartera de Tierras*, un portefeuille foncier géré par la municipalité ; qui facilite l'accès des habitant-e-s au foncier pour développer des projets de logement social et coopératif.
  - Expériences pilotes de création de coopératives de logement sur des parcelles dispersées, à partir de propriétés abandonnées proches les unes des autres mais non contiguës.

  Dispositifs de logement : résidences de logement de transition :

  - Projet Agraciada (INCUBAR I) : destiné aux femmes ayant des enfants à charge en situation de du sans-abrisme ou de violence domestique.
  - Casa Guadalupe : logement de transition pour des personnes migrantes récemment arrivées, priorisant les femmes ayant des personnes à charge.
  - Femmes avec Histoires (Mujeres con Historias) : première initiative nationale de logement collaboratif destiné aux femmes âgées, promouvant une approche autonome et communautaire du vieillissement.

Principaux Enseignements :

- L'État a le devoir d'intervenir lorsqu'une propriété privée est laissée à l'abandon et endommage le tissu urbain.
- Il n'est pas nécessaire de disposer d'une seule immense parcelle pour bâtir une communauté ; il est possible de reconstruire un quartier maison par maison.
- La réussite repose sur la synergie des actions menées par l'autorité municipale (le portefeuille foncier), l'expertise universitaire (FADU) et les mouvements sociaux organisés (FUCVAM).

c) Collectif Non à la démolition dans le quartier de l'Alma-Gare, Roubaix: Florian Vertriest (Coordinateur)



Figure 4 et 5. Quartier d'Alma-Gare, à Roubaix, en France. Source : Alexander Macfarlane / DPU.

- **Présentation :** Un collectif multigénérationnel d'habitant-e-s qui défend un quartier historique, construit collectivement, pour contrecarrer des projets successifs de démolition-rénovation urbaine financés par l'État.
- **Localisation :** Roubaix, France.
- **État d'Avancement :** Mouvement de résistance historique depuis les années 1970 ; confronté aujourd'hui à une vaste opération de rénovation urbaine et d'expulsions menée par l'État.
- **Échelle :** 1 quartier urbain historique.
- **Groupe Cible :** Les habitant-e-s d'origine, des familles à faibles revenus installées de longue date et sur plusieurs générations dans le quartier, menacées de déplacement et par un phénomène de gentrification.
- **Parties Prenantes :** Le collectif d'habitant-e-s (« Non à la démolition de l'Alma-Gare »), des architectes militant-e-s de France et de Bruxelles, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et les urbanistes municipaux. Le collectif a également bénéficié du soutien d'APPUII (Alternative Pour des Projets Urbains Ici et à l'International) pour élaborer de nouvelles analyses et propositions co-produites.
- **Problématique Spécifique :** Des politiques de rénovation urbaine descendantes qui promeuvent la démolition structurelle au détriment de la réhabilitation, détruisant un tissu social intergénérationnel et favorisant la gentrification.
- **Approche :** Défendre le caractère social du quartier et son patrimoine co-produit, face à une rénovation urbaine imposée d'en haut.
- **Étapes Essentielles :**
  - La phase de résistance des années 1970 : les habitant-e-s se sont opposé-e-s à un vaste plan municipal visant à démolir leurs logements et à déplacer la communauté locale. Ils et elles ont refusé d'être relogé-e-s dans des immeubles collectifs modernes situés ailleurs.
  - Les habitant-e-s ont invité des architectes de Bruxelles et d'ailleurs à animer des ateliers. Ensemble, ils et elles ont co-produit ce qui est ensuite devenu une référence architecturale en matière de conception et d'urbanisme participatifs, privilégiant la circulation piétonne et les espaces de vie collectifs, par opposition à un aménagement centré sur l'usage de la voiture.
  - Aujourd'hui, le quartier est confronté à une nouvelle menace émanant de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), qui a tendance à privilégier les programmes de démolition.
  - Florian a souligné que les programmes de rénovation urbaine actuels débouchent souvent sur le déplacement des résident-e-s d'origine, pour les remplacer par des populations plus aisées disposant d'un meilleur pouvoir d'achat (un phénomène également connu sous le nom de gentrification) - même si cela a peu de chances de se produire pleinement dans ce secteur précis.
  - Bien que la réglementation de l'ANRU impose un processus participatif, celui-ci n'est souvent qu'une façade : *les projets vous sont imposés, et menés sans vous*.

Principaux Enseignements :

- Si les expert-e-s disposent des compétences techniques, seul-e-s les habitant-e-s ont la maîtrise des caractéristiques sociales propres au quartier. La co-production comble l'écart entre les deux, pour créer des quartiers plus participatifs et plus inclusifs.
- L'identité collective forgée dans les années 1970 s'est transmise de génération en génération. C'est pourquoi la prise de position actuelle contre la démolition est si radicale : c'est la défense d'un processus de co-production couronné de succès.
- L'innovation véritable ne réside pas seulement dans l'usage de matériaux nouveaux, mais dans un urbanisme collaboratif. Sans l'implication des habitant-e-s, l'argent public dépensé pour la rénovation est souvent gaspillé dans des projets qui ne parviennent pas à créer une communauté durable.

2.1.3. Réflexions des commentateurs et commentatrices

- Hélène a souligné qu'à Marseille, la protection stricte des droits de la propriété privée par le système juridique permet souvent aux marchands de sommeil d'agir en toute impunité, portant directement atteinte au droit à un logement sûr et digne. Récemment, néanmoins, la mobilisation des habitant-e-s et d'organisations de soutien telles que le CVPT ont permis des recours en justice victorieux.
- Elle a soulevé un point crucial concernant les populations invisibilisées, à savoir les personnes migrantes sans papiers et les personnes en transit. Pour que la démocratisation soit réelle, les cadres de co-production doivent intégrer des voies d'inclusion juridique et sociale, en veillant à ce que les plus marginalisé-e-s ne soient pas exclu-e-s par les exigences techniques ou juridiques des projets de logement.

Hélène Froment

(Un Centre Ville Pour Tous - CVPT, Marseille)

- Yiorgos a souligné que les collectifs d'habitant-e-s ont besoin d'un bouclier institutionnel : un bon projet ne suffit pas, encore faut-il un cadre politique qui reconnaisse les dispositifs de logement portés par les habitant-e-s comme une composante légitime de l'économie sociale et solidaire.
- L'un des principaux enseignements à retenir est la capacité et la nécessité de traduire les revendications communautaires spontanées dans le langage technocratique des politiques publiques. C'est une démarche stratégique pour garantir que les modèles de co-production puissent bénéficier des financements et du soutien législatif actuellement dominés par les acteurs du marché.

Yiorgos Papamanousakis

(World Habitat - WH)

- Plus largement, afin de redéfinir la co-production comme un processus véritablement réciproque, cette traduction doit être considérée comme une responsabilité partagée et multidimensionnelle, couvrant les projets, les politiques et les modes d'engagement de toutes les parties prenantes impliquées dans l'écosystème du logement.

2.2. **Session 2:** Faire progresser la justice résidentielle et climatique à travers la co-production : rénovation, transition juste et impact environnemental des démolitions (22 janvier 2026)

2.2.1. Aperçu de la Session

La seconde session a présenté des exemples de processus de rénovation urbaine socialement justes, co-produits avec les locataires et les habitant-e-s. Ces projets garantissent une participation et un engagement véritables, tout en évitant les déplacements de population souvent associés aux projets menés de manière descendante et guidés par les logiques du marché. Elle a également mis en lumière les impacts environnementaux et climatiques des opérations de démolition comparés à la réhabilitation. Enfin, elle a présenté la démarchandisation comme une condition essentielle d'une transition juste, en s'appuyant sur des études de cas menées en Belgique, au Brésil, en Hongrie et en Allemagne.

Principaux enseignements de la Session 2 :

- Les cas de Bruxelles et de Budapest ont démontré **que retirer le foncier ou le bâti du marché spéculatif est le meilleur moyen de garantir que les subventions climatiques soient dirigées vers les personnes**, et non vers les profits.
- **Les impératifs écologiques imposés d'en haut, sans participation des habitant-e-s, mènent au déplacement des populations.** La co-production est le seul rempart contre les « rénovictions ».
- Le « droit à la réutilisation » doit remplacer la logique de démolition : l'Europe (tout comme le reste du monde) ne peut pas se sortir de la crise climatique en continuant à toujours construire davantage. **Les politiques publiques doivent cesser de subventionner les démolitions et davantage valoriser les opérations d'entretien, de préservation et le droit à la réutilisation.**

2.2.2. Études de Cas

a) Le projet Upcycling Trust : Geert De Pauw (Community Land Trust de Bruxelles)

- **Présentation :** Le projet « Upcycling Trust » applique le modèle des « fiducies foncières » à la rénovation de bâtiments existants ou vacants. Il s'attaque aux tensions entre les normes climatiques européennes obligatoires (les « vagues de rénovation ») et les réalités financières des propriétaires à faibles revenus, en insistant sur le fait que derrière l'impératif climatique de la rénovation, il y a aussi une dimension humaine.
- **Localisation :** Bruxelles, Belgique.
- **État d'Avancement :** Phase pilote en cours (lancée dans le cadre du programme Interreg Europe du Nord-Ouest 2021-2027).
- **Échelle : Projets pilotes menés dans 5 villes:** Lille, Bruxelles, Gand, Rennes, Cork (test du « Pack Réno Solidaire »).
- **Publics Cibles :** Propriétaires à faibles revenus et disposant de peu de patrimoine, résidant dans des logements insalubres ou peu performants sur le plan énergétique, et particulièrement exposés à des sanctions ou à des ventes forcées au titre de la réglementation climatique de l'UE.
- **Parties prenantes :** Community Land Trust Brussels (CLTB), Interreg Europe du Nord-Ouest (ENO), administrations publiques locales, chercheur-se-s en architecture et propriétaires à faibles revenus.
- **Problématique Spécifique :** Le programme de l'Union européenne « Vague de rénovation » (*Renovation Wave*) impose à tous les bâtiments résidentiels de respecter des objectifs stricts en matière de performance énergétique. Or, les propriétaires à faibles revenus n'ont pas les moyens de financer ces travaux de rénovation structurelle coûteux. À Bruxelles, 27,6% des ménages sont confrontés à la précarité énergétique, et 40% n'ont pas les moyens de financer les travaux de rénovation requis. Sans intervention de l'État, les familles à faibles revenus sont soit contraintes de vendre leur logement à des investisseurs spéculatifs, soit exposées à de lourdes sanctions financières, ce qui entraîne des phénomènes de « rénovictions » et de gentrification « verte », où les politiques climatiques publiques provoquent des déplacements de population à échelle locale.
- **Approche :** Le *Pack CLT Réno-Solidaire*, un outil de financement social qui soutient la rénovation énergétique tout en garantissant l'accès à un logement abordable pour les ménages à faibles revenus.
- **Processus Clés :**
  - *Pack Réno Solidaire* CLT : décarbonation + démarchandisation, soit une approche en deux temps : (a) un soutien financier et technique pour une rénovation circulaire ; (b) une démarchandisation des logements rénovés, en dissociant la propriété foncière de la propriété immobilière (qui demeure privée).

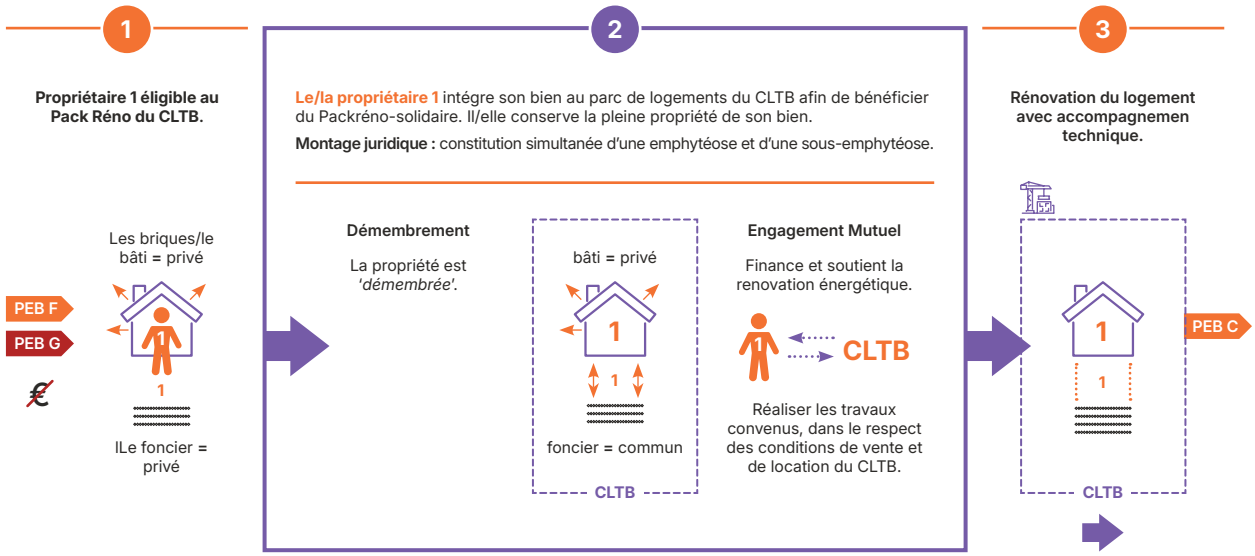


Figure 6. Illustration du processus du Pack Réno Solidaire, dans le cadre du projet Upcycling Trust. **Source :** Geert De Pauw, Community Land Trust Bruxelles.

- Comment fonctionne ce processus en deux étapes :
  - Le démembrement juridique : pour mettre le logement (rénové) à l'abri de la spéculation du marché, la structure juridique de la propriété du bien immobilier est scindée à l'aide de droits immobiliers à long terme :
    - Le ou la propriétaire éligible intègre son bien au parc du CLTB.
    - Le bien immobilier est structurellement « démembré » par la création simultanée d'une emphytéose (un bail foncier à long terme).
    - Le foncier sous-jacent devient une propriété collective appartenant au CLTB, tandis que les briques (la structure physique) restent la propriété privée de l'habitant-e.
  - L'engagement mutuel : une fois le bien légalement démembré (séparation du foncier et du bâti), un contrat contraignant et réciproque lie la structure (le trust) et l'habitant-e :
    - La structure fournit une assistance technique complète et un financement par subvention en capital pour réaliser une rénovation énergétique circulaire et en profondeur.
    - Le ou la propriétaire s'engage à réaliser les travaux et à respecter les conditions du CLTB en cas de vente ou de location future (prix plafonné, public cible à faibles revenus).

Principal Enseignement:

- L'Upcycling Trust transforme une transition énergétique subie en une opportunité de « démarchandiser » le logement. Il garantit que les subventions publiques liées au climat n'entraînent pas de déplacement de population, mais contribuent au contraire à constituer un parc pérenne de logements abordables, économes en énergie et à vocation sociale.

b) Les Collectifs d'Energie Solaire à São Paulo : Rodrigo Faria G. Iacovini (Instituto Pólis)

- **Présentation :** Une initiative de justice énergétique qui met des installations solaires gérées par les habitant-e-s au service des mouvements pour le droit au logement. Le projet offre un modèle concret pour combattre la précarité énergétique et le racisme environnemental : il transforme la transition écologique en un outil de justice raciale, de genre et économique.
- **Localisation :** São Paulo, Brésil.
- **État d'avancement :** Phase pilote achevée, en cours de réplication dans plusieurs États brésiliens et d'intégration à la politique fédérale.

- **Échelle :** Phase pilote initiale avec 100 familles.
- **Publics Cibles :** Populations des périphéries urbaines, ménages à faibles revenus touchés de manière disproportionnée par la précarité énergétique, communautés majoritairement noires et ménages à charge des femmess.
- **Parties Prenantes :** l'Instituto Pólis (ONG d'appui technique et de recherche), des mouvements de lutte pour le logement bien implantés (e.g. le *Movimento Sem Terra* - MST Leste 1) et le gouvernement brésilien.
- **Problématique Spécifique :** Au Brésil, **36%** des ménages consacrent plus de **50%** de leurs revenus au paiement des factures d'électricité et de gaz. Cette précarité énergétique extrême entraîne directement une insécurité alimentaire, obligeant les familles à choisir entre s'éclairer ou se nourrir. Les programmes traditionnels de transition écologique, définis de manière descendante, qui consistent en des activités commerciales d'installation de panneaux solaires, échouent dans de tels contextes sociaux, car ils ignorent les réalités économiques des populations à faibles revenus.
- **Approche :** Instituto Pólis s'est associé à des mouvements de lutte pour le logement déjà bien établis pour constituer des « collectifs d'énergie solaire ». Le projet s'appuie sur les capacités d'ingénierie sociale de ces mouvements, c'est-à-dire leur expertise de longue date en matière de production autogérée de logements, ainsi que sur les réseaux d'entraide et l'organisation politique de ces mouvements, acquis après des décennies de lutte pour le droit au logement.



Figure 7. L'ingénierie sociale en action : une infrastructure solaire gérée par la communauté, déployée par les mouvements de lutte pour le logement afin de combattre la précarité énergétique et le racisme environnemental. **Source :** Rodrigo Faria G. Iacovini, Instituto Pólis, São Paulo.

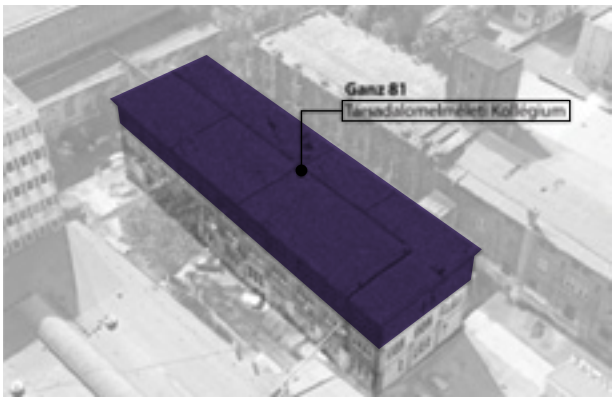
- **Étapes Essentielles :**
  - Réalisation d'enquêtes auprès des ménages pour documenter les conditions d'accès à l'énergie, et mobilisation des familles à travers des assemblées communautaires.
  - Ateliers participatifs pour discuter de la crise climatique et co-concevoir ensemble la manière dont le système d'énergie solaire peut s'intégrer aux dynamiques sociales existantes.
  - Les habitant-e-s sont formé-e-s pour installer et entretenir eux-mêmes et elles-mêmes les panneaux, ce qui garantit le développement des compétences techniques au sein de la communauté.
  - Gestion collective de l'excédent : dans la phase pilote initiale couvrant **100** familles, les factures d'énergie des parties communes ont fortement baissé. Plutôt que de réduire immédiatement les coûts de chaque ménage, la communauté a choisi d'épargner l'excédent afin de financer l'extension du système à l'ensemble des foyers.
  - Le projet a réussi à faire adopter une nouvelle ligne budgétaire spécifique, *Energia Limpa* (Énergie propre), au sein du programme fédéral de logement *Minha Casa*, *Minha Vida* (ma maison, ma vie), permettant d'affecter des subventions publiques au développement de l'énergie solaire dans le logement social.
  - Le modèle a essaimé à travers le Brésil, s'étendant de São Paulo à des États comme Bahia, porté par de jeunes leaders des mouvements de lutte pour le logement, déterminés à maîtriser cette technologie.

Principaux Enseignements :

- Pour que la transition écologique soit véritablement juste, elle doit s'enraciner dans les réseaux sociaux de proximité.
- La co-production garantit que le recours à l'énergie solaire ne se limite pas à réduire les émissions de carbone ; elle transforme l'infrastructure en un bien commun, qui donne aux communautés vulnérables les moyens d'atteindre à la fois la sécurité alimentaire et la souveraineté énergétique.

Ganz81





Ci-dessus : Site industrial Ganz á Józsefváros (8e arrondissement), Budapest:
- 900m²: possibilité d'aménager 42 places en dortoir et de vastes espaces communs pour les étudiants.
- des bureaux et des espaces communautaires pour les ONG locales.
- en bon état, nécessitant peu de travaux de rénovation.

Figure 8. Le projet collectif de logements étudiants Ganz 81. **Source :** Adél Csűrök y Eszter Úr, ACRED, Hongrie.

c) The Alliance for Collaborative Real Estate Development (ACRED) (Alliance pour le Développement Immobilier Collaboratif) : Adél Csűrök and Eszter Úr

- **Présentation :** Une initiative immobilière alternative et à but non lucratif, qui transforme le patrimoine industriel en logements et résidences étudiantes détenu-e-s collectivement, hors marché.
- **Localisation :** Budapest, Hongrie (précisément le site industriel Ganz).
- **État d'Avancement :** En développement et déjà opérationnel (s'appuyant sur le cadre opérationnel d'un précédent projet mené avec succès, la « Kazan Community House »).
- **Échelle :** 1 complexe de bâtiments post-industriels reconverti, laissant la place à des logements étudiants, des espaces de travail pour des associations et des espaces culturels collectifs.
- **Publics Cibles :** Étudiant-e-s de l'enseignement supérieur à la recherche d'un logement abordable, jeunes professionnel-le-s de la société civile, et associations locales progressistes en quête d'espaces de travail et d'habitations abordables à l'abri de la spéculation.
- **Parties Prenantes :** ACRED (*The Alliance for Collaborative Real Estate Development*), des étudiant-e-s de l'enseignement supérieur, des organisations locales de la société civile et des partenaires techniques spécialisés dans les énergies renouvelables.
- **Problématique Spécifique :** La Hongrie est confrontée à l'une des crises du logement les plus aiguës de l'Union européenne, avec des prix de l'immobilier qui ont augmenté de 275%, et des loyers qui ont bondi de 107% depuis 2015. Ce marché inflationniste touche les jeunes de façon disproportionnée ; aujourd'hui, seul un étudiant de l'enseignement supérieur sur six a accès à des résidences universitaires financées par l'État. La majorité restante est contrainte de se tourner vers un marché locatif privé prédateur et non régulé. Cette crise est aggravée par un climat politique hostile, dans lequel les décideurs et décideuses écartent délibérément les modèles coopératifs éprouvés et leur refusent tout soutien législatif.
- **Approche :** Acquisition de sites patrimoniaux post-industriels pour les transformer en propriété collective, en dehors du système marchand. Dans ce modèle, le bien est totalement mis à l'abri de la spéculation : les loyers sont calculés uniquement sur la base des coûts d'exploitation, et l'ensemble des recettes est structurellement affecté à l'offre de logement abordable plutôt qu'aux bénéfices du secteur privé.
- **Étapes Essentielles :**
  - Le projet recourt à des méthodes participatives afin de garantir que le lieu demeure un bien

commun. Cela passe par une gestion collaborative, où les résident-e-s et les ONG locataires sont impliqué-e-s depuis la phase de conception jusqu'à la gestion, ainsi que par des structures démocratiques : des assemblées bimensuelles permettent aux intégrant-e-s de co-concevoir le mode de gestion et l'aménagement des lieux, nourrissant un sentiment d'appropriation et d'autonomie d'action.

Principaux Enseignements :

- Le projet Ganz 81 démontre que reconvertir un patrimoine industriel en une propriété collective constitue une parade efficace face à une inflation immobilière hors de contrôle.
- En combinant des instances de décision démocratiques avec une gestion active assurée par les locataires, et en reliant les économies tirées de l'énergie solaire à un fonds de rénovation dédié, ACRED démontre que durabilité environnementale et gestion socialisée peuvent - malgré un contexte économique hostile -, fournir le relais social, technique et financier nécessaire pour préserver des espaces abordables destinés aux étudiant-e-s et à la société civile.

d) Campagne « Oui à la rénovation, non à la démolition » : Olaf Grawert (HouseEurope!)

- **Présentation :** « House Europe ! » est un laboratoire de politiques publiques à but non lucratif et une campagne d'action juridique, visant à donner aux citoyen-ne-s les moyens d'exiger un changement législatif à l'échelle de l'Union européenne pour l'instauration d'un droit à la réutilisation des bâtiments existants, érigeant la préservation du bâti en stratégie centrale, au service à la fois de la stabilité sociale et de la justice climatique.
- **Localisation :** Berlin, Allemagne (et plus largement l'Union européenne).
- **Maturité :** Très avancée (mène actuellement une Initiative citoyenne européenne officielle pour un « droit à la rénovation »).
- **Échelle :** Échelle transnationale de l'UE, ciblant en particulier le secteur du bâtiment, responsable de 36% des émissions de CO_2 dans l'UE, soulignant le paradoxe selon lequel l'Europe ne rénove aujourd'hui qu' 1% de son parc immobilier par an, ce qui impliquerait un horizon de 75 ans pour une décarbonation complète.
- **Publics Cibles :** Les citoyen-ne-s européen-ne-s, les syndicats locaux du bâtiment, l'Union européenne.
- **Parties Prenantes :** HouseEurope!, militant-e-s écologistes de terrain, fédérations européennes de locataires et la Commission Européenne.



Figure 9. Le droit à la réutilisation : des militant-e-s et des citoyen-ne-s font campagne pour une initiative citoyenne européenne visant à interdire légalement la démolition spéculative de bâtiments.
Source : Olaf Grawert, HouseEurope!, Allemagne.

- **Problématique Spécifique :** Alors que l'Europe fait face à une grave crise du logement et du climat, le marché immobilier actuel continue de favoriser la démolition spéculative. Des bâtiments encore fonctionnels sont détruits pour en construire de nouveaux qui promettent des profits plus élevés, mais qui entraînent une augmentation des émissions de CO_2 et une hausse des loyers.
- **Approche :** L'approche de HouseEurope! fait le pont entre justice sociale et durabilité environnementale, en soutenant l'idée selon laquelle le bâtiment le plus écologique et le plus abordable est celui qui existe déjà. En s'appuyant sur le mécanisme officiel de l'Initiative Citoyenne Européenne (ICE), HouseEurope! milite pour l'inscription dans la législation de l'Union Européenne d'un droit juridiquement contraignant à la réutilisation.

- **Étapes Essentielles :**
  - Afin d'institutionnaliser le droit à la réutilisation, la campagne mobilise autour de trois piliers d'action :
    - La réduction de la TVA et d'autres taxes imposées sur les travaux de rénovation et la réutilisation des matériaux, afin de rendre la réhabilitation économiquement plus attractive que la démolition.
    - Des Règles d'Évaluation Équitables : Faire évoluer les normes européennes, pour aller au-delà de la simple prise en compte des risques liés aux bâtiments anciens, et aussi évaluer le potentiel social et structurel du bâti.
    - Mener des analyses de cycle de vie intertemporelles (sur toute la durée de vie du bâti), qui prennent en compte l'énergie et le CO_2 déjà investi-e-s dans les structures existantes (énergie grise).
- La campagne s'appuie sur des témoignages et des récits de processus rénovation pour faire évoluer l'imaginaire collectif, tels que :
  - La rénovation préserve l'habitat, en maintenant les prix stables et en évitant le déplacement des habitant-e-s.
  - Elle soutient les économies locales : alors que la démolition profite aux grandes entreprises, la rénovation soutient la main-d'œuvre à petite échelle et les entreprises de construction locales.
  - Elle préserve l'histoire et la mémoire collective : les logements ne sont pas de simples bâtiments, mais ils sont aussi porteurs d'histoires.

Principaux Enseignements :

- La campagne affirme que « les logements de demain sont déjà disponibles aujourd'hui, aux prix d'hier ».
- Pour atteindre les objectifs climatiques et protéger les communautés de la gentrification, l'Union Européenne doit consacrer un droit à la réutilisation des bâtiments. Le parc bâti ne doit plus être considéré comme une source de capital sur laquelle spéculer à court terme, mais doit être réglementé comme un bien commun durable, au service d'objectifs sociaux et environnementaux.

2.2.3. Réflexions des commentateurs et commentatrices

Laura Guaita

(Local Goverments for Sustainability - ICLEI)

- Laura a souligné le rôle essentiel joué par les collectivités locales, qui sont en première ligne dans la mise en œuvre du Plan de l'UE pour le logement abordable.
- Elle a souligné la nécessité d'aller au-delà de la simple incitation des États-nations. Il convient de doter les acteurs locaux de véritables pouvoirs et de mécanismes de financement concrets afin de soutenir les initiatives portées par les communautés.
- Elle a réfuté le discours opposant durabilité et accessibilité financière : les logements durables doivent être perçus comme des logements abordables, car ils réduisent les coûts de fonctionnement sur le long terme, tout en améliorant la qualité de vie et le bien-être des habitant-e-s.

Camila Cociña y Alexandre Apsan Freddiani

(International Institute for Environment and Development - IIED)

- Fort-e-s d'une expertise mondiale, Camila et Alex ont mis en lumière les effets pervers d'une adaptation climatique qui serait dépourvue de grille de lecture axée sur la justice.
- Il et elle ont présenté des recherches menées à Lagos (Nigéria), qui quantifient l'impact environnemental des expulsions forcées de populations. Chasser les gens et détruire leurs logements entraîne un gaspillage massif de matériaux de construction et un coût carbone élevé lié au relogement, tout en augmentant la vulnérabilité face aux risques.

- Il et elle ont identifié une dérive préoccupante dans la gouvernance climatique internationale, où le déplacement de populations hors des zones à risque est érigé comme un bon indicateur en matière d'adaptation. Cela peut, par inadvertance, légitimer des expulsions menées par l'État.
- Il et elle ont souligné que tous les exemples présentés lors de la session démontrent qu'il est possible de conjuguer objectifs climatiques et sociaux, grâce à des stratégies de rénovation et de modernisation co-produites.
- Il et elle ont fait valoir que les financements climat sont souvent captés par le secteur privé ; ces fonds devraient au contraire être réorientés vers les projets d'ingénierie sociale présentés précédemment, où la mobilisation sociale fait partie intégrante de la stratégie d'adaptation.

Paulina Ascencio

(Fédération canadienne des municipalités - FCM)

- Paulina a partagé des réflexions inspirées du contexte canadien, en mettant particulièrement l'accent sur la manière de renforcer les capacités techniques et financières locales.
- Pour combler le fossé entre les petits bailleurs et les mécanismes de financement vert souvent complexes, la FCM s'appuie sur son programme de Conseillers Énergétiques Régionaux (*Regional Energy Coaches*, REC), une initiative nationale rattachée au Fonds municipal vert[4], qui aide les associations à but non lucratif et les coopératives à élaborer les plans techniques nécessaires pour mener des rénovations énergétiques en profondeur.
- Elle a mis en avant une initiative réussie d'ancrage institutionnel dans la Région de Peel (Ontario, Canada), où la municipalité régionale a brisé les cloisonnements bureaucratiques entre ses services chargés du développement durable et du logement, afin de créer un Plan directeur climatique unifié. Ce Plan précise la manière dont la municipalité gère son portefeuille d'actifs de plusieurs milliards de dollars, en mettant clairement l'accent sur l'intégration des objectifs environnementaux directement dans la gestion du logement public et social.
- Elle a relevé une orientation stratégique de l'initiative *Sustainable Affordable Housing*, SAH (Logement Durable Abordable), un programme national de financement des études préalables aux travaux mis en œuvre par la FCM. Ce financement ciblé permet aux bailleurs de logements à but non lucratif, aux coopératives et aux organismes municipaux de logement de réaliser des audits énergétiques approfondis, des études d'ingénierie et des diagnostics de l'état des bâtiments, afin de mieux anticiper les besoins du bâti sur le long terme, et d'être prêt-e-s lorsque les appels à projets seront lancés.

2.3. **Session 3**: Se donner les moyens pour une co-production véritable (12 février 2026)

2.3.1. Aperçu de la Session

La troisième session a marqué une étape collective importante, en faisant converger les Dialogues « [Re] vendiquer la co-production des politiques de logement » et les Dialogues en co-production de Fairville. Elle a exploré les types de soutiens en nature, techniques et financiers nécessaires pour pérenniser ces initiatives et les déployer à grande échelle, afin d'en faire des solutions systémiques et résilientes. La session a établi que les ressources en tant que telles ne se limitent pas à la mise à disposition de moyens financiers, mais aussi à l'architecture institutionnelle et à la gouvernance de ces ressources. Passer d'expérimentations isolées à un changement systémique requiert d'ancrer les pratiques de co-production (y compris celles qui touchent au logement) dans des environnements favorables – caractérisés par l'autonomisation financière, le réinvestissement collectif et l'équité structurelle.

[4] Le Fonds municipal vert est un fonds doté de 2,4 milliards de dollars soutenu par le gouvernement du Canada. Il constitue le principal instrument de financement des initiatives environnementales locales.

Principaux enseignements de la Session 3 :

- Pour contester efficacement les opérations de rénovation urbaine imposées par le haut, **les membres de la communauté doivent avoir une autonomie financière suffisante pour recruter leurs propres expert-e-s techniques**, urbanistes et conseillers et conseillères juridiques.
- L'épargne constituée par la communauté représente un autre levier politique et financier permettant aux collectifs de négocier des subventions publiques ou auprès des bailleurs de fonds, auxquelles elle n'aurait pas accès autrement. En mutualisant de petites cotisations obligatoires dans des fonds renouvelables, **les communautés à faibles revenus deviennent co-investisseuses plutôt que simples bénéficiaires passives de l'aide**, et s'approprient ainsi plus facilement les projets urbains.
- **Les partenariats publics-communs (PPC)** constituent une opportunité importante pour promouvoir les pratiques de co-production : ils renversent la logique extractive du développement privé en garantissant que **la valeur générée par un bien communautaire reste dans l'économie locale.**
- **Les budgets municipaux constituent un levier démocratique essentiel et doivent être réappropriés en tant que tels.** Les budgets participatifs figurent parmi les outils émergents permettant de faire en sorte que les budgets publics soutiennent activement la justice socio-spatiale. Pour cela, des outils d'audit doivent être mis en place afin de s'assurer que les budgets sont dirigés dans la lutte contre les inégalités systémiques, notamment celles liées au genre, en mettant l'accent sur la mobilité, la sécurité et les infrastructures du soin, souvent invisibilisées dans les budgets traditionnels.
- Pour aller encore plus loin, une autre voie d'action possible est la réappropriation du système bancaire en mobilisant **les ressources économiques locales et les dépôts des membres de la communauté, pour la mettre au profit de banques éthiques gérées par les communautés.**

a) Le Fonds d'Interpellation Citoyenne : François Dubois (APPUII) et Agnès Deboulet (CNRS/Paris 8)

- **Présentation :** Proposition de loi accompagnée d'une campagne nationale de plaidoyer, visant à rendre juridiquement obligatoire la présence d'un garant indépendant lors des débats publics sur l'urbanisme, et à créer un fonds dédié au financement d'une expertise indépendante portée par les habitant-e-s. Inspirée du dispositif historique français du « 1% culturel », cette initiative cherche à démocratiser « par le bas » les processus de rénovation urbaine financés par l'État.
- **Localisation :** France (initiative nationale, ancrée localement à Amiens, Roubaix et Paris).
- **État d'avancement :** Phase d'élaboration législative et de campagne. Projet de loi et motion de débat lancés en 2024-2025, après toute une décennie de mobilisation, notamment par un groupe de travail sur les questions parlementaires actif depuis 2016, et le cadre historique créé par la commission Bacqué-Mechmache.[5]
- **Échelle :** Proposition nationale, visant à réformer structurellement l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Il s'attaque explicitement à un programme national de 10 milliards d'euros déployé par un appareil d'État, qui privilégie la démolition sur la réhabilitation dans des centaines de quartiers populaires. La proposition de loi impose un prélèvement structurel de 1% sur le coût de tous les projets publics de développement, directement alloué aux collectifs d'habitant-e-s, pour le développement de contre-expertises et de projets d'aménagement alternatifs.
- **Groupes Cibles :** Associations d'habitant-e-s, classes populaires menacées d'expulsion dans le cadre des programmes de rénovation urbaine menés par l'État, et conseils de quartier indépendants.

[5] Coécrit par la sociologue Marie-Hélène Bacqué et le militant associatif Mohamed Mechmache, ce cadre entendait refondre en profondeur la manière dont l'État français s'adresse aux quartiers populaires.

- **Parties Prenantes :**
  - Rédacteurs principaux : APPUII et chercheurs et chercheuses du CNRS/Paris 8.
  - Organisations citoyennes, syndicats et fédérations signataires : Pas Sans Nous (Coordination Nationale), la Fondation pour le Logement, la Confédération Nationale du Logement (CNL) et Vox Public.
  - Représentant-e-s locaux-ales : une dizaine de collectifs d'habitant-e-s de premier plan, dont le CRU d'Étouvie (Amiens), Alma-Gare (Roubaix) et Clos Français.
  - Alliés institutionnels : député-e-s progressistes favorables à l'initiative, qui portent la proposition de loi.



Figure 10. Membres du réseau APPUII et de collectifs d'habitant-e-s lors d'un exercice de planification participative. **Source :** Agnès Deboulet.

- **Problématique Spécifique :** Alors que la législation française impose la participation citoyenne et la « co-construction » dans le cadre de la rénovation urbaine, la plupart des projets mis en œuvre vont à l'encontre de la volonté des habitant-e-s. De plus, ces dernier-ère-s ne disposent ni des moyens techniques ni des moyens financiers nécessaires pour contester les projets de rénovation menés par l'État ou proposer des alternatives viables, ce qui crée un déséquilibre de pouvoir considérable entre les habitant-e-s et les technocrates.
- **Approche :** Instaurer un droit juridique et financier permettant aux habitant-e-s d'accéder à une expertise indépendante, financée par un prélèvement de **1%** sur le coût des projets.
- **Étapes Essentielles :**
  - La proposition de loi a été rédigée collectivement par des associations d'habitant-e-s et le réseau APPUII. Elle propose trois leviers structurels :
    - De même que la loi française impose de consacrer **1%** du coût des constructions publiques à la culture, ce texte propose qu'un pourcentage du budget de chaque projet de rénovation urbaine soit affecté à un fonds citoyen.
    - Le droit à la contre-expertise : ce fonds permet aux habitant-e-s de recruter leurs propres architectes, urbanistes et sociologues. Il rééquilibre les rapports de force en garantissant que les habitant-e-s puissent élaborer un projet alternatif, plutôt que de devoir se contenter de réagir à un projet officiel.
    - Pour éviter que le fonds citoyen ne soit détourné par les élu-e-s locaux et locales, le projet de loi confie à la Commission Nationale du Débat Public (CNDP), autorité indépendante, le rôle de garante du processus de co-production.

Principaux Enseignements :

- Si un processus de participation n'est pas doté des ressources financières adéquates pour mener une contre-expertise indépendante, il ne devient en fait qu'une simple formalité. Une véritable co-production urbaine ne peut exister dans un vide structurel où les professionnel-le-s détiennent l'ensemble du capital technique, et les habitant-e-s aucun. Cette proposition de loi montre que la participation démocratique doit cesser d'être une faveur consentie par une municipalité, pour devenir une obligation institutionnelle juridiquement contraignante et autofinancée, applicable à l'ensemble des opérations menées par l'État, les bailleurs et les promoteurs, afin de garantir l'autonomie des communautés vulnérables.

b) Financement communautaire pour un logement décent au Sénégal et au Népal : Nina Quintas (urbaMonde)

- **Présentation :** Cette présentation, constituée de deux volets, examine comment des outils financiers portés par les habitant-e-s au Sénégal et au Népal agissent comme des moteurs puissants de mobilisation et de rénovation urbaine. Ces exemples démontrent que lorsque les communautés gèrent elles-mêmes leur capital, elles passent du statut de bénéficiaires passifs à celui de co-investisseurs actifs dans leurs propres quartiers.

Le Fonds Rotatif pour la Rénovation Urbaine (*Sénégal*)

- **Présentation :** Un mécanisme financier contrôlé par les membres de la communauté, qui mutualise des micro-épargnes au sein d'une réserve collective de capital, afin de financer des infrastructures et la rénovation de logements dans les quartiers informels.
- **Localisation :** Région de Dakar.
- **État d'Avancement :** Mécanisme établi et en cours de déploiement, actif depuis 2016.
- **Échelle :** 679 groupes d'épargne, réunissant 19 860 membres de la fédération, parmi lesquels 96% de femmes. Le mécanisme produit un effet multiplicateur financier de 2,3: pour chaque euro épargné par la communauté, le cycle du capital renouvelable libère l'équivalent de 2,30 euros de travaux effectivement réalisés.
- **Publics Cibles :** Habitant-e-s à faibles revenus des quartiers informels, groupes d'épargne portés par des femmes, et quartiers fortement exposés aux inondations saisonnières liées au dérèglement climatique.
- **Parties Prenantes :** UrbaSEN (ONG d'assistance technique) et la Fédération Sénégalaise des Habitants (FSH).
- **Problématique Spécifique :** Les habitant-e-s à faibles revenus des quartiers informels sont exclu-e-s du système formel de prêts bancaires, les empêchant ainsi de financer des travaux de réhabilitation ou des infrastructures essentiels à l'échelle du quartier. Il en résulte une forte vulnérabilité aux inondations saisonnières et une dégradation des conditions de vie.
- **Approche :** Le fonds s'appuie sur une base d'épargne collective, afin de constituer une réserve de capital durable, qui revient à la communauté à mesure que les prêts sont remboursés. Il s'agit d'un système de financement solidaire renouvelable, où la propriété collective du capital sert de levier politique pour faire passer les habitant-e-s du statut de bénéficiaires de l'aide à celui de co-investisseurs et co-investisseuses.
- **Étapes Essentielles :**
  - Cotisations Obligatoires auprès de la Fédération : chaque groupe d'épargne (entre 25 et 30

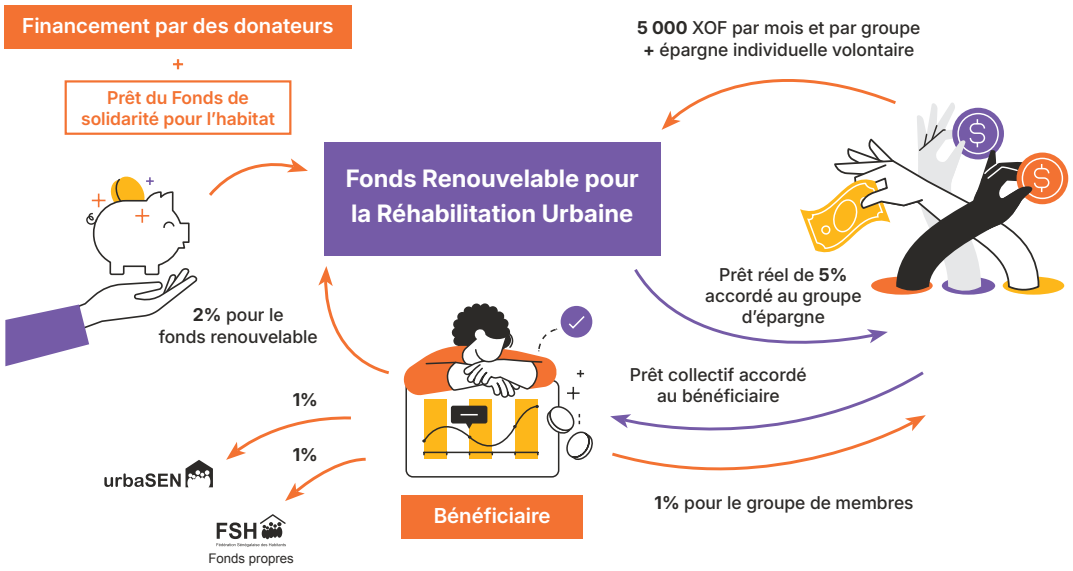


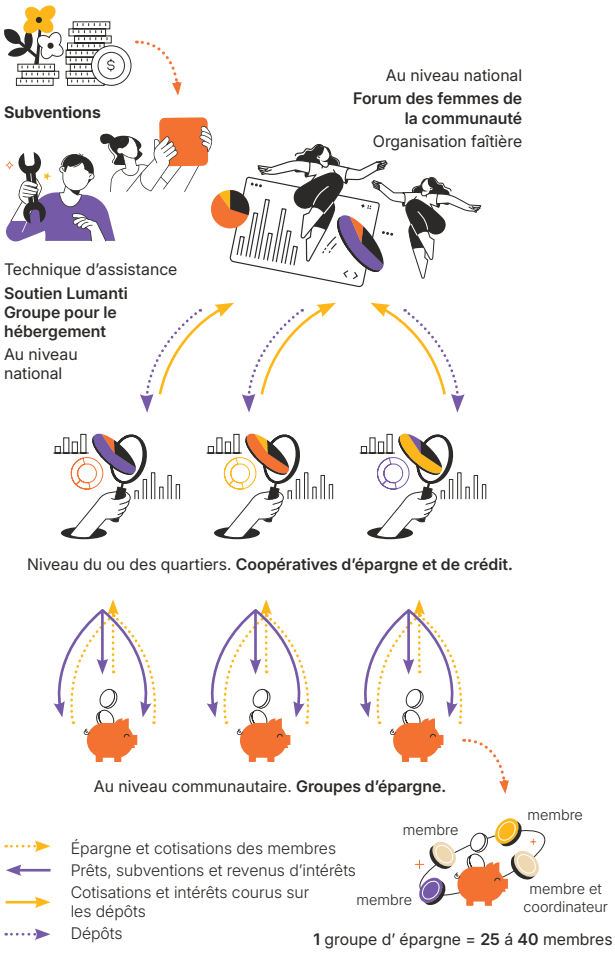
Figure 11. Le fonds rotatif pour la rénovation urbaine, Sénégal. **Source:** Nina Quintas, urbaMonde.

membres) verse environ 7.50 euros (5 000 FCFA) par mois à la Fédération.

- Les infrastructures publiques (drainage, voirie, etc.) sont cofinancées par plusieurs dispositifs : des subventions municipales, des subventions de projet, et les emprunts collectifs des habitant-e-s.
- 96% des membres de la Fédération sénégalaise sont des femmes ; ces fonds constituent de véritables vecteurs d'inclusion financière et d'autonomisation des femmes.

Principal enseignement :

- La pérennité du fonds tient dans son appropriation par les membres de la communauté. En devenant co-investisseurs et co-investisseuses, les habitant-e-s sont attentifs à ce que l'infrastructure soit bien entretenue, jusqu'à bien après la fin des travaux initiaux.



Coopératives d'épargne et de crédit portées par des femmes au Népal

- **Présentation :** Coopératives financières avec une existence juridique, dirigées par des femmes, qui mobilisent le capital des membres de la communauté afin de négocier directement avec les institutions publiques sur les questions de sécurité foncière et de droit au logement.
- **Localisation :** 24 villes à travers le Nepal.
- **État d'Avancement :** Établi et institutionnalisé (actif depuis plus de 20 ans).
- **Échelle :** Près de 50 000 adhérent-e-s et environ 25 millions de dollars réunis sous forme d'épargne collective, au sein de 16 dispositifs financiers distincts et spécialisés.
- **Publics Cibles :** Femmes marginalisées vivant en zones urbaines, ménages à faibles revenus des quartiers informels, et figures féminines militantes à échelle locale, ne disposant ni de propriété propre, ni de garanties pour obtenir un crédit.
- **Parties Prenantes :** Lumanti (ONG d'appui technique), le Community Women's Forum, et les autorités municipales locales.
- **Problématique Spécifique :** Les femmes issues des communautés urbaines défavorisées subissent une marginalisation économique fondée sur le genre et une insécurité résidentielle systémique au sein des quartiers informels, faute de garanties formelles.
- **Approche :** Faire évoluer et formaliser des groupes d'épargne informels pour en faire des coopératives d'épargne et de crédit légalement reconnues et dirigées par des femmes, capables de négocier directement avec l'État et les banques privées.
- **Étapes Essentielles :**
  - Jusqu'à 16 coopératives spécialisées couvrant des domaines allant de l'aménagement du territoire à l'éducation en passant par la gestion de crise.
  - A échelle municipale, les fonds sont co-gérés par les coopératives, les collectivités locales et des ONG afin de répondre aux enjeux systémiques liés au logement et à l'assainissement.
  - Une formation continue à l'éducation financière, à la comptabilité et à la gouvernance permet aux femmes d'accéder à des fonctions de responsabilité au sein des comités publics locaux.

Figure 12. Coopératives d'épargne et de crédit dirigées par des femmes au Népal. **Source :** Nina Quintas, urbaMonde.

Principal Enseignement :

- Lorsqu'un dispositif de financement porté par les habitant-e-s atteint une masse critique (systémique), les institutions sont contraintes de le reconnaître. Ainsi ces coopératives ne sont plus de simples groupes de terrain : elles deviennent des partenaires à part entière des politiques d'aménagement urbain.

c) Budgets participatifs et pratiques émergentes visant à démocratiser les budgets municipaux en France : Claudy Vouhé (L'Être Égale)

- **Présentation :** Expérimentations visant à transformer le budget participatif (BP) à échelle municipale en France, pour le faire passer d'un outil de consultation publique superficiel à un mécanisme juridiquement contraignant et sensible au genre, au service d'une justice fiscale structurelle et d'une redistribution sociale ; une exploration des mécanismes émergents pour démocratiser les budgets municipaux en France.
- **Localisation :** France (en particulier les villes d'Angoulême, Strasbourg et Poitiers).
- **État d'avancement :** Bien établi, mais à des échelles variables (allant de programmes en place depuis 10 ans à Paris, à des expériences récentes de « Liste citoyenne » créées en 2020).
- **Échelle :** Municipale et régionale (généralement 1% à 5% du budget d'investissement d'une ville).
- **Publics Cibles :** Habitant-e-s, collectifs féministes intersectionnels, groupes politiquement marginalisés.
- **Parties Prenantes :** Collectifs féministes, expert-e-s en genre et développement, associations locales de femmes, conseils municipaux progressistes et coalitions municipalistes portées par des citoyen-ne-s (telles que le Collectif de Poitiers).
- **Problématique Spécifique :** En France, le budget participatif porte sur des montants très modestes et ne tient pas compte des questions de genre, ce qui ne permet pas de le mobiliser pour lutter contre les inégalités structurelles. Les décisions sont souvent prises par le biais d'un vote individuel en ligne plutôt que par une délibération collective. De plus, ces budgets sont souvent les premiers à être supprimés en temps de crise, et se trouvent déconnectés des priorités financières plus larges de la ville.
- **Approche :** Réexaminer, auditer, puis élargir et démocratiser radicalement les cadres et les processus de budgétisation participative existants. Cette stratégie innovante introduit un audit sensible au genre et fondé sur une approche intersectionnelle, comme grille de lecture essentielle pour analyser l'élaboration et la gestion des budgets municipaux, afin de garantir une prise en compte de la justice fiscale redistributive et de l'égalité de genre dans l'ensemble des dépenses publiques.
- **Étapes Essentielles :**
  - Initiative Les Causeuses (Angoulême) : un collectif féministe a soumis une proposition au budget participatif de la ville, visant à financer un processus participatif de sélection d'une œuvre d'art sur le sujet des violences faites aux femmes, notamment à travers des ateliers réunissant des femmes victimes de violences. Le kiosque « Les Causeuses » constitue depuis lors un lieu pérenne de militantisme féministe.
  - La budgétisation sensible au genre (Strasbourg) : la Ville de Strasbourg a intégré le budget participatif à sa démarche de budgétisation sensible au genre (BSG) menée à échelle de la commune. Cette démarche repose sur une évolution systématique de trois dimensions : qui participe au budget participatif (inclusion), quels projets sont financés (justice sociale) et qui en bénéficie (justice fiscale). Cette approche garantit que les projets ne profitent pas seulement aux plus prompts à se faire entendre (souvent des hommes), mais répondent aussi aux besoins spécifiques des femmes et des groupes marginalisés.



Figure 13. Le kiosque Les Causeuses, Angoulême.
Source : Claudy Vouhé, L'Être Égale.

Principaux Enseignements :

- Démocratiser les ressources suppose une transformation de la gestion du budget participatif, passant d'un vote sur des projets isolés à une délibération collective sur la hiérarchie des besoins.
- Pour que le budget participatif soit un véritable remède, il doit être juridiquement contraignant et s'appliquer aux budgets municipaux et régionaux dans leur intégralité. Il devrait également être sensible au genre et intersectionnel.
- La présentation a montré que la démocratisation des finances publiques peut emprunter de multiples portes d'entrée, y compris et au-delà des budgets participatifs. Celles-ci vont de tactiques visant à bousculer les procédures budgétaires classiques de l'intérieur, jusqu'à l'organisation de campagnes autonomes menées de l'extérieur, notamment portées par des audits citoyens, pour imposer une justice fiscale redistributive et descendante.

d) Les Partenariats Public-Commun : Keir Milburn (Co-Directeur, Abundance)

- **Présentation :** Aun partenariat public-commun (PPC) est un modèle de gouvernance partagée d'actifs, de ressources ou de services. Contrairement aux modèles traditionnels, celui-ci est spécifiquement conçu pour réduire les risques attachés à la propriété commune, plutôt que ceux attachés au secteur privé, en garantissant que la valeur générée par un actif demeure avant tout au sein de la communauté afin de financer d'autres projets à vocation sociale.
- **Localisation :** Royaume-Uni au nord de Londres, Wards Corner, Latin Village ; cadrage de projet en cours et modélisation d'un cadre institutionnel pour la France.
- **État d'Avancement :** Émergeant et en transition. Bien que le modèle trouve ses racines dans des luttes contre la gentrification qui remontent à plus de 17 ans, le PPC en tant que cadre d'action publique formel est encore en cours d'intégration dans des programmes politiques régionaux.
- **Échelle :** Une ingénierie institutionnelle systémique qui se décline à différentes échelles sectorielles :
  - Foncier urbain et marchés locaux : se réapproprier les espaces urbains, les rues commerçantes et les marchés traditionnels, en les soustrayant aux mains des promoteurs financiers spéculatifs, pour en faire des sources d'enrichissement pour la communauté elle-même.
  - Production pharmaceutique (le projet pilote français des Communs) : constituer des réseaux de sites de fabrication de médicaments à travers la France, gérés en commun et hors logique marchande, afin de produire des médicaments essentiels et des vaccins tombés dans le domaine public, en contournant les monopoles fondés sur la rétention de brevets par les grands groupes.
  - Souveraineté alimentaire et systèmes agraires : gérer des réseaux de fermes municipales et des circuits alimentaires écologiques régionaux, protégés de façon pérenne par des mécanismes institutionnels de verrouillage des actifs.
- **Publics Cibles :** Habitant-e-s des quartiers populaires, commerçant-e-s indépendant-e-s des marchés locaux, agent-e-s municipaux et municipales, petit-e-s exploitant-e-s en agroécologie et structures communautaires exposées à la liquidation des actifs publics.

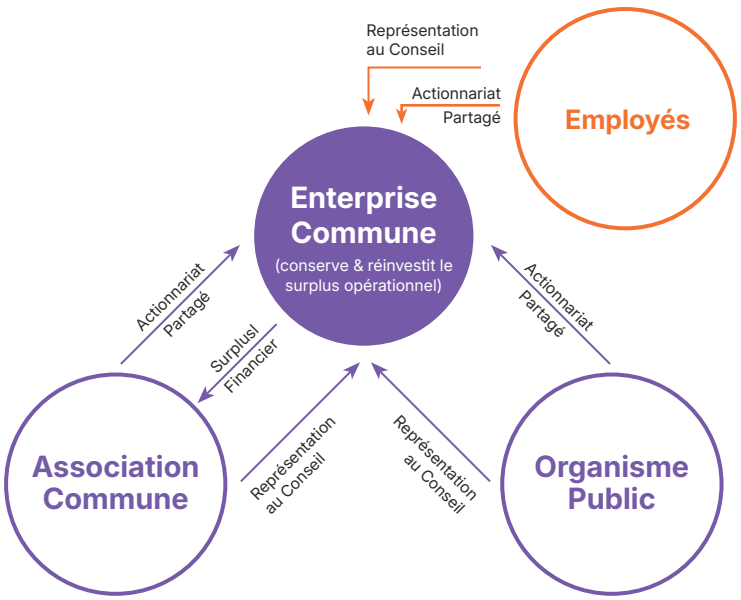


Figure 14. Diagramme abstrait de la structure organisationnelle des Partenariats Public-Commun.
Source : Keir Milburn, Co-Directeur, Abundance.

- **Parties Prenantes :** Dans le cas précis de « Seven Sisters » : Abundance (conception institutionnelle), plusieurs associations citoyennes locales (e.g. le West Green Road Seven Sisters Development Trust), des organismes publics (e.g. Transport for London) et les salarié-e-s des structures concernées.
- **Problématique Spécifique :** Dans les partenariats public-privé (PPP) traditionnels, l'argent public sert à garantir les bénéfices privés, et tout surplus (le bénéfice) quitte le périmètre du quartier. Cela conduit à un processus de gentrification et à une perte des biens publics (tels que les fermes municipales), vendus au plus offrant pour combler des déficits budgétaires de court terme.
- **Approche :** Mise en place d'une structure juridique tripartite pour mettre les actifs publics à l'abri des marchés spéculatifs et des cycles électoraux sur le court terme, en socialisant l'excédent financier généré.
- **Étapes Essentielles :**
  - L'actif est géré par un Conseil d'Administration composé pour un tiers d'un organisme public, pour un tiers des salarié-e-s et pour un tiers de l'Association des Communs (une instance démocratique réunissant les citoyen-ne-s du territoire).
  - Une fois les coûts d'exploitation et les dettes acquitté-e-s, l'excédent n'est pas versé aux actionnaires. Il est transféré à l'Association des Communs.
  - L'Association des Communs délibère sur la manière de réinvestir cet excédent dans de nouveaux projets communs. Par exemple, l'excédent dégagé par un marché réhabilité (Wards Corner) pourrait servir à financer une crèche gérée en propriété collective, qui générerait à son tour son propre excédent socialisé.
  - Dans le cas des fermes municipales, les PPC sont mis en réseau par l'intermédiaire d'un conseil chargé de coordonner les transitions agroécologiques, en mutualisant matériel et semences, afin de sécuriser le passage des exploitant-e-s vers une agriculture durable.

Principaux Enseignements :

- Une communauté ne peut maîtriser l'avenir de son quartier que si elle contrôle le réinvestissement de l'excédent économique qui y est généré.
- Les PPC permettent aux habitant-e-s d'un quartier / d'un territoire / d'un système de production local de dépasser le statut de participant-e pour devenir des acteurs et des actrices véritables de la planification de l'économie locale, en bâtissant un cycle d'enrichissement collectif.

2.3.3. Réflexions des commentateurs et commentatrices

Goran Jeras

(MOBA)

- Goran a proposé une réflexion provocatrice sur la nature même de la monnaie et son rôle dans la co-production.
- Le déficit d'effet de levier : il a fait observer que, si les fonds communautaires sont impressionnants, il leur manque une composante essentielle. Dans le système dominant, les banques ont le privilège de démultiplier la monnaie par effet de levier (transformer 1 euro en 5 ou 10 euros par la création de crédit). Aujourd'hui, les communautés prêtent leur richesse aux banques traditionnelles en y plaçant leurs dépôts, que ces banques mobilisent ensuite pour des projets qui nuisent souvent à ces mêmes communautés.
- Il a soutenu que la finance est avant tout une convention sociale, que l'on peut défaire et refaire.
- La proposition : une banque coopérative européenne. Il plaide en faveur d'une infrastructure bancaire éthique, et détenue par les communautés, à échelle européenne, qui permettrait d'agréger les richesses et le patrimoine économique local.
- Principal enseignement : pour se réapproprier le logement, il faut aussi se réapproprier le système bancaire. En détenant la banque, les communautés acquièrent le pouvoir de capitaliser sur les actifs mais aussi la confiance propre au tissu local, passant ainsi d'une situation de dépendance envers la charité à la souveraineté financière.

Eduard Cabré Romans

(Mayors for Housing)

- Eduard a ensuite orienté la discussion vers le Plan Européen pour des Logements Abordables (EAHP) et le rôle des collectivités locales progressistes dans la promotion d'une mise en œuvre plus ambitieuse de ce plan, en mettant particulièrement l'accent sur les ressources.
- Les grandes institutions financières, comme la Banque Européenne d'Investissement (BEI), sont aujourd'hui conçues pour intervenir à grande échelle, exigeant des portefeuilles de logements de grande ampleur, et excluant de fait les petits projets portés par les communautés. Parallèlement, la montée de l'extrême droite au sein des gouvernements centraux crée un climat économique hostile pour les municipalités progressistes qui tentent d'innover.
- L'EAHP doit servir de bouclier pour protéger et privilégier les modèles à but non lucratif portés par les communautés.
- Principales revendications politiques :
  - Les fonds européens ne devraient être accordés qu'à condition que les projets financés soient accessibles financièrement de manière pérenne, et accompagnés de protections pour les locataires.
  - L'UE doit contraindre ou inciter les États membres à reconnaître la légitimité des initiatives de logement portées par les communautés, et à soutenir ces initiatives non seulement à travers un apport financier, mais aussi en levant les obstacles juridiques existants.
  - Les instruments financiers doivent être redimensionnés pour être accessibles aux collectifs de terrain, et non pas uniquement aux promoteurs immobiliers de grande ampleur.

2.4. **Session 4 :** Réglementer pour une co-production urbaine véritable à grande échelle (12 mars 2026)

2.4.1. Aperçu de la Session

Ce quatrième et dernier dialogue de la série « [Re]vendiquer la co-production des politiques de logement » (et troisième de la série des Enablers de Fairville) qui s'est tenu le 12 mars 2026, portait sur la régulation comme levier déterminant, susceptible aussi bien d'étouffer que de rendre possible une co-production transformatrice du tissu urbain et résidentiel. Il a exploré le rôle de la réglementation dans l'ouverture, ou la fermeture, de voies vers une fabrique de la ville plus juste et plus démocratique en Europe, et les enseignements à tirer des campagnes de plaidoyer visant à façonner le cadre réglementaire par et pour la co-production urbaine (et du logement).

Principaux enseignements de la Session 4 :

- La reconnaissance des initiatives de logement portées par les communautés dans le Plan Européen pour des Logements Abordables (EAHP) constitue une étape importante, car cela confère aux collectifs locaux **la légitimité nécessaire pour contester des législations nationales restrictives**.
- **Le plaidoyer doit donner la priorité à la réappropriation de la fonction sociale de la propriété**, ce qui signifie que la valeur d'un bâtiment se mesure à sa rentabilité civique (son impact social) plutôt qu'à son potentiel de rente économique.
- Cela dit, l'adoption d'une loi ne représente que la moitié du chemin ; **une mobilisation continue est nécessaire pour garantir l'application effective de la réglementation**, et pour que celle-ci ne soit ni diluée ni neutralisée par de futurs gouvernements ou d'autres groupes d'intérêt.

Principaux enseignements de la Session 4 (suite) :

- Étant donné la capacité limitée de nombreuses collectivités locales à faire respecter la législation en matière de logement, il est urgent de **bâtir des alliances** (réunissant mouvements sociaux, organisations de la société civile, défenseurs et défenseuses du droit et expert-e-s techniques progressistes) pour **jouer le rôle de vigies et d'observateur-rice-s indépendant-e-s**, en co-produisant des données probantes et en exerçant une pression publique ciblée.
- Enfin, les réglementations du secteur du logement et les systèmes de financements publics doivent impérativement être aligné-e-s. **Les fonds publics devraient être juridiquement conditionnés à la production de logements réglementés, c'est-à-dire non spéculatifs, durablement abordables et résilients face au changement climatique.**
- Nous devons saisir la **fenêtre d'opportunité actuelle à l'échelle de l'Union Européenne** afin d'institutionnaliser la co-production du logement, en veillant à ce qu'elle puisse résister à d'éventuels revirements politiques régressifs à échelle nationale.

2.4.2. Études de cas

a) Uso civico e collettivo urbano (usage civique et collectif urbain) à L'Asilo, Naples : Maria Francesca de Tullio

- **Présentation :** Un mécanisme juridique qui formalise l'occupation de bâtiments publics, en transformant des lieux de conflit spatial en une catégorie reconnue de communs urbains autogérés.
- **Localisation :** Naples, Italie.
- **État d'Avancement :** Établi / institutionnalisé (occupé en 2012, reconnu juridiquement au fil de délibérations successives en 2012, 2015 et 2019).
- **Échelle :** Un vaste ensemble historique (l'Ex Asilo Filangieri) qui a joué le rôle de catalyseur juridique, déclenchant la constitution d'un réseau de 7 communs officiellement reconnus à travers la ville.
- **Parties Prenantes :** Artistes, acteurs et actrices du secteur de la culture, habitant-e-s, juristes universitaires et la Municipalité de Naples.
- **Problématique Spécifique :** À la suite de la crise financière de 2008, la loi nationale italienne (*Federalismo demaniale*, le fédéralisme domanial) a fait pression sur les villes pour qu'elles vendent leurs actifs publics afin d'équilibrer leurs budgets. À Naples, de grands bâtiments historiques étaient soit laissés à l'abandon, soit confiés à des fondations privées pour des événements culturels institutionnels, sans que la population locale puisse en bénéficier. Cela a provoqué une double crise : la privatisation du capital public d'une part, et l'exclusion des artistes locaux des espaces du centre-ville d'autre part.
- **Approche :** Le collectif a refusé d'avoir recours à des baux privés traditionnels, qui auraient limité l'usage du bâtiment à une seule association. A la place, les membres de la communauté ont rédigé en 2015 une « Déclaration d'usage civique et collectif urbain », qui a ensuite été officiellement reconnue par la ville en 2019. Cette innovation juridique a déplacé l'attention portée à la propriété vers la question de l'usage, en soutenant que si une communauté gère un espace de manière ouverte et apporte une valeur sociale, l'État devrait reconnaître ce bénéfice social comme se substituant à la nécessité d'un loyer monétaire.
- **Étapes essentielles :**
  - Le processus a commencé par l'occupation de l'Ex Asilo Filangieri, afin d'empêcher sa privatisation et de le rendre à la ville.
  - La gouvernance est assurée par le biais d'assemblées publiques ouvertes. Il n'y a pas de structure hiérarchique ; toute personne qui utilise le lieu peut participer à la prise de décision selon un modèle fondé sur le consensus.
  - Des universitaires et des militant-e-s se sont appuyé-e-s sur la notion historique d'*Usi Civici* (droits d'usage collectif sur les terres, hérités du Moyen Âge) pour élaborer un mode de délibération municipale moderne. Une nouvelle catégorie juridique a ainsi été créée,

selon laquelle la ville demeure propriétaire, tandis que les citoyen-dne-s en assurent la gestion.

- Le mouvement a réussi à faire reconnaître l'Observatoire Napolitain des Communs, une instance citoyenne habilitée à proposer des politiques urbaines et à auditer la légitimité de la dette publique.

Principaux Enseignements :

- La réglementation peut être détournée par le bas, en exploitant des vides juridiques de manière créative, avec l'appui d'une mobilisation sociale organisée.
- L'Asilo prouve que l'efficacité d'un espace urbain devrait se mesurer à son impact et aux bénéfices pour la collectivité plutôt qu'à sa valeur marchande.
- En faisant preuve de créativité dans l'application de la loi, la communauté a protégé un actif public de la marchandisation et l'a transformé en un lieu d'expérimentation démocratique.

b) Plaidoyer pour une co-production transformatrice au Pays basque : Malika Peyraut (ALDA Association of Local Democracy Agencies - Association Européenne pour la Démocratie Locale)

- **Présentation :** ALDA est un mouvement social et une association dirigée par les habitant-e-s, née en réaction à la crise aiguë du logement qui touche le Pays basque. Elle conjugue une expertise juridique et technique avec des actions directes créatives afin d'imposer la mise en œuvre et la défense de réglementations anti-spéculation.
- **Localisation :** Pays basque nord, France, en particulier dans des zones comme Bayonne, Biarritz, Anglet et Hendaye.
- **État d'Avancement :** Actif, fondé fin 2020, avec des avancées réglementaires significatives entre 2022 et 2026.
- **Échelle :** Régionale, couvrant 24 communes ; suivi et accompagnement direct de plus de 900 familles vulnérables par an, pour lutter contre un marché de la location touristique qui a augmenté de 130% entre 2011 et 2020, retirant des milliers de logements du marché résidentiel permanent.
- **Publics Cibles :** Locataires issus de la classe ouvrière, familles locales exclues du marché locatif par les plateformes de location touristique, et habitant-e-s à faibles revenus victimes de baux saisonniers frauduleux.
- **Parties prenantes :** ALDA, militant-e-s locaux pour le climat, syndicats de locataires et député-e-s nationaux.
- **Problématique Spécifique :** Une hyper touristification, portée par les plateformes de location de courte durée, qui cannibalise le marché du logement (ne laissant plus qu'un seul logement résidentiel disponible pour 13 demandeurs et demandeuses), parallèlement à des propriétaires recourant à des baux saisonniers frauduleux pour expulser les familles résidant sur place avant la saison touristique estivale. Bien que des lois existaient, les pouvoirs publics manquaient de données et du personnel d'inspection nécessaires pour repérer les logements illégaux, laissant la place à une situation d'impunité pour les propriétaires spéculateurs.
- **Approche :**
  - L'approche d'ALDA s'articule autour d'une dialectique territoriale : recourir à la mobilisation de masse pour faire passer des lois et des réglementations locales sur le logement, puis faire appel à la vigilance citoyenne pour s'assurer que ces règles ne sont ni contournées ni sabotées au moment de leur application.
  - ALDA a mené avec succès une campagne en faveur d'une stricte réglementation de compensation « une pour une » (*1-for-1*), en vertu de laquelle un-e propriétaire ne peut



Figure 15. Grande mobilisation de rue d'ALDA pour la défense du logement abordable. **Source :** Malika Peyraut, association ALDA.



Figure 16. Campagnes d'ALDA dénonçant les meublés touristiques frauduleux. **Source :** Malika Peyraut, association ALDA.

transformer une résidence principale en logement Airbnb qu'à condition de créer un nouveau logement de taille équivalente, dans la même ville. Ce mécanisme élimine efficacement l'incitation financière liée à la conversion spéculative de logements en meublés touristiques.

- ALDA recourt à la désobéissance civile non violente pour sensibiliser le public à certains concepts juridiques (par exemple en occupant des logements frauduleux ou en mettant l'Hôtel de Ville en location sur Airbnb).

- **Étapes Essentielles :**
  - Organisation de la plus grande manifestation pour le logement de l'histoire locale (plus de 8 000 personnes, à Bayonne, en 2021), afin de démontrer le soutien populaire à la réglementation sur l'indemnisation et contraindre des Maires locaux et Mairesses locales encore hésitant-e-s à la voter.
  - Afin de laisser aux exploitant-e-s de locations saisonnières existants le temps de s'adapter, la réglementation prévoyait une période de mise en œuvre progressive, assortie d'autorisations temporaires.
  - Le 1er mars 2026, cette période de transition provisoire a officiellement pris fin, entraînant l'expiration simultanée de tous les délais de tolérance antérieurs. Pour marquer cette étape décisive et empêcher les propriétaires d'exploiter clandestinement des logements illégaux, ALDA a mené des occupations physiques simultanées des logements frauduleux restants, imposant une mise en conformité immédiate à échelle de la ville, et récupérant le parc de logements détourné au profit des résident-e-s permanent-e-s.
  - ALDA anime une cellule de veille qui traque physiquement les annonces illégales et les baux frauduleux, assurant ainsi une présence sur le terrain que l'État ne fournit pas.
  - Forte de son succès local, ALDA a contribué à rédiger des lois nationales françaises (par l'intermédiaire de député-e-s locaux) visant à normaliser le partage des données d'Airbnb et à renforcer le contrôle sur les résidences secondaires.

Principaux Enseignements :

- La réglementation est un processus évolutif qui nécessite une mobilisation continue pour garantir son efficacité. ALDA démontre que faire adopter une loi ne représente que la moitié de la bataille.
- Pour être transformatrice, la réglementation doit s'appuyer sur une base collective organisée et horizontale, capable de contrôler, de dénoncer et de défendre politiquement ces acquis juridiques face aux tentatives de remise en cause spéculatives.

c) The European CLT Network (ECLTN) (Réseau européen des Community Land Trusts) : Keti Tskitishvili

- **Présentation :** Un Réseau européen de Community Land Trusts (CLT), des organisations à but non lucratif, démocratiques et gérées par les communautés, qui séparent la propriété foncière de la propriété immobilière. Ce réseau a pour objectif de favoriser le développement des fiducies foncières à travers l'Europe et de les aider à maximiser leur impact social et environnemental de long terme, en les consolidant et en les autonomisant plutôt qu'en agissant comme un organisme de plaidoyer transnational.
- **Localisation :** Europe, avec des membres au Royaume-Uni, en Belgique, en France, en Espagne, en Allemagne, aux Pays-Bas, en Irlande et en Italie.
- **État d'Avancement :** Réseau européen établi, réunissant des CLT de maturités variées, s'inspirant du modèle international plus large des fiducies foncières. Fondé en 2023 par 15 membres fondateurs.
- **Échelle :** Réseau de 18 organisations réparties dans plusieurs pays européens, qui gère actuellement et dispose d'un portefeuille de projets représentant au total 30 000 logements abordables.
- **Publics Cibles :** Ménages à faibles et moyens revenus à la recherche d'un logement abordable, fiducies foncières locales souhaitant se développer et renforcer leur impact, et décideurs et décideuses politiques et entreprises dont la collaboration est nécessaire pour généraliser le modèle des CLT.
- **Parties Prenantes :** Le réseau européen des CLT, des fiducies foncières locales (e.g. CLT Bruxelles, Gand et Londres), la Collaborative Housing Alliance et des partenaires du logement abordable (par ex. Housing Europe et la Task Force européenne pour le logement abordable).
- **Problématique Spécifique :** Le foncier et le logement sont de plus en plus traités comme des marchandises plutôt que comme des ressources communautaires, ce qui pousse les prix du logement au-delà des moyens des ménages avec des revenus faibles ou modestes. Les fiducies foncières constituent un modèle éprouvé pour garantir l'accessibilité financière pérenne, mais leur développement et leur changement d'échelle nécessitent un environnement politique favorable, des pratiques de marché adaptées et une reconnaissance plus large.
- **Approche :** Le modèle fiducies foncières dissocie le foncier du marché du logement. Le fonds (*trust*) foncier reste propriétaire du terrain à perpétuité, tandis que les logements qui s'y trouvent sont vendus, loués ou gérés en coopérative par les résident-e-s. Cette structure de gouvernance démocratique et inclusive réunit habitant-e-s, entreprises et institutions publiques, afin de trouver un équilibre entre intérêts collectifs et individuels et de garantir, à long terme, un logement abordable et une gouvernance communautaire
- **Étapes Essentielles :**
  - Faire évoluer la pensée économique – contribuer à faire des fiducies foncières une notion largement comprise, adoptée par de larges coalitions et solidement inscrite à l'agenda politique comme une idée grand public.
  - Influencer les politiques publiques - encourager les décideurs et décideuses politiques à réformer le droit du logement et du foncier pour offrir aux fiducies foncières un environnement propice à leur développement.
  - Transformer les pratiques du marché - inciter les entreprises à changer de mode de fonctionnement en collaborant avec les fiducies foncières sur des projets d'aménagement.

Principaux Enseignements :

- Le foncier et le logement ne devraient pas être considérés comme des actifs spéculatifs. Le modèle des fiducies foncières montre qu'une accessibilité financière pérenne est possible grâce à la propriété communautaire et à une gouvernance démocratique.
- En soutenant et en mettant en relation les CLT à travers l'Europe, le réseau aide les initiatives de logement locales et portées par les communautés à se développer et à obtenir la reconnaissance nécessaire pour déployer leur impact.

2.4.3. Réflexions des commentateurs et commentatrices

Eva Álvarez de Andrés
(Universidad Politécnica de Madrid)

- Eva a mis en lumière les forces invisibles qui façonnent la réglementation du logement, orientant la discussion vers la nature politique du droit.
- Elle a alerté sur les lobbies puissants qui élaborent des lois en secret afin de protéger des intérêts spéculatifs. Ce travail contribue souvent à affaiblir les protections sociales avant même que les projets de loi n'arrivent au Parlement.
- Elle a relevé que, si la Constitution espagnole (comme beaucoup d'autres) interdit explicitement la spéculation, ces dispositions sont ignorées depuis 50 ans. Elle a appelé à faire respecter la loi et à opérer un changement de paradigme juridique qui fasse primer la fonction sociale de la propriété sur le droit absolu à la propriété privée.
- Elle a interpellé les intervenant-e-s sur les CLT et le logement afin qu'ils et elles prennent en compte les personnes les plus éloignées de l'accès au logement, c'est-à-dire celles qui n'ont aucun revenu ou dont les revenus sont irréguliers et qui sont souvent exclues, y compris des modèles de logement abordable.

Claire Colomb
(University of Cambridge)

- Claire a mis en relation les luttes locales menées au Pays basque (le cas français d'ALDA) avec le contexte plus large des réglementations locales encadrant les locations de courte durée qui se sont développées en Europe, ainsi qu'avec les débats sur le rôle du droit de l'Union européenne dans leur élaboration.[6]
- Elle a souligné que les villes ne peuvent pas réguler un phénomène sur lequel elles n'ont pas de données. Le nouveau règlement de 2024, qui oblige les plateformes comme Airbnb à partager les données de location de courte durée avec les pouvoirs publics (sous certaines conditions), a marqué une avancée majeure à échelle de l'Union européenne.
- Elle a observé que de nombreuses villes européennes ont adopté des réglementations, mais ne disposent pas des ressources humaines nécessaires pour les faire appliquer. À ce titre, ALDA est un modèle unique dans lequel un mouvement social joue le rôle « d'inspecteur citoyen », contribuant à assurer le travail de surveillance que l'État n'est pas en mesure d'exercer, faute de moyens suffisants.
- Elle a soutenu que les réseaux de mouvements locaux doivent s'unir à échelle européenne pour répondre aux consultations publiques sur les propositions de l'UE, afin que les voix des locataires et des militant-e-s du logement soient entendues au même titre que celles des associations de propriétaires et de gestionnaires immobiliers, qui disposent de moyens financiers importants.

Irene Escorihuela Blasco
(Observatori DESCA)

- Irene a attiré l'attention sur les rapports issus du Parlement européen (distincts de l'EAHP, qui provient du commissaire européen chargé de l'énergie et du logement).[7]
- Elle a mis en garde contre les « mesures de simplification » préconisées dans ces rapports. Sous prétexte de faciliter les opérations de construction, ces mesures cherchent souvent à déréguler les normes environnementales et sociales, ouvrant la voie à un boom immobilier propice à la spéculation, au détriment des groupes à faibles revenus.
- Elle a critiqué la tendance à définir l'accessibilité financière comme un loyer inférieur de 30 à 40% au prix du marché. Sur des marchés du logement hyper-spéculatifs comme celui de Barcelone, même un loyer correspondant à 80% du prix du marché demeure inabordable. Elle a plaidé pour que les coûts du logement soient strictement liés aux revenus des ménages, par exemple en étant plafonnés à 12–16% de ceux-ci.[8]
- Elle a alerté sur le fait que le terme « abordable » s'applique de plus en plus aux groupes à revenus intermédiaires. Si les politiques de logement et l'offre visent principalement ce segment plus rentable, les ménages à plus faibles revenus, ceux qui en ont le plus besoin, risquent d'être totalement exclus du marché du logement.
- Elle a souligné que l'EAHP devait être assorti d'un principe de conditionnalité. Les fonds publics ne devraient être alloués qu'à des projets capables de démontrer qu'ils ne sont pas spéculatifs, qu'ils demeurent abordables de manière pérenne et qu'ils prennent en considération les ménages ayant des revenus les plus faibles.

[6] Le rapport intitulé « Les aspects réglementaires des locations de courte durée dans l'UE » (*The regulatory aspects of short-term rentals in the EU*), commandé par le Parlement européen (2025), est disponible à : https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/CASP_IDA(2025)759356.
[7] Voir « Cartographie des besoins en logement dans l'UE, évaluation des effets de la pénurie et aperçu de la législation européenne pertinente » (Mapping the housing needs in the EU, assessing the impacts of scarcity and providing an overview of relevant EU legislation) (https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2025/759352/CASP_STU(2025)759352_EN.pdf) ainsi que le « Projet de rapport sur la crise du logement dans l'UE et proposition de résolution du Parlement européen » (*Draft Report on the housing crisis in the EU and motion for a EU Parliament Resolution*) (https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-10-2026-0025_EN.pdf).
[8] Pour en savoir plus sur l'accessibilité financière du logement, voir FEANTSA (2024).

Partie II : Mobilisation collective autour du Plan Européen pour des Logements Abordables

La seconde partie de ce document vise à décortiquer les principaux éléments du tout premier Plan Européen pour des Logements Abordables (*European Affordable Housing Plan, EAHP*) (**Commission européenne, 2025b**), ainsi qu'à identifier les messages essentiels pour un plaidoyer collectif, les parties concernées et les opportunités à saisir en termes de mobilisation et d'engagement.

Officiellement lancé en décembre 2025 (plusieurs mois avant l'échéance initiale), l'EAHP a été élaboré par le **Commissaire européen à l'Énergie et au Logement**[9], **spécialement nommé à cet effet**, sur la base des contributions d'un groupe de travail interne, d'un comité consultatif et d'une consultation publique.[10]

Les **multiples contributions transmises par plusieurs organisations et réseaux** ayant participé aux Dialogues « [Re]vendiquer la co-production des politiques de logement », ainsi que le Manifeste pour un logement juste et démocratique dans les villes européennes (2025) coordonné par Fairville et mentionné ci-dessus, figurent dans la liste des ressources pertinentes à la fin de la présente Note d'apprentissage et de plaidoyer.

3. Analyse succincte du Plan Européen pour des Logements Abordables

Le contenu de l'EAHP s'articule autour de quatre piliers :

I) stimuler l'offre ; II) mobiliser l'investissement ; III) offrir une aide immédiate tout en lançant des réformes ; et IV) protéger les personnes les plus touchées.

[9] Pour plus d'informations https://commission.europa.eu/about/organisation/college-commissioners/dan-jorgensen_en?prefLang=fr&etrans=fr
[10] Pour plus de détails sur la consultation, voir https://housing.ec.europa.eu/whats-new/news/have-your-say-how-make-housing-more-affordable-2025-07-11_en?prefLang=fr&etrans=fr

Les actions et recommandations spécifiques s'adressent aux institutions de l'Union Européenne, aux États membres et aux gouvernements locaux et régionaux. Le Plan s'efforce de relier la stratégie en matière de logement aux engagements des luttes contre la pauvreté et la précarité énergétique, mais la façon dont ces liens se traduiront concrètement sur le terrain demeure très floue.

L'analyse succincte présentée ci-dessous a été présentée lors de la session des Dialogue de janvier 2026, puis largement diffusée auprès des participant-e-s et des autres parties concernées. Elle offre **un aperçu rapide des éléments à la fois positifs et préoccupants de l'EAHP, ainsi que des mécanismes émergents et existants permettant d'assurer un suivi de ce Plan, et autour desquels développer un plaidoyer collectif** dans les mois et les années à venir.[11] Dans ce cadre, il convient de mettre en avant six actions spécifiques attendues pour 2026, impliquant la Commission européenne, le Conseil, les États membres et les institutions financières : 1) la Loi sur le Logement Abordable ; 2) l'Alliance et le Sommet Européens du Logement ; 3) la Plateforme d'Investissement Paneuropéenne pour un Logement Abordable et Durable ; 4) la Stratégie Européenne de Lutte contre la Pauvreté ; 5) le Plan Énergétique Citoyen; et 6) le Plan d'Action pour des Communautés Énergétiques.

	Éléments positifs	Éléments préoccupants	Outils existants et nouveaux
Remarques générales	La question de l'accessibilité au logement décrite comme une « crise sociale », établissant un lien entre durabilité et démocratie (p. 1) « Cohésion des politiques » : approche intégrée, reliant les nouvelles politiques et celles plus établies, les instruments, la mise en réseau et les espaces de collaboration	Absence de définition commune des concepts clés (glossaire ?) : accessibilité financière, logement social, logement public... Caractère non contraignant (formulation vague d'« encourager » les États membres) Absence d'évaluation des conséquences et des risques potentiels liés aux actions de l'EAHP	Contrôle/suivi par la société civile (et les collectivités territoriales) des outils et mécanismes existants ? Participation de la société civile (et des collectivités territoriales) à la conception, à la mise en œuvre et au suivi des nouveaux outils et mécanismes ?
Pilier I : Stimuler l'offre	Les États membres sont encouragés à : « Accorder la priorité à la rénovation et à la réaffectation des bâtiments existants, tout en évitant les démolitions inutiles, comme moyen de revitaliser les quartiers » (p. 7) « Améliorer l'accès au financement pour les solutions de logement abordable menées par les acteurs locaux via le nouveau Bauhaus européen » (p. 7) Ils sont également « invités à faire usage des flexibilités offertes par les directives sur les marchés publics pour promouvoir la fourniture efficiente et efficace de logements » (p. 6)	Réduire les « formalités administratives » (règlements de construction, zonage, marchés publics) : quel impact sur la qualité et le déroulé des processus participatifs ? Accélération des évaluations environnementales : risqué ?! Aucune mention du secteur de l'économie sociale et solidaire en lien avec les marchés publics	Stratégie de l'UE pour la Construction de Logements (2025 ?) Nouveaux programmes « Bauhaus » et « Erasmus+ » de l'UE Loi sur les Services de Construction (2026) Nouveau Partenariat pour de Meilleurs Logements (2026) Plans Nationaux de Rénovation des Bâtiments (2026) Paquet de simplification en matière de logement (2027) Coalition européenne pour le financement de l'efficacité énergétique (2024) **Plan d'action pour les communautés énergétiques (2026)** Paquet de soutien au financement de l'efficacité énergétique ? Plan d'action pour une énergie abordable ?

Figure 17. Analyse express du Plan Européen pour des Logements Abordables. Source : Élaborée par Lorena Zárate (janvier 2026) comme contribution aux Dialogues en ligne, à partir de l'EAHP de la Commission Européenne (2025b).

[11] Lancé officiellement en mai 2026 : https://housing.ec.europa.eu/european-housing-alliance_en?prefLang=fr&etrans=fr

	Éléments positifs	Éléments préoccupants	Outils existants et nouveaux
Pilier II : Mobiliser des investissements	Flexibilité permettant d'adapter et de combiner divers mécanismes financiers existants (pas uniquement les fonds spécifiques au logement ; par exemple, les Fonds de cohésion et le Fonds social pour le climat) « Aider les États membres à développer des modèles de financement évolutifs et innovants » (y compris les obligations-logement et les fonds renouvelables) (p. 10) Nouvelle catégorie « logement abordable » au titre de la décision sur les services d'intérêt économique général (décision « SIEG »), avec plus de souplesse pour définir les groupes cibles, des exigences administratives simplifiées et sans plafond de compensation (p. 11)	Inversión adicional = deuda pública adicional? Fort accent mis sur les partenariats public-privé (explorer un « cadre d'investissement volontaire sous l'impulsion du marché, pour le logement social et abordable » : trop risqué ?) Aucune mention des partenariats public-communs Aucune mention des banques éthiques ni d'autres institutions et modèles financiers communautaires, à but non lucratif et coopératifs	Fonds social pour le climat ? Plans nationaux et régionaux de partenariat Budget à long terme de l'UE 2028-2034 **Plateforme d'investissement paneuropéenne pour un logement abordable et durable (2026)**
Pilier III : Offrir une aide immédiate tout en lançant des réformes	La Commission s'engage à : Présenter une analyse de la dynamique des prix des logement et des tendances en matière de spéculation (2026) (p. 13) « Faciliter les investissements (?!) en faveur des fournisseurs de logement à but non lucratif et à but lucratif limité en recensant les obstacles techniques et législatifs » (p. 13) « Faciliter l'apprentissage par les pairs et l'innovation dans la lutte contre la spéculation immobilière, en s'appuyant sur les expériences locales et nationales » (p. 13) Les États membres sont encouragés à : « Suivre les données relatives aux locations de courte durée sur leur territoire et évaluer leur incidence sur le caractère abordable du logement » (p. 14) « Mettre en place des mesures visant à limiter les comportements spéculatifs préjudiciables sur le marché immobilier » (p. 14) « Mettre en œuvre des réformes ambitieuses et globales axées sur l'accessibilité financière » (fiscalité, partage des données, apprentissage mutuel, assistance technique) et soutenant le « droit de rester » (rénovation, réaffectation et réhabilitation urbaine sans expulsions) (p. 15)	Aucune mention des initiatives et des acteurs et actrices communautaires en tant qu'allié-e-s essentiel-le-s pour mener des réformes structurelles « Investissements dans » ou différentes formes de soutien aux prestataires à but non lucratif ? (par exemple : accès au foncier, assistance technique, subventions, etc.) Risque de privatisation / gentrification lié à la volonté de mobiliser les terrains publics et de mieux exploiter le parc immobilier ? Mentions répétées de la « bureaucratie » et des « solutions numériques » reflétant / favorisant les intérêts du secteur privé ?	Le règlement européen sur les locations de courte durée (qui entrera en vigueur en mai 2026) « aidera les pouvoirs publics à réglementer le marché » (notamment par l'enregistrement des hôtes et le partage des données) Nouvelle législation sur les locations de courte durée dans le cadre de la nouvelle **Nouvelle législation sur les locations de courte durée dans le cadre de la nouvelle** **Alliance européenne pour le logement et sommet sur le logement (2026)** Instruments d'Appui Technique (2027)
Pilier IV : Protéger les personnes les plus touchées	Protéger les personnes les plus touchées : « Contribuer à accroître le parc de logements étudiants » (en mobilisant des investissements et en réaffectant les fonds de la politique de cohésion) (p. 16) « Évaluer la faisabilité d'un système de garantie visant à réduire ou à supprimer la nécessité d'un dépôt de caution » (marché locatif privé) (pp. 16-17) « Identifier et diffuser des modèles d'hébergement innovants pour les étudiants et les jeunes » (p. 17) « Proposer une recommandation du Conseil sur la lutte contre l'exclusion en matière de logement » (p. 18) « Mobiliser de nouveaux investissements en faveur du logement social et des solutions axées sur le logement pour les sans-abri » (p. 18) « Aider les ménages à lutter contre la précarité énergétique et protéger les personnes défavorisées contre l'interruption de la fourniture d'énergie » (p. 18) Les États membres, les régions et les collectivités locales sont encouragés à : « Élaborer et mettre en œuvre des programmes ciblés visant à améliorer l'accès au logement pour les jeunes, en proposant notamment des options de location abordables et un soutien aux dispositifs de colocation ou de cohabitation » (p. 17) « Revoir à la hausse leur soutien aux sans-abri et aux autres groupes en situation de vulnérabilité » (p. 18) « Renforcer la transparence des contrats de location » (p. 18)	Participation des étudiant-e-s, des sans-abri et d'autres groupes défavorisés à l'élaboration, à la mise en œuvre et au suivi des politiques ? Soutien spécifique aux programmes « Logement d'abord » ? Économie sociale et solidaire et solutions portées par les communautés dans le nouveau Paquet Énergie Citoyen ?	Fonds social européen+(FSE+) « Lancer un projet pilote dans le cadre d'Erasmus+ en partenariat avec des villes de toute l'Union et les parties prenantes concernées, afin d'accroître l'accès des étudiants mobiles issus de milieux défavorisés à des solutions de logement abordables et innovantes » Plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme Plans de partenariat nationaux et régionaux dans le cadre du prochain CFP (2026 ?) Soutien supplémentaire au titre du mécanisme de l'UE en faveur du logement social et abordable **Stratégie de l'UE de lutte contre la pauvreté (2026)** **Paquet Énergie Citoyenne (2026)**

4. Messages essentiels pour un plaidoyer collectif

À la lumière de l'analyse et des réflexions partagées précédemment, il ressort clairement que **résoudre la crise du logement suppose bien plus que de combler le *déficit quantitatif en construisant des logements supplémentaires***.

De fait, une approche aussi étroite peut même conduire à des mesures et à des conséquences problématiques, notamment des expulsions et des déplacements qui aggravent l'injustice socio-spatiale, l'abandon de la question de la fonction sociale du bâti et du foncier vacants ou sous-utilisés, et l'accentuation de la crise climatique par l'alimentation de l'étalement urbain. **Les solutions à la crise du logement doivent être envisagées comme une pierre angulaire de la réduction des inégalités, tout en renforçant la cohésion sociale, la participation politique et l'action environnementale.**

Dans cette perspective, les Dialogues « [Re]vendiquer la co-production des politiques de logement » se sont concentrés sur les initiatives actuelles visant à protéger, démocratiser et déployer des solutions de logement et d'aménagement coproduites. En s'appuyant sur des stratégies concrètes et des enseignements partagés à travers l'Europe et au-delà, cette section dégage des **messages clés, tournés vers l'action, qui visent à soutenir les mobilisations en cours dans le cadre de la phase de mise en œuvre de l'EAHP**. Ils s'articulent autour de trois grandes dimensions : la fonction sociale de la terre et de la propriété et la co-production en matière de logement et d'aménagement urbain ; l'action climatique et la justice résidentielle ; et la mobilisation des ressources, l'équité de genre et le patrimoine économique local. Plus largement, ces recommandations visent à esquisser des voies possibles pour l'action collective des communautés organisées, des mouvements sociaux, des organisations de la société civile, des expert-e-s et des universitaires, ainsi que des collectivités locales et régionales, notamment sous la forme de **travaux de recherche opérationnels, de renforcement des capacités et d'actions de plaidoyer menées à différentes échelles**.

Fonction sociale de la terre et de la propriété, et co-production du logement et de la ville

A) Les politiques publiques et les investissements locaux, régionaux et nationaux doivent **renforcer la protection et la mise en œuvre de la fonction sociale de la terre et du bâti** (faire primer la dimension sociale de l'usage et de la valeur, plutôt que la dimension marchande et spéculative), afin de lutter simultanément contre les inégalités sociales et la ségrégation spatiale et d'agir pour le climat, en construisant un réseau pérenne et non marchand de communs urbains.

B) Les gouvernements locaux et nationaux devraient toujours **privilégier la co-production à l'échelle du quartier, les dispositifs de rénovation circulaire et les stratégies de réhabilitation participative ancrées dans les communautés, plutôt que les processus de démolition, de rénovation urbaine et de gentrification descendants et orientés par le marché**. Les politiques publiques doivent cesser de subventionner la démolition pour mieux soutenir les opérations d'entretien, de soin et le droit à la réutilisation.

C) L'Union européenne ainsi que les gouvernements nationaux et locaux devraient **reconnaître et renforcer les partenariats publics-communs dans les cadres réglementaires et financiers**, en tant que mécanismes efficaces de protection des communs et de garantie du droit au logement et du droit à la ville.

D) La phase de mise en œuvre de l'EAHP doit être saisie comme une **opportunité pour institutionnaliser la co-production à échelle européenne et locale**, en veillant à ce qu'elle résiste aux revirements politiques régressifs, à échelle nationale comme locale.

Action climatique et justice résidentielle

E) Les gouvernements nationaux devraient mettre en place des mécanismes réglementaires et **financiers requérant que les acquisitions ou les locations par le secteur public et les communautés concernent des bâtiments abandonnés et/ou délabrés, et incluent leur réhabilitation**, Ils devraient également prévoir l'octroi de subventions publiques garantissant, pour chaque projet, un accompagnement professionnel et technique placé sous contrôle social.

F) Les gouvernements nationaux et locaux doivent **affecter les biens publics (foncier, bâtiments et ressources financières) à des initiatives non spéculatives, durablement abordables et résilientes face au changement climatique**. Ils doivent soutenir en priorité le logement locatif public et social, le logement coopératif, les fiducies foncières (CLT) ainsi que d'autres formes de logement collectives, communautaires et à but non lucratif.

G) **La transition énergétique doit être considérée comme une opportunité majeure pour démarchandiser le logement.** Les subventions publiques pour le climat ne devraient entraîner ni hausse des charges ou des loyers, ni des déplacements de population, mais plutôt contribuer à la constitution durable d'un parc de logements abordables, à vocation sociale et économes en énergie.

H) **La diversité des statuts d'occupation** (tels que les logements locatifs et coopératifs) et les types de logements durablement démarchandisés, y compris « l'habitat léger » alternatif comme les tentes et les caravanes, **doivent être davantage reconnus et consolidés** comme des outils efficaces pour prévenir le sans-abrisme et faire valoir la justice résidentielle.

Mobilisation des ressources, équité de genre et patrimoine économique local

I) L'argent public ne devrait être alloué qu'à des **projets prouvés comme étant non spéculatifs, durablement abordables** pour les tranches de revenus faibles et intermédiaires, situés dans des zones bien desservies et dotées d'un accès aux services et infrastructures essentiels. Les fonds européens ne devraient être accordés qu'à condition **de garantir une accessibilité financière pérenne et des protections pour les locataires**.

J) L'UE doit contraindre ou inciter les États membres à **reconnaître les initiatives de logement portées par les communautés comme légitimes**, en veillant à ce que le soutien à ces initiatives ne se limite pas à un soutien financier, mais passe aussi par la levée des obstacles juridiques. Les instruments financiers doivent être repensés afin d'être accessibles aux collectifs de terrain, et non pas uniquement aux promoteurs immobiliers à grande échelle.

K) L'Union européenne et les gouvernements nationaux doivent **reconnaître et soutenir formellement les dispositifs communautaires d'épargne, les coopératives de crédit, les banques éthiques et les banques municipales**, en tant qu'outils essentiels à la mobilisation des ressources et à la gestion collective du patrimoine économique local, dans le cadre de l'économie sociale et solidaire.

L) L'Union Européenne ainsi que les gouvernements nationaux et locaux devraient **mettre en place des cadres budgétaires et d'audit intersectionnels et sensibles au genre**, fondés sur une réflexion collective portant sur la hiérarchie des besoins et les aspirations de la communauté.

5. Mobilisation et engagement continu

La série des Dialogues s'est fondée sur les efforts continus menés par de nombreuses organisations, institutions et réseaux qui défendent et font progresser le droit au logement et le droit à la ville. Plusieurs sont basés en Europe, et la plupart œuvrent à échelle européenne ; il s'agit notamment d'organisations de la société civile et d'associations locales, d'institutions universitaires et professionnelles, ainsi que de collectivités locales et régionales. Leurs sites web, lettres d'information et publications sur les réseaux sociaux constituent un excellent moyen de rester informé-e-s et engagé-e-s dans les actions de plaidoyer pendant la phase de mise en œuvre de l'EAHP, et les autres actions visant à protéger et à développer des formes de logement sociales, collaboratives, abordables et démarchandisées.

Organisations et Réseaux du logement en Europe (sélection)

Association ALDA

Alliance for Collaborative Real Estate Development (ACRED)

Alliance Internationale des Habitants (IAI) (*International Alliance of Inhabitants (IAI)*)

Alternatives Pour des Projets Urbains Ici et à l'International (APPUII)

Canopy Housing

Centre Ville Pour Tous (CVPT)

Réseau CoHabitat

Collectif Non à la démolition dans le quartier de l'Alma-Gare

Co-operative Housing International (*Coopérative internationale de l'habitat*)

Commissaire européen à l'énergie et au logement

European Action Coalition for the Right to Housing and to the City (*Coalition européenne d'action pour le droit au logement et à la ville*)

European Alliance for Collaborative Housing (*Alliance européenne pour l'habitat collaboratif*)

European Community Land Trust Network-ECLTN (*Réseau européen des Community Land Trusts*)

European Housing Alliance (*Alliance européenne pour le logement*)

Fairville Project (*Projet Fairville*)

Fondation pour le logement

Global Platform for the Right to the City (*Plateforme Globale pour le Droit à la Ville*)

Habitat International Coalition (HIC)

House Europe!

Housing Europe

Hub for Housing Justice (*Pôle pour la justice en matière de logement*)

International Institute for Environment and Development (*Institut international pour l'environnement et le développement*)

International Union of Tenants (*Union internationale des locataires*)

Mayors for Housing (*Maires pour le logement*)

MOBA Housing SCE

NETCO project-Cities for cohousing

Observatori DESCA

Special Committee on the Housing Crisis, European Parliament (*Commission spéciale sur la crise du logement, Parlement européen*)

The Bartlett Development Planning Unit at the University College of London (*Unité Bartlett de Planification du Développement, University College London*)

The Shift

UrbaMonde

UN Special Rapporteur on the Right to Adequate Housing (*Rapporteur spécial des Nations Unies sur le droit à un logement convenable*)

United Cities and Local Governments (*Cités et Gouvernements Locaux Unis*)

World Habitat Awards Database (*Base de données des World Habitat Awards*)

Figure 18. Organisations et réseaux du logement en Europe. **Source :** Élaborée par les auteurs et autrices (2026).

Principales occasions d'engagement et de plaidoyer

Septembre 2026

- Lancement de **l'Initiative citoyenne européenne « Droit au logement ! »** (ouverte aux signatures)
- **Appel à contributions sur la territorialisation du droit à un logement convenable,** lancé par le Rapporteur spécial des Nations Unies (échéance : 21 septembre)
- Période de retour sur **l'appel à contributions relatif à la simplification réglementaire du logement dans l'UE**, en amont du « Paquet de simplification pour le logement » attendu fin 2027 (échéance : 30 septembre)

Octobre 2026

- **Journée mondiale de l'habitat** (5 octobre)
- **Réunion des comités de travail** de Housing Europe (7-8 octobre, Bruxelles)
- **Semaine européenne des régions et des villes** (12-14 octobre, Bruxelles)
- **Dialogue technique de la Commission Européenne sur le logement abordable** (14 octobre, Bruxelles)
- **EU City Lab : déployer les solutions de logement abordable en Europe : des politiques de l'UE à la mise en œuvre locale** (15-16 octobre, Bruxelles)
- **Conférence Housing First Europe** (28-30 octobre, Rotterdam)
- **Journée mondiale des villes** (31 octobre)

Novembre 2026

- Événement de clôture du projet Fairville et discussion sur le logement (16-18 novembre, Paris et Bruxelles)
- **« Les villes au cœur : 10 ans de l'Agenda urbain de l'UE et perspectives futures »** (17 novembre, Rotterdam, et 18 novembre, Amsterdam))
- **Réunion des ministres du Logement de l'UE** (25-26 novembre, Strasbourg) et Sommet du logement de l'Union européenne (à confirmer)
- 3e session du **Groupe de travail intergouvernemental à composition non limitée sur le logement convenable pour tous** (OEWG-H3) (26-27 novembre, Nairobi)
- **Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques 2026 (CCNUCC, COP 31)** (9-20 novembre, Antalya)

2027

- World Habitat Awards (candidatures en ligne entre janvier et mars)
- Examens nationaux volontaires (ENV) lors du **Forum politique de haut niveau sur le développement durable 2027 (FPHN)** (juillet, New York)
- Appel à contributions pour le **Rapport mondial sur le développement durable (GSDR)** (lancement prévu en septembre)
- **Festival international du logement social** (juin, Lisbonne)
- **Sommet des ODD des Nations Unies** (Septembre)
- Sessions 2027 du **Groupe de travail intergouvernemental ouvert sur le logement convenable pour tous** (OEWG)

Répertoire en ligne des Dialogues « [Re]vendiquer la co-production des politiques de logement »

Ce processus a abouti à la création de deux sites web dédiés, qui proposent désormais un aperçu des « Dialogues » ainsi qu'une bibliothèque de ressources spécifiques issues de chaque session :

https://hic-net.org/fr/reclaiming-co-produced-housing-europe-dialogues/

https://www.fairville-eu.org/enablerseries

6. Références et documentation additionnelle

Aalbers, M.B.; Böhmer, F. and Fernandez, R. (2026) *Housing speculation in the EU: Corporate landlords, real estate trusts, abusive speculative behaviour and impacts on prices and transactions.* Study requested by the European Parliament, Special Commission on Housing Crisis in the European Union (HOUS). https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/CASP_STU(2026)783542

Alliance coopérative internationale (2025) *The Law on Cooperative Housing.* https://www.housinginternational.coop/wp-content/uploads/2025/10/CHI-Report-v2.pdf

Alliance des maires pour le logement (2025) *The European Housing Action Plan.* https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/European_Housing_Action_Plan.pdf

Cociña, C.; Barcena, A.; Sevilla Núñez, P.; Apsan Frediani, A. and Roche, J.M. (2025) *Forced evictions and climate change. The damaging impact on risks and emissions.* Issue Paper, International Institute for Environment and Development-IIED, Londres. https://www.iied.org/sites/default/files/pdfs/2025-10/22672iied.pdf

Colomb, C. (2025) *The regulatory aspects of short-term rentals in the EU.* In-depth analysis requested by the European Parliament, Special Commission on Housing Crisis in the European Union (HOUS). https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/IDAN/2025/759356/CASP_IDA(2025)759356_EN.pdf

Commission économique des Nations unies pour l'Europe et Conseil économique et social des Nations unies (2025) *Draft Ministerial Commitment on Housing Affordability and Sustainability.* https://unece.org/sites/default/files/2025-08/ECE_HBP_2025_3E_2512071.pdf#

Commission européenne (n.d.) *EU Affordable Housing Initiative.* https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/proximity-and-social-economy/social-economy-eu/affordable-housing-initiative_en#

Commission européenne (2025a) *Speech by Commissioner Jorgensen at the High-Level Conference on Affordable and Sustainable Housing.* https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/speech_25_2245#

Commission européenne (2025b) *The European Affordable Housing Plan.* https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan_en

Commission européenne (2025c) *Question and Answers on the European Affordable Housing Plan.* European Union Press Corner. https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/qanda_25_3049

Commission spéciale sur la crise du logement dans l'Union européenne (2025) *Draft Report on the housing crisis in the EU and motion for an EU Parliament Resolution.* Rapporteur: Borja Giménez Larraz. https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-10-2026-0025_EN.pdf

Conseil consultatif sur le logement (2025) *Housing Advisory Board Recommendations to the European Commission.* https://housing.ec.europa.eu/document/download/e8944c5e-6098-495c-8ecd-da7da9738588_en?filename=Housing%20Advisory%20Board%20recommendations%20to%20the%20European%20Commission%20-%202025.pdf

Conseil de l'Union européenne, Comité des représentants permanents (2025) *The future European Affordable Housing Plan. Draft Council Conclusions* (Part 1). https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-15221-2025-INIT/en/pdf

Eurostat (2025) *Housing in Europe - 2025 edition.* https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2025

Fairville (2025) *A Manifesto for Just and Democratic Housing in European Cities. Co-producing routes out of the housing emergency.* A project facilitated by the CNRS and the Bartlett Development Planning Unit at the University College of London, with funding from the European Union. https://www.fairville-eu.org/_files/ugd/1fc659_4caf49c142f14c95bed0e4d75bf5180a.pdf

Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri - FEANTSA (2024) *Affordable for whom? Reflections on the possibilities of an EU affordable housing plan from a homelessness perspective.* https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2024/Affordable/FINAL.pdf

Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri - FEANTSA et Fondation Laudes (2025) *Repurposing Vacant Spaces Into Homes.* https://www.feantsa.org/resources/repurposing-vacant-spaces-into-homes

Fondation Abbé Pierre et Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri - FEANTSA (2024) *Ninth overview of housing exclusion in Europe 2024.* https://www.feantsa.org/resources/9th-overview-of-housing-exclusion-in-europe-2024

Habitat for Humanity Europe and Middle East (2025) *More housing, same crisis? Why quick fixes aren't enough to ensure fair housing.* https://meta.eeb.org/2025/12/09/we-cant-build-our-way-out-of-the-housing-crisis/

holon (2025) *Map of Housing Affordability in the EU.* https://holon.cat/en/housing-affordability-in-eu/

Housing Europe (2025a) *The State of Housing Europe. Trends in a nutshell.* https://www.housingeurope.eu/state-of-housing-in-europe-2025-trends-in-a-nutshell/

Housing Europe (2025b) *Housing Cooperatives in Europe: Resilience and Adaptation to Changing Needs.* https://www.housingeurope.eu/wp-content/uploads/2025/03/Housing-Cooperatives_2025_DIGITAL.pdf

Housing Europe (2026) *Response to the EU Parliament Plan on the Housing Crisis.* https://www.housingeurope.eu/parliament-has-its-own-plan-against-the-housing-crisis-progress-for-public-cooperative-and-social-housing-but-key-safeguards-still-missing/

ICLEI - Gouvernements locaux pour la durabilité (2025) *Response to the EAHP.* https://iclei-europe.org/news/?Cities_lead_the_way_in_making_housing_affordable,_sustainable_and_fair_&newsID=InYUBWd9

MOBA Housing SCE (2025) *Policy Recommendations.* https://drive.google.com/file/d/1cDKlkoJzw7t2iQ-_KijrFI-jbjPpOFwe/view?usp=drive_link

National Association of Housing and Redevelopment Officials-NAHRO (2025) *Data Finds European Countries Are Also Facing Housing Supply Challenges.* NAHRO International Housing Review. https://www.nahro.org/news/data-finds-european-countries-are-also-facing-housing-supply-challenges/

Network of Cities for Collaborative Housing - NETCO (2024) *Peer Exchanges and Policy Recommendations 2023-2024.* https://rawcdn.githack.com/ghmartinez/netco/49559e9c94395b08f53f802d933b9b31dc6416c9/NETCO%20Final%20Report.pdf#

Nuffield Politics Research Centre (2025) *Research Briefs: the Politics of Housing.* https://politicscentre.nuffield.ox.ac.uk/progressive-politics-research-network/research-briefs/

Observatori DESCA (2025) *Aportaciones para la redacción del futuro Plan Europeo de Acción sobre la Vivienda. Position paper.* https://drive.google.com/file/d/13lykcyH2FVk1YfE7aaQP3-HqaiffbvbR/view?usp=drive_link

Observatori DESCA (2025) *Analysis of the EAHP.* https://observatoridesca.org/en/noticies/analisi-el-pla-europeu-dhabitatge-un-pas-endavant-insuficient-davant-la-crisi-residencial

Observatori DESCA (2026) Response to the EU Parliament Plan on the Housing Crisis. https://observatoridesca.org/en/noticies/housing-crisis-in-the-eu-what-the-parliaments-report-says-and-what-reactions-it-has-generated

Organisation pour la coopération et le développement économique - OCDE (2025) *Monitoring Framework to Measure Homelessness.* https://www.oecd.org/en/publications/oecd-monitoring-framework-to-measure-homelessness3e98455b-en.html

Parlement européen (2025) *Mapping the housing needs in the EU, assessing the impacts of scarcity and providing an overview of relevant EU legislation.* Study requested by the Special Committee on the Housing Crisis in the European Union (HOUS). https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2025/759352/CASP_STU(2025)759352_EN.pdf

Progressive Politics Research Network (2024) *Research Briefs: The Politics of Housing.* Nuffield Politics Research Centre, University of Oxford. https://politicscentre.nuffield.ox.ac.uk/progressive-politics-research-network/

Réseau européen des Community Land Trust & Housing Europe (2025) *From Pilots to Scale: Collaborative Housing and the Legislative Obstacles to Long-Term Affordability.* Blogpost. www.housingeurope.eu/from-pilots-to-scale-collaborative-housing-and-the-push-for-long-term-affordability/

Réseau européen des Community Land Trusts (2025) *Community Land Trusts in Europe. State of the Sector Report.* https://static1.squarespace.com/static/62a1f10a62a5e9291081c078/t/696df793b9384569366fff23/1768814517406/State+of+the+Sector_Community+Land+Trusts+in+Europe+2025.pdf

Réseau européen des Community Land Trust, Association des cités et régions pour la gestion durable des ressources, ECOS, Habitat for Humanity Europe and Middle East, European Environmental Bureau, European Youth Forum, FEANTSA, HouseEurope! et REScoop (2025) *Beyond Bandages: Towards a European Affordable Housing Plan that is fair and sustainable.* https://static1.squarespace.com/static/62a1f10a62a5e9291081c078/t/6900bcd27a3d886a08dd81f8/1761656018435/EAHP_Joint+statement_27102025+%281%29.pdf

The Shift (2026) *Human Rights Analysis of the European Affordable Housing Plan.* https://make-the-shift.org/analysis-of-the-european-affordable-housing-plan/

World Habitat, Sostre Civic, Réseau européen des Community Land Trusts, urbaMonde, MOBA, et l'Association européenne des cooperatives étudiantes (2025) *European Alliance for Collaborative Housing Submission.* https://moba.coop/wp-content/uploads/2025/11/WH-Alliance-for-CH-Input-to-public-consultation-for-European-Affordable-Housing-Plan_LO.pdf

Annexe A : Organisateurs et organisatrices des Dialogues « [Re]vendiquer la co-production des politiques de logement »

Instances d'organisation et d'animation

- The Bartlett Development Planning Unit (DPU) rattachée à la Bartlett Faculty of the Built Environment de l'UCL, est un centre international de premier plan dédié à la promotion d'un développement socialement juste et durable, centré avant tout sur les villes et les territoires du sud du monde. Sa démarche s'articule autour du droit à la ville et de la ville pour toutes et tous, à travers un engagement actif dans la recherche orientée vers l'action, le conseil et des partenariats à l'échelle mondiale, afin de concevoir et de mettre en œuvre des stratégies de développement innovantes et inclusives.
- Fairville (FV) est un projet de recherche international et collaboratif financé par Horizon Europe (le programme de financement de l'UE pour la recherche et l'innovation) pour la période 2023-2026. Le projet vise à lutter contre les inégalités urbaines profondément ancrées, et les défis qu'elles posent pour la démocratie dans les grandes villes et les régions urbaines, en soutenant les initiatives de co-production dans les quartiers à faibles revenus (des processus de collaboration ascendante entre organisations de la société civile, universitaires et chercheur-se-s, structures tierces d'animation ou de plaidoyer, et collectivités locales).
- La Plateforme Globale pour le Droit à la Ville (PGDV) est un réseau ouvert, souple et varié réunissant des organisations de la société civile et des collectivités locales, engagé dans l'action politique et le changement social à travers la promotion, la défense et la réalisation du droit à la ville à tous les niveaux, en accordant une attention particulière aux personnes et aux communautés touchées par l'exclusion et la marginalisation.
- Habitat International Coalition (HIC) est un réseau mondial, indépendant et à but non lucratif, réunissant plus de 300 Adhérent-e-s à travers le monde, qui œuvrent pour la défense, la promotion et la réalisation des droits humains liés à l'habitat et à un lieu sûr où vivre en paix et dans la dignité, tant en milieu urbain que rural.

Comité de pilotage

- La éseau européen des Community Land Trusts promeut les Community Land Trusts (CLT) comme une solution d'usage du foncier et du logement abordable, inclusive et durable, et accessible au grand public. Le réseau œuvre à travers l'Europe afin de démontrer des approches innovantes produisant un impact à la fois social et environnemental.
- MOBA Housing SCE est une société coopérative européenne à but non lucratif, fondée en 2020, qui fédère des initiatives citoyennes dans le domaine du logement en Europe centrale et du Sud-Est. La société œuvre à ouvrir de nouvelles voies dans la région et soutient, plus largement, les initiatives de logement portées par les communautés. Elle intervient à l'échelle translocale en Croatie, en Serbie, en Hongrie, en Tchéquie et en Slovénie, pour transformer la solidarité en infrastructures, créer des logements durablement abordables et bâtir des communautés résilientes dans la région.
- Observatori DESCA est une organisation de défense des droits de l'Homme basée à Barcelone, mais active à échelle locale, régionale, nationale et internationale pour la défense des droits sociaux et de la justice écologique. L'Observatori offre un soutien juridique et technique aux mouvements sociaux et aux organisations de la société civile, et conseille les gouvernements et d'autres institutions dans le domaine de la défense des droits sociaux et de la justice environnementale.
- Cités et Gouvernements Locaux Unis est un réseau mondial de villes et de collectivités locales, régionales et métropolitaines, ainsi que de leurs associations, qui s'engage à représenter, défendre et amplifier la voix des collectivités locales et régionales afin de ne laisser de côté aucune personne ni aucun territoire.
- L'Université París 8 est une université de sciences sociales. Son centre de recherche Lavue (CNRS) s'inscrit dans un réseau de centres d'enseignement et de recherche engagés, entre autres, dans l'observation et la réflexion sur les initiatives de co-production.
- World Habitat est une organisation caritative internationale qui défend le droit de toutes et tous à un logement sûr, durable et adéquat. Elle est notamment connue pour organiser chaque année les World Habitat Awards et pour co-piloter des initiatives mondiales lors de la Journée mondiale de l'habitat.

Quelques exemples de collaborations *antérieures*

2024

Processus d'apprentissage participatif sur « Les services essentiels en tant que communs », co-conçu par CGLU et la PGDV, avec les contributions de DPU.
https://learning.uclg.org/peer_learning_notes/pln-38-basic-services-as-commons/

Dialogues sur les partenariats public-communautés pour le logement et le foncier en Afrique, co-conçus par HIC et la PGDV, avec les contributions de DPU.
https://www.right2city.org/events/learning-dialogues-advancing-the-right-to-the-city-in-africa-commoning-as-a-tool-for-transformative-collective-action/

2023 á 2026

Projet de recherche Fairville, financé par Horizon EU, sur la co-production comme voie de réduction des inégalités et de renforcement de la démocratie, avec DPU comme co-investigateur et les contributions de HIC et de la PGDV.
https://www.fairville-eu.org/

2022

Contributions conjointes au Rapport GOLD VI de CGLU, *Pathways to Urban and Territorial Equality*, co-coordonné par DPU (collaboration spécifique entre DPU et la PGDV autour du chapitre sur le *commoning*).
https://www.goldvi.uclg.org/en

2017 á 2022

Programme KNOW – *Knowledge in Action for Urban Equality*, piloté par DPU avec la participation de la PGDV et de HIC.
https://www.urban-know.com/

Annexe B : Liste des intervenant-e-s et commentateur-rice-s des Dialogues

(Dans l'ordre d'apparition dans le document et de participation aux sessions en ligne)

		Nom	Organisation	Ville	Pays
Session 1	1.	David Nugent	Canopy Housing	*Leeds*	Royaume-Uni
	2.	Arch. Amalia Von Sanden	Recovered Properties Program	*Montevideo*	Uruguay
	3.	Florian Vertriest	Collectif Non à la démolition dans le quartier de l'Alma-Gare	*Roubaix*	France
	4.	Yiorgos Papamanousakis	World Habitat	*Leicester*	Royaume-Uni
	5.	Hélène Froment	Un Centre Ville Pour Tous, Marseille	*Marseille*	France
Session 2	6.	Geert De Pauw	Community Land Trust Brussels (CLTB)	*Bruxelles*	Belgique
	7.	Rodrigo Faria Iacovini	Instituto Pólis	*São Paulo*	Brésil
	8.	Adél Csűrök	The Alliance for Collaborative Real Estate Development (ACRED)	*Budapest*	Hongrie
	9.	Eszter Úr	The Alliance for Collaborative Real Estate Development (ACRED)	*Budapest*	Hongrie
	10.	Olaf Grawert	HouseEurope!	*Berlin*	Allemagne
	11.	Laura Guaita	ICLEI	*Freiburg*	Allemagne
	12.	Camila Cociña	International Institute for Environment and Development - IIED	*Londres*	Royaume-Uni
	13.	Alexandre Apsan Frediani	International Institute for Environment and Development - IIED	*Londres*	Royaume-Uni
	14.	Paulina Ascencio	Fédération des Municipalités Canadiennes - FCM	*Ottawa*	Canada
Session 3	15.	François Dubois	Association APPUII	*Paris*	France
	16.	Agnès Deboulet	CNRS/Paris 8, Fairville PI	*Paris*	France
	17.	Nina Quintas	urbaMonde	*Genéva*	Suisse
	18.	Claudy Vouhé	L'Être Égale	*Poitiers*	France
	19.	Keir Milburn	Abundance	*Londres*	Royaume-Uni
	20.	Goran Jeras	MOBA Housing SCE	*Zagreb*	Croatia
	21.	Eduard Cabré Romans	Mayors for Housing	*Barcelona*	Espagne
Session 4	22.	Maria Francesca de Tullio	Ex Asilo Filangieri	*Naples*	Italie
	23.	Malika Peyraut	ALDA Association	*Bayonne*	France
	24.	Keti Tskitishvili	European Community Land Trust Network (ECLTN)	*Bruxelles*	Belgique
	25.	Eva Álvarez de Andrés	Universidad Politécnica de Madrid	*Madrid*	Espagne
	26.	Claire Colomb	University of Cambridge	*Cambridge*	Royaume-Uni
	27.	Irene Escorihuela Blasco	Observatori DESCA	*Barcelona*	Espagne

Restons en contact!

hic-net.org • right2city.org • ucl.ac.uk/bartlett/development • fairville-eu.org

Habitat International Coalition
Coalición Internacional del Hábitat
Coalition Internationale de l'Habitat
Coalizão Internacional do Hábitat
التحالف الدولي للموئل
अंतरराष्ट्रीय पर्यावास गठबंधन

Global Platform for the Right to the City

UCL
The Bartlett
Development Planning Unit

FAIRVILLE