



Coproduire des solutions face aux crises de l'habitat

Un Manifeste

pour un Habitat Juste et Démocratique
dans les villes Européennes



FAIRVILLE



Funded by
the European Union



The Bartlett
Development Planning Unit

Contexte de production

Les 4 et 5 octobre 2025, le consortium Fairville, en étroite collaboration avec le collectif roubageois Non à la démolition dans le quartier de l'Alma-Gare, a organisé un débat paneuropéen sur la crise du logement en Europe. Cet événement a réuni des militants locaux pour le logement, des organisations intermédiaires, des chercheurs universitaires engagés et des professionnels progressistes de toute l'Europe pour un moment de réflexion et d'action.

Alors que le logement redevient un sujet central de préoccupation en Europe et au-delà, et que la Commission européenne mène des consultations sur l'élaboration d'un plan européen pour le logement abordable, ce manifeste résume les priorités et les aspirations en matière de logement qui ont émergé des échanges du week-end. Dans son ensemble, cette liste de revendications sert à la fois de feuille de route vers un avenir plus juste, plus démocratique et plus durable en matière de logement dans les villes européennes; et de point de référence collectif autour duquel ancrer les efforts de surveillance continus, à mesure que le plan européen pour le logement abordable entre dans ses phases d'adoption et de mise en œuvre.

Note sur les contributeurs

Coordonné et consolidé par des chercheurs de la Bartlett Development Planning Unit, de l'University College London et du Centre national de la recherche scientifique (LAVUE-CNRS), ce manifeste s'appuie sur un échange collectif impliquant des personnes liées aux institutions/organisations suivantes.

AKS GemeinwohlStadt e.V. ; ALDA – Association européenne pour la démocratie locale ; Alternative Pour des Projets Urbains Ici et à l'International (APPUI) ; On le fait pour Nous (Marseille) ; Atelier Populaire d'Urbanisme du Vieux-Lille ; Centre culturel du Brabant Wallon - Réseau brabançon pour le droit au logement ; Centre national de la recherche scientifique (LAVUE-CNRS) et Université Paris 8 ; Centre Social Alma Gare ; Collectif Airbel ; Collectif Anti-Démolition Roubaix Epeule ; Collectif des Habitants Organisés du 3e (CHO3) ; Commoning Spaces Network ; Community Land Trust Brussels ; Un centre-ville pour tous (CVPT) ; Deutsche Wohnen & Co enteignen (DWE) ; Droit au logement (DAL) ; The Bartlett Development Planning Unit (DPU), University College London (UCL) ; Etats Généraux de l'Eau à Bruxelles (EGEB) ; Global Platform for the Right to the City (GPR2C) ; Habitat International Coalition (HIC) ; Inter-Environment Bruxelles ; Just Space ; La Baraka, Université Populaire et Citoyenne de Roubaix ; London Tenants Federation ; Métropole Label ; Miethäuser Syndikat ; MOBA Housing SCE ; Non à la démolition dans le quartier de l'Alma Gare – Roubaix ; Pas Sans Nous ; Rassemblement Bruxellois pour les droits à l'Habitat ; Refurbish Don't Demolish ; Territoire Zéro Passoire ; Université Libre de Bruxelles (ULB) ; Université de Ratisbonne ; Université polytechnique de Madrid ; World Habitat ; ZEF (Coopérative pour le financement éthique).

Remarque : bien que ce manifeste reflète les opinions de l'ensemble des participants à l'atelier de Roubaix, les contributeurs peuvent ne pas être complètement en accord avec chaque mot ou chaque recommandation.

Manifeste

pour un Habitat Juste et
Démocratique dans les Villes
Européennes



1. Changer le discours sur l'habitat

Nous sommes confrontés à une crise mondiale du logement qui présente des caractéristiques spécifiques en Europe et qui est étroitement liée à l'urgence climatique. Le logement, en tant que bien social et droit humain, est de plus en plus menacé. Les États membres ont l'obligation légale de garantir le droit humain à un logement abordable et digne, et l'UE peut jouer un rôle clé en leur fournissant des orientations, un soutien et en faisant pression sur eux pour qu'ils agissent. Cependant, lutter contre la crise du logement avec les habitants n'est pas seulement une nécessité pressante. Nous pensons que c'est également une occasion importante pour l'UE de renouveler son contrat démocratique et de faire progresser la transition juste et écologique, deux objectifs phares pour l'Union Européenne.

Pour que cela se produise, le discours général sur le logement en Europe doit évoluer afin de reconnaître les principes fondamentaux suivants :

- **Le droit à un logement abordable et digne est un droit humain fondamental** (article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme / GC n° 4 CESCR) que les États ont l'obligation de garantir.
- **Reconnaître le logement comme un droit signifie donner la priorité à la fonction sociale du logement plutôt qu'à sa valeur d'échange / sa valeur marchande.** Cette priorité implique également de reconnaître le logement comme un habitat, un recadrage essentiel qui exige de prêter attention au rôle fondamental que joue le logement dans l'accès aux services individuels et collectifs, aux biens et risques environnementaux, aux réseaux de soins et de parenté, et à la participation civique. En bref, le logement en tant qu'habitat doit être placé au centre des décisions d'urbanisme.
- **La crise du logement n'est pas simplement un problème d'offre sur le marché**, elle est le résultat systémique des processus de金融isation qui ont transformé les logements en actifs financiers marchandisés. En tant que telle, elle ne peut être résolue par des mesures purement commerciales, mais nécessite plutôt **une action publique forte, accompagnée d'un contrôle et d'un co-leadership renforcés de la société civile**.
- **Le logement social, public et abordable doit être défendu comme l'un des remparts les plus efficaces contre la pauvreté, les inégalités et la ségrégation socio-spatiale.** L'accès à un logement adéquat et abordable doit être (re)positionné comme un droit universel plutôt que comme une prestation sociale résiduelle. Le logement social et ses locataires doivent également être valorisés et non stigmatisés.
- **La crise du logement alimente une crise démocratique en Europe.** Les questions de l'adéquation et d'accessibilité financière du logement devraient être au cœur de toute tentative visant à rétablir la confiance dans les institutions démocratiques publiques, aux niveaux local, national et régional.
- **Les urgences en matière de logement et de climat sont étroitement liées.** Les questions relatives à la production, à l'entretien et à la performance environnementale des logements doivent être considérées comme des éléments fondamentaux de tous les efforts visant à réaliser une transition environnementale juste.

2. Défendre et développer l'accès à un logement adéquat et abordable pour tous

Toute progression vers la garantie d'un droit universel à un logement abordable et digne doit commencer par la reconnaissance, la défense, l'entretien et la réhabilitation des logements abordables existants, dans toute leur diversité. Les formes et les pratiques, passées et présentes, qui ont permis de fournir et de maintenir des logements décents et abordables doivent servir de base aux interventions et aux innovations futures. De ce principe découlent les exigences suivantes :

- **Défendre ce qui existe** : protéger l'existence, la classification et l'accessibilité financière du parc immobilier social, public et des logements véritablement abordables, qui constituent le rempart le plus efficace contre les expulsions et le sans-abrisme qu'elles entraînent dans leur sillage.
- **Construire et mettre à disposition les moyens de la défense du logement abordable** : les logements abordables ne devraient pas dépendre de programmes immobiliers inabordables. Les municipalités devraient disposer des ressources et des capacités nécessaires pour élargir directement et indirectement le parc et la diversité des options de logement permanent non marchandisées sur leur territoire. C'est seulement ainsi qu'elles peuvent rompre leur dépendance vis-à-vis des profits réservés aux promoteurs immobiliers et réduire l'exposition du public à des formes d'hébergement temporaire socialement et économiquement ruineuses.
- **Rénover, ne pas démolir** : des coûts sociaux et environnementaux bien documentés de la démolition des logements abordables existants se dégagent une priorité politique claire en faveur de la réhabilitation, plutôt que des projets de logement axés sur la destruction.
- **Non au déclin contrôlé** : établir un droit effectif à l'entretien qui permette aux locataires de logements abordables existants de contester le déclin programmé de leurs logements et de leurs quartiers en imposant aux propriétaires publics et privés une obligation exécutoire d'entretien.





- **Garantir un droit significatif au maintien en place du bâti existant, des habitants et des activités qui lui sont liées.** Trop souvent, les programmes de (re)développement immobilier menés par l'État ne parviennent pas à équilibrer les besoins et les aspirations des nouveaux habitants et des habitants existants, ce qui entraîne des déplacements et détruit la solidarité sociale.
- **Se prémunir contre les expulsions forcées** : les protocoles de réaménagement, de relocalisation et de réinstallation doivent garantir qu'aucun individu ou famille ne soit privé de son logement sans procédure régulière, sans recours juridique adéquat et sans garantie d'accès à un logement alternatif adéquat dans le même quartier (si souhaité).
- **Contrôler les loyers et mettre fin à la vente de logements sociaux !** La sous-réglementation des marchés locatifs privés et la privatisation des logements sociaux sont des facteurs de plus en plus importants de pauvreté et d'inégalité dans les villes européennes. Il est urgent de prendre des mesures contre ces deux phénomènes.
- **Occuez les ou cédez les** : les municipalités et les communautés devraient être habilitées à créer et/ou à utiliser des mécanismes fiscaux, d'aménagement et/ou d'expropriation pour lutter contre la prolifération des logements vacants et la spéculation foncière dans les villes. Par exemple, les droits de préemption municipaux devraient être renforcés et étendus aux groupement collectifs organisés tels que l'Economie Sociale et Solidaire.
- **Lutter contre les chaînes spéculatives**: mettre en place des instruments réglementaires solides et adaptés au contexte afin de freiner et d'inverser la financialisation du logement, tels que le contrôle des loyers, les moratoires sur les expulsions, les mécanismes d'expropriation (des bâtiments vides et des grands propriétaires publics), les plans d'urbanisme qui empêchent la spéculation, les obligations de construction de logements sociaux imposées aux promoteurs immobiliers, la réglementation et l'interdiction des locations à court terme, etc. Et ensuite, les appliquer !
- **Limiter les locations à court terme afin de faciliter l'accessibilité et la disponibilité des logements.** La politique du logement doit être rééquilibrée afin de lutter contre les effets profondément négatifs exercés par les plateformes de location à court terme (telles qu'AirBnB) sur la disponibilité de logements abordables, sûrs et à long terme dans les quartiers centraux attractifs et bien desservis.
- **Reconnaitre et encourager un réseau diversifié d'approches et de fournisseurs de logements abordables.** La politique du logement abordable doit reconnaître et investir activement dans le soutien d'un large éventail de formes de logements abordables (y compris les logements légers) et d'acteurs, y compris ceux qui se situent en dehors de l'État et du marché, par exemple les coopératives, les fiducies foncières communautaires, etc.

3. Pas sans nous!¹ Le logement est une question démocratique

1. Pas Sans Nous est le nom d'une association française créée en 2014 à la suite de la publication du rapport Bacqué-Mechmache : « Pour une réforme radicale de la politique urbaine. Cela ne se fera plus sans nous ». Composée de citoyens actifs, de collectifs et de représentants d'associations issus des quartiers populaires de France, Pas Sans Nous se définit comme la voix de ces quartiers dans le cadre de la politique urbaine.

2. Voir note de bas de page 1

Le logement est essentiel au bien-être individuel et au sentiment d'appartenance commun. À l'inverse, la précarité croissante du logement et l'aggravation des inégalités sapent la participation à la vie collective et à la prise de décision démocratique. Cette érosion du logement social et abordable contribue à un désenchantement croissant à l'égard de la gouvernance démocratique.

Pour y remédier, nous appelons à :

- **Reconnaitre que des logements adéquats et abordables constituent un levier essentiel pour lutter contre l'impact des inégalités croissantes sur la crise de la démocratie en Europe.** Cela implique, dans un premier temps, d'établir des critères clairs et transparents en matière d'accessibilité financière (par exemple, les coûts du logement et les charges ne devraient pas dépasser 30 % du revenu des ménages), ainsi que des normes de qualité rigoureuses pour les logements sociaux et publics.
- **Reconnaitre la diversité des besoins et des aspirations en matière de logement dans les différentes communautés et donner la priorité à la protection et à l'expansion du parc de logements abordables dans toute sa diversité.** Les citoyens et les habitants ne devraient pas être contraints d'être propriétaires de leur logement. L'accès à la propriété devrait être considérée comme un choix plutôt que comme l'unique objectif du cadre des droits au logement. Dans la plupart des contextes, les logements locatifs protégés restent de loin l'option la plus viable pour la majorité.



- **Reconnaitre et soutenir l'ensemble des options de logement et d'habitat abordables, gérés par la communauté, non marchandisés et autogérés, en tant que choix de vie appropriés et légitimes**, y compris les coopératives de logement communautaires, les fiducies foncières communautaires ou diverses formes de « logements légers ». Cela signifie rejeter la répression, garantir l'accès à la terre pour ces logements et élargir ou décentraliser les cadres réglementaires afin de permettre et de maintenir des logements abordables pour tous.
- **Pas sans nous!**¹² Soutenir et aider les résidents, les habitants et les locataires, qu'ils soient logés ou sans abri, dans la prise de décision à tous les processus liés à leur quartier, depuis la conception de mécanismes participatifs jusqu'à la gouvernance démocratique des bâtiments et des espaces communs, en passant par les processus de planification et de conception. Cette déclaration devrait également s'appliquer aux ménages sans abri (et aux enfants), qui devraient être la première priorité.
- **Égaliser les chances** : donner aux locataires les moyens de défendre efficacement leurs droits vis-à-vis des propriétaires et des promoteurs immobiliers, et faire respecter le droit au logement en tant que droit humain avec des possibilités de recours et de sanctions. Il est important que le droit de s'organiser et d'être entendu soit inscrit dans la loi.
- **Imposer la transparence, la consultation publique et une large représentation des locataires et des personnes concernées dans toutes les décisions** relatives au logement, aux projets de développement urbain, aux initiatives et aux politiques liées au logement.
- **Permettre une participation significative aux politiques et aux programmes immobiliers ou politiques urbaines**. Ceci doit se faire grâce à l'élaboration de processus de participation accessibles, à la production de documents traduits et rédigés dans un langage simple, et à la mise à disposition d'une assistance technique indépendante à chaque étape du processus de planification. Les organismes publics ou les programmes de régénération qui ne se conforment pas à ces exigences doivent faire l'objet de sanctions. Les médiateurs et les défenseurs des droits doivent être correctement financés et facilement accessibles.
- **Financer le logement abordable dans toute sa diversité : une priorité**. Créer ou permettre aux institutions à but non lucratif de financer des logements sociaux, communautaires et abordables. S'appuyer pour cela sur des institutions financières à but non lucratif aux niveaux européen, national, régional et municipal afin de canaliser les capitaux vers le logement social et abordable, soutenir la coproduction de logements et les processus qui la rendent possible. Enfin, garantir la responsabilité des gouvernements, des acteurs privés et des promoteurs immobiliers en matière de logement en tant que droit et bien social.

4. La justice en matière de logement : une action pour le climat

Le logement est un concentré de questions environnementales et l'appel à la justice en matière de logement est aussi un appel urgent à l'action pour le climat. Qu'il s'agisse de privilégier la réhabilitation plutôt que la démolition ou de promouvoir des méthodes de construction zéro carbone ou à faible émission de carbone, les gouvernements et les institutions de l'UE doivent considérer la transition écologique comme plus qu'un simple mécanisme d'amélioration de l'efficacité énergétique et revendiquer plutôt l'impact écologique transformateur d'un logement véritablement abordable pour tous.

- **Promouvoir, protéger et financer les mouvements de rénovation sans emprise foncière et sans consommation d'énergie** : les mouvements qui défendent la rénovation sans emprise foncière et sans consommation d'énergie du parc immobilier existant doivent être valorisés, protégés et financés. Les autorités locales devraient être mandatées et équipées pour financer et coordonner des programmes de formation communs destinés aux employé.e.s et aux membres de la communauté afin de soutenir ces initiatives.
- **Démocratiser les rénovations grâce au pouvoir réel des locataires** : les locataires des logements sociaux et des quartiers populaires devraient être soutenus pour élaborer tout programme de décarbonation, de rénovation ou de réhabilitation ayant un impact sur leur quartier. Une représentation significative des locataires dans la prise de décision devrait être imposée dès le départ, grâce à un droit garanti à la coproduction, soutenu par des ressources autonomes et des formations.
- **Donner la priorité aux matériaux et méthodes de construction à faible impact et non extractifs** : reconnaître que la transition juste et écologique ne se limite pas à l'efficacité énergétique. Les initiatives de logement financées par des fonds publics devraient exclure les matériaux et méthodes de construction extractifs, liés à la déforestation et polluants, en utilisant leur pouvoir d'achat pour promouvoir des alternatives durables et à faible impact.



Fairville : Faire face aux inégalités et aux défis démocratiques par la coproduction dans les villes

Le projet Fairville est un projet de recherche international et collaboratif qui vise à lutter contre les inégalités urbaines profondément ancrées et les défis qu'elles posent à la démocratie dans les grandes villes et les régions urbaines en soutenant la coproduction et la collaboration ascendante d'initiatives citoyennes dans les quartiers défavorisés. Le projet vise à utiliser la recherche-action participative et la coproduction de connaissances comme stratégies de justice spatiale pour lutter contre les inégalités urbaines qui touchent les villes, principalement en Europe, mais aussi en Afrique. Pour plus d'informations : <https://www.fairville-eu.org/>

Ce projet a reçu un financement du programme de recherche et d'innovation Horizon Europe de l'Union européenne pour la période 2023-2026 dans le cadre de la convention de subvention n° 101094991, thème HORIZON-CL2-2022-DEMOCRACY-01-03 - L'impact des inégalités sur la démocratie.

Les points de vue et opinions exprimés sont toutefois ceux des auteurs uniquement et ne reflètent pas nécessairement ceux de l'Union européenne. Ni l'Union européenne ni l'autorité de subvention ne peuvent en être tenues responsables.

Graphisme couverture: Saïda El Yousfi

Photos: Learning with and From Alma Gare, Roubaix. Alex Macfarlane, 2025