



Coproduire des solutions face aux crises de l'habitat

Un manifeste

pour un habitat juste et démocratique
dans les villes européennes



Contexte de production

Les 4 et 5 octobre 2025, le consortium Fairville, en étroite collaboration avec le collectif roubaixois *Non à la démolition dans le quartier de l'Alma-Gare*, a organisé un débat 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 de préoccupation central 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 d'habitat qui ont émergé des échanges. Cette liste de revendications sert de feuille de route vers un avenir plus juste, plus démocratique et plus durable en matière de logement dans les villes européennes. Il vise à servir également de point de référence collectif autour duquel ancrer les efforts de suivi du plan européen pour le logement abordable qui a été adopté par l'UE fin décembre 2026.

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 ; 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 en accord complet avec chaque terme ou chaque recommandation.



Manifeste

pour un habitat juste et démocratique
dans les villes européennes

01

Se réapproprier le discours sur l'habitat

Nous sommes confrontés à une crise mondiale de l'habitat 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 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. Lutter contre la crise du logement avec les habitants n'est pas seulement une nécessité pressante. Il s'agit d'une occasion importante pour l'UE de renouveler son contrat démocratique et faire progresser la transition juste et écologique, deux objectifs phares pour l'Union Européenne.

Pour soutenir ces objectifs, le discours sur l'habitat en Europe doit évoluer afin de reconnaître les principes fondamentaux suivants:



02

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

- **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 de l'habitat plutôt qu'à sa valeur d'échange / sa valeur marchande.** Cette priorité implique également de reconnaître le logement comme *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 citoyenne. 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.** Elle est le résultat d'un problème systémique lié aux processus de financiarisation qui ont transformé les logements en placements. La crise du logement ne peut donc être résolue uniquement par des mesures d'incitation fiscale; elle 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.
- **L'urgence de la crise du logement alimente une crise démocratique en Europe.** L'adéquation à la diversité des besoins et l'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 d'habitat et de climat sont étroitement liées.** La production, l'entretien et la performance climatique des logements doivent être des piliers de tout effort visant à réaliser une transition sociale et environnementale juste.

Toute avancée 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 leur diversité. Les modalités et les pratiques qui ont permis de produire 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 l'existant :** protéger l'existence, la typologie 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 que ces dernières entraînent dans leur sillage.



- **Construire et mettre à disposition les moyens de promouvoir le logement abordable :** les logements abordables ne *devraient* pas dépendre de programmes immobiliers *inabordables*. Les collectivités locales devraient disposer des ressources et des capacités nécessaires pour élargir directement et indirectement le parc et la diversité des options de logement permanent non marchandisé sur leur territoire, afin de rompre leur dépendance aux profits accordés aux promoteurs immobiliers et de réduire l'exposition du public à des formes d'hébergement temporaire socialement et économiquement ruineuses.
- **Réhabiliter et ne pas démolir :** les coûts sociaux et environnementaux de la démolition des logements abordables sont bien documentés. Leur examen permet de formuler 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 véritable obligation de maintenance
- **Garantir un droit significatif au maintien des locataires, des occupants et de leurs activités.** Trop souvent, les programmes de restructuration urbaine menés par l'État ne parviennent pas à équilibrer les besoins et les aspirations des nouveaux habitants et des locataires déjà là, au risque de déplacements contraints et de la destruction des solidarités
- **Se prémunir contre les expulsions forcées :** les programmes de rénovation urbaine, de relocalisation et de réinstallation doivent garantir qu'aucun individu ou famille ne soit privé de son logement en dehors d'une procédure régulière, d'un recours juridique adéquat et d'une garantie d'accès à un logement alternatif approprié 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 croissants de pauvreté et d'inégalité dans les villes européennes. Il est urgent de prendre des mesures pour contrer ces deux phénomènes.
- **Occupez les ou cédez-les :** les municipalités et les collectifs citoyens devraient être habilités 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. Les droits de préemption municipaux devraient être renforcés et étendus aux groupements collectifs organisés, notamment autour de l'Economie Sociale et Solidaire.
- **Lutter contre les chaînes spéculatives :** mettre en place – et les mettre en application! - des instruments réglementaires solides et adaptés aux contextes locaux afin de freiner et d'inverser la financiarisation du logement, tels que : le contrôle des loyers ; les moratoires sur les expulsions ; les mécanismes d'expropriation (des bâtiments vides et des grands propriétaires) ; les plans d'urbanisme anti-spéculatifs ; les obligations de construction de logements sociaux imposées aux promoteurs immobiliers ; la réglementation et l'interdiction des locations à court terme, etc.
- **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 numériques de location meublées de courte durée sur la disponibilité de logements abordables, sûrs et de long terme dans les quartiers centraux attractifs et bien desservis.
- **Reconnaître et encourager un réseau diversifié de modalités et de fournisseurs de logements abordables.** La politique du logement abordable doit reconnaître et investir activement dans le soutien à un large éventail de formes de logements abordables (y compris les logements légers) et d'acteurs impliqués dans ce secteur. Elle doit inclure ceux qui se situent en dehors de l'État et du marché, par exemple les coopératives, les fiducies foncières communautaires, etc.

03 Pas sans nous !¹ Le logement est une question démocratique

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 :

- **Reconnaître que les 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 factures ne devraient pas dépasser 30 % du revenu des ménages), ainsi que des normes de qualité rigoureuses pour les logements sociaux et publics.
- **Reconnaître la diversité des besoins et des aspirations en matière d'habitat 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'accession à la propriété devrait être considérée comme un choix plutôt que comme la priorité du droit à habiter. Dans la plupart des contextes, les logements locatifs protégés restent de loin l'option la plus viable pour la majorité.
- **Reconnaître et soutenir l'ensemble des options de logement et d'habitat abordables, gérés par la communauté, non marchandisés et/ou autogérés.** Cette reconnaissance **de formes d'habitat associés à des choix de vie appropriés et légitimes** comprend : les coopératives de logement communautaires, les fiducies foncières communautaires ou diverses formes de « logements légers ». Cela implique de rejeter la répression de ces types d'habitat, de garantir l'accès au foncier pour ce type de logements et d'élargir ou les cadres réglementaires afin de permettre et de maintenir des logements abordables pour tous.
- **Pas sans nous !²** Soutenir les résidents, les habitants et les locataires, qu'ils soient logés ou non, dans la prise de décision relative à leur quartier, depuis la conception de mécanismes participatifs jusqu'à la gestion démocratique des bâtiments et des espaces communs, en passant par les processus de planification. Cette déclaration devrait également s'appliquer aux ménages sans abri (et aux enfants), qui devraient être la première priorité.

11

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.

- **Égaliser les chances** : donner aux locataires les moyens de défendre efficacement leurs droits par rapport aux propriétaires et aux promoteurs immobiliers, et faire respecter le droit au logement en tant que droit humain avec de véritables 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 et à l'habitat, aux projets d'aménagement urbain, aux initiatives et aux politiques liées au logement.
- **Permettre une participation réelle 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 urbaine 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.
- **Flécher en priorité les ressources nécessaires au logement abordable dans toute sa diversité.** 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 co-production de logements et les processus qui la rendent possible. Enfin, garantir la responsabilité des gouvernements, des acteurs privés et des promoteurs immobiliers pour faire du logement un droit et un bien social.

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 autrement qu'un simple mécanisme d'amélioration de l'efficacité énergétique. Ces institutions doivent assumer l'impact écologique transformateur d'un habitat véritablement abordable pour tous.



- **Promouvoir, protéger et financer les aménagements et les réhabilitations thermiques sans artificialisation des sols :** les collectifs qui défendent la réhabilitation thermique sans consommer de nouvelle emprise foncière 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 regroupements citoyens afin de soutenir ces initiatives.
- **Démocratiser les réhabilitations 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 co-production, 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 et thermique. Les initiatives de logement financées par des fonds publics devraient exclure les matériaux et méthodes de construction polluants, basés sur l'extractivisme et la déforestation. La priorité doit être donnée à la promotion des alternatives durables et à faible impact environnemental.



FAIRVILLE

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 co-production 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 seuls auteurs uniquement et ne reflètent pas nécessairement ceux de l'Union européenne. Ni l'Union européenne ni les organismes financeurs ne peuvent en être tenus responsables.

Graphisme couverture: Saïda El Yousfi

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