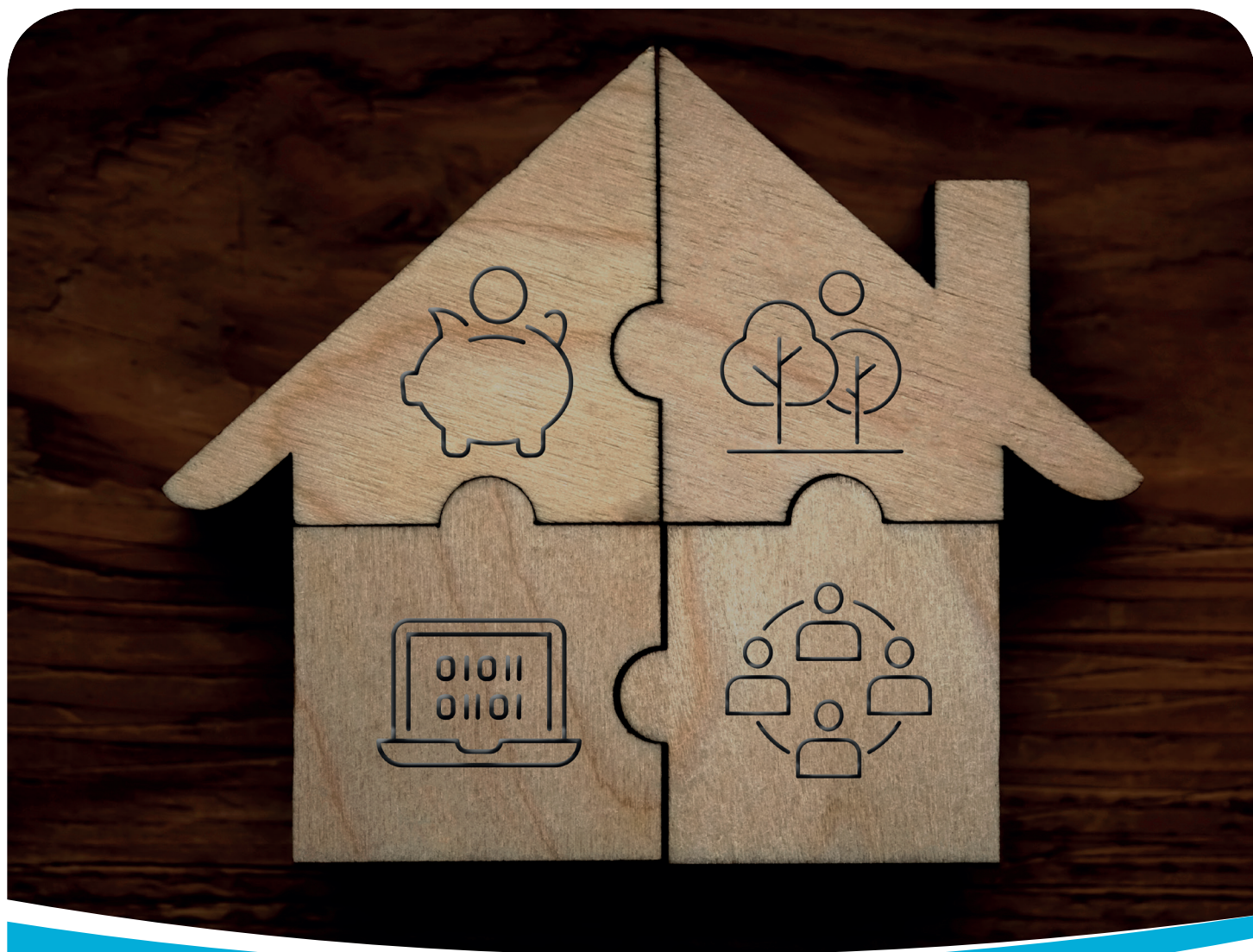




Le logement durable et abordable dans l'UE

SYNTHÈSE



Comité économique
et social européen



Étude sur «Le logement durable et abordable dans l'UE»

Synthèse

Les informations et les opinions contenues dans cette étude émanent de ses auteures et ne reflètent pas nécessairement la position officielle du Comité économique et social européen.

Le Comité économique et social européen ne garantit aucunement l'exactitude des données qui y sont présentées.

Ni le Comité économique et social européen, ni quiconque agissant en son nom ne peuvent être tenus pour responsables de l'usage qui pourrait être fait des informations contenues dans cette étude.

Informations générales

COMMANDITAIRE	Comité économique et social européen (CESE)
SERVICE DEMANDEUR	Secrétariat du groupe des organisations de la société civile
SERVICE GESTIONNAIRE DE L'ÉTUDE	Unité «Prospective, études et évaluation des politiques»
DATE	30.08.2024
CONTRACTANT PRINCIPAL	CASE — Centre de recherche sociale et économique 
AUTEURES	Agnieszka Kulesa, Agnieszka Maj, Aleksandra Owczarek, Anna Wiktorow-Bojska et Karolina Zubel
CONTACT	ul. Zamenhofa 5/1b, 00-156 Varsovie, Pologne Tél. +48 798023759 case@case-research.eu
L'étude complète peut être consultée ici:	https://www.eesc.europa.eu/fr/members-groups/groups/civil-society-organisations-group/publications

IDENTIFIANTS

		ISBN	doi
SYNTHÈSE			
Version imprimée	QE-01-24-006-FR-C	978-92-830-6788-7	10.2864/8832143
PDF	QE-01-24-006-FR-N	978-92-830-6788-7	10.2864/8832143

Avant-propos

de Séamus Boland

*Président du groupe des organisations de la société civile
du Comité économique et social européen*

La **lutte contre la pauvreté** et la garantie d'une transition juste figurent parmi les priorités du **groupe des organisations de la société civile**. Le logement et l'énergie constituent les premiers et principaux postes de dépenses de nombreux ménages européens et revêtent donc une importance prioritaire dans la lutte contre la pauvreté et la prévention du sans-abrisme.



L'accès à un logement décent et abordable est, de plus, devenu une préoccupation majeure pour de nombreuses personnes ces dernières années. Sous l'effet de la hausse des coûts de construction, de l'augmentation des taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires et de l'essor des locations de courte durée, les prix des logements et des loyers ont grimpé dans presque tous les États membres¹. Selon des données d'Eurostat se rapportant à l'année 2023, plus de 10 % des ménages résidant en zone urbaine et de 7 % de ceux habitant en milieu rural consacrent au logement une part de leur revenu disponible qui excède 40 %. **Nous devons dans le même temps nous pencher sur la question de la durabilité** dans le cadre de nos efforts visant à atténuer la crise climatique au moyen de logements durables, tout en préparant nos habitations à faire face à des risques environnementaux croissants.

C'est pourquoi **notre groupe a demandé au CESE une étude consacrée aux logements durables et abordables**, à un moment où la prise de conscience de la situation grandit. Après s'être engagée, dans ses orientations politiques pour la période 2024-2029, à «résoudre de toute urgence la crise du logement», Ursula von der Leyen a désigné un commissaire chargé de l'énergie et du logement.

Dans ce contexte, c'est avec un immense plaisir que **je vous recommande la lecture de cette étude intitulée «Le logement durable et abordable dans l'UE»**, commandée par le Comité économique et social européen et réalisée par le Centre de recherche sociale et économique (CASE).

Consacrée au logement abordable et durable, cette étude se concentre sur deux aspects bien spécifiques et distincts, étroitement liés aux activités de nombreux membres de notre groupe: **l'état d'avancement et le potentiel de la numérisation et le rôle des entités de l'économie sociale dans la fourniture de logements**. Sur la base d'études de cas menées dans six États membres, les auteures examinent des solutions politiques innovantes et évaluent leur capacité à contribuer à fournir des logements durables et abordables dans l'UE.

Dans la perspective du prochain mandat politique, l'étude fournit des informations précieuses sur le potentiel évolutif de ces initiatives et leur pertinence à l'échelle de l'Europe. À cet égard, j'aimerais mettre en avant la recommandation qui y est formulée de mettre en place une **approche européenne commune** afin d'aider les États membres à affronter la crise du logement. Comme le suggère l'étude, nous devons en outre considérer le logement dans un sens plus large qui englobe **l'habitabilité et le confort, le tissu social et la connectivité, l'accessibilité économique, l'utilisation efficace des ressources et la circularité, et la résilience et l'adaptation**.

Je tiens pour finir à remercier notre vice-président, M. Rudolf Kolbe, qui, au sein de la présidence de notre groupe, dirige les travaux sur la question du logement et a été corapporteur de l'avis du CESE sur «Des logements sociaux décents, durables et abordables dans l'UE». J'espère que cette étude sera utile

¹ Parlement européen, [Hausse des prix des logements dans l'UE](#), octobre 2024.

aux **décideurs politiques et praticiens**, comme les professionnels libéraux, les fournisseurs de logements issus de l'économie sociale et les organisations de la société civile, et incitera d'autres acteurs à s'en servir de base pour de nouvelles recherches.

Résumé

Cette étude examine les solutions politiques en matière de logements durables et abordables dans l'Union européenne, en mettant l'accent sur un certain nombre de facteurs essentiels tout au long du processus de construction: habitabilité, tissu social, accessibilité économique, utilisation efficace des ressources, circularité et résilience climatique. Elle se penche sur deux tendances émergentes, à savoir la numérisation et la présence des entités de l'économie sociale sur le marché de la fourniture de logements, qui non seulement remédient à des problèmes immédiats liés à l'habitat, mais accompagnent également des évolutions sociétales plus larges telles que le vieillissement de la population. La numérisation permet d'optimiser la planification, la construction et la gestion, en améliorant l'efficacité dans l'utilisation des ressources, tandis que les entités de l'économie sociale donnent la priorité à des solutions de logement durables et axées sur la collectivité, qui privilégient le caractère abordable ainsi que la stabilité sur le long terme et la résilience. Cette étude de recherche propose des recommandations stratégiques à moyen et à long terme visant à promouvoir des logements inclusifs, abordables et durables dans toute l'Europe.

Synthèse

Le logement est non seulement un besoin, mais aussi un droit social fondamental, et est essentiel au développement, à l'identité et au sentiment d'appartenance de l'être humain. De nombreux Européens peinent pourtant à trouver un logement abordable. Ce phénomène ne touche pas seulement les personnes les plus vulnérables, mais également celles qui gagnent trop pour bénéficier d'un logement social, mais pas assez pour pouvoir louer ou acquérir aisément un bien sur le marché privé. À long terme, les difficultés d'accès à un logement abordable et durable peuvent engendrer des problèmes de santé, des inégalités sociales, une augmentation des coûts des soins de santé, une baisse de la productivité et des dommages environnementaux.

L'étude recense et analyse les solutions et initiatives politiques en faveur de logements durables et abordables dans l'UE, en mettant l'accent sur:

- la numérisation du secteur du logement;
- les structures de logement liées à l'économie sociale.

Elle dresse l'inventaire des typologies largement acceptées de logements durables et abordables, évalue les facteurs qui ont une incidence sur le caractère abordable et la durabilité des logements et passe en revue les cadres d'action, les mécanismes de gouvernance et les possibilités de financement existants. Elle se penche également sur la coordination entre les différentes initiatives en matière de logement et sur l'efficacité des modes de coopération. La méthodologie employée combine une analyse bibliographique, l'examen de bases de données de référence et une approche fondée sur des études de cas. Les conclusions viennent étayer des recommandations stratégiques à moyen (jusqu'en 2030) et à long terme (jusqu'en 2050).

Qu'est-ce qui caractérise un logement abordable et durable?

La notion de logement durable abordable est complexe et dépend de divers facteurs sociaux, économiques, environnementaux et institutionnels. Bien qu'elles ne soient pas officielles, les définitions juridiques ou réglementaires du caractère abordable d'un logement font généralement référence à son coût par rapport aux niveaux de revenus et s'articulent autour d'un nombre élevé de facteurs, témoignant ainsi de l'interaction entre différents aspects économiques, réglementaires et démographiques dans un pays donné. La durabilité du logement, quant à elle, englobe les dimensions environnementale, sociale, culturelle et économique.

Constitué de ces deux notions — le caractère abordable et la durabilité —, **le logement durable et abordable inclut différents facteurs qu'il convient de prendre en compte à chaque étape du processus de construction. Ces facteurs peuvent être regroupés en cinq thèmes principaux: l'habitabilité et le confort, le tissu social et la connectivité, l'accessibilité économique, l'utilisation efficace des ressources et la circularité, et la résilience et l'adaptation au changement climatique.**

Perspectives stratégiques

Bien que l'Union européenne n'ait pas d'autorité directe en matière de politique du logement, elle contribue dans une large mesure à définir les conditions de logement au moyen de diverses initiatives visant à garantir le caractère abordable, la durabilité et l'inclusion sociale. Parmi ces initiatives figurent notamment le socle européen des droits sociaux et le pacte vert pour l'Europe, qui inclut la stratégie pour une vague de rénovations, le paquet «Ajustement à l'objectif 55», la directive sur la performance énergétique des bâtiments et, surtout, le nouveau Bauhaus européen.

Les politiques de logement varient considérablement d'un pays à l'autre, sous l'effet d'évolutions historiques propres à chacun des vingt-sept États membres de l'Union, de leurs spécificités au niveau de la demande et de leurs réglementations nationales, ce qui se traduit par des profils

nationaux différents. Peu de recherches comparatives ont pourtant été menées jusqu'à présent. En ce qui concerne les structures de gouvernance des politiques de logement, elles ne correspondent pas aux groupements habituels de pays ni aux modèles d'organisation étatique. Quatre types en ont été recensés — concentrée, superposée, dispersée et sectorielle —, qui diffèrent également au regard des niveaux de gouvernance.

Les instruments de la politique en matière de logement abordable se répartissent en mesures axées sur l'offre (le développement de logements sociaux/abordables, par exemple) et en mesures axées sur la demande (les allocations de logement, par exemple). On observe, depuis 2009, une tendance à la baisse des dépenses publiques consacrées aux mesures axées sur l'offre et à une hausse des dépenses destinées aux mesures axées sur la demande. Les politiques en matière de logement durable, quant à elles, tiennent compte des facteurs sociaux, économiques et environnementaux, et recourent à des avantages directs (aides et subventions) et indirects (fiscalité et conditions de prêt favorables, réglementations).

La numérisation et les logements durables et abordables

Les niveaux de numérisation varient considérablement entre les vingt-sept États membres de l'Union. Dix-huit pays ont mis en place des politiques de numérisation dans la construction, certains se concentrant spécifiquement sur le secteur. Neuf pays ne disposent en revanche d'aucune stratégie spécifique visant à numériser les permis de construire, qui restent sous forme papier ou ne sont que partiellement numérisés dans de nombreux États membres. Le recours à la modélisation des informations du bâtiment (BIM) reste modéré au sein de l'Union et est principalement le fait de grandes entreprises du secteur privé. Le niveau d'avancement des bases de données relatives à la performance énergétique des bâtiments varie lui aussi d'un pays à l'autre. Quant à l'intelligence artificielle, elle n'en est encore qu'à ses débuts dans le secteur de la construction, principalement dans le cadre de projets pilotes.

Les études de cas relatives à Plandata.dk au Danemark, à Paris Habitat en France et à l'Integrale Energietransitie Bestaande Bouw (IEBB) aux Pays-Bas montrent différentes stratégies visant à rendre les logements durables et abordables en recourant à la numérisation :

- Plandata.dk améliore le développement urbain en centralisant les données de planification, en promouvant la transparence et en simplifiant le respect des normes de zonage et d'environnement;
- Paris Habitat se concentre pour sa part sur l'amélioration de la gestion des logements sociaux grâce aux outils numériques, et promeut la participation des habitants et l'intégration de matériaux durables et d'espaces verts afin d'améliorer la qualité de vie;
- L'initiative IEBB donne quant à elle la priorité aux rénovations énergétiques à grande échelle, en recourant à l'intelligence artificielle et aux données pour optimiser la performance des bâtiments, réduire les coûts et intégrer des sources d'énergie renouvelables. Ensemble, ces initiatives montrent comment la numérisation peut améliorer le caractère abordable du logement, sa durabilité et sa résilience dans différents contextes urbains, pour un développement urbain inclusif et respectueux de l'environnement en Europe.

Le rôle de l'économie sociale pour fournir des logements durables et abordables

Au cours des deux dernières décennies, les politiques nationales ont octroyé aux pouvoirs locaux de plus en plus de compétences pour élaborer et mettre en œuvre des politiques de logement adaptées aux besoins spécifiques de leurs territoires. Cette décentralisation permet aux pouvoirs locaux d'interagir directement avec les populations et les entreprises et d'avoir une influence sur les décisions relatives au nombre de logements sociaux et aux critères applicables aux nouveaux développements. L'accent mis, depuis 2009, sur les mesures axées sur la demande a quant à lui renforcé l'implication du secteur privé

et des entités de l'économie sociale, réduisant ainsi l'engagement des communes dans la fourniture de logements sociaux.

Les études de cas relatives au Wohnpark Alterlaa de Vienne, à la Social Rental Agency (SRA) de Dąbrowa Górnicza et à la coopérative de logement La Borda de Barcelone soulignent le rôle fondamental des initiatives de l'économie sociale dans la promotion de solutions de logement durables et abordables:

- Le projet Wohnpark Alterlaa illustre la notion de «mode de vie décent» avec son complexe de 3 181 appartements abordables entourés de vastes espaces verts et d'infrastructures sociales qui favorisent la cohésion entre les habitants et la participation des résidents aux prises de décision;
- Le projet SRA à Dąbrowa Górnicza s'attaque à l'exclusion en matière de logement au moyen d'appartements entièrement équipés et de services d'assistance, en se concentrant sur les besoins les plus urgents face aux défis socio-économiques du moment;
- La coopérative de logement La Borda est pionnière dans la mise en place d'un modèle coopératif à Barcelone et promeut la durabilité grâce à une conception passive et à l'engagement des habitants, renforçant ainsi la résilience face au changement climatique.

Conclusions

Cette étude met en relief le potentiel de transformation des nouveaux partenariats et des progrès technologiques pour affronter les défis du logement dans l'ensemble de l'Union. L'intégration des entités de l'économie sociale et des solutions numériques dans l'approche relative à la fourniture de logements offre de réelles possibilités de rendre ces derniers plus durables et plus abordables.

Malgré les efforts déployés à l'échelle de l'Union pour encourager la numérisation dans le secteur de la construction, son degré d'adoption varie considérablement entre les États membres, ceux-ci étant influencés par les points de vue des acteurs traditionnels du secteur, le faible retour sur investissement qu'ils se figurent et les importants coûts de mise en œuvre. La persistance du recours au support papier et la sous-utilisation des données disponibles mettent en évidence le besoin pressant d'intégrer davantage les outils numériques, comme la modélisation des informations du bâtiment, dans l'ensemble des activités de construction. Le Danemark joue un rôle de pionnier dans l'intégration numérique, avec des plateformes comme Plandata.dk, qui rendent les processus de planification plus transparents et plus efficaces. Des États membres comme les Pays-Bas sont quant à eux à la pointe du recours à l'intelligence artificielle et à des technologies avancées pour optimiser la conception et détecter les erreurs. Des initiatives telles que l'IEBB l'illustrent parfaitement, en promouvant des objectifs ambitieux en matière d'économie circulaire et la création de logements économes en énergie. **Il convient toutefois de préciser que les économies de coûts que permet la numérisation bénéficient plus souvent aux investisseurs et à leurs marges qu'elles ne rendent les logements plus abordables pour les utilisateurs finals.** Ces économies tendent à accroître la précision, la fiabilité, le niveau des normes de qualité et la ponctualité des projets complexes, dans le respect des contraintes budgétaires.

La numérisation permet également d'améliorer la gestion résidentielle et l'accessibilité, comme dans le cas de Paris Habitat, en France, qui recourt à des applications mobiles et à la plateforme Salesforce. Malgré les défis relatifs à l'inclusivité numérique, Paris Habitat améliore l'efficacité de la gestion des logements, promeut l'habileté numérique et renforce la résilience des populations, illustrant ainsi l'effet transformateur de la numérisation dans les secteurs du logement.

La participation des entités de l'économie sociale est essentielle pour étendre les possibilités de logement abordable et améliorer la cohésion des communautés locales. Des exemples venus d'Autriche, de Pologne et d'Espagne montrent comment des modèles à but non lucratif et coopératifs contribuent à créer des solutions de logement durables et abordables adaptées aux besoins locaux. En plus de fournir des appartements abordables, ces initiatives incluent également des services essentiels et favorisent ainsi l'intégration des populations vulnérables et la stabilité du logement sur le long terme.

L'étude souligne l'importance de pratiques inclusives en matière d'urbanisme et de construction pour garantir l'accessibilité des logements à divers pans de la population. Des études ultérieures devraient se pencher sur l'incidence des technologies émergentes (comme l'intelligence artificielle) sur le développement et la gestion des logements, en s'appuyant sur les pratiques éprouvées présentées ici. Une analyse plus approfondie des différents modèles d'économie sociale et des différentes politiques en matière de logement dans les pays de l'Union pourrait en outre fournir des informations utiles sur des approches innovantes susceptibles d'améliorer le caractère abordable et la durabilité des logements.

Principales recommandations

Après un examen approfondi des publications existantes et l'analyse des différentes études de cas, nous formulons les principales recommandations stratégiques suivantes:

	À moyen terme (jusqu'en 2030)	À long terme (jusqu'en 2050)
Approche générale des politiques de logement au niveau de l' Union	- L'approche générale au niveau de l'Union devrait s'attacher en priorité à promulguer un «nouveau pacte européen pour un logement social durable et abordable». - Une directive européenne sur le logement permettrait d'harmoniser les efforts entre les États membres, en se concentrant sur le caractère abordable et la durabilité et en facilitant les possibilités de financement à long terme, garantissant ainsi la cohésion et l'efficacité des politiques de logement dans l'ensemble de l'Union. - Un groupe de travail devrait être chargé de définir des principes et des lignes directrices relatifs au logement durable et abordable, d'organiser les sommets annuels de l'UE sur le sujet et de créer une plateforme de soutien aux stratégies nationales, régionales et locales en matière de logement.	Le caractère abordable et la durabilité des logements appellent des changements systémiques et progressifs qui abordent des défis pluridimensionnels. Les décideurs politiques de l'Union devraient impliquer davantage les collectivités locales et régionales dans les processus décisionnels, en mettant l'accent sur des solutions à l'échelle locale et en favorisant des réformes ambitieuses à long terme. Une mise en œuvre efficace des politiques passe par un suivi et une évaluation détaillés et étayés par des données précises relatives aux villes et aux régions.
Numérisation	- Priorité doit être donnée au déploiement de plateformes numériques interopérables afin de rationaliser le processus de délivrance des permis de construire. - Il est important d'améliorer la conception des bâtiments en mettant l'accent sur l'efficacité énergétique, et de tirer parti de bases de données telles que la Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) pour optimiser les performances, respecter les normes environnementales et favoriser la double transition.	- La numérisation de l'ensemble des secteurs du logement devrait être rendue obligatoire par une législation et des approches fondées sur l'économie circulaire. - Les parties prenantes, notamment les urbanistes, le personnel des agences et les citoyens, devraient contribuer au développement progressif des outils numériques, en commençant par les communes intéressées, puis en rendant progressivement le tout obligatoire sur la base des avantages que l'on en tire dans la pratique.
Économie sociale	Il est important de soutenir les modèles de logement innovants, comme les coopératives à but non lucratif et à but lucratif limité, qui ont prouvé leur efficacité	Afin d'aborder efficacement les défis liés au logement, il est essentiel de redéfinir le «logement social» en «logement sociétal», au profit d'une population plus

	pour relever les défis liés à l'accessibilité financière à l'échelle locale.	large que les seules personnes les plus vulnérables.
	• Des mécanismes de soutien financier flexibles, dont des subventions et des prêts à taux d'intérêt réduit, sont nécessaires pour veiller à ce que les projets de logement restent abordables, tout en encourageant la participation des populations et en préservant les principes du logement social.	
	• Il convient d'encourager la création d'espaces communautaires au sein des quartiers afin de renforcer les liens sociaux et de promouvoir l'inclusivité, en mettant l'accent sur les aménagements tels que les espaces verts et sur l'accès à des possibilités d'emploi.	• Il est important de ne pas se concentrer uniquement sur la construction de bâtiments neufs et la rénovation du parc de logements existant, mais également de réaffecter les bâtiments vides disponibles à des fins de logement. Il est nécessaire, à cet égard, de s'interroger sur le profil et les besoins des futurs occupants de ces appartements.
	• Des cadres structurés doivent être mis en place aux niveaux européen et national pour promouvoir le partage des bonnes pratiques et des exemples de réussite face aux défis locaux en matière de logement abordable.	



Comité économique et social européen

Rue Belliard 99
1040 Bruxelles
BELGIQUE

www.eesc.europa.eu



Printed by the EESC-CoR Printing and Distribution Unit, Belgium

EESC-2025-31-FR

© Union européenne, 2025

Reproduction autorisée, moyennant mention de la source.

Toute utilisation ou reproduction des photographies / illustrations est soumise à une autorisation préalable à demander directement aux détenteurs de leurs droits d'auteur: ©Shutterstock.com/maradon 333



Office des publications
de l'Union européenne



Print
QE-01-24-006-FR-C
ISBN 978-92-830-6789-4
doi:10.2864/9505852

PDF
QE-01-24-006-FR-N
ISBN 978-92-830-6788-7
doi:10.2864/8832143

FR