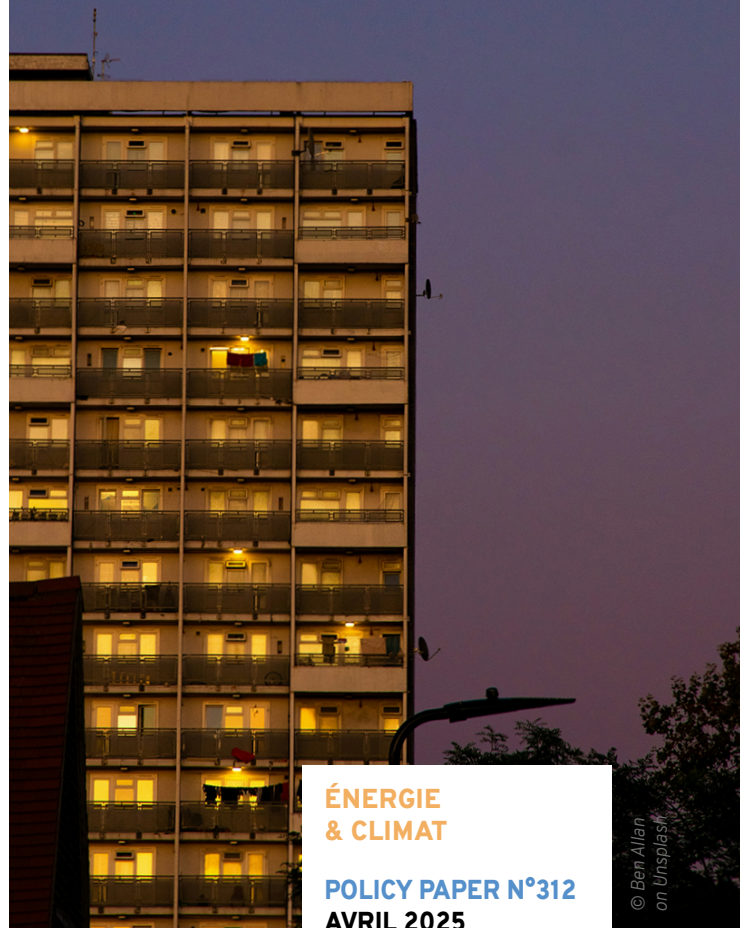


# Décarbonation des bâtiments et logement abordable : Pistes pour promouvoir les compétences locales et accélérer le *Green Deal*



ÉNERGIE  
& CLIMAT

POLICY PAPER N°312  
AVRIL 2025

© Ben Allan  
on Unsplash

## • Messages clés

- La transition énergétique dans le secteur du bâtiment ne peut réussir que si elle est soutenue par des mesures garantissant que le logement est abordable pour tous.
- La réalisation des objectifs de rénovation nécessitera une refonte complète du soutien financier : les investissements et les financements doivent être considérablement augmentés, rendus plus transparents, mieux ciblés, soigneusement planifiés (pour assurer une visibilité à long terme) et plus largement accessibles.
- Les collectivités locales sont extrêmement diverses à travers l'Europe mais à peu près toutes ont des besoins similaires en matière de collectes des données, de suivi et de vérification des politiques (par exemple à travers des solutions digitales innovantes), d'implication de l'ensemble des départements de l'administration locale et de la société et de renforcement des compétences en matière de planification.
- Les municipalités doivent être dotées des moyens dont elles ont besoin dans tous les domaines (politique, technique, financier) et ont besoin d'un soutien pour développer des *soft skills* de type négociation, communication, coordination de projets, etc.
- Enfin, il est nécessaire de simplifier et de redéfinir les mécanismes de soutien disponibles au niveau européen qui ne correspondent pas toujours aux besoins des collectivités.

**Thibaud Voïta**  
Conseiller énergie,  
Codirecteur du MSc  
Management of  
Energy Transitions,  
emlyon Business  
School

*Note : ce rapport est une traduction adaptée du rapport "Building decarbonization and affordable housing: promoting local skills and accelerating the green deal", disponible ici : <https://institutdelors.eu/en/publications/building-decarbonization-and-affordable-housing-promoting-local-skills-and-accelerating-the-green-deal/>*

|                                                                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Remerciements</b>                                                                                                                                   | 3  |
| <b>Liste des acronymes</b>                                                                                                                             | 4  |
| <b>Introduction</b>                                                                                                                                    | 5  |
| <b>I. Contexte : Décarbonation des bâtiments et crise du logement</b>                                                                                  | 6  |
| Déchiffrer le cadre politique européen sur les bâtiments                                                                                               | 6  |
| Peut-on intégrer les ambitions en matière de rénovation des bâtiments aux politiques du logement ?                                                     | 11 |
| <b>II. Les défis : des ressources limitées et un soutien insuffisant</b>                                                                               | 16 |
| Des ressources insuffisantes pour accélérer la mise en œuvre de la décarbonisation et des politiques sociales                                          | 16 |
| Des réponses européennes limitées                                                                                                                      | 20 |
| <b>III. Compétences et propositions politiques pour renforcer les gouvernements locaux</b>                                                             | 23 |
| Une combinaison de compétences matérielles et immatérielles à renforcer en priorité                                                                    | 23 |
| Propositions politiques supplémentaires pour renforcer les pouvoirs des gouvernements locaux                                                           | 28 |
| <b>Conclusion. Aborder de front les politiques énergétiques, climatiques et sociales</b>                                                               | 30 |
| <b>Annexe. Liste des principales initiatives liées au renforcement des capacités pour la rénovation des bâtiments et disponibles au niveau de l'UE</b> | 31 |

## • Remerciements

Ce rapport a été rédigé par Thibaud Voïta (Centre de l'énergie de l'Institut Jacques Delors), avec le soutien de Mme Sarah Coupechoux (Fondation pour le logement), qui a fourni des conseils et des contacts au cours de l'élaboration de ce travail, a rédigé les paragraphes sur la [Crise du logement](#) et sur [Construire ou rénover](#), et a relu le rapport.

L'auteur souhaite également remercier Mme Insa Holste et Mme Sarah O'Brien (European Climate Foundation), ainsi que les experts qui ont été interviewés, qui ont participé à l'événement organisé dans le cadre de ce rapport et/ou qui ont fourni des commentaires sur la version préliminaire : Mme Anna Bajomi (FEANTSA), M. Jacques Baudrier (Ville de Paris), Mme Doria Biondani (European Poverty Advisory Hub), Mme Francesca Canali (Mira Network), M. Bogdan Chelariu (BankWatch), Mme Marine Cornelis (Next Energy Consumer), M. Pierre Delotte (Ville de Paris), Mme Hélène Denise (Foundation for Housing), Mme Frankie Downie (C40), Mme Assya Dobrudjalieva (Habitat for Humanity Bulgaria), M. Danyel Dubreuil (CLER), Mme Sorcha Edwards (Housing Europe), Mme Clémentine Gravier (URBACT), M. Kurt Hofstetter (Ville de Vienne), Mme Anna Iafisco (Eurocities), Mme Veronika Iwanowski (Ville de Vienne), M. Adrian Joyce (Efficient Buildings Europe), Mme Klervi Kerneis (Institut Jacques Delors), Mme Zsuzsanna Koritar (Habitat for Humanity Hongrie), M. Gerald Kössl (Fédération autrichienne des associations de logement à but non lucratif), Mme Muriel Le Boulanger (Agence Locale de l'Energie et du Climat, Grand Paris Seine Ouest), Mme Sylvie Matelly (Institut Jacques Delors), Mme Tzveta Naniova (Société de conseil bulgare - autrichienne), Pedro Narro (Comité européen des régions), M. Phuc-Vinh Nguyen (Institut Jacques Delors), Mme Emilia Postolache (Banque de développement du Conseil de l'Europe), M. Paul Meunier du Houssoy (Grand Paris Climat), Mme Béatrice Roualt (Fédération des Agences Locales Energie - Climat, FLAME), M. Christian Schantl (Ville de Vienne), Mme Florence Tardieu (Métropole Grand Lyon), M. Dragomir Tzanev (EnEffect), M. Vaclav Zdarek (Banque européenne d'investissement).

Les opinions exprimées dans cette publication sont celles des auteurs et ne reflètent pas nécessairement les leurs. Nous remercions la Fondation européenne pour le climat pour son soutien financier.

## • Liste des acronymes

**ALEC** : Agences locales de l'énergie et du climat

**BIM** : Building Information Modelling

**BPIE** : Building Performance Institute Europe

**CEMR** : Council of European Municipalities and Regions

**CoR** : Council of the Regions

**EIAH** : European Investment Advisory Hub

**EIB** : European Investment Bank

**ELENA** : European Local ENergy Assistance

**EPBD** : Energy Performance of Buildings Directive

**EPAH** : Energy Poverty Advisory Hub

**EPC** : Energy Performance Certificates

**ERDF** : European Regional Development Fund

**FEANTSA** : European Federation of National Organisations Working with the Homeless

**FEEL** : Frugal Cities through Energy Efficiency and Low-Tech Communities

**FLAME** : Fédération des Agences locales de maîtrise de l'énergie et du climat

**GES** : Gaz à effet de serre

**ICC** : Intelligent Cities Challenge

**IWG5** : Implementation Working Group on (Resource and) Energy Efficiency in Buildings

**MEPS** : Minimum Energy Performance Standards

**NEB** : New European Bauhaus (NEB)

**OSS** : One-Stop Shop

**SCCALE** : Sustainable Collective Citizen Action for a Local Europe

**SRSP** : Structural Reform Support Programme

**TSI** : Technical Support Instrument

## • Introduction

L'Europe est à l'avant-garde de la décarbonisation de l'énergie et les bâtiments sont un pilier essentiel de cette transition. Ils représentent environ 40 % de la consommation finale d'énergie de l'UE et 36 % des émissions liées à l'énergie. Ainsi, 75 % des bâtiments européens souffrent d'une mauvaise performance énergétique et devront être rénovés d'ici 2030<sup>1</sup>. L'attention portée à leur performance a grandi ces dernières années, sous l'impulsion de deux événements majeurs : la crise du COVID-19 d'abord, qui a conduit de nombreux citoyens européens à passer plus de temps chez eux en raison des confinements et a mis en évidence la mauvaise ventilation d'un grand nombre de bâtiments européens. Ensuite, la crise énergétique, exacerbée par l'attaque russe contre l'Ukraine et qui a entraîné une augmentation massive des prix de l'énergie, avec des conséquences importantes en termes de précarité énergétique. Actuellement, 8 à 16 % des Européens sont considérés comme souffrant de la précarité énergétique<sup>2</sup>.

Les politiques européennes de décarbonisation des bâtiments ont commencé très tôt. En 2010, l'UE a adopté la directive sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD), révisée en 2024, et complétée par la directive sur l'efficacité énergétique (EED) de 2012, révisée en 2023. En parallèle, suite à la reconnaissance croissante de l'importance du secteur du bâtiment dans la transition énergétique, la Commission européenne désignée en 2024 a ajouté le secteur du logement aux prérogatives du commissaire à l'énergie. **La rénovation des bâtiments ne peut donc plus être envisagée sans sa dimension sociale**, c'est-à-dire la promotion de logements abordables et/ou sociaux et la lutte contre la précarité énergétique. La rénovation est essentielle pour les politiques sociales, pour les logements, mais également pour les bâtiments de service public tels que les écoles ou les hôpitaux<sup>3</sup>. La décarbonation des bâtiments fait désormais partie intégrante des larges projets de modernisation des infrastructures, avec des considérations sur les systèmes de chauffage et l'adaptation aux événements climatiques extrêmes tels que les vagues de chaleur. Ces évolutions créent de nouveaux défis pour les collectivités locales : elles doivent adapter leurs compétences, en acquérir de nouvelles et trouver les bonnes politiques de rénovation au profit du logement abordable.

Le présent rapport vise à identifier les compétences dont les collectivités locales ont le plus besoin. Il évalue d'abord les principaux défis que les collectivités locales doivent relever dans leurs politiques de construction, puis identifie les obstacles et difficultés spécifiques auxquels elles sont confrontées et qui nécessitent l'acquisition de nouvelles compétences, avant d'identifier ces dernières. Il se conclut par une série de recommandations politiques.

- 1 Commission européenne « In focus : Efficacité énergétique dans les bâtiments », 17 février 2020, [https://commission.europa.eu/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17\\_en](https://commission.europa.eu/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17_en) et « Directive sur la performance énergétique des bâtiments », non datée, [https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/energy-performance-buildings-directive\\_en](https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/energy-performance-buildings-directive_en)
- 2 Commission européenne, Joint Research Centre, Maier, S. and Dreoni, I., Who is “energy poor” in the EU, European Commission, Sevilla, 2024, JRC138418, <https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle/JRC138418>
- 3 Afroditi Psatha “Putting people first: renovate to future-proof Europe’s schools”, Commission européenne, Sustainable Energy Week, May 2<sup>nd</sup> 2024, [https://sustainable-energy-week.ec.europa.eu/news/putting-people-first-renovate-future-proof-europes-schools-2024-05-02\\_en](https://sustainable-energy-week.ec.europa.eu/news/putting-people-first-renovate-future-proof-europes-schools-2024-05-02_en)

## I • Contexte : Décarbonation des bâtiments et crise du logement

### I DÉCHIFFRER LE CADRE POLITIQUE EUROPÉEN SUR LES BÂTIMENTS

- Promouvoir la rénovation, les nouveaux bâtiments à faible émission et chercher des financements

L'UE a des objectifs ambitieux pour ses bâtiments. D'ici à 2030, le secteur devrait réduire ses émissions d'au moins 60 % par rapport à 2015. D'ici 2050, le parc immobilier devrait être décarbonisé et neutre sur le plan climatique. Plusieurs règlements doivent permettre de parvenir à cet objectif : la directive sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD), la directive sur l'efficacité énergétique (EED), ainsi que le système d'échange de quotas d'émission pour les combustibles utilisés dans les bâtiments et le règlement sur les combustibles alternatifs dans les infrastructures. La stratégie *Renovation Wave* (vague de rénovation en français, qui fait partie du Pacte vert européen) vise à au moins doubler le taux de rénovation énergétique des bâtiments d'ici 2030 et à accélérer les rénovations en profondeur (*deep renovation*). Elle comprend un plan d'action avec des mesures réglementaires, financières et de facilitation. Le paquet *Delivering the European Green Deal* de 2021 (également appelé «Fit for 55») a également établi un Fonds social pour le climat visant à soutenir les populations les plus vulnérables et les petites entreprises (au-delà du seul secteur des bâtiments). L'importance de la rénovation des bâtiments a également été rappelée dans le plan REPowerEU 2022, l'amélioration de la performance énergétique étant essentielle pour réduire la consommation de gaz dans le secteur<sup>4</sup>. Parmi les nouvelles initiatives, citons également la **Task Force de la Commission européenne sur le logement**, mise en place en 2025 et chargée d'élaborer un **plan européen pour le logement abordable**.

Ces objectifs laissent cependant de nombreuses questions politiques sans réponse, notamment en matière de :

- **Tensions entre la construction et la rénovation.** Le rythme des nouvelles constructions en Europe semble ralentir, mais a été très irrégulier au cours des dernières décennies, dépendant fortement de la situation économique. Si l'on examine les carnets de commandes du secteur de la construction au cours des 15 dernières années, on constate une tendance négative sur l'ensemble de la période, à l'exception des années 2018 - 2019 et 2022 (en guise de rebond après une chute soudaine pendant la période de la pandémie du virus Covid-19)<sup>5</sup>. Le secteur de la construction est gourmand en matériaux et en GES et peut nuire à l'environnement en termes d'utilisation des sols. Certains chercheurs demandent que l'on mette davantage l'accent sur la rénovation et que l'on explore les possibilités d'étendre la rénovation et la transformation à un plus grand nombre de bâtiments et de limiter l'utilisation de nouveaux terrains<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> "Energy Performance of Buildings Directive", non datée, *op. cit.*

<sup>5</sup> Van Sante M. "Growth returns to Europe's construction sector", January 21<sup>st</sup>, 2025, ING Real Estate Corporate Sector Coverage, <https://think.ing.com/articles/returning-but-low-growth-expected-in-the-european-construction-sector/>

<sup>6</sup> Guidoum R., Olivier M., Kraus S., *Artificialisation. Réussir le ZAN en réduisant le mal-logement : c'est possible !* Fondation Abbé Pierre, Fondation pour la Nature et l'Homme, rapport, mars 2024, <https://www.fnh.org/zan-et-mal-logement/>

- **La profondeur et les objectifs des travaux de rénovation.** L'UE ne donne pas de définition claire de la « rénovation profonde ». Elle a juste spécifié qu'une rénovation profonde devait parvenir à 60 % ou plus d'économies d'énergie<sup>7</sup>. Le Building Performance Institute Europe (BPIE), un think tank basé à Bruxelles, propose quant à lui la définition suivante : « La rénovation profonde est un processus qui consiste à parvenir, en une ou, lorsque ce n'est pas possible, en quelques étapes (dont le nombre maximum reste à définir), au potentiel total de réduction de demande énergétique d'un bâtiment, en fonction de sa typologie et de sa zone climatique. Elle permet de réaliser les économies d'énergie les plus importantes possibles et d'atteindre une performance énergétique très élevée, les besoins énergétiques minimaux restants étant entièrement couverts par les énergies renouvelables. La rénovation en profondeur offre également un niveau optimal de qualité de l'environnement intérieur aux occupants du bâtiment (...) »<sup>8</sup>. Il existe un consensus sur le fait que la « rénovation en profondeur » s'oppose aux mesures « en une étape », telles que le remplacement des fenêtres. Cependant, l'augmentation de la performance énergétique d'un bâtiment ne signifie pas nécessairement des économies d'énergie, en raison de divers facteurs, y compris des facteurs comportementaux (parfois appelé l'effet de rebond).<sup>9</sup>
- **Les ressources financières** nécessaires pour atteindre les objectifs européens et les cibles en matière de dépenses. Les différentes évaluations des besoins actuels s'accordent pour estimer que investissements actuels doivent a minima doubler<sup>10</sup>. Cependant, les récentes politiques en Bulgarie et en Italie permettant de couvrir intégralement le coût des travaux de rénovation ont donné des résultats décevants, laissant souvent de côté les populations les plus démunies et donnant lieu à des soupçons de corruption (voir ci-dessous, *Un financement supplémentaire peut-il accélérer le rythme de la rénovation ? Les leçons de la Bulgarie et de l'Italie*). Cependant, des leçons importantes peuvent être tirées de ces expériences en termes de transparence, de planification à long terme, de ciblage, etc.

Se posent donc les questions du rythme de la décarbonisation des bâtiments, du montant des ressources allouées voire de la capacité de l'UE à atteindre ses objec-

7 "Recommendations. Commission Recommendation (EU) 2019/786 of 8 May 2019, on building renovation", *Official Journal of the European Union*, 16 mai, 2019, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX%3A32019H0786>

8 "Deep renovation is a process of capturing, in one or, when not possible, a few steps (maximum number to be defined), the full potential of a building to reduce its energy demand, based on its typology and climatic zone. It achieves the highest possible energy savings and leads to very high energy performance, with the remaining minimal energy needs fully covered by renewable energy. Deep renovation also delivers an optimal level of Indoor Environmental Quality to the building occupants (...), tiré de Sibilleau H., *Deep Renovation: Shifting from Exception to Standard Practice in EU Policy*, BPIE, novembre 2021, [https://www.bpie.eu/wp-content/uploads/2021/11/BPIE\\_Deep-Renovation-Briefing\\_Final.pdf](https://www.bpie.eu/wp-content/uploads/2021/11/BPIE_Deep-Renovation-Briefing_Final.pdf)

9 Caspani M. and Gunnarson E. *Behavioural Factors Influencing the Uptake of Energy Efficiency in Residential Buildings*, European Environment Agency, décembre 2022, [https://cedelft.eu/wp-content/uploads/sites/2/2023/08/Behavioural\\_factors\\_influencing\\_the\\_uptake\\_of\\_energy\\_efficiency\\_in\\_residential\\_buildings.pdf](https://cedelft.eu/wp-content/uploads/sites/2/2023/08/Behavioural_factors_influencing_the_uptake_of_energy_efficiency_in_residential_buildings.pdf)

10 La Commission européenne estime que 300 milliards d'euros devraient être investis chaque année dans la rénovation des bâtiments et qu'au moins 165 milliards d'euros devraient être ajoutés aux investissements actuels. L'Institut Rousseau, un think tank français, évalue quant à lui ces investissements à 434 milliards d'euros, auxquels il conviendrait d'ajouter 142 milliards d'euros. Voir "Financing for building renovations", Commission européenne, [https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/financing/financing-building-renovations\\_en](https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/financing/financing-building-renovations_en) et Desquinabo N., Ramos P. et al. "Investments in the Building Sector", in Kerlero de Rosbo, G. et al. *Road to Net Zero*, Institut Rousseau, janvier 2024, <https://institut-rousseau.fr/road-2-net-zero-en/>. Enfin, l'Institut Bruegel estime que 150 milliards d'euros par an sont nécessaires : Keliaskaitė, U., B. McWilliams, G. Sgaravatti and S. Tagliapietra (2024) 'How to finance the European Union's building decarbonisation plan', Policy Brief 12/2024, Bruegel, <https://www.bruegel.org/policy-brief/how-finance-european-unions-building-decarbonisation-plan>

tifs : pour ce faire, il est nécessaire d'accélérer considérablement le rythme des rénovations profondes. Le think tank BPIE estime dans la 3<sup>e</sup> édition de son *Building Climate Tracker*, publié en 2024, que les quatre principaux indicateurs de décarbonisation des bâtiments sont à 40 % de la trajectoire de neutralité climatique (voir tableau 1).<sup>11</sup>

**TABEAU 1.** Indicateurs du Building Climate Tracker de BPIE

| Indicateur                                                                                                              | Résultats<br>(2015 - 2022) | Évolution nécessaire pour<br>parvenir aux objectifs<br>européens (2015 - 2022) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Émissions de CO <sub>2</sub> provenant de la consommation d'énergie dans les bâtiments pour les ménages et les services | -14,7%                     | -27,9%                                                                         |
| Consommation finale d'énergie dans les ménages et les services                                                          | -2,8%                      | -6,5%                                                                          |
| Part des énergies renouvelables dans le mix énergétique des bâtiments                                                   | + 6,3 %                    | + 18%                                                                          |
| Investissement cumulé dans la rénovation                                                                                | 8 fois la valeur de 2015   | 13,8 fois la valeur de 2015                                                    |

▲ Source: Amoroch J.A.P., Kochat J. and Milne C., *Transforming Buildings, Empowering Europe : Une voie vers la prospérité, l'équité et la résilience. EU Buildings Climate Tracker, 3<sup>rd</sup> Edition*, op. cit.

— **Le droit à un logement décent : Promouvoir le logement abordable et social, lutter contre la précarité énergétique**

La décarbonisation des bâtiments européens doit être envisagée dans le contexte de l'importante crise du logement que connaît le continent.

— **La crise du logement**

L'Europe fait face à une crise majeure du logement abordable. Dans les grandes villes de plus en plus d'habitants manifestent leur indignation face aux difficultés qu'ils rencontrent pour se loger dans des habitations de bonne qualité et à un prix abordable<sup>12</sup>.

Dans de nombreux pays, en particulier là où le marché est soumis à une pression importante, les prix ont augmenté à la location comme à l'achat et l'UE enregistre en moyenne une hausse de 48% des prix du logement entre 2010 et 2023<sup>13</sup>. Parmi les hausses les plus fortes, le Portugal a vu ses prix augmenter de 81 % en dix ans ; en Irlande les prix du logement se sont envolés et étaient en 2023 101% au-dessus de la Moyenne de l'UE ; alors qu'en Hongrie les prix ont augmenté de 173 % entre 2015 et 2023<sup>14</sup>.

<sup>11</sup> Amoroch J.A.P., Kochat J. et Milne C., *Transforming Buildings, Empowering Europe : Une voie vers la prospérité, l'équité et la résilience. EU Buildings Climate Tracker, 3<sup>rd</sup> Édition*, BPIE

<sup>12</sup> "Thousands in Spain join nationwide march to protest against housing crisis", *The Guardian*, 5 avril, 2025, <https://www.theguardian.com/world/2025/apr/05/spain-protest-march-housing-crisis>

<sup>13</sup> Eurostat, *Housing in Europe. 2024 Edition*, <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024#housing-cost>

<sup>14</sup> "Rising housing costs in the EU: the facts (infographics)", European Parliament, October 17<sup>th</sup>, 2024, <https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20241014STO24542/rising-housing-costs-in-the-eu-the-facts-infographics>

Cette augmentation a des conséquences dramatiques pour les ménages qui consacrent une part de plus en plus importante de leurs ressources à leur logement, en particulier dans les villes. Ainsi, 10,6% de la population urbaine dépense plus de 40% de leurs revenus pour leur logement. Certaines personnes ne parviennent pas à assumer cet effort financier, et rencontrent des difficultés à régler leur facture : 9,3 % des européens doivent faire face à des impayés. Certains profils de ménage sont plus touchés par la crise : les personnes pauvres en particulier consacrent en moyenne 38,2% de leurs revenus au logement contre 16,1 % de la population totale. C'est également le cas des familles monoparentales, souvent des femmes, qui vivent plus souvent dans des logements suroccupés (26,9% en 2023 contre 16,8 % pour la population totale). Les jeunes sont aussi particulièrement touchés et représentent près de 15% des personnes ayant eu du mal à payer leur loyer en 2024. Enfin, les personnes avec un parcours de migration étant plus souvent victimes de discriminations, souffrent aussi plus de la crise du logement<sup>15</sup>.

Une partie de ces ménages sont contraints de vivre dans des logements de mauvaise qualité et 19,2 millions de personnes était dans une situation de privation sévère liée au logement en 2020. Il y a quelques années déjà, la European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions (Eurofound) estimait que le coût annuel total du maintien des personnes dans des logements inadéquats avoisinait les 194 milliards d'euros, et que les rénovations nécessaires pour venir définitivement à bout du problème seraient remboursées en l'espace de 18 mois par les économies réalisées par le biais de la réduction des frais de santé et de l'amélioration de la situation sociale<sup>16</sup>. Avec la hausse des prix de l'énergie, les ménages rencontrent de plus en plus de difficultés à maintenir une température adéquate dans leurs logements et 10,6 % des européens sont en situation de précarité énergétique en 2023<sup>17</sup>.

Ces éléments montrent l'importance de développer mais aussi de préserver le logement abordable en Europe. Cela nécessite de développer une offre de logement public performant mais aussi une offre de logement privé qui reste abordable après leur rénovation. Pour cela, les États et les collectivités doivent garantir des gardes fous sociaux et implanter des mesures incitatives auprès des propriétaires bailleurs. La vague de rénovation doit être l'occasion de développer des logements qui soient de bonne qualité et abordable, y compris aux ménages les plus pauvres, pour répondre aux enjeux environnementaux mais aussi sanitaires et sociaux.

### — Le logement social : L'exemple de Vienne

Le logement social est souvent considéré comme une spécificité européenne, et parfois comme le « remède » à la crise du logement<sup>18</sup>, bien que le parc de logements sociaux varie considérablement d'un pays à l'autre<sup>19</sup>. Le logement social peut être à l'avant-garde de la décarbonisation. Par exemple, le parc de logements sociaux de **Paris** bénéficie d'une bonne performance énergétique, avec des travaux de rénovation récents qui ont conduit à une réduction de 200 à 450 euros des frais de

---

<sup>15</sup> Eurostat, *Housing in Europe. 2024 Edition, op. cit.*

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> La définition de la "température adéquate à domicile" fait l'objet de débats. En 1987, l'Organisation mondiale de la Santé estimait que la température en général et en hivers devait être d'environ 18°C: *Health impact of low indoor temperatures*. Copenhague: l'Organisation mondiale de la Santé; Regional Office for Europe, 1987.

<sup>18</sup> Peggs A. "Public Housing Is the Only Cure for Europe's Housing Crisis", *Jacobin*, 3 avril, 2025, <https://jacobin.com/2025/04/public-housing-crisis-europe-neoliberalism>

<sup>19</sup> Voir Housing Europe Observatory, *The State of Housing in Europe 2023*, Housing Europe, 2024, <https://www.stateofhousing.eu/#p=1>

chauffage par ménage et par an<sup>20</sup>. **Vienne** fait figure de modèle européen dans ce domaine, même si ses politiques semblent difficiles à reproduire pour d'autres villes. Environ la moitié de la ville vit dans des logements subventionnés, dont 200 000 appartements coopératifs construits avec des subventions municipales, 220 000 autres unités municipales et 4 000 autres en cours de construction. Le logement social fait partie de l'histoire de la ville, avec l'emblématique Karl-Marx Hof, un complexe de 1 250 appartements de plus d'un kilomètre de long occupant une surface de 1 560 000 m<sup>2</sup> (l'équivalent de 22 terrains de football) et construit entre 1927 et 1930. Outre son rôle social, le Karl-Marx Hof est devenu célèbre pour avoir accueilli les derniers opposants à la dictature fasciste en 1933, qui ont résisté à l'assaut pendant trois jours<sup>21</sup>. Aujourd'hui, le parc de logements sociaux viennois est raccordé au chauffage urbain afin d'abandonner les systèmes de chauffage à base de combustibles fossiles. En outre, les travaux de rénovation sont effectués tous les 40 ans et permettent en moyenne une réduction de 2/3 de la facture énergétique. Les travaux dans les bâtiments sont principalement couverts par le réinvestissement des loyers des locataires, à l'exception du changement de système de chauffage, dont 75% sont couverts par le gouvernement national<sup>22</sup>.

#### — Le rôle des gouvernements locaux dans les secteurs de la construction et du logement

Les gouvernements locaux sont souvent considérés comme des acteurs clés pour atteindre les objectifs européens en termes de décarbonisation des bâtiments, ainsi qu'en termes de politiques de logement, étant donné leur connaissance et leur proximité avec la population au sein de leurs juridictions. Cependant, leur situation et leurs responsabilités varient d'un pays à l'autre et elles sont fortement limitées.

Le terme « collectivités locales » recouvre des réalités très différentes sur le territoire européen. L'UE est composée de fédérations (Autriche, Belgique et Allemagne) et de pays ayant une tradition de pouvoir plus centralisé (États unitaires, comme par exemple en Europe de l'Est). Certains pays ont une organisation territoriale complexe avec différents niveaux de gouvernements, comme la France (avec ses régions et ses *départements* qui s'ajoutent aux municipalités), l'Allemagne (avec 16 Länder bénéficiant d'une autonomie substantielle) ou l'Italie (20 régions). D'autres pays ont une organisation beaucoup plus simple : la Grèce, l'Irlande et le Portugal ont principalement un gouvernement national auquel s'ajoute un niveau de gouvernements locaux et des divisions administratives supplémentaires qui ne jouissent pas d'une grande autonomie (et deux régions autonomes au Portugal). En termes de nombre de municipalités, la France se classe parmi les premiers pays, avec près de 35 000 unités administratives locales (UAL, les *communes*), dont environ 40 villes de plus de 100 000 habitants<sup>23</sup>, et plus de 11 000 UAL en Allemagne (*Städte*), dont 83 villes de plus de 100 000 habitants.<sup>24</sup>

20 « Consommations réelles d'énergie des logements parisiens. Volet 1 : par social et opération plan climat », Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), 17 avril 2024, <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/consommations-reelles-energie-logements-parisiens-volet-1-parc-social-operations-plan-climat>

21 « Karl-Marx-Hof », visite de Vienne, non daté, <https://www.visitingvienna.com/culture/karl-marx-hof/>

22 Interviews.

23 Voir le portail « Division of Powers » du Comité des régions et <https://www.stateofhousing.eu/#p=1> INSEE, *Tableau de l'économie française. Édition 2016*, March 2016, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1906659?sommaire=1906743> <https://www.stateofhousing.eu/#p=1> INSEE, *Tableau de l'économie française. Édition 2016*, mars 2016,

24 Portail « Division of Powers », *op. cit.* et DESTATIS, „Städte (Alle Gemeinden mit Stadtrecht) nach Fläche, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte am 31.12.2023“, 2023, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/05-staedte.html>

La capacité des collectivités locales à agir sur le secteur du bâtiment peut être limitée par des compétences restreintes, notamment en termes de financement. Les collectivités locales européennes ne peuvent pas prélever de taxe sur l'énergie, qui est généralement une prérogative du gouvernement national (contrairement, par exemple, à des pays comme les États-Unis ou le Canada). Cela les rend dépendantes des transferts financiers du gouvernement national, et peut rendre plus difficile la mise en place de politiques locales de construction et de rénovation<sup>25</sup>. Par exemple, le rôle des gouvernements locaux à Malte est « principalement administratif et leur implication dans l'élaboration des politiques énergétiques et climatiques est marginale »<sup>26</sup>. Au contraire, les villes espagnoles sont les gouvernements responsables de la durabilité des bâtiments<sup>27</sup>. Les gouvernements locaux sont également limités en termes de travaux d'infrastructure importants qui sont essentiels à la décarbonisation, tels que le chauffage et le refroidissement urbains, qui permettent l'élimination progressive du chauffage au gaz, qui sont principalement décidés et financés au niveau national.<sup>28</sup>

## I PEUT-ON INTÉGRER LES AMBITIONS EN MATIÈRE DE RÉNOVATION DES BÂTIMENTS AUX POLITIQUES DU LOGEMENT ?

### — Combiner la décarbonisation des bâtiments et l'accessibilité au logement

Dans le cadre de leur mandat, les gouvernements locaux et, plus spécifiquement, les municipalités jouent souvent un rôle important en termes d'éducation, de promotion et de sensibilisation dans le domaine de la durabilité. Ils sont proches de leurs citoyens et savent comment atteindre et mobiliser les communautés locales. Aujourd'hui, l'une de leurs tâches essentielles consiste à répondre aux objectifs de décarbonisation des bâtiments et d'accessibilité des logements.

La précarité énergétique a fait l'objet d'une attention croissante en Europe au cours des dernières années, et les mesures d'efficacité énergétique sont souvent encouragées pour y remédier. Il n'existe cependant pas de définition commune au niveau européen de la précarité énergétique. La Commission européenne estime que celle-ci « survient lorsqu'un ménage doit réduire sa consommation d'énergie dans une mesure qui a un impact négatif sur la santé et le bien-être des habitants »<sup>29</sup>. Des recherches ont démontré que la précarité énergétique a généralement comme corolaire « une moins bonne santé générale, une moins bonne santé mentale, une moins bonne santé respiratoire, des maladies chroniques plus nombreuses et moins bien contrôlées, une mortalité plus élevée, une plus grande utilisation des services de santé et une plus grande exposition aux risques pour la santé ». En outre, elle tend à toucher les groupes les plus vulnérables<sup>30</sup>. Le tableau 2 montre qu'en

<sup>25</sup> Kastelein, R. Role of local governments in EU member states' climate policy and legislation. *npj Clim. Action* 3, 92 (2024). <https://doi.org/10.1038/s44168-024-00177-3>

<sup>26</sup> Gouvernement de Malte, *Malta's 2030 National Energy and Climate Plan*, 2019, [https://energy.ec.europa.eu/system/files/2020-01/mt\\_final\\_necp\\_main\\_en\\_0.pdf](https://energy.ec.europa.eu/system/files/2020-01/mt_final_necp_main_en_0.pdf) cité dans Kastelein, R. "Role of local governments in EU member states' climate policy and legislation", *op. cit.*

<sup>27</sup> Ministère espagnol de la transition écologique et du défi démographique (MITECO). Plan national d'adaptation au changement climatique 2021-2030. <https://climate-laws.org/documents/national-climate-change-adaptation-plan-2021-2030-883e> (2020), cité dans Kastelein, R. "Role of local governments in EU member states' climate policy and legislation", *op. cit.*

<sup>28</sup> Bruel R. "A local perspective on the Dutch gas phase-out. Amersfoort", 2<sup>nd</sup> octobre 2024, présentation faite aux European Climate Foundation Building Strategy Days.

<sup>29</sup> Page « Précarité énergétique », Commission européenne, [https://energy.ec.europa.eu/topics/markets-and-consumers/energy-consumers-and-prosumers/energy-poverty\\_en](https://energy.ec.europa.eu/topics/markets-and-consumers/energy-consumers-and-prosumers/energy-poverty_en)

<sup>30</sup> Ballesteros-Arjona V., Oliveras L., Bolivar Munos et al. "What are the effects of energy poverty and interventions to ameliorate it on people's health and well-being? : A scoping review with an equity lens", *Energy Research & Social Science*, Volume 87, mqj 2022, <https://doi.org/10.1016/j.erss.2021.102456>

2023, près de 7 % de la population européenne avait du mal à payer ses factures de services publics et plus de 10 % ne parvenait pas à chauffer suffisamment son logement pendant les mois les plus froids, ces chiffres atteignant respectivement près de 18 % et plus de 20 % de la population bulgare. Les deux pays où le taux de population souffrant de précarité énergétique est le plus élevé sont la Bulgarie et la Grèce (30 % de la population), alors que seulement 5 % des personnes vivant en Europe occidentale et septentrionale y sont exposées<sup>31</sup>. La rénovation des bâtiments peut réduire la consommation d'énergie, mais aussi améliorer la ventilation, ce qui a des effets bénéfiques sur la santé. En outre, la Commission européenne a mis en place plusieurs outils tels qu'un Observatoire de la précarité énergétique (2016), ainsi qu'un groupe de coordination de la Commission sur la précarité énergétique et les consommateurs vulnérables, un Fonds social pour le climat (2023) et une recommandation sur la précarité énergétique (2023). La lutte contre la précarité énergétique est également incluse dans la EED et l'EPBD.<sup>32</sup>

**TABEAU 2. Dépenses énergétiques et précarité dans le secteur résidentiel de certains pays européens**

| Pays      | Part du secteur résidentiel dans la consommation totale d'énergie (2022) | Part de la consommation d'énergie résidentielle utilisée pour le chauffage des locaux (2022) | Part de la population ayant des arriérés de paiement de factures de services publics (2023) | Part de la population incapable de garder son logement suffisamment chaud pendant les périodes froides de l'année (2023) |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Autriche  | 26,78%                                                                   | 68,8%                                                                                        | 5,5%                                                                                        | 3,9%                                                                                                                     |
| Bulgarie  | 21,69%                                                                   | 46,0%                                                                                        | 17,8%                                                                                       | 20,7%                                                                                                                    |
| Danemark  | 30,90%                                                                   | 57,3%                                                                                        | 4,7%                                                                                        | 6,9%                                                                                                                     |
| UE27      | 21,47%                                                                   | 63,4%                                                                                        | 6,9%                                                                                        | 10,6%                                                                                                                    |
| France    | 28,06%                                                                   | 67,2%                                                                                        | 7,5%                                                                                        | 12,1%                                                                                                                    |
| Allemagne | 30,03%                                                                   | 66,1%                                                                                        | 5,4%                                                                                        | 8,2%                                                                                                                     |
| Hongrie   | 32,39%                                                                   | 71,9%                                                                                        | 7,3%                                                                                        | 7,2%                                                                                                                     |
| Italie    | 27,12%                                                                   | 67,2%                                                                                        | 4,1%                                                                                        | 9,5%                                                                                                                     |
| Pologne   | 29,17%                                                                   | 62,7%                                                                                        | 4%                                                                                          | 4,7%                                                                                                                     |

▲ Source : *Fiches d'information*, Observatoire du parc immobilier de l'UE, Commission européenne, sans date ; *Fiches d'information*, Observatoire du parc immobilier de l'UE, Commission européenne, sans date, <https://building-stock-observatory.energy.ec.europa.eu/factsheets/>

Si la précarité énergétique est traditionnellement perçue sous l'angle du froid (c'est-à-dire des difficultés à chauffer un foyer), elle devrait également être considérée comme une incapacité à faire face aux vagues de chaleur qui se produisent plus souvent, deviennent plus intenses en raison du changement climatique, et font de plus en plus de victimes et de sinistrés. Les vagues de chaleur sont aujourd'hui

31 Commission européenne, Centre commun de recherche, Maier, S. et Dreoni, I., *Who is “energy poor” in the EU*, Commission européenne, Sevilla, 2024, JRC138418.  
32 Page “Energy Poverty”, Commission européenne, *op. cit.*

responsables d'environ 48 000 décès supplémentaires par an en Europe<sup>33</sup>, et on estime qu'elles pourraient entraîner 2,3 millions de décès supplémentaires entre 2015 et 2099<sup>34</sup>. Une maison mal isolée peut encore accroître l'effet d'une vague de chaleur : s'il n'existe pas de données récentes à ce sujet, mais on estimait en 2012 que près de 19 % des ménages européens avaient déjà du mal à maintenir leur maison au frais en été. La plupart des personnes souffrant de précarité énergétique en été sont probablement déjà confrontées à la précarité énergétique en hiver. Certaines villes accélèrent leurs efforts pour s'attaquer à ce problème, en utilisant des solutions telles que les toits verts, les solutions de refroidissement à base d'eau ou les biomatériaux pour rénover les maisons, ainsi que des systèmes de refroidissement efficaces. Parmi les exemples, citons le projet Renaissance à **Saragosse**, en Espagne, qui a mis en œuvre des conceptions bioclimatiques dans l'écoquartier de Valdespartera. **Athènes** a nommé un responsable des questions thermiques (Chief Heat Officer)<sup>35</sup>. **La ville de Vienne** travaille également sur cette question avec un large éventail de mesures dédiées au parc de logements sociaux, allant de nouveaux équipements (climatisation des appartements situés au dernier étage des bâtiments, systèmes de stores) à la végétalisation des façades, en passant par l'utilisation des pièces communes du bâtiment comme zones plus fraîches, etc.<sup>36</sup> Au niveau urbain, Vienne a publié un plan d'action contre la chaleur comprenant 28 mesures ad hoc liées à la chaleur et des mesures prises à relativement court terme pour se préparer à des périodes de chaleur pendant les mois d'été. Ces mesures incluent par exemple le développement de zones de refroidissement ou d'« îlots récréatifs » dans différents quartiers, y compris des magasins ou des lieux où tout le monde peut venir se rafraîchir sans avoir besoin d'acheter quoi que ce soit.<sup>37</sup> La ville de Vienne étudie également de nouvelles solutions qui tireraient parti de l'air provenant de la forêt pour l'utiliser comme système de refroidissement naturel.<sup>38</sup>

#### — Quand la décarbonation va à l'encontre de l'accessibilité des logements

En théorie, les actions de rénovation thermique des bâtiments peuvent contribuer à lutter contre la précarité énergétique. Cependant, elle peut aussi se retourner contre elle et exclure les plus pauvres, ce qui constitue un autre défi pour les collectivités locales.

La rénovation peut peser sur les prix des logements, entraînant un phénomène appelé « rénovation », contraction de « rénovation » et « éviction ». La Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abris (FEANTSA) la définit comme une « expulsion délibérée ou indirecte due à l'augmentation soudaine et disproportionnée des loyers provoquée par la rénovation des logements ». La rénoviction peut avoir des effets à long terme, entraînant un phénomène de gentrification verte<sup>39</sup>. La FEANTSA, se référant aux données du Joint Research Center (JRC), estime que le prix des biens résidentiels augmente suite aux travaux de rénovations : les propriétaires peuvent être tentés d'augmenter leur loyer de 3

<sup>33</sup> Commission européenne : Direction générale de l'énergie et Cornelis, M., *Framing summer energy poverty - Insights and recommendations for a resilient future - Final report*, Office des publications de l'Union européenne, 2025, <https://data.europa.eu/doi/10.2833/3135617>.

<sup>34</sup> Masselot et al. "Estimating future heat-related and cold-related mortality under climate change, demographic and adaptation scenarios in 854 European cities", *Nature Medicine*, January 2025, <https://doi.org/10.1038/s41591-024-03452-2>

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> Entretiens personnels.

<sup>37</sup> Administration municipale de Vienne, *Vienna Heat Action Plan. For a cool Vienna*, 2022 <https://www.wien.gv.at/english/environment/klip/heat-action-plan.html>

<sup>38</sup> Entretiens personnels.

<sup>39</sup> FEANTSA, "Renoviction in Europe", *FEANTSA Briefing*, 2022, [https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2022/2\\_Briefing\\_-\\_Renovictions\\_in\\_Europe.pdf](https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2022/2_Briefing_-_Renovictions_in_Europe.pdf)

à 5 % pour rentabiliser les investissements nécessaires à la rénovation<sup>40</sup>. La rénovation reste difficile à mesurer et peut prendre différentes formes : au niveau d'un seul logement, elle peut être délibérée (le propriétaire rénove ses biens pour se débarrasser de ses locataires) ou non.

Au niveau du quartier, une série de rénovations peut alimenter le phénomène de « gentrification verte/climatique/environnementale », défini comme « des stratégies de restauration d'environnements urbains dégradés, de création d'espaces verts ou de déploiement d'infrastructures vertes adaptées au climat améliorent l'attractivité d'une zone tout en entraînant une augmentation de la valeur des propriétés, des prix des logements et le déplacement physique des résidents de la classe ouvrière et des groupes et cultures racialisés - pour finalement servir de force de gentrification »<sup>41</sup>. Ici, la rénovation de plusieurs bâtiments contribuera à l'augmentation du prix de l'immobilier dans le quartier, à l'expulsion des populations les plus pauvres et les plus vulnérables, et à la création d'inégalités. **Barcelone** a par exemple connu une gentrification verte suite à la mise en place d'un plan de mobilité urbaine (2013 - 2018), qui a établi des « Superblocks » ou des zones conçues pour limiter le trafic, augmenter les espaces verts et donner la priorité aux piétons. Le plan a favorisé le développement immobilier et la spéculation, ainsi qu'une augmentation du tourisme et des locations à court terme.<sup>42</sup>

Enfin, les gouvernements locaux sont confrontés à la question des logements vacants et des résidences secondaires, qui peuvent augmenter suite aux exigences climatiques en matière de construction et de rénovation. Les logements vacants et les résidences secondaires se répandent ainsi dans de nombreuses grandes villes : on estime qu'un peu plus de 20 % des **logements milanais** sont vides<sup>43</sup>. À **Paris**, environ 300 000 logements restent vacants pendant la majeure partie de l'année, et ce parc augmente d'environ 7 000 unités par an. Parallèlement, on compte environ 350 000 logements locatifs (logements sociaux exclus), avec une diminution de 8 000 unités par an. Au rythme actuel, les logements vacants pourraient dépasser les logements locatifs dans les années à venir<sup>44</sup>. Ces logements vacants ou secondaires sont moins susceptibles d'être rénovés, bien que la législation de certains pays l'exige désormais<sup>45</sup>. En outre, les exigences en matière de rénovation peuvent également augmenter indirectement le nombre de logements vacants : les propriétaires peuvent ne pas avoir les ressources nécessaires pour rénover un logement dont les performances énergétiques sont médiocres, ce qui rend les biens difficiles à louer ou à vendre sur le marché. En conséquence, le logement peut rester vacant pendant un certain temps.

---

<sup>40</sup> Zancanella P., Bertoldi P. Boza-Kiss B., "Energy Efficiency, the value of buildings and the payment default risk", *JRC Science for Policy Report*, 2018, <https://euase.net/eu-commissions-joint-research-centre-report-energy-efficiency-the-value-of-buildings-and-the-payment-default-risk/>

<sup>41</sup> Anguelovski, I., Connolly, J.J.T., Cole, H. et al. Green gentrification in European and North American cities. *Nat Commun* 13, 3816 (2022). <https://doi.org/10.1038/s41467-022-31572-1>

<sup>42</sup> Exemples tirés de Creasy A. and Maxwell K. "Addressing Green Gentrification: Actions and Recommendations for Global Cities", *Journal of City Climate Policy and Economy*, 2024 2:3, 359-371, <https://doi.org/10.3138/jccpe-2023-0014>

<sup>43</sup> « Milan », Coopérative européenne d'habitation, non daté, <https://housingcoop.eu/resources/cities-across-europe/milan>

<sup>44</sup> Données fournies par la Ville de Paris lors d'un entretien.

<sup>45</sup> « Loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale », *Vie Publique*, 20 novembre, 2024, <https://www.vie-publique.fr/loi/292100-loi-du-19-novembre-2024-airbnb-desequilibres-du-marche-locatif-le-meur>

## — Construire ou rénover ?

Dans un rapport publié en 2024 visant à aider les collectivités locales à mieux mobiliser les leviers de la sobriété foncière en intégrant une dimension sociale, la Fondation pour la Nature et l'Homme et la Fondation pour le Logement formulent une série de propositions, parmi lesquelles :

- **Créer des logements sans construire mais en rénovant** : des solutions pour mieux utiliser le bâti existant en résorbant la vacance des logements et des bureaux pour des communes qui souhaitent redynamiser leur centre-ville/bourg.  
Les collectivités peuvent par exemple proposer des dispositifs d'accompagnement pour la réalisation de travaux (aide à l'ingénierie, subventions complémentaires aux aides de l'ANAH), apporter une assistance juridique, proposer des avantages de mise en location conventionnée sociale, ou encore orienter vers des assurances loyers impayés pour des propriétaires hésitants après une mauvaise expérience locative. Elles peuvent également prendre des dispositions plus coercitives, en faisant par exemple jouer le levier fiscal via la taxe d'habitation sur les logements vacants (dans les zones non tendues), et via des procédures d'expropriation ou d'injonctions aux travaux dans les cas d'habitat indigne (arrêtés de péril ou d'insalubrité).  
Cette situation nécessite que soient renforcées non seulement les politiques d'accompagnement à la rénovation voire à la reconfiguration des logements, mais aussi celles de revitalisation des centres urbains anciens.
- **Accroître les moyens financiers et humains pour l'ingénierie territoriale** des collectivités. Accroître les aides à la rénovation en réduisant au maximum les restes à charge de travaux pour les propriétaires modestes.
- **Utiliser la fiscalité sur les logements vacants et les résidences secondaires pour créer une nouvelle offre de qualité.**
- **Permettre à toutes les communes de zones tendues qui le souhaitent de mettre en place l'encadrement des loyers afin d'éviter les phénomènes de hausse des prix après rénovation.**
- **Renforcer le soutien au secteur du logement social** pour la rénovation et pour la production en rendant possible le fait de réserver des hectares pour la production de logement social dans le cadre de la répartition des quotas d'artificialisation au niveau des SCoT (territorialisation de l'objectif ZAN).<sup>46</sup>

<sup>46</sup> Guidoum R., Olivier M., Kraus S., *Artificialisation. Réussir le ZAN en réduisant le mal-logement : c'est possible ! op. cit*

## II • Les défis : des ressources limitées et un soutien insuffisant

En plus de ces responsabilités, les collectivités locales sont confrontées à différents obstacles de mise en œuvre qui compliquent leurs tâches et requièrent de nouvelles compétences.

### I DES RESSOURCES INSUFFISANTES POUR ACCÉLÉRER LA MISE EN ŒUVRE DE LA DÉCARBONISATION ET DES POLITIQUES SOCIALES

#### — Limites techniques

La décarbonation des bâtiments est une tâche complexe : elle implique la maîtrise de nombreux outils et techniques et la coordination de nombreux acteurs. Parmi les principales mesures, on compte l'amélioration de l'isolation et l'adoption de systèmes de chauffage à faible émission de carbone, tels que les pompes à chaleur ou les systèmes de chauffage et de refroidissement urbains (DHC). Divers outils politiques sont utilisés pour réglementer et mesurer la performance des bâtiments, tels que les normes minimales de performance énergétique (MEPS), les passeports de bâtiment ou les nouvelles technologies numériques (voir ci-dessous). En outre, la directive sur la performance énergétique des bâtiments (EBPD) recommande l'adoption de l'énergie solaire, de systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments ou d'indicateurs de préparation intelligente, ainsi que l'adaptation des bâtiments aux besoins générés par l'électrification des systèmes énergétiques, par exemple avec des stations de recharge pour véhicules électriques.<sup>47</sup>

#### — Données et connaissances locales

L'obtention de données correctes sur le parc de logements est un autre élément clé pour identifier les bâtiments à rénover en priorité, pour cibler les populations les plus vulnérables et pour mieux encadrer les politiques sociales. En général, les collectivités locales d'une certaine taille, telles que les grandes villes, ont accès à des ressources financières et humaines, mais ne connaissent pas suffisamment le détail des logements de leurs juridictions pour adapter leurs interventions publiques. À l'inverse, les petites municipalités ont généralement une meilleure connaissance de leur territoire mais manquent de ressources pour promouvoir les politiques appropriées. Le manque de données constitue un problème important, ayant un impact sur la réalisation des objectifs, sur les campagnes, ainsi que le suivi et l'évaluation des politiques publiques.

#### — Faire le plus possible avec trop peu : la question du financement.

Le manque de ressources financières et humaines constitue un autre obstacle important. Comme mentionné ci-dessus, 142 à 165 milliards d'euros supplémentaires sont nécessaires pour atteindre les objectifs énergétiques de l'Europe. Ce manque de financement se manifeste de deux manières différentes : d'un côté, un manque de ressources au sein des gouvernements locaux qui génère des pénuries de personnel, et de l'autre un manque de fonds pour financer les projets.

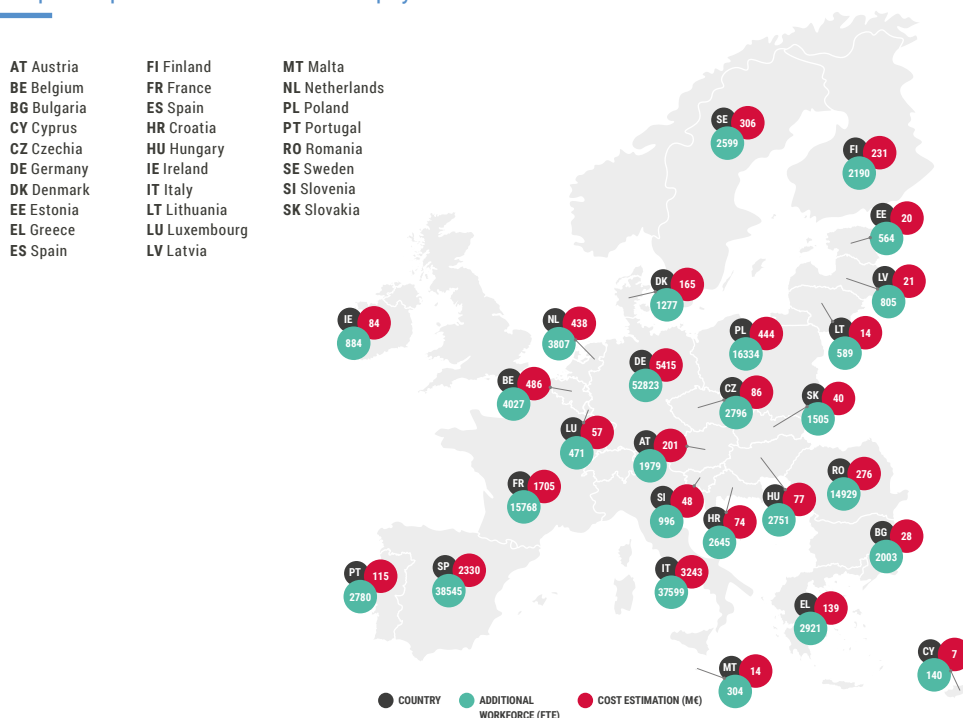
De nombreuses municipalités manquent ainsi de fonds et de personnel, ce qui signifie qu'elles ne peuvent pas affecter suffisamment de personnel au contrôle de la conformité, au soutien des projets de rénovation ou au développement des infrastructures nécessaires, telles que les installations solaires et les systèmes de

---

<sup>47</sup> "Directive (EU) 2024/1275 of the European Parliament and of the Council of 24 April 2024 on the energy performance of buildings (recast)", *Eurlex*, 24 avril 2024, [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ:L\\_202401275&pk\\_keyword=Energy&pk\\_content=Directive](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ:L_202401275&pk_keyword=Energy&pk_content=Directive)

chauffage à faible consommation d'énergie. Le think tank BPIE estime que : « de nombreuses autorités locales sont confrontées à de sérieux défis en termes d'administration, de financement et de capacité technique. Dans les [pays d'Europe centrale et orientale], les budgets publics plus modestes, combinés aux conséquences persistantes de la pandémie de Covid-19, de l'invasion de l'Ukraine et de la crise énergétique qui s'en est suivie, rendent les rénovations difficiles »<sup>48</sup>. D'après les enquêtes de la Banque européenne d'investissement (BEI) sur les municipalités, les contraintes financières sont plus sévères dans les régions moins développées : 32 % de ces municipalités en souffrent, contre 21 % dans les régions en transition et 16 % dans les régions développées<sup>49</sup>. En 2022, le réseau de villes Energy Cities a conduit une estimation des besoins financiers par pays, comme le montre l'illustration 1 ci-dessous. Energy Cities a également évalué le nombre de personnes supplémentaires nécessaires dans les villes polonaises, comme on peut le voir sur l'illustration 2. L'étude parvient à la conclusion que 214 000 nouveaux emplois locaux sont nécessaires pour décarboner l'environnement bâti de l'UE, pour un coût total de 16 milliards d'euros par an<sup>50</sup>. D'autres problèmes liés aux ressources humaines ont été mentionnés lors de certains entretiens, notamment le manque de formation adéquate et l'attrait de certaines villes qui peuvent détourner le personnel qualifié de certaines municipalités disposant de moins de ressources.

**ILLUSTRATION 1. Moyenne des coûts supplémentaires en main-d'œuvre pour les municipalités par an pour 2022-2030 dans les pays de l'UE**



▲ Source: Ancelle Amélie, Bourgeois Mélanie, Joubert Julien (2022) *Human Capacity in Local Governments: The Bottleneck of the Building Stock Transition*, op. cit.

<sup>48</sup> BPIE, *Enabling local authorities to lead the decarbonization of existing buildings*, Renocally, 29 avril 2024, <https://www.bpie.eu/wp-content/uploads/2024/04/Guidebook-final-Local-authorities-leading-the-decarbonisation-of-existing-buildings.pdf>

<sup>49</sup> T. Bending, J. Delanote, I. Dos Santos, *The state of local infrastructure in Europe EIB Municipalities Survey, 2022 – 2023*, BEI, 2023, <https://www.eib.org/en/publications/20230043-eib-municipalities-survey-2022>

<sup>50</sup> Ancelle Amélie, Bourgeois Mélanie, Joubert Julien (2022) *Human Capacity in Local Governments: The Bottleneck of the Building Stock Transition*, Energy Cities, avril, [https://energy-cities.eu/wp-content/uploads/2022/05/EnergyCities21\\_PolicyPaper\\_CapacityNeeds\\_EN\\_FINAL-2.pdf](https://energy-cities.eu/wp-content/uploads/2022/05/EnergyCities21_PolicyPaper_CapacityNeeds_EN_FINAL-2.pdf)

**ILLUSTRATION 2.** Effectifs moyens existants et requis pour la décarbonisation des bâtiments dans les municipalités polonaises, en fonction de leur taille



▲ Source: Ancelle Amélie, Bourgeois Mélanie, Joubert Julien (2022) *Human Capacity in Local Governments: The Bottleneck of the Building Stock Transition*, op. cit.

— **Un financement supplémentaire peut-il accélérer le rythme de la rénovation ? Les leçons de la Bulgarie et de l'Italie**

La disponibilité des liquidités n'est pas le seul problème financier: s'y ajoute mais plutôt la capacité des gouvernements à le dépenser de manière efficace, transparente et équitable. Plusieurs programmes européens, financés par l'UE ou par des fonds nationaux, ont rendu la rénovation possible pour de nombreux ménages, mais avec des résultats décevants.

La **Bulgarie** a reçu plus d'un milliard d'euros d'aide de l'UE pour mener à bien d'ambitieux projets de rénovation dans le cadre de la Resilience and Recovery Facility (RRF)<sup>51</sup>. Le programme d'aide à la rénovation a été divisé en deux phases : au cours de la première, les travaux de rénovation sont couverts à 100 %, tandis qu'au cours de la deuxième phase, ils ne le sont plus qu'à 80 %. Il convient de noter qu'en raison de l'histoire du pays, la Bulgarie compte de nombreux bâtiments multifamiliaux, dont la majorité de la population est constituée d'unités de logement. La rénovation d'un bâtiment entier implique donc l'engagement de nombreux co-propriétaires. Or, l'aide financière généreuse n'a pas produit les résultats escomptés. Au cours de la première phase, bien que le soutien financier ait été offert à tous, il a surtout bénéficié aux ménages qui avaient les moyens de payer une rénovation, laissant de côté de nombreuses populations vulnérables. Enfin, le processus n'a pas permis aux banques de se familiariser avec le processus de prêt pour la rénovation. La deuxième phase n'a pas non plus fonctionné comme prévu, car il semblerait que les gouvernements locaux aient encouragé les propriétaires à attendre le prochain plan d'aide européen, qui couvrirait 100 % du coût de la rénovation (au lieu de 80 %)<sup>52</sup>.

<sup>51</sup> "Bulgaria's recovery and resilience plan", *Commission européenne*, non daté, [https://commission.europa.eu/business-economy-euro/economic-recovery/recovery-and-resilience-facility/country-pages/bulgarias-recovery-and-resilience-plan\\_en](https://commission.europa.eu/business-economy-euro/economic-recovery/recovery-and-resilience-facility/country-pages/bulgarias-recovery-and-resilience-plan_en)

<sup>52</sup> Entretiens avec différents acteurs du secteur.

En outre, des transactions douteuses ont eu lieu au cours des plans précédents. En analysant un programme lancé en 2015, dans le cadre duquel 2 000 propriétés ont été réhabilitées, des auditeurs ont découvert « des pratiques frauduleuses, une cartellisation des entrepreneurs, un faible contrôle et une mauvaise qualité des activités menées dans certaines villes »<sup>53</sup>. Des enquêtes sont en cours pour des soupçons de corruption impliquant des fonds de l'UE dans des travaux de rénovation<sup>54</sup>.

De l'autre côté du continent, l'Italie a lancé en 2020 son plan « Superbonus » à 110 % dans le cadre du plan de relance économique après le choc de la crise du Covid-19. Ce plan prévoit une couverture de 110 % pour les dépenses de rénovation. Le programme a été très critiqué et a été la source de plusieurs problèmes : d'abord, les 215 milliards d'euros qui ont été alloués sur 4 ans (bien au-delà des 35 milliards d'euros initialement prévus pour 15 ans) ont aggravé la situation budgétaire du pays. Le plan a également créé 15 milliards d'euros de crédits perdus car les entreprises ne les ont pas réclamés à temps, et a généré une bulle de la construction. Des cas de fraude allant jusqu'à 16 milliards d'euros ont été signalés<sup>55</sup>. Enfin, des recherches montrent que le programme a surtout été utilisé par les classes moyennes et inférieures, laissant de côté les plus pauvres<sup>56</sup>. Les difficultés rencontrées ont incité le gouvernement à réduire le plan de 110 % à 90 % en 2023, puis à 70 % en 2024 avant de le clôturer. Au-delà des critiques, le programme a eu des résultats qui méritent d'être notés : en mai 2024, il avait encouragé la rénovation de près de 500 000 logements, avec une réduction de la consommation d'énergie estimée à 5 % de l'ensemble du parc immobilier national. En outre, il a accéléré l'adoption de panneaux solaires photovoltaïques résidentiels (+24% en 2022 et +35% en 2023) et de capacités de stockage d'énergie domestique (de 94 MWh en 2020 à 321 MWh en 2021, soit 18% du marché européen). Enfin, le « Superbonus » semble avoir contribué à la croissance économique à court terme (en stimulant la reprise économique du pays après la crise de Covid-19) et créé 410 000 emplois.<sup>57</sup>

#### — Problèmes de gouvernance locale et difficultés à cibler les populations les plus vulnérables

La gouvernance locale peut également freiner certaines avancées. Les problèmes qui y sont liés incluent le manque de sensibilisation ou d'intérêt des décideurs politiques, la poursuite de stratégies divergentes par différents départements, le manque de clarté en matière de responsabilités, des lacunes dans la connais-

<sup>53</sup> “Chaos in Bulgarian building stock renovation: Countless questions, no answers”, *Economic BG*, 5 mars, 2025, <https://www.economic.bg/en/a/view/chaos-in-bulgarian-building-stock-renovation-countless-questions-no-answers>

<sup>54</sup> “Bulgaria: School director caught in the act while receiving a bribe”, The independent public prosecution office of the EU, 21 février 2025, <https://www.eppo.europa.eu/en/media/news/bulgaria-school-director-caught-act-while-receiving-bribe>

<sup>55</sup> Il existe déjà une abondante littérature sur le Superbonus. Codogno L. “Italy’s Superbonus 110%: Messing up with demand stimulus and the need to reinvent fiscal policy”, LUISS Institute for European Analysis and Policy, Working Paper 12/2024, 15 juillet 2024, <https://leap.luiss.it/wp-content/uploads/2024/07/WP12.24-Italys-Superbonus-110.pdf>, Tang C. “How Italy’s Superbonus Tax Credit Fueled Growth but Overloaded the Grid”, *Corinex*, 15 octobre 2024, <https://www.corinex.com/articles/italy-superbonus-tax-credit-growth-grid-debt> and “Italy overturns ‘superbonus’ scheme for housing renovation”, *Euractiv*, 23 février 2023, <https://www.euractiv.com/section/eet/news/italy-overturns-superbonus-scheme-for-housing-renovation/> and “Italian police uncover billion-euro tax credit scam”, *Swissinfo.ch*, 16 mai 2024, <https://www.swissinfo.ch/eng/italian-police-uncover-billion-euro-tax-credit-scam/77707138>

<sup>56</sup> “Superbonus, i dati sui redditi : in quali tasche sono finiti i soldi”, *Aujourd'hui*, 26 février 2023, <https://www.today.it/economia/superbonus-beneficiari.html>

<sup>57</sup> Tang C. “How Italy’s Superbonus Tax Credit Fueled Growth but Overloaded the Grid”, *op. cit.*

sance des incitations et des moteurs d'investissement, une confiance excessive dans les propriétaires de bâtiments et leur capacité d'impulser les rénovations, et d'un manque de données sur la performance énergétique<sup>58</sup>. En outre, les autorités locales ont souvent du mal à communiquer les nouvelles exigences aux propriétaires et aux promoteurs immobiliers<sup>59</sup>. Les personnes interrogées dans le cadre de cette étude évoquent également le problème de la complexité administrative, les difficultés à obtenir des permis et le manque de connaissance des différents acteurs privés. Des guichets uniques dédiés aux questions de rénovation énergétique sont recommandés par la directive EPBD, mais font encore défaut dans de nombreuses régions<sup>60</sup>.

En outre, les programmes tendent à laisser de côté les populations les plus vulnérables. Les foyers qui pourraient se permettre de rénover leur logement sans aide financière sont généralement ceux qui ont un meilleur accès à l'information sur les aides disponibles et qui disposent des compétences ou des ressources nécessaires pour les obtenir. Cela semble être le cas en Italie et en Bulgarie (voir ci-dessus *Un financement supplémentaire peut-il accélérer le rythme de la rénovation ? Les leçons de la Bulgarie et de l'Italie*). Comme l'ont récemment écrit certains experts, « l'égalité d'accès au soutien financier [...] signifie en pratique que les personnes les plus aisées et les mieux informées - qui ont le moins besoin d'argent - se taillent la part du lion et que les plus vulnérables sont laissés pour compte. C'est un moyen sûr de saper le soutien à la législation européenne »<sup>61</sup>.

## I DES RÉPONSES EUROPÉENNES LIMITÉES

### — Quelles relations entre Bruxelles et les gouvernements locaux ?

Le soutien apporté par l'UE aux collectivités locales est de facto limité par la réalité institutionnelle européenne : la Commission n'a pas de compétence en matière de logement. En 2024, elle a cependant nommé le tout premier commissaire à l'énergie et au logement avec pour mission « d'aider les États membres à s'attaquer aux causes profondes des problèmes d'offre de logements et de débloquer les investissements publics et privés pour un logement abordable et durable »<sup>62</sup>. Pour compléter son travail, un nouveau **groupe de travail (task force) sur le logement** a été créé en février 2025. Il est rattaché à la direction générale de l'énergie et « élaborera et mettra en œuvre un **plan européen pour le logement abordable** et des initiatives politiques connexes ». Il coordonne les travaux des différentes directions générales de la Commission et du Parlement européen, des États membres, de la BEI, du Comité des régions et du Comité économique et social, afin de « définir des politiques européennes efficaces pour s'attaquer aux facteurs structurels de la crise du logement, et en particulier pour débloquer les investissements publics et privés en faveur d'un logement abordable et durable, et ainsi aborder également

<sup>58</sup> *Governance Change for Energy Efficiency in Buildings. A Policy Brief from the Policy Learning Platform on Low-Carbon Economy*, Interreg Europe, décembre 2021, <https://www.interregeurope.eu/sites/default/files/2021-12/Policy%20brief%20on%20governance%20change%20for%20energy%20efficiency%20in%20buildings.pdf>

<sup>59</sup> *Ibid.*

<sup>60</sup> Mentionné dans Seán Kelly (rapporteur) (2021) "Report on the implementation of the Energy Performance of Buildings Directive", *Report A9-0321/2021*, European Parliament, Committee on Industry, Research and Energy, 15 novembre, [https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-9-2021-0321\\_EN.html](https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-9-2021-0321_EN.html)

<sup>61</sup> Bajomi A., Riley B., Simpson C., "The people behind the buildings: Why we must get it right in the EPBD", *Euractiv*, 12 mai 2023, <https://www.euractiv.com/section/eet/opinion/the-people-behind-the-buildings-why-we-must-get-it-right-in-the-epbd/>

<sup>62</sup> "Dan Jørgensen Commissioner (2024 - 2029), Energy and Housing", *European Commission*, [https://commission.europa.eu/about/organisation/college-commissioners/dan-jorgensen\\_en](https://commission.europa.eu/about/organisation/college-commissioners/dan-jorgensen_en)

des aspects importants liés au logement tels que le sans-abrisme »<sup>63</sup>. Le Parlement européen a également créé une commission temporaire sur la crise du logement.

Au niveau des États membres, les gouvernements nationaux jouent la plupart du temps le rôle d'intermédiaires entre les institutions européennes et les gouvernements locaux. Certaines organisations, telles que le Comité des Régions (CdR) ou des coalitions comme le Conseil des Communes et Régions d'Europe (CCRE), the Covenant of Mayors, EuroCities, Energy Cities, C40 ou ICLEI veillent à ce que les voix des collectivités locales soient entendues à Bruxelles, mais leur rôle reste extrêmement limité par rapport à celui des gouvernements nationaux. En termes de financement, les fonds européens et nationaux sont normalement transférés aux autorités locales via une agence nationale ou d'un ministère. Les questions politiques peuvent influencer le transfert des fonds : le parti au pouvoir au niveau national a tendance à favoriser les maires du même parti. Il en va de même au niveau infranational : le parti au pouvoir au niveau régional peut également se montrer plus généreux envers les villes dirigées par le même parti<sup>64</sup>. En Hongrie, les villes dirigées par l'opposition ont souffert en 2022 de la crise énergétique, mais aussi de la ponction des recettes par le Fidesz, le parti au pouvoir au niveau national. Le Fidesz a refusé d'autoriser la restructuration des prêts dans les municipalités de l'opposition telles que Budapest ou Miskolc, malgré l'accord des banques, ce qui a entraîné des déficits budgétaires locaux, et certains soupçonnent cette décision d'être motivée par des considérations politiques<sup>65</sup>.

Certains programmes ont vocation à directement financer les localités, mais ils restent limités par rapport aux besoins. En 2009, la Banque européenne d'investissement (BEI) a mis en place un mécanisme, European Local Energy Assistance (ELENA) qui a distribué plus de 330 millions d'euros depuis sa création. Il « fournit des subventions d'assistance technique pour la conception et la mise en œuvre d'investissements en matière d'efficacité énergétique, d'énergies renouvelables intégrées aux bâtiments et de transports urbains innovants »<sup>66</sup>. De nombreux acteurs locaux apprécient le programme ELENA, mais estiment qu'il devrait être renforcé<sup>67</sup>. Les collectivités locales peuvent également bénéficier d'autres initiatives qui offrent différents types de soutien, comme Interregion Europe, Horizon Europe ou UrbAct (voir annexe). Cependant, postuler à de tels projets nécessite des ressources importantes, avec des résultats incertains (les chances de succès sont estimées à environ 15 à 50% par les représentants d'une capitale européenne). De plus, ces projets européens ne sont pas nécessairement alignés sur l'agenda politique national. Enfin, ils ne durent que 3 à 4 ans, ce qui signifie souvent qu'ils ne peuvent être exécutés que par du personnel sous contrat temporaire. Lorsqu'ils partent à la fin de leur mission, leur expertise et leur expérience sont perdues pour le gouvernement local<sup>68</sup>.

La diversité des situations locales reste un autre défi pour les interventions politiques. Comme nous l'avons mentionné plus haut, les pays européens ont une gouvernance et des institutions différentes. Les collectivités locales sont diverses

---

<sup>63</sup> "New Housing Task Force set up to ensure all Europeans have access to affordable and sustainable houses", European Commission, Daily News, 3 février 2025, [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/mex\\_25\\_399](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/mex_25_399)

<sup>64</sup> Interviews.

<sup>65</sup> "Hungary's opposition municipalities say they feel the heat of ruling party revenge", *Euractiv*, 5 janvier 2022, [https://www.euractiv.com/section/politics/short\\_news/hungarys-opposition-municipalities-say-they-feel-the-heat-of-ruling-party-revenge/](https://www.euractiv.com/section/politics/short_news/hungarys-opposition-municipalities-say-they-feel-the-heat-of-ruling-party-revenge/)

<sup>66</sup> "ELENA - European Local Energy Assistance", BEI, non daté, <https://www.eib.org/en/products/advisory-services/elena/index>

<sup>67</sup> Interviews.

<sup>68</sup> Interview.

en termes de responsabilités, de taille et de revenus. Il existe également un écart notable avec les pays d'Europe de l'Est qui ont rejoint l'UE plus récemment, qui souvent se caractérisent par un État central fort et où la décentralisation peut être perçue comme une menace pour cet État central. En outre, ces pays ont souvent construit de vastes ensembles d'appartements collectifs, avec une majorité de propriétaires. Les outils fournis aux gouvernements locaux doivent être adaptés à cette diversité, et les objectifs doivent prendre en compte les différentes ressources et capacités.

#### — Trop d'outils... et des besoins non couverts

De nombreuses initiatives ont été lancées ces dernières années pour renforcer les capacités des collectivités locales, comme on peut le voir en annexe. Par conséquent, un large éventail d'aides est disponible. La prolifération des initiatives génère cependant de nouveaux problèmes en matière de connaissances réglementaires pour les collectivités locales. Une solution consiste à créer des guichets uniques (*one-stop shops*) qui jouent le rôle de plateformes, auprès desquelles les collectivités locales peuvent rechercher un soutien spécifique et être orientées vers le service dont elles ont besoin. Cependant, les guichets uniques prolifèrent également. En outre, des lacunes persistent : la BEI montre que les collectivités locales éprouvent toujours des difficultés à accéder à un soutien spécifique et à bénéficier d'un renforcement des capacités ou d'une formation pour améliorer leurs compétences.

Voici quelques-unes des lacunes que nous avons identifiées :

- **Les impacts des mesures d'efficacité énergétique en termes de réduction de la pauvreté tendent à être négligés.** Les questions de la précarité énergétique et de l'efficacité énergétique semblent toujours être considérées dans une perspective cloisonnée. Il convient de noter que ce domaine de travail est sur le point de devenir une priorité pour la nouvelle Commission<sup>69</sup>.
- **Certains gouvernements locaux ont difficilement accès à des formations.** Les petites municipalités n'ont souvent pas accès à des programmes d'assistance technique adaptés à leurs besoins, ce qui les désavantage par rapport aux grandes villes disposant de plus de ressources.
- **L'acquisition de compétences permettant un suivi doit être renforcée.** Il existe peu de mécanismes permettant d'évaluer systématiquement l'impact à long terme des projets financés.

---

<sup>69</sup> Le thème du logement abordable et de la précarité énergétique a suscité quelques échanges lors de l'audition du commissaire désigné Jorgensen, "Hearing of Commissioner-Designate Jorgensen", News, European Parliament, 5 novembre 2024, <https://www.europarl.europa.eu/news/en/press-room/20241029IPR25035/hearing-of-commissioner-designate-dan-jorgensen>. Voir également "The EU's Plan to Make Housing More Affordable", *Politico*, 3 octobre 2024, <https://www.politico.eu/article/eu-plan-affordable-housing-social-ursula-von-der-leyen-commission-investment-construction/>.

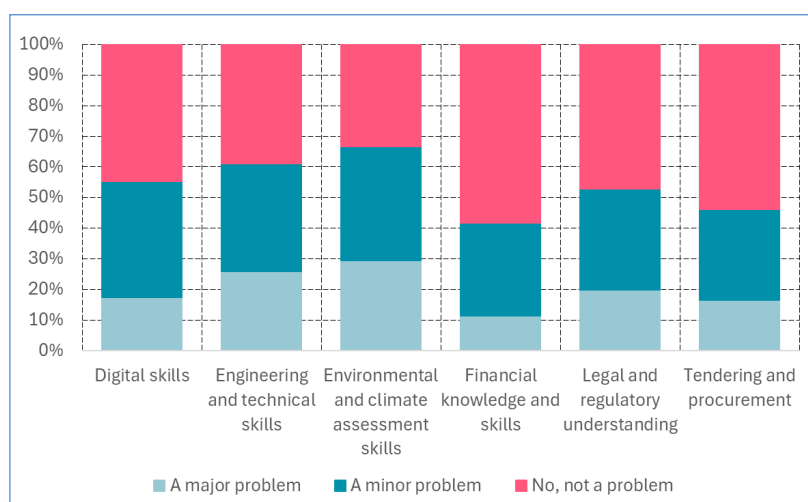
### III • Compétences et propositions politiques pour renforcer les gouvernements locaux

#### UNE COMBINAISON DE COMPÉTENCES MATÉRIELLES ET IMMATÉRIELLES À RENFORCER EN PRIORITÉ

Les collectivités locales ont des besoins importants en termes de compétences. Tous les deux ans, la BEI mène une *enquête auprès des municipalités*, dans le cadre de laquelle son personnel mène une série d'entretiens avec des représentants de mairies de toute l'Europe. Les résultats de l'édition 2024, présentés dans l'illustration 3 ci-dessous, mettent en évidence la perception des municipalités en termes de besoins en compétences, et montrent que les municipalités évaluent leurs besoins en compétences en priorité :

- Compétences numériques,
- Compétences techniques et d'ingénierie,
- Compétences en matière d'environnement et de climat, et
- Compréhension de la législation et de la réglementation<sup>70</sup>.

**ILLUSTRATION 3.** Les lacunes en matière de compétences retardent l'investissement public (% de municipalités signalant des lacunes dans les capacités techniques)



▲ Source: EIB Municipalities Survey 2024.

Sur la base de cette analyse, des entretiens et des différents rapports mentionnés dans ce document, nous avons identifié les compétences dont les collectivités locales ont le plus besoin pour accélérer la décarbonisation des bâtiments et promouvoir le logement abordable. La liste est légèrement différente de celle établie par la BEI, et ce pour plusieurs raisons : elle provient d'une analyse globale de la situation du logement en Europe, et non d'une auto-évaluation des municipalités. En outre, elle inclut un ensemble plus large de compétences, y compris des compétences non techniques (*hard skills*).

<sup>70</sup> *The State of local infrastructure investment in Europe – EIB Municipalities Survey 2024 – 2025*, EIB, 8 avril 2025, DOI: 10.2867/3529559

— **Hard Skills : Planifier et tirer parti des opportunités politiques et technologiques**

• **Une meilleure planification**

La nécessité d'une planification plus efficace semble également essentielle. Cela implique que les gouvernements locaux adoptent :

- **Une vision à long terme**, avec des objectifs dépassant les horizons des mandats, ainsi que des politiques réalistes, réalisables et mesurables qui sont alignées sur les objectifs nationaux et européens,
- **Une approche pangouvernementale** (*whole-of-government approach*) brisant les cloisonnements entre les différents départements et agences. Par exemple, les politiques de décarbonisation des bâtiments doivent être envisagées sous l'angle de la transition sociale (logement abordable, logement social, lutte contre la précarité énergétique) et de la transition énergétique, même si les services de la mairie en charge de ces questions peuvent être séparés.
- **Une approche inclusive de la société** (*whole-of-society approach*) impliquant les différentes parties prenantes et les communautés dans leur planification, afin de s'assurer que les politiques et les bénéfices qu'elles sont censées apporter sont comprises et acceptées, et de promouvoir un sentiment d'appropriation. Il est essentiel de sensibiliser les **communautés énergétiques** et les autres mouvements locaux, qui peuvent apporter un soutien crucial aux collectivités.

L'UE encourage et soutient financièrement la création d'agences locales de l'énergie dans toute l'Europe afin de promouvoir la transition énergétique sur un territoire spécifique, de jouer le rôle de centre de connaissances et de faciliter les investissements dans les énergies propres. Il existe plus de 300 organisations de ce type en Europe, qui emploient 3 800 personnes. La plupart d'entre elles sont concentrées en Europe occidentale, avec 67 agences en Allemagne, 64 en France (les ALEC, agences locales de l'énergie et du climat, fédérées au sein de la Fédération des Agences locales de maîtrise de l'énergie et du climat, la FLAME) et 38 en Espagne. Ces trois pays regroupent donc plus de la moitié de toutes les agences européennes contre seulement 2 en Hongrie, Pologne ou Slovaquie<sup>71</sup>. Ces agences ont un rôle crucial à jouer dans la planification des politiques et devraient être renforcées pour traiter ces points.

La ville de **Louvain (Leuven)**, en flamand), en Belgique, a pour objectif de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de la ville de 67 % d'ici 2030 et d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Elle a créé Leuven 2030, une ONG à la gouvernance innovante impliquant tous les types d'acteurs : autorités locales, entreprises, société civile, etc. Les citoyens peuvent prendre une part active au débat et aux décisions, grâce à des outils tels que des jurys citoyens et une assemblée générale où ils sont représentés. La sensibilisation du public est également assurée par une équipe de communication et une agence qui mène des campagnes d'information sur l'internet, avec un site web bien documenté<sup>72</sup> et des événements d'apprentissage entre paires. Leuven 2030 a également lancé le programme L.E.U.V.EN. (Lower Energy Use Via Extraordinary Network) qui se concentre sur la rénovation des bâtiments et le logement social, avec des partenariats visant à promouvoir les travaux de rénovation au

<sup>71</sup> Commission européenne, ManagEnergy, « Agences de l'énergie », [https://managenergy.ec.europa.eu/managenergy-energy-agencies\\_en](https://managenergy.ec.europa.eu/managenergy-energy-agencies_en)

<sup>72</sup> <https://www.leuven2030.be/>

profit des groupes les plus vulnérables<sup>73</sup>. En janvier 2024, le maire de Louvain, M. Mohammed Ridouani, est devenu président de l'alliance Energy Cities.

- **Données, MRV et outils numériques**

Les capacités des gouvernements locaux en matière de collecte de données et de suivi, de rapport et de vérification (MRV) doivent également être renforcées. Il s'agit notamment de développer des compétences plus solides en matière de collecte de données et d'améliorer les processus de suivi. Le Centre européen pour le développement de la formation professionnelle (CEDEFOP) énumère plusieurs compétences techniques dont les municipalités ont besoin pour prendre le virage des « villes intelligentes et vertes » : « concevoir, développer et construire l'infrastructure nécessaire pour introduire des solutions intelligentes et vertes ; gérer l'infrastructure ; fournir des services intelligents et verts dans un environnement urbain : contrôle, suivi et évaluation ; et susciter et maintenir l'engagement et la participation active des citoyens ». Il reconnaît également les difficultés auxquelles ces collectivités locales doivent faire face pour attirer et recruter les bonnes personnes, à la fois au sein des équipes gouvernementales et en tant que contractants externes<sup>74</sup>. Cela peut avoir un impact sur le niveau des technologies adoptées : par exemple, la modélisation des données du bâtiment (BIM), qui crée un jumeau numérique d'un bâtiment ciblé pour tester l'impact des travaux de rénovation. Malgré d'importantes promesses, cette technologie n'a pas encore été adoptée dans la plupart des pays<sup>75</sup>. The Edge, un immeuble de bureaux achevé en 2014 et situé à Amsterdam, utilise de manière innovante les technologies BIM avec une visualisation automatisée de la performance énergétique, un suivi de l'utilisation du bâtiment et un post-traitement pour l'analyse énergétique<sup>76</sup>.

La collecte de données et le MRV peuvent être renforcés par les nouvelles technologies numériques, dont les gouvernements locaux ont besoin. Il s'agit notamment d'applications de géoréférencement, de calculs du potentiel solaire et d'estimations de la production, de la consommation et des émissions d'énergie à l'aide de modèles énergétiques urbains (Urban Energy Models, UBEMs) et de registres numériques des bâtiments (Digital Building Logbook, DBL)<sup>77</sup>. À **Barcelone**, différentes institutions locales se sont associées en 2017 pour mettre en place l'Observatoire métropolitain du logement de Barcelone (Metropolitan Observatory of Housing in Barcelona, O-HB). L'O-HB travaille sur des enquêtes sur la demande de logement, l'analyse de l'offre et de la demande de location, la vulnérabilité résidentielle, et publie des rapports annuels. L'initiative fournit des données détaillées sur le logement local et les habitants de la ville<sup>78</sup>.

---

<sup>73</sup> “Leuven 230: A transition that leaves no one behind”, the Covenant of Mayors, Case Study, 2022, <https://build-up.ec.europa.eu/en/resources-and-tools/publications/medieval-city-leuven-towards-energy-transition>

<sup>74</sup> CEDEFOP (2022) “Cities in transition. How vocational education and training can help cities become smarter and greener”, *Policy Brief*, [https://www.cedefop.europa.eu/files/9172\\_en.pdf](https://www.cedefop.europa.eu/files/9172_en.pdf)

<sup>75</sup> Entretiens, Charef R., Emmit S., Alaka H.A : “Building Information Modelling adoption in the European Union : An overview”, *Journal of Building Engineering*, avril 2019, DOI:10.1016/j.jobe.2019.100777 et “Les spécialistes du BIM, ce processus de modélisation des projets, n'ont pas encore envahi le secteur du bâtiment”, *Le Monde*, 2 décembre 2024, [https://www.lemonde.fr/emploi/article/2024/12/02/c-est-un-metier-les-specialistes-du-bim-n-ont-pas-encore-envahi-le-monde-de-la-construction\\_6424692\\_1698637.html](https://www.lemonde.fr/emploi/article/2024/12/02/c-est-un-metier-les-specialistes-du-bim-n-ont-pas-encore-envahi-le-monde-de-la-construction_6424692_1698637.html)

<sup>76</sup> Jalia A., Bakker R., Ramage M. “The Edge, Amsterdam. Showcasing an exemplary IoT building”, Université de Cambridge, non daté, [https://www.cdbb.cam.ac.uk/system/files/documents/TheEdge\\_Paper\\_LOW1.pdf](https://www.cdbb.cam.ac.uk/system/files/documents/TheEdge_Paper_LOW1.pdf)

<sup>77</sup> *Ibid.*

<sup>78</sup> <https://www.ohb.cat/en/>

Enfin, la mobilisation de professionnels qui, par leur métier, sont en contact avec les différents segments de la population peut également contribuer à approfondir les connaissances locales. À **Barcelone**, des aides à domicile ont été formées pour soutenir l'action auprès des ménages pauvres, en leur expliquant en quoi consiste la précarité énergétique et en leur présentant les programmes dont ils peuvent bénéficier. De même, dans le cadre du programme « Action Habitat », **les postiers français** ont été mobilisés pour aider à identifier les bâtiments présentant les pires performances énergétiques<sup>79</sup>.

- **Compétences techniques sur l'énergie**

Les collectivités locales ont également besoin de meilleures connaissances techniques en matière d'efficacité énergétique. Les responsables locaux peuvent être sollicités pour répondre à certaines questions techniques liées à la rénovation des bâtiments, par exemple : les mesures de rénovation doivent-elles être mises en œuvre étape par étape ou en une seule fois ? Les pompes à chaleur sont-elles une solution lorsqu'une maison n'est pas correctement isolée ? Le chauffage urbain est-il la meilleure solution partout en Europe ?

Pour atteindre les objectifs de rénovation, les collectivités locales doivent maîtriser certaines connaissances en ingénierie, sur des questions telles que les matériaux durables, les pompes à chaleur, la numérisation, le chauffage et le refroidissement urbains, les outils numériques, etc. Plus précisément, les collectivités locales ont besoin de données concernant :

- Les caractéristiques générales du parc immobilier local,
- Les caractéristiques énergétiques du parc immobilier local,
- L'ensemble de la rénovation en profondeur des bâtiments,
- L'ensemble des segments les moins performants du parc immobilier local, des propriétés louées et de la précarité énergétique,
- Les capacités de construction, efficacité énergétique et secteur des énergies renouvelables,
- Les économies d'énergie réelles et avantages plus généraux de la rénovation des bâtiments,
- L'estimation factuelle des économies d'énergie attendues et de la réduction des coûts pour les systèmes de santé grâce à la rénovation des bâtiments,
- Les politiques et mesures pour la mobilisation des investissements dans la rénovation des bâtiments<sup>80</sup>.

Certaines villes proposent déjà des formations pour améliorer les compétences techniques de leur personnel local : par exemple, **Utrecht** (Pays-Bas) prévoit d'augmenter la capacité de son personnel de 6 à 31 équivalents temps plein (d'ici 2030). Ce renforcement de l'administration locale doit permettre à la ville d'atteindre ses objectifs de décarbonisation de 40 000 maisons d'ici 2030 et de 120 000 d'ici 2050<sup>81</sup>.

---

<sup>79</sup> « Améliorez votre bilan énergétique avec un diagnostic énergie sur mesure », La Poste, <https://www.laposte.fr/entreprise-collectivites/diagnostic-renovation-energetique>

<sup>80</sup> Adapté de López-Mesa L., Beltrán-Velamazán C., Gómez-Gil M., Monzón-Chavarrías M., Espinosa-Fernández A. "New Approaches to Generate Data to Measure the Progress of Decarbonization of the Building Stock in Europe and Spain", in López-Mesa L. et Oregi X. (eds), *Assessing Progress in Decarbonizing Spain's Building Stock*, Springer, 2024, pp. 317 - 346.

<sup>81</sup> "Local staff for the energy and climate transition: what is needed and how do we get there?", Covenant of Mayors, Europe, 19 juillet 2023, <https://eu-mayors.ec.europa.eu/en/Local-staff-for-the-energy-and-climate-transition>

- Tirer parti des solutions *low-tech*

Les nouvelles solutions numériques peuvent ne pas être disponibles pour les municipalités disposant de ressources humaines et/ou financières limitées, mais des solutions *low-tech* et de sobriété énergétique existent et devraient compléter les compétences des gouvernements locaux. Un projet européen est consacré à cette question : **Frugal Cities through Energy Efficiency and Low-Tech Communities (FEEL)**, qui fait partie d'Interreg Europe). FEEL travaille avec 8 villes pour « appliquer les principes de frugalité dans des programmes de rénovation de logements anciens, d'amélioration de la biodiversité, d'amélioration des services et d'engagement de leurs communautés »<sup>82</sup>. L'initiative promeut des projets ou des solutions tels que les petites maisons, des parcours à vélo ou l'autosuffisance. Parmi ses réalisations récentes, la ville de **Rybnik** (Pologne) a procédé à la modernisation en profondeur d'un bâtiment historique, en améliorant sa performance énergétique et en créant des logements sociaux, notamment pour les populations vulnérables telles que les femmes âgées vivant seules, et en réduisant les coûts des services publics pour lutter contre la précarité énergétique<sup>83</sup>. La ville de **Vienne** inclut des services et des pièces communes dans son parc de logements sociaux, réduisant ainsi le nombre de mètres carrés par ménage et mutualisant l'utilisation d'appareils tels que les machines à laver<sup>84</sup>. Les gouvernements locaux peuvent également mettre en œuvre et promouvoir des campagnes de promotion de l'efficacité énergétique à faible coût ou des mesures d'efficacité énergétique. Toutefois, ces campagnes doivent être correctement ciblées : certains experts mentionnent des campagnes menées en Europe occidentale invitant les ménages souffrant de précarité énergétique à baisser leur chauffage pour économiser de l'argent. Ce type de campagne peut *in fine* stigmatiser des populations déjà vulnérables<sup>85</sup>.

- Des compétences nécessaires pour déchiffrer le cadre réglementaire européen et ses opportunités

Plusieurs entretiens ont mis en évidence les difficultés à comprendre les réglementations européennes et à accéder aux outils. Ces difficultés sont illustrées par l'expression de « spaghettis de subventions » qui sert à désigner les outils de financement disponibles mais auxquels les collectivités peinent à accéder. Plusieurs pistes existent pour résoudre ce problème, par exemple :

- Fournir aux collectivités locales une formation qui renforcera leurs compétences, afin d'améliorer l'efficacité de leur action en matière de :
  - **Connaissance réglementaire** de la gouvernance et des institutions européennes,
  - **Identification des outils pertinents et du soutien à leur disposition**, avec des informations claires sur les exigences et le calendrier des applications,
  - **Rédaction des réponses aux appels d'offre.**
- Faciliter l'acquisition des compétences énumérées ci-dessus grâce à des *guichets uniques* adaptés et accessibles à tous,
- En parallèle et dans la mesure du possible, simplifier les processus au niveau européen pour les rendre plus facilement accessibles aux gouvernements locaux.

---

<sup>82</sup> <https://www.interregeurope.eu/feel>

<sup>83</sup> "Cohousing apartment for women 60+ I- lonely residents of Rybnik in Poland", Good Practices, septembre 2024, <https://www.interregeurope.eu/good-practices/cohousing-apartment-for-women-60-lonely-residents-of-rybnik-in-poland>

<sup>84</sup> Entretien.

<sup>85</sup> Entretien.

- Ces compétences techniques doivent être complétées par des compétences humaines (soft skills) pour promouvoir des politiques de rénovation profitables à tous

Au-delà des compétences techniques nécessaires à la compréhension des aspects techniques des politiques de rénovation, des logements abordables et des mesures de lutte contre la précarité énergétique, les collectivités locales ont également besoin de compétences non techniques, notamment pour les aspects suivants :

- **Des compétences en matière de négociation**, permettant aux collectivités locales d'une part de mieux négocier l'allocation du budget avec les niveaux supérieurs de gouvernement, et d'autre part d'améliorer le travail avec les différentes parties prenantes au niveau local.
- **Des compétences en matière de coordination de programmes**, pour permettre aux gouvernements locaux de mobiliser toutes les parties prenantes, de mieux superviser le travail et améliorer la mise en œuvre des programmes.
- **Des compétences pour élaborer des récits convaincants**, pour mieux intégrer les politiques sociales dans la transition énergétique et pour convaincre les différentes parties prenantes des avantages de la rénovation.

#### **I PROPOSITIONS POLITIQUES SUPPLÉMENTAIRES POUR RENFORCER LES POUVOIRS DES GOUVERNEMENTS LOCAUX**

Les programmes mis en œuvre par la Commission européenne devraient promouvoir les compétences énumérées ci-dessus. Mais le renforcement des capacités des collectivités locales ne sera pas suffisant, et cet effort devrait être complété par d'autres mesures, telles que celles suggérées ci-dessous, qui faciliteront en retour l'acquisition des compétences requises pour les collectivités locales.

##### **— Mettre davantage l'accent sur l'adaptation**

Le changement climatique augmente les vagues de chaleur en Europe et les politiques d'adaptation devraient être renforcées : les gouvernements locaux devraient être mieux formés pour faire face à la précarité énergétique dans les situations climatiques extrêmes (vagues de chaleur, inondations, etc.) : c'est-à-dire identifier les personnes les plus vulnérables, être en mesure de mettre en œuvre des mesures d'urgence et concevoir des politiques pour mieux adapter les infrastructures et les mesures de la ville. Le défi est de taille, car il requiert un ensemble de compétences totalement nouvelles. De plus, notre connaissance actuelle des solutions d'adaptation reste limitée. Les bonnes pratiques, comme celles de la ville de Vienne, devraient être étudiées et partagées ; les différents services publics locaux devraient être encouragés à travailler ensemble pour promouvoir des solutions d'adaptation adaptées à leurs juridictions.

##### **— Promouvoir l'implication des communautés élargies**

Les gouvernements nationaux et les institutions européennes devraient encourager les gouvernements locaux à travailler avec les initiatives locales, les communautés vulnérables, les jeunes, les communautés énergétiques, les entreprises du secteur privé, les acteurs nationaux, etc. Les acteurs de la construction devraient être encouragés à maintenir leurs connaissances et leurs compétences à jour en ce qui concerne les réglementations en matière de logement.

### — Renforcer la BEI et élargir ELENA

Le programme ELENA de la BEI a été mentionné dans de nombreuses interviews. Les collectivités locales doivent avoir un accès direct aux programmes de financement européens (c'est-à-dire sans devoir passer par le gouvernement national). Toutefois, ces programmes devraient être renforcés pour relever le défi de la rénovation. Les gouvernements nationaux et la Commission devraient soutenir davantage ELENA ou des programmes similaires.

### — Encourager les approches pluridisciplinaires

La formation et, plus généralement, le soutien devraient être fournis aux différentes directions, afin de leur permettre de mieux travailler ensemble. Les agences locales européennes établies dans le contexte du programme ManagEnergy ont des compétences limitées aux questions aux secteurs de l'énergie et du climat ; le logement est exclu de leur mandat. L'adoption d'approches pangouvernementales reste essentielle, les politiques de décarbonisation ne devraient jamais être conçues ou mises en œuvre sans considération sociale. Certaines villes européennes prennent déjà des mesures pour mieux coordonner les activités de leurs différents services : il s'agit notamment de l'embauche d'un stratège urbain à **Assen** (Pays-Bas) et à **Valence** (Espagne), de la création de services interdisciplinaires à **Amsterdam** (Pays-Bas) et à **Munich** (Allemagne), et de la création en 2010 d'un « groupe de travail extraordinaire » à **Florence** (Italie)<sup>86</sup>.

### — Développer des approches innovantes pour acquérir de nouvelles compétences, promouvoir les échanges entre pairs

L'adoption de nouvelles compétences peut se faire de manière interactive et non formelle : par exemple, en profitant de l'expérience d'autres collectivités locales par le biais d'échanges entre pairs ou d'autres types d'échanges. La Commission et les États membres devraient veiller à ce que toutes les municipalités aient accès à ces possibilités.

### — Favoriser le rôle des guichets uniques

La complexité de la réglementation européenne, les détails techniques de la rénovation sont des sujets complexes. Les guichets uniques doivent permettre d'acquérir les compétences nécessaires pour les traiter. Ils permettent également d'établir un contact direct avec les autorités locales. Cependant, ces guichets doivent être facilement accessibles, fournir une formation et des conseils clairs et être accessibles à des communautés plus larges que les seules collectivités locales. Enfin, ils ne doivent pas contribuer à la prolifération des initiatives.

---

<sup>86</sup> Lopez E. "Breaking the silos between municipal departments to foster transversal cooperation for climate action", Energy Cities, 13 juillet 2023, <https://energy-cities.eu/breaking-the-silos-between-municipal-departments-to-foster-transversal-cooperation-for-climate-action/>

## **Conclusion • Aborder de front les politiques énergétiques, climatiques et sociales**

Au cours de son mandat, le nouveau commissaire à l'énergie et au logement devra faire face à une crise aux multiples facettes : la crise climatique, avec des phénomènes météorologiques extrêmes (notamment des vagues de chaleur) qui accroissent les pressions en tous genres sur nos logements ; la crise énergétique, avec la nécessité d'accélérer la décarbonisation de nos systèmes de chauffage ; et la crise du logement, avec un nombre croissant de citoyens européens qui peinent à trouver un toit. La combinaison de ces défis montre que la décarbonation et les mesures sociales doivent se compléter. La vague de rénovation doit tenir compte de l'accessibilité des logements, sinon elle est vouée à l'échec : elle accélérera la « gentrification verte », augmentant les inégalités et rendant encore plus difficile pour les plus pauvres de rénover leur logement.

Les collectivités locales ont un rôle crucial à jouer, mais elles doivent disposer des ressources suffisantes pour mener à bien ces tâches difficiles. Comme mentionné dans ce rapport, la liste des compétences dont elles ont besoin est longue... et elles ont également besoin de ressources financières supplémentaires, et parfois d'un soutien politique plus important. Cependant, leur autonomisation, ainsi que le succès de la vague de rénovation et la résolution de la crise du logement seront déterminants pour l'avenir de l'Europe.

**Annexe • Liste des principales initiatives liées au renforcement des capacités pour la rénovation des bâtiments et disponibles au niveau de l'UE**

| Initiative                                                              | Type d'actions                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Administrative Capacity Building for Regional Development               | Renforce les compétences administratives et techniques aux niveaux local et régional afin d'améliorer l'efficacité des politiques et des programmes de financement de l'UE.                       |
| BUILD Up Skills (LIFE Programme)                                        | Développe les compétences techniques pour le secteur de la construction, en particulier dans le domaine de l'efficacité énergétique.                                                              |
| Covenant of Mayors on Climate and Energy                                | Assistance technique et expertise externe pour le personnel local, apprentissage par les pairs et partenariats pour partager les meilleures pratiques et les ressources.                          |
| ELENA – European Local ENergy Assistance (EIB)                          | Subventions directes ou financement pour la préparation des projets                                                                                                                               |
| European Regional Development Fund (ERDF)                               | Subventions directes ou financement pour la préparation des projets                                                                                                                               |
| Energy Poverty Advisory Hub (EPAH)                                      | Conseils et assistance sur les processus de financement de l'UE                                                                                                                                   |
| Enhancing the European Administrative Space (ComPAct)                   | Renforcement de capacité administrative au niveau local pour une meilleure gouvernance publique et une meilleure coordination.                                                                    |
| ESPON (Interreg)                                                        | Soutien du développement territorial par la recherche et l'obtention de données soutenant l'élaboration des politiques.                                                                           |
| EU Peers Initiative (LIFE Programme)                                    | Promotion de l'échange de connaissances entre les villes sur les politiques énergétiques et climatiques.                                                                                          |
| Eurocities                                                              | Réseau de grandes villes européennes qui promeut l'échange de politiques et le renforcement des capacités au niveau local.                                                                        |
| European Investment Advisory Hub (EIAH)                                 | Services de conseil sur mesure pour soutenir les projets d'investissement, y compris des conseils techniques et réglementaires.                                                                   |
| European City Facility                                                  | Subventions directes ou financement pour la préparation des projets                                                                                                                               |
| European Urban Initiative                                               | Activités de renforcement des capacités et financement du développement urbain durable.                                                                                                           |
| Eurotowns Mentorship of Small and Medium-Sized Cities                   | Conseils sur les défis réglementaires et techniques pour les petites villes.                                                                                                                      |
| Frugal Cities through Energy Efficiency and Low-Tech Communities (FEEL) | Implémentation des principes de frugalité dans des programmes de rénovation de logements anciens, d'amélioration de la biodiversité, d'amélioration des services et d'engagement des communautés. |
| Horizon Europe                                                          | Subventions directes ou financement pour la préparation des projets                                                                                                                               |
| Intelligent Cities Challenge (ICC)                                      | Soutien pour tirer parti des technologies intelligentes et des cadres réglementaires pour une croissance durable.                                                                                 |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Interact</b>                                   | Apprentissage par les pairs et partenariats                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Just Transition Mechanism</b>                  | Conseils et assistance pour naviguer dans les processus de financement de l'UE                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>LIFE LOOP – Local Ownership Of Power</b>       | Assistance technique et expertise externe pour compléter le personnel local                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>ManagEnergy</b>                                | Renforcement de capacités en matière d'énergie durable grâce à des ateliers, apprentissage par les pairs et conseils sur mesure pour les agences énergétiques locales et régionales.                                                                                                                 |
| <b>New European Bauhaus (NEB)</b>                 | Soutien d'initiatives locales en matière de conception durable                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Structural Reform Support Programme (SRSP)</b> | Assistance technique et expertise externe pour le personnel local                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Technical Support Instrument (TSI)</b>         | Assistance technique et expertise externe pour le personnel local                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>URBACT Programme (Interreg)</b>                | Apprentissage par les pairs et partenariats pour partager les meilleures pratiques et les ressources                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Urban Agenda</b>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alignement des politiques de l'UE sur les besoins urbains engagement politique en faveur du développement urbain durable.</li> <li>• Participation des acteurs politiques de haut-niveau au processus de gouvernance pour la durabilité urbaine.</li> </ul> |

Directeur de la publication: Sylvie Matelly • La reproduction en totalité ou par extraits de cette contribution est autorisée à la double condition de ne pas en dénaturer le sens et d'en mentionner la source • Les opinions exprimées n'engagent que la responsabilité de leur(s) auteur(s) • L'Institut Jacques Delors ne saurait être rendu responsable de l'utilisation par un tiers de cette contribution • Version originale • Mise en pages : Marjolaine Bergonnier • © Notre Europe - Institut Jacques Delors

#### Institut Jacques Delors

Penser l'Europe • Thinking Europe • Europa Denken  
18 rue de Londres 75009 Paris, France • [www.delorsinstitute.eu](http://www.delorsinstitute.eu)  
T +33 (0)1 44 58 97 97 • [info@delorsinstitute.eu](mailto:info@delorsinstitute.eu)



Ce projet reçoit des financements du programme Citizens, Equality, Rights and Values Programme (CERV) de la Commission européenne sous le numéro Project 101104850 – IJD 2025.