FORUM POUR L'AVENIR
Franco-Allemand

RIFS

# Habiter mieux, consommer moins

## 6 thèses sur la sobriété résidentielle issues du dialogue franco-allemand

Rédaction
Thomas Spinrath
Marion Davenas

RIFS Discussion Paper
Potsdam
Février 2025

# Résumé

En France comme en Allemagne, la surface moyenne habitée par personne augmente de manière constante depuis plusieurs décennies. Cela annule en partie les économies d'énergie permises par les efforts d'efficacité énergétique. Par ailleurs, la répartition des surfaces résidentielles est de plus en plus inégalitaire, aggravant la pénurie des logements. Une utilisation du parc immobilier plus adaptée aux besoins permettrait de répondre à ce double enjeu, à la fois environnemental et social. Cependant, les collectivités locales manquent souvent d'outils et d'expérience pour optimiser l'usage des logements existants. Ce document présente six pistes de réflexion issues des travaux franco-allemands menés par le Forum pour l'avenir avec des experts et des collectivités des deux pays. Il met en lumière le potentiel des démarches locales de sobriété résidentielle et les freins auxquels elles sont confrontées.

# Summary

In France and Germany, the average living space per capita has been increasing for decades. This nullifies a large part of the energy efficiency gains in the residential sector. At the same time, the distribution of living space is becoming increasingly unequal. Sufficiency - especially the more efficient use of existing housing stock - has the potential to avoid rebound effects in the building sector. At the same time, it can improve access to affordable housing. However, many local authorities lack the knowledge and experience of how they can make greater use of existing housing stock and avoid building housing on new land. Based on research in municipalities and a binational exchange of experts, this discussion paper develops six theses on the potential that sufficiency has not only for the energy transition, but also for improving quality of life, revitalising town centres and social cohesion.

## Remarque

Le Ministère fédéral de l'Éducation et de la Recherche soutient le Forum pour l'avenir franco-allemand dans le cadre de la stratégie gouvernementale « Recherche pour la durabilité » (FONA) axée prioritairement sur la recherche sociale et écologique – n° de référence 01US2001. Le contenu de cette publication n'engage que ses auteurs.

SPONSORISÉ PAR LE

Ministère fédéral de l'Education et de la Recherche

FONA
Forschung für Nachhaltigkeit

**Remerciements**

Les auteurs remercient chaleureusement les nombreuses personnes ayant participé aux dialogues franco-allemands organisés et animés par le Forum pour l'avenir. Leurs contributions précieuses et leurs échanges stimulants sont l'inspiration de cette publication. Un grand merci également à Anaïs Picart pour son soutien dans la réalisation des recherches ainsi qu'à Marie Millot-Courtois pour sa relecture attentive.



RIFS Discussion Paper
Février 2025

# Table des matières


| | |
|---|---|
| Introduction | 4 |
| **Thèse 1.** La transition énergétique nécessite une consommation plus modérée des surfaces habitées | 6 |
| **Thèse 2.** La sobriété permet un accès plus équitable au logement | 7 |
| **Thèse 3.** La politique locale du logement a besoin d'instruments diversifiés | 8 |
| **Thèse 4.** La sobriété résidentielle génère des cobénéfices importants | 9 |
| **Thèse 5.** Agir à l'échelle des quartiers favorise la mobilité résidentielle | 12 |
| **Thèse 6.** La rénovation énergétique offre une occasion d'optimiser l'utilisation des espaces | 14 |
| Appel aux gouvernements des deux pays | 16 |
| Liste des dialogues | 17 |
| Liste des entretiens | 17 |
| Bibliographie | 18 |
| Rédaction | 21 |

# Introduction

CAMPAGNE DE LA BOURSE D'ÉCHANGE DE LOGEMENTS À FRIBOURG (2021)




© designconcepts GmbH

« Maison trop grande, trop d'entretien ?[1] », « Votre nid est vide ?[1] » ou « *Full House ?* » – c'est avec ces slogans que la bourse d'échange de logements de la ville allemande de Fribourg-en-Brisgau fait sa publicité. Son but : servir d'intermédiaire entre les habitants qui souhaitent déménager. Lorsqu'un couple trouve son logement trop grand après le départ des enfants par exemple, ou qu'une famille qui s'agrandit a besoin de pièces supplémentaires. Les uns ont trop de place, les autres pas assez. En facilitant la mobilité résidentielle, les initiatives locales comme celle de Fribourg veulent favoriser une meilleure adéquation entre la taille des habitations et les besoins de leurs occupants. Une façon de promouvoir l'accès équitable au logement sans avoir recours à la construction neuve.

Cette démarche va à l'encontre des tendances qui prévalent jusqu'à présent en Allemagne comme en France. Depuis des décennies, la surface moyenne par personne des résidences principales ne cesse d'augmenter (cf. graphique p. 6), alors même qu'un nombre croissant de ménages vit dans des logements surpeuplés (Statistisches Bundesamt, 2024 ; 2022 ; Guidoum et al., 2024). Ce phénomène exacerbe la pénurie de logements, surtout dans les grandes villes (BBSR, 2015), mais elle freine aussi la transition énergétique. En effet, malgré des systèmes de chauffage plus efficaces, des bâtiments neufs plus performants et d'importants efforts de rénovation, la consommation énergétique du secteur résidentiel reste stable (MTE, 2020 ; Wuppertal Institut, 2023). Cela s'explique notamment par l'augmentation des espaces à chauffer et à climatiser. Certains scientifiques considèrent donc la surface habitée comme « le principal facteur influençant la consommation d'énergie domestique[2] » (Ellsworth-Krebs, 2020, p. 20). Cette question reste pourtant, jusqu'à présent, dans l'« angle mort des discussions sur la réalisation des objectifs climatiques dans le secteur du bâtiment[3] » (Wuppertal Institut, 2023, p. 14).

Pour atteindre ces objectifs, il est urgent de faire sortir de l'ombre la question de l'usage des surfaces de logement – une dimension contenue dans l'idée de sobriété, qui désigne l'ensemble des mesures visant à réduire ou éviter la demande en énergie par des changements de pratiques et d'organisation. La sobriété résidentielle[4] constitue un levier incontournable pour la transition énergétique : des calculs réalisés pour l'Agence fédérale allemande pour l'environnement (*Umweltbundesamt*) montrent qu'une gestion plus sobre du parc résidentiel permettrait d'économiser d'ici 2030 entre 20 et 59 térawattheures d'énergie par an, soit l'équivalent de la production de deux à six grandes centrales nucléaires ou à charbon (Fischer et al., 2020).

---

[1] « *Zu viel Haus, zu viel Arbeit?* » « *Leeres Nest?* » (traduction des auteurs)
[2] « *the largest determinant of domestic energy consumption* » (Ellsworth-Krebs, 2020, p. 20) (traduction des auteurs)
[3] « *ein blinder Fleck in der Debatte zum Erreichen der Klimaziele im Gebäudebereich* » (Wuppertal Institut, 2023, p. 14) (traduction des auteurs)
[4] Dans les milieux académiques francophones, on utilise plus couramment le terme de « sobriété immobilière », qui inclut l'ensemble des bâtiments, y compris ceux à usage tertiaire. Pour préciser que notre analyse se concentre uniquement sur les bâtiments résidentiels et être au plus près du concept allemand de *Wohnsuffizienz*, les auteurs ont choisi de privilégier le terme « sobriété résidentielle ».

Malgré ce potentiel considérable, le levier de la sobriété est souvent relégué au second plan des stratégies de transition énergétique (Bohnenberger, 2021 ; Lehner et al., 2024 ; Davenas et Spinrath, 2025). Quand elle est mobilisée par les pouvoirs publics, la sobriété se limite souvent à des appels aux « petits gestes » pour réduire le gaspillage à l'échelle individuelle (Nguyen et Breucker, 2024). Or, pour déployer tout son potentiel à long terme, elle nécessite aussi des mesures ambitieuses à l'échelle structurelle. Dans le secteur du logement, cela implique par exemple la mise en œuvre de politiques publiques visant à restreindre les (sur)consommations de surface résidentielle (et donc d'énergie), tout en garantissant un accès équitable au logement pour tous.

En France comme en Allemagne, de nombreuses collectivités territoriales mettent déjà en place des mesures pour promouvoir la rationalisation des usages du parc immobilier : bourses d'échange comme à Fribourg, aide à l'achat de maisons anciennes, taxation des logements vacants ou service de conseil pour la reconfiguration des habitations... Le Forum pour l'avenir franco-allemand a mené de nombreux entretiens avec les acteurs et actrices sur le terrain pour comprendre le potentiel de ces démarches et les obstacles auxquels elles sont confrontées. Il a également organisé des dialogues franco-allemands rassemblant élus et cadres territoriaux, fonctionnaires ministériels, chercheurs et chercheuses, architectes et représentants de la société civile autour de la question : comment les collectivités peuvent-elles favoriser la sobriété résidentielle ?

De cet échange binational et transdisciplinaire approfondi ont émergé des recommandations de politiques publiques adressées aux gouvernements français et allemand. En complétant ces recommandations par la présente publication, nous souhaitons mettre en lumière l'importance cruciale de la sobriété immobilière pour la transition énergétique. Sur la base de retours d'expérience locale, nous montrons son potentiel non seulement pour la transition énergétique mais aussi pour l'accès au logement, pour la revitalisation des centres ou pour la cohésion sociale. Les six pistes de réflexion présentées dans ce document et formulées sous forme de « thèses » sont destinées à alimenter les discussions sur la sobriété dans les deux pays.

### Les recommandations du Forum pour l'avenir

Des propositions d'action concrètes pour favoriser une utilisation plus sobre du parc immobilier existant tout en favorisant l'accès au logement pour tous.

- https://forumpourlavenir.eu/favoriser-utilisation-plus-sobre-parc-logements

### La méthode du Forum pour l'avenir

Créé en 2019 par le Traité d'Aix-la-Chapelle, le Forum pour l'avenir franco-allemand a pour mission d'accompagner et de soutenir la transition écologique et sociale par un dialogue approfondi entre les collectivités des deux pays. En 2023-2024, ses travaux étaient consacrés à la **transition énergétique locale**.

À l'issue de nombreux échanges franco-allemands et d'un travail de recherche de terrain dans plusieurs collectivités des deux pays, le Forum pour l'avenir a identifié et analysé plusieurs freins et leviers aux transformations locales. Les résultats de ce travail ont servi de base à l'élaboration de **recommandations de politiques publiques** destinées aux gouvernements nationaux et aux *Länder*. Ces recommandations ont été élaborées dans le cadre d'un **processus collaboratif et transdisciplinaire** réunissant, sur une période de huit mois, 60 experts des deux pays aux profils et champs d'action variés : élus et cadres territoriaux, fonctionnaires ministériels, chercheurs, représentants de la société civile et autres acteurs engagés dans la transition énergétique.

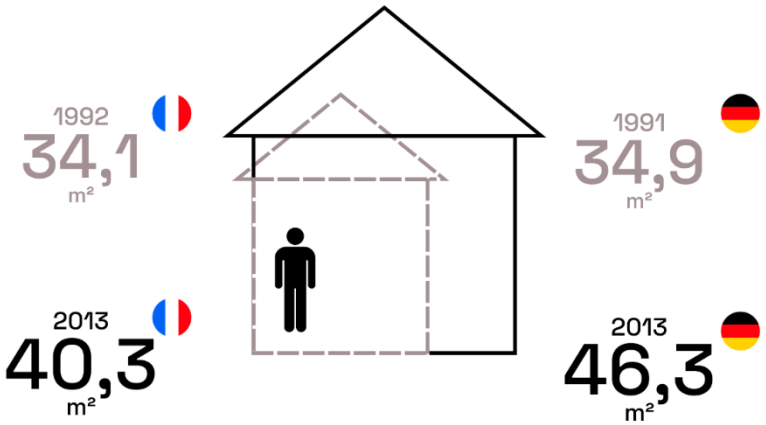
Dans le cadre de ce Forum, un groupe de travail s'est consacré au sujet de la sobriété énergétique, identifiée comme l'un des piliers de la transition énergétique. Leurs réflexions ont abouti à la publication de deux recommandations dédiées. L'une d'entre elles appelle les gouvernements à promouvoir la sobriété résidentielle pour mieux utiliser les potentiels du parc de logements existant. En complément de cette recommandation, le présent document partage six pistes de réflexion formulées par le Forum à l'issue de nombreux entretiens, dialogues franco-allemands et recherches documentaires.

# **Thèse 1.** La transition énergétique nécessite une consommation plus modérée des surfaces habitées

Les logements constituent un enjeu majeur pour la transition énergétique : le secteur résidentiel représente près d'un tiers de la demande finale d'énergie en France (MTE, 2022) et un quart de la demande finale d'énergie en Allemagne (UBA, 2024). Les deux pays déploient donc de gros efforts pour réduire la consommation d'énergie en améliorant l'efficacité des bâtiments : ils se sont fixé des objectifs de rénovation ambitieux, ont mis en place un système complexe d'aides financières et d'accompagnement des propriétaires et définissent des normes énergétiques de plus en plus strictes pour les nouvelles constructions. Grâce à ces mesures et au progrès technique, la consommation d'énergie par mètre carré de surface habitée ne cesse de diminuer[5].

Pourtant, la consommation globale du secteur résidentiel reste stable (MTE, 2020 ; Wuppertal Institut, 2023). Cette stagnation s'explique par une évolution des modes de vie qui conduit à une augmentation constante de la surface moyenne habitée par personne (→ graphique). Le vieillissement de la population, la baisse du nombre d'enfants, la préférence pour la maison individuelle, la multiplication des résidences secondaires[6] et des logements vacants[7] sont autant de facteurs qui conduisent à la baisse du nombre moyen de personnes par logement. L'augmentation de la surface habitée par personne entraîne un besoin accru en énergie pour chauffer ou climatiser ces mètres carrés. Cette hausse vient réduire, voire annuler les effets positifs de la rénovation et de la construction de logements neufs plus performants (Wuppertal Institut, 2023).

SURFACE HABITÉE PAR PERSONNE EN FRANCE ET EN ALLEMAGNE[8]




Graphique des auteurs à partir de données du Statistisches Bundesamt (2023) et de l'Insee (2017)

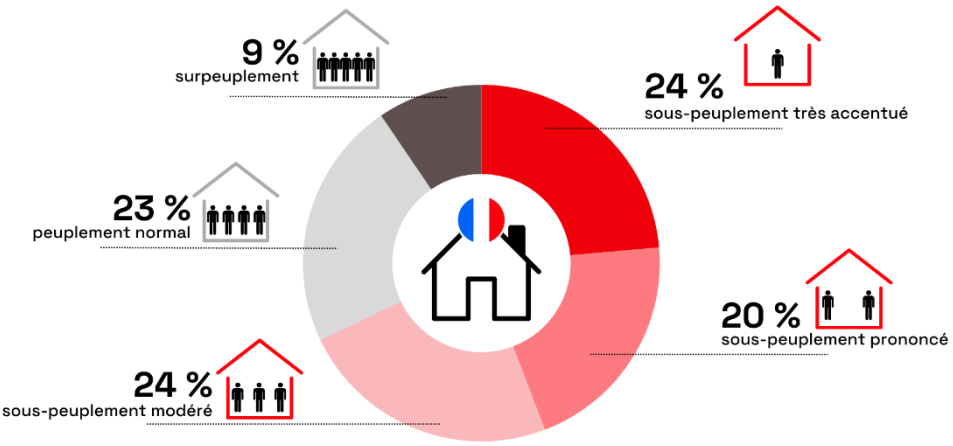
La demande croissante de mètres carrés est aussi un moteur de l'artificialisation des sols[9] et de la consommation de matériaux pour la construction neuve (Krausmann et. al., 2020). Au-delà des considérations environnementales, elle est également un facteur aggravant de la pénurie de logements (BBSR, 2015). Car alors que la surface habitée par personne ne cesse d'augmenter, le nombre de personnes n'ayant pas accès à un logement suffisamment grand est lui aussi en hausse. Ainsi, en 2023, 11,4 % de la population allemande et 9,9 % de la population française vivaient dans un logement surpeuplé (Statistisches Bundesamt, 2024). En Allemagne, c'est un million de personnes de plus qu'en 2021 (Statistisches Bundesamt, 2022). Ces chiffres mettent en évidence un paradoxe de plus en plus frappant : malgré l'augmentation globale de la taille des surfaces résidentielles, une part toujours plus grande de la population est privée d'un logement adapté à ses besoins.

[5] La consommation d'énergie par mètre carré a presque diminué de moitié depuis les années 1970 (Wuppertal Institut, 2023).
[6] La France compte plus de 3,5 millions de résidences secondaires, soit presque trois fois plus qu'il y a cinquante ans. En 2024, elles représenteront près de 10 % du parc de logements, en plus des 9,2 % de logements vacants (Guidoum et al., 2024).
[7] En France, 3,1 millions de logements étaient vacants en 2023. Cela représente une augmentation de 60 % depuis 1990 (Insee, 2024). En Allemagne, 1,9 million de logements étaient vacants en 2022, soit 4,5 % du parc total de logements (BBSR, 2022).
[8] Les données reposent sur des méthodes d'enquête différentes et ne sont donc pas exactement comparables entre la France et l'Allemagne. Il n'existe pas de données plus récentes que 2013 pour la France.
[9] En France, 66 % de l'artificialisation des sols se fait à destination de l'habitat (Cerema, 2024). En Allemagne, la proportion est similaire (65 %) (Osterburg et al., 2023).

# **Thèse 2.** La sobriété permet un accès plus équitable au logement

De l'autre côté du spectre, une part croissante de la population des deux pays occupe des espaces de plus en plus grands. En 2013, l'Insee estimait que près de la moitié des résidences principales françaises était en sous-peuplement[10] prononcé ou très accentué (Insee, 2013)[11]. Particulièrement présente dans les aires rurales ou les petites villes, la sous-occupation existe aussi dans les zones tendues : en Île-de-France, qui se caractérise par une densité de population très élevée et une forte pression foncière et immobilière, 28 % des logements étaient en sous-occupation accentuée en 2018 (Insee, 2022). En Allemagne, 21 % de la population des villes à forte densité habite dans un logement sous-occupé (Statista, 2024). Alors que la sous-occupation touche principalement les personnes âgées, la suroccupation affecte en priorité les jeunes ménages (Guidoum et al., 2024).

PART DES MÉNAGES SELON L'INDICE D'OCCUPATION DE LEUR RÉSIDENCE PRINCIPALE




Graphique des auteurs à partir des données de l'enquête nationale sur le logement de l'Insee (2013)

Selon Bihouix, Jeantet et De Selva, architectes et ingénieurs auteurs de *La ville stationnaire*, réduire la sous-occupation représente un potentiel pour la création de logements plus important encore que la résorption de la vacance et la régulation des résidences secondaires (Bihouix et al., 2022). Ils y voient « un vrai potentiel théorique de mètres carrés à redistribuer ou à mobiliser – une "production" de logements totalement "neutre en carbone" » (ibid., p. 227). En Allemagne, le chercheur Daniel Fuhrhop estime que la réduction de la sous-occupation permettrait de créer l'équivalent de 100 000 nouveaux logements par an (Fuhrhop, 2023, p. 226).

Optimiser l'usage des logements existants s'inscrit pleinement dans les objectifs de la sobriété, que les experts internationaux du GIEC définissent comme « l'ensemble des mesures et pratiques quotidiennes qui permettent d'éviter la demande d'énergie, de matériaux, de terres et d'eau tout en assurant le bien-être de tous dans les limites planétaires[12] ». Pour la transition énergétique dans le secteur du logement, elle implique un changement des modes d'organisation et des pratiques afin de réduire la consommation d'énergie, elle-même étroitement liée à la taille des logements.

Mais la sobriété telle que définie par le GIEC contient une deuxième dimension : il s'agit non seulement de rechercher un niveau de consommation des surfaces de logement qui soit compatible avec la transition énergétique (limites planétaires), mais aussi de permettre à tous et à toutes l'accès à un logement décent (assurer le bien-être) (Davenas et Spinrath, 2025). Cette idée d'un équilibre à atteindre entre un plancher social et un plafond environnemental rejoint la « théorie du donut » défendue par l'économiste anglaise Kate Raworth (2017)[13].

[10] Les termes sous-peuplement et sous-occupation sont employés indistinctement.
[11] L'Insee parle de sous-occupation très accentuée si le logement compte au moins trois pièces de plus que d'occupants (Insee, 2020).
[12] « *Sufficiency policies are a set of measures and daily practices that avoid demand for energy, materials, land and water while delivering human wellbeing for all within planetary boundaries*. » (IPCC, 2022, p. 42) (traduction des auteurs)
[13] Un concept similaire à celui de l'économie du donut est celui des corridors de consommation, développé notamment par Antonietta Di Giulio et Doris Fuchs. Ce concept repose sur l'idée qu'une consommation durable peut se situer dans un corridor délimité par des normes minimales, nécessaires pour satisfaire les besoins fondamentaux des générations actuelles et futures, et

Remobiliser le patrimoine bâti permet donc de répondre à un double enjeu, à la fois social et écologique : favoriser l'accès de tous à un logement adapté, tout en minimisant les besoins en ressources naturelles liés aux consommations énergétiques, mais aussi à la construction neuve et à l'artificialisation des sols (Guidoum et al., 2024). Mais comment diminuer l'impact environnemental de l'immobilier tout en répondant aux besoins de logements ?

## **Thèse 3.** La politique locale du logement a besoin d'instruments diversifiés

Une politique de logement alignée avec les objectifs de sobriété « fait la distinction entre le besoin en logements neufs et les besoins en logement nouveau », explique Albane Gaspard de l'Agence française de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) (dialogue du 06.02.2024[14]). Dans le prolongement de ses travaux avec Jean-Christophe Visier, les mesures pour utiliser le parc de logements de manière plus sobre peuvent être classées en trois catégories (Visier et Gaspard, 2023) :

- **Favoriser la mobilité résidentielle** : faciliter les déménagements quand les besoins évoluent, par exemple quand les enfants quittent le domicile familial.
- **Augmenter les durées d'occupation** : lutter contre la vacance immobilière, favoriser la mutualisation de certains espaces de vie (par exemple par le soutien à l'habitat partagé ou au *coliving*).
- **Adapter les bâtiments à l'évolution des besoins** : aider à la reconfiguration des logements (devenus) trop grands, concevoir les bâtiments neufs pour que leurs usages puissent évoluer.

La sobriété résidentielle englobe une dimension architecturale, pouvant impliquer la reconfiguration des bâtiments, mais aussi une dimension culturelle, visant la promotion de nouvelles pratiques et formes d'organisation de l'habitat centrées sur les besoins réels. L'architecte allemand Arne Steffen résume cette idée ainsi : « Il nous faut non seulement une nouvelle infrastructure, mais aussi une nouvelle façon de l'organiser[15] » (dialogue du 18.06.2024).

Les entretiens et dialogues franco-allemands menés par le Forum pour l'avenir mettent en lumière la grande diversité d'actions que les collectivités peuvent mettre en œuvre à l'échelle locale. Réactiver les logements vacants grâce à des incitations financières, encourager les déménagements via des bourses d'échange ou des primes, ou encore accompagner l'adaptation des logements grâce à un service de conseil technique spécialisé… Hétérogènes dans leur forme et leur portée, ces initiatives, bien que de plus en plus nombreuses, restent pourtant isolées face à un secteur encore largement tourné vers la construction neuve en extension urbaine (Gaspard, 2024). Pour Albane Gaspard, « leur modèle économique n'est pas stabilisé et la manière dont elles pourraient constituer un relais de croissance pour des acteurs habitués à la construction neuve sur des terrains vierges reste encore largement à investiguer » (ibid., p. 13).

> « Les communes ont de nombreux outils à leur disposition, mais l'évolution des mentalités peine encore à s'imposer. »

Adopter une politique de sobriété en matière de logement exige des collectivités une remise en question profonde du modèle traditionnel de développement immobilier. Il ne s'agit plus de privilégier exclusivement la construction neuve, mais d'engager une palette d'actions destinées à mieux mobiliser le parc existant. Ce changement de paradigme, soutenu par un nombre croissant d'acteurs[16], tarde néanmoins à se généraliser.

des normes maximales, qui garantissent que la consommation ne compromet pas la qualité de vie des autres et des générations à venir. La sobriété, en tant que stratégie de durabilité, signifie dans ce contexte la négociation et le respect des limites de ce corridor durable (Fuchs et al., 2021).

[14] Les dialogues et les entretiens menés par le Forum pour l'avenir et mentionnés dans ce document sont répertoriés page 17.

[15] « *Es braucht nicht nur eine neue Hardware, sondern auch eine neue Software des Wohnens.* » (traduction des auteurs)

[16] En octobre 2023, un collectif de 26 acteurs du secteur immobilier appelle, dans une tribune au Monde, à favoriser la mobilité des parcours résidentiels, bloquée aujourd'hui par les règles fiscales, urbanistiques et techniques (Cléret et al., 2023).

« Les communes ont de nombreux outils à leur disposition, mais l'évolution des mentalités peine encore à s'imposer[17] », observe Marlene Krippendorf, directrice du département aménagement urbain et urbanisme de la ville de Siegen (dialogue du 06.02.2024).

Dans les conditions actuelles du marché locatif et immobilier, réduire la taille de son lieu de vie, que ce soit en déménageant, en sous-louant ou en divisant une partie de son logement, n'est pas toujours possible, ni même avantageux financièrement. Dans ce contexte, les initiatives locales cherchant à encourager la mobilité résidentielle peinent à produire des effets significatifs. « Sur le marché locatif privé, les loyers d'une nouvelle location – même en optant pour un logement plus petit – sont souvent bien plus élevés qu'un ancien loyer. En tant que collectivité, nous avons peu de leviers pour empêcher cela[18] », explique Johanna Kliegel de l'agence pour le logement de la ville de Göttingen (dialogue du 06.02.2024). En outre, une telle démarche va à l'encontre des représentations culturelles dominantes en Europe de l'Ouest, où la taille du domicile est souvent perçue comme un symbole de réussite sociale (Lehner et al., 2024 ; Sandberg, 2018). Néanmoins, plusieurs enquêtes montrent qu'en France et en Allemagne, environ un quart de la population envisagerait de déménager vers un logement plus petit (Gaspard, 2024) ; WWF Deutschland, 2024). Cette propension est plus élevée encore chez les 60-69 ans, qui sont aussi les plus représentés dans les logements sous-occupés (Gaspard, 2024).

Sans contraindre quiconque à changer de logement contre sa volonté, encourager et faciliter la mobilité résidentielle des ménages qui y sont disposés constitue un levier pour réduire la sous-occupation du bâti. Des politiques publiques innovantes et des incitations audacieuses sont nécessaires pour rendre cette mobilité non seulement possible, mais aussi attractive et avantageuse. Les échanges et les entretiens du Forum pour l'avenir avec des collectivités des deux pays montre qu'un tel objectif requiert une approche multidimensionnelle. Malgré des obstacles persistants et un modèle dominant souvent en contradiction avec les objectifs de sobriété, de nombreuses collectivités françaises et allemandes reconnaissent les multiples bénéfices d'une mobilisation accrue du parc de logements. Et ces avantages vont bien au-delà des enjeux écologiques.

## **Thèse 4.** La sobriété résidentielle génère des cobénéfices importants

Les initiatives locales explorées par le Forum pour l'avenir ont un point commun : l'objectif écologique n'est pas la motivation première des mesures visant à optimiser les usages du parc de logements. Rarement présentées sous le label de la sobriété, ces démarches sont souvent conçues pour répondre à d'autres priorités. C'est par exemple le cas du programme *Jung kauft Alt* (Les jeunes achètent de l'ancien) initié par la municipalité de Hiddenhausen (→ encadré). Faisant face au déclin démographique et au vieillissement de sa population, cette commune rurale allemande a fait le choix de subventionner l'acquisition et la rénovation de logements anciens par de jeunes familles. Plutôt que d'accroître son attractivité en proposant des terrains à bâtir bon marché, comme le font de nombreuses autres communes rurales, elle a misé sur la valorisation de l'existant. Selon Alexander Graf, trésorier de la commune, l'objectif premier de cette initiative était de redynamiser les six centres-bourgs de la collectivité. « Grâce au programme *Jung kauft Alt*, nous avons pu revitaliser nos cœurs de villages avec l'arrivée de jeunes familles[19] » rapporte-t-il (entretien du 04.07.2024).

« Grâce au programme *Jung kauft Alt*, nous avons pu revitaliser nos cœurs de villages. »

[17] « *Es gibt viele Instrumente, die eine Kommune nutzen könnte, aber der Sinneswandel hat sich vielerorts noch nicht etabliert.* » (traduction des auteurs)
[18] « *Auf dem freien Wohnungsmarkt sind die Mietkosten bei einer Neuvermietung – oftmals auch bei Verkleinerung – in der Regel viel höher als die Bestandsmieten. Darauf können wir als Kommune nur sehr begrenzt Einfluss nehmen.* » (traduction des auteurs)
[19] « *Durch das Programm Jung kauft Alt haben wir unsere Dorfkerne durch den Zuzug junger Menschen beleben können.* » (traduction des auteurs)

### Hiddenhausen incite les jeunes ménages à acheter de vieilles maisons

En 2007, la commune de Hiddenhausen (20 000 habitants) lance le programme *Jung kauft Alt* (Les jeunes achètent de l'ancien) qui propose une aide locale pour subventionner l'expertise, l'acquisition et la rénovation énergétique de maisons datant d'au moins 25 ans (Gemeinde Hiddenhausen, 2022). Le montant des aides est échelonné en fonction du nombre d'enfants qui y emménageront. Par exemple, un diagnostic immobilier donne droit à une aide de 600 euros, à laquelle s'ajoutent 300 euros par enfant.

En parallèle du programme, la collectivité décide de ne plus autoriser de nouvelle construction en extension urbaine. La stratégie porte ses fruits : depuis l'adoption du programme, 84 diagnostics immobiliers et 822 acquisitions ont été subventionnés par la commune (données février 2024). Contrairement aux pronostics qui prévoyaient un recul démographique, la population est restée stable. Aujourd'hui, plus de 1 000 enfants vivent avec leur famille dans des logements réhabilités grâce à ce programme (entretien du 04.07.2024).

Ce programme a inspiré d'autres communes : plus de cent collectivités, principalement en Rhénanie-du-Nord-Westphalie et en Basse-Saxe, ont désormais engagé des initiatives similaires (Fuhrhop, 2023). En 2024, le gouvernement fédéral allemand s'est lui aussi inspiré de la démarche pour lancer un programme *Jung kauft Alt* étendu à tout le territoire national. Il encourage l'acquisition de logements anciens grâce à des prêts à taux préférentiels (BMWSB, 2025).

Dans les zones plus tendues – où la demande de logements est plus forte, les démarches locales visant à favoriser un usage plus intense du parc immobilier répondent avant tout au besoin de créer rapidement des logements. C'est le cas dans le village alsacien de Muttersholtz, qui a réagi en 2015 à l'augmentation de sa population en introduisant une taxe sur les logements vacants associée à un accompagnement personnalisé des propriétaires vers la rénovation énergétique de leur bien (→ encadré).

### Muttersholtz accompagne les propriétaires de logements vacants

Pas de place pour les nouveaux arrivants mais un grand nombre de logements inoccupés : c'est le paradoxe auquel était confrontée la petite commune alsacienne de Muttersholtz (2 200 habitants). Face au problème d'un étalement urbain galopant, la commune a décidé de miser sur l'activation des logements vacants grâce à un dispositif mêlant incitation et contrainte.

En 2015, elle instaure une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) – un impôt local que les communes françaises en zones détendues sont libres de prélever. Parallèlement, elle initie une démarche de concertation pour comprendre les causes de la vacance. Le dialogue avec les propriétaires révèle que la non-utilisation de leur bien est moins liée à un désintérêt ou des raisons financières qu'à un besoin d'être conseillés et accompagnés. En réponse, la commune lance un programme d'accompagnement technique et financier pour aider les propriétaires à la rénovation énergétique de leur immobilier. Pour bénéficier des subventions locales, les propriétaires doivent remplir deux conditions : proposer des loyers modérés et garantir des performances énergétiques élevées.

Cette stratégie fonctionne : en seulement 5 ans, elle a permis la réactivation d'une trentaine de logements – l'équivalent d'un lotissement, sans construction neuve ni consommation foncière. Les retours des propriétaires montrent que la taxe a été un élément déclencheur pour entreprendre une démarche de sortie de la vacance. Au-delà des bénéfices écologiques, cette approche a contribué à créer des logements abordables et performants mais aussi à redynamiser le cœur de village (entretien du 01.02.2024b).

De son côté, la Métropole de Brest, faisant face à l'augmentation de sa population étudiante, a lancé en 2021 une campagne de communication pour inciter ses habitants à louer une chambre à un étudiant. Pour Cédric Peinturier, directeur de l'habitat chez Brest Métropole, cette démarche agit comme un levier complémentaire à la construction de résidences étudiantes, permettant de proposer des logements étudiants abordables de

manière plus rapide et à moindre coût pour la collectivité (entretien du 01.02.2024a). Elle contribue par ailleurs à renforcer la cohésion sociale et la solidarité intergénérationnelle.

CAMPAGNE POUR LE LOGEMENT ÉTUDIANT À BREST




© Métropole de Brest

Les expériences locales le montrent : les démarches de sobriété résidentielle sont porteuses de cobénéfices, notamment en termes de production de logements. Pour que ces avantages soient aussi sociaux et que les mesures évoquées répondent au double objectif, environnemental et social, de la sobriété (→ thèse 2), elles doivent impérativement contribuer à créer les conditions d'un accès abordable au logement pour tous. En France, l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), intégré dans la Loi climat et résilience en 2021, fait craindre à certains un renforcement des fractures territoriales et des inégalités sociales. Ainsi, l'Association des Petites Villes de France (APVF) alertait en 2023 sur le risque que la réduction du potentiel constructible sur le territoire des communes n'accroisse la tension sur l'offre de foncier disponible et n'accélère la hausse des prix des logements (Nexity, 2023).

À rebours des discours qui présentent la sobriété foncière comme une contrainte, les auteurs d'un rapport publié en 2024 par la Fondation Abbé Pierre et la Fondation pour la Nature et l'Homme rappellent que le modèle d'aménagement actuel est loin d'être socialement juste. Outre ses impacts sur la biodiversité et le climat, l'étalement urbain renforce par exemple la dépendance à la voiture individuelle (qui induit des coûts croissants pour les ménages), il réduit la mixité sociale des villes et coûte cher aux ménages comme aux collectivités (Guidoum et al., 2024). Concevoir de nouvelles politiques de logement représente une opportunité pour s'attaquer à de nombreuses problématiques sociales, concernant en particulier l'accès au logement et aux services, mais aussi l'amélioration du cadre de vie, le renforcement des liens sociaux et la lutte contre l'isolement (ibid.).

L'exemple de Karlsruhe montre le rôle proactif qu'une municipalité peut jouer pour que la meilleure utilisation du bâti participe à répondre au mal-logement (→ encadré). Depuis 2005, la municipalité s'engage à sortir certains logements de la vacance pour les mettre à disposition de personnes sans domicile ou menacées de le devenir. En offrant des garanties aux propriétaires et en accompagnant les nouveaux locataires, elle crée des logements accessibles aux personnes en difficulté – le tout sans construction neuve ni consommation foncière.

**Karlsruhe met des logements vacants à la disposition des sans-abri**

La ville de Karlsruhe (310 000 habitants) a lancé en 2005 le programme *Wohnraumakquise durch Kooperation* (Création de logement par la coopération). « Beaucoup de propriétaires veulent un loyer régulier et ponctuel – pas forcément un rendement maximal », explique Steffen Schäffer, responsable du programme pour la Ville de Karlsruhe (dialogue du 13-14.10.2022). La municipalité accompagne donc les propriétaires désireux de louer leur logement en leur offrant des garanties de loyer pendant une durée déterminée et des aides jusqu'à 6 000 euros lorsqu'une rénovation est nécessaire. Les loyers ne sont pas subventionnés mais les locataires bénéficient d'un accompagnement social.

Depuis son lancement, le programme a permis de loger 3 333 personnes dans 1 391 logements privés (chiffres décembre 2024). Il n'a connu aucune demande de résiliation ou d'expulsion ; plus de 95 % des familles hébergées sont restées dans le logement après la fin de l'accompagnement. En 2020, Karlsruhe a initié un autre projet : la municipalité a conclu un partenariat avec les nouveaux acquéreurs privés d'une clinique fermée en 2018. Après d'importants travaux, la clinique a été convertie en 100 nouveaux logements qui bénéficient depuis le début de l'année 2022 aux familles accompagnées par le programme. C'est l'équivalent d'un quart des nouveaux logements en construction neuve à Karlsruhe en 2020 et autant d'espaces préservés de l'urbanisation.

# **Thèse 5.** Agir à l'échelle des quartiers favorise la mobilité résidentielle

Il est aisé de comprendre pourquoi peu de ménages choisissent de déménager, même lorsque la taille de leur logement ne correspond plus à leurs besoins. L'attachement aux lieux, les liens sociaux tissés à proximité, mais aussi la difficulté, qui s'accentue avec l'âge, à modifier ses habitudes et à se projeter dans un nouveau cadre de vie, figurent parmi les principaux freins à la mobilité résidentielle. Pourtant, un changement de logement peut offrir de nombreux avantages, à condition que l'offre proposée soit adaptée, de qualité et abordable. Un logement devenu trop grand peut poser des difficultés liées à son entretien ou aux dépenses énergétiques. Pour les seniors, qui sont les plus nombreux à occuper des logements sous-occupés, une difficulté peut aussi être liée au fait qu'un logement initialement construit pour une famille n'est pas toujours adapté à la perte d'autonomie. Par conséquent, la production d'une offre de logement de qualité, ajustée aux besoins des seniors et accessible, apparaît comme un levier intéressant pour faciliter la mobilité résidentielle.

Les acteurs des collectivités interrogés par le Forum pour l'avenir insistent sur la pertinence de travailler à l'échelle du quartier pour promouvoir la mobilité résidentielle. Acteurs de proximité, les collectivités ont une connaissance fine des quartiers, des besoins de leurs populations et de l'évolution démographique. Elles sont en première ligne pour anticiper et orienter les nouveaux projets immobiliers. Leurs outils de planification urbaine leur donnent de nombreux leviers pour encadrer l'aménagement du territoire. Elles peuvent par exemple soutenir le développement de résidences seniors dans les zones prioritaires, pour encourager une mobilité résidentielle de proximité.

Par ailleurs, les collectivités peuvent jouer un rôle majeur en aménageant des espaces publics de qualité qui compensent la perte de surface de logement. En effet, plus la surface du logement diminue, plus la qualité du cadre de vie est décisive. C'est ce que montrent plusieurs études portant sur la disposition des particuliers à déménager vers un logement plus petit (Lehner et al., 2024). Les chercheurs Böcker et al. expliquent : « La réduction de la surface individuelle peut être compensée par un accroissement du bien-être collectif, sous forme d'espaces publics de loisirs, de trajets courts et d'infrastructures de mobilité durables et pratiques au quotidien[20] ».

[20] « *Das Weniger an individueller Wohnfläche kann durch ein Mehr an gemeinschaftlichem Wohlstand, in Form von öffentlichen Erholungsflächen, kurzen Wegen und alltagstauglicher, nachhaltiger Mobilitätsinfrastruktur wettgemacht werden*. » (Böcker et al., 2020, p. 53) (traduction des auteurs)

# « La réduction de la surface individuelle peut être compensée par un accroissement du bien-être collectif. »

L'agence pour le logement de la ville de Göttingen expérimente depuis plusieurs années une stratégie de sobriété résidentielle à l'échelle des quartiers. Grâce à son ancrage local, elle peut identifier et contacter de manière ciblée les ménages susceptibles d'être intéressés par une évolution de leur habitat. Elle leur propose un accompagnement personnalisé, incluant des conseils sur les options de déménagement vers un logement plus adapté, la reconfiguration de leur habitat ou encore des solutions de cohabitation. La sélection des zones d'intervention repose sur une analyse préalable des quartiers où la sous-occupation est la plus marquée (Stadt Göttingen, 2020).

**Göttingen promeut la mobilité résidentielle au sein d'un quartier**

En 2024, l'agence pour le logement de la ville de Göttingen (120 000 habitants) a expérimenté une démarche innovante pour favoriser la mobilité résidentielle dans le quartier de Weende-Nord. Ce quartier résidentiel, où de nombreuses maisons étaient sous-occupées, venait d'accueillir la construction par un bailleur social d'un nouvel immeuble d'appartements accessibles aux personnes à mobilité réduite. L'agence a alors lancé la campagne *Kleiner Wohnen – Besser Wohnen* (Habiter plus petit – vivre mieux) pour entrer en contact avec les habitants du quartier et leur proposer un relogement dans le nouvel immeuble. Cette expérimentation a porté ses fruits, permettant à plusieurs ménages de déménager vers des logements mieux adaptés à leurs besoins (entretien du 03.12.2024). Forte de ce succès, l'initiative est désormais reprise dans un autre projet immobilier, cette fois porté par un promoteur privé.

Une stratégie comme celle de Göttingen nécessite un accompagnement personnalisé des habitants et la mobilisation de ressources importantes, tant humaines que financières, de la part des collectivités. « Agir comme intermédiaire et facilitateur dans les quartiers fonctionne bien, mais cela demande beaucoup de moyens. Une commune comme la nôtre n'a pas le personnel nécessaire[21] », explique Marlene Krippendorf, directrice du département aménagement urbain et urbanisme de la ville de Siegen (dialogue du 06.02.2024). Les collectivités ayant mis en place des postes dédiés à de telles stratégies soulignent que ces équipes sont souvent redéployées vers d'autres missions jugées plus urgentes, comme ce fut le cas durant la pandémie de Covid.

En dehors de l'administration, d'autres acteurs locaux se mobilisent. Dans de nombreuses villes, les bailleurs sociaux gèrent de grands parcs de logements qui recouvrent parfois des quartiers entiers, se prêtant à de telles stratégies de proximité. À Cologne, la société *GAG Immobilien AG* mène une politique active pour favoriser l'optimisation de son parc et encourager la mobilité résidentielle des locataires. Dans un quartier à l'ouest de la ville, où elle possède environ 1 400 logements, parfois très grands, l'entreprise fait construire une nouvelle résidence de 191 logements. Après l'achèvement des travaux, elle proposera aux locataires des anciens bâtiments un relogement dans le nouvel immeuble, conçu avec des appartements plus petits et adaptés aux personnes à mobilité réduite. La condition préalable à ce modèle est que l'entreprise publique puisse compenser en grande partie les coûts de mise en œuvre (médiation, rénovation) par les revenus supplémentaires attendus de la nouvelle location du parc (entretien du 20.08.2024).

# « Des options séduisantes d'échange de logements dans le quartier élargissent la liberté de choix. »

Malgré les nombreux cobénéfices des politiques de sobriété résidentielle, ces initiatives se heurtent à des obstacles importants. Derrière les statistiques sur la sous-occupation se cachent des personnes, avec leur histoire de vie, leurs relations et leur attachement aux lieux. La question de l'acceptabilité des mesures de sobriété résidentielle est donc centrale, pour qu'elles ne soient pas interprétées comme une tentative de la puissance publique de pousser les habitants, et en particulier les seniors, hors de chez eux. D'où la

[21] « *In den Quartieren Netzwerkarbeit zu leisten und zu moderieren funktioniert in der Regel sehr gut, ist aber gleichzeitig sehr aufwendig. Das Personal, das wir dafür bräuchten, gehört nicht zur Kernausstattung einer Kommune wie unserer.* » (traduction des auteurs)

nécessité de proposer une offre de logement attrayante et adaptée aux besoins des habitants qui seraient disposés à déménager vers un logement plus petit. Si de telles opportunités d'échange de logement existent à l'échelle du quartier, alors la sobriété n'est pas synonyme de contrainte. Elle permet au contraire d'élargir la liberté de choix en proposant une offre plus diversifiée et ajustable à l'évolution des besoins (Visier et Gaspard, 2023).

## **Thèse 6.** La rénovation énergétique offre une occasion d'optimiser l'utilisation des espaces

Quand les besoins d'un ménage évoluent (parce que les enfants quittent le domicile, par exemple), déménager dans un logement plus petit est une option efficace pour réduire ses dépenses énergétiques. Mais tout le monde n'est pas prêt à sauter le pas. On n'abandonne pas facilement la maison qu'on a construite, les souvenirs qui vont avec et les usages exceptionnels qu'elle permet : accueillir la famille pendant les vacances, disposer de grands espaces de stockage, cultiver son jardin… Pour les propriétaires occupants, une alternative plus douce peut être de « déménager chez soi », en repensant la configuration des espaces de sa propre habitation : diviser la maison en deux pour vivre au rez-de-chaussée et louer l'étage, reconstruire un petit logement dans le jardin pour accueillir un parent, vendre un morceau de terrain devenu trop important à entretenir et réinvestir les recettes de la vente dans la rénovation énergétique de la maison.

En France, de plus en plus de collectivités se tournent vers des formes d'intervention innovantes pour favoriser la transformation du parc immobilier. Certaines d'entre elles sollicitent l'accompagnement de la start-up d'urbanisme Villes Vivantes. C'est le cas du SCoT des Vosges Centrales (→ encadré). Mandatée et financée par les collectivités locales, Villes Vivantes propose aux propriétaires qui souhaitent transformer leur logement un accompagnement gratuit sur les facettes architecturales, réglementaires, économiques et patrimoniales de leurs projets. L'accompagnement part des attentes concrètes des propriétaires pour les faire converger vers l'intérêt général, et notamment une meilleure adéquation entre la taille des logements et les besoins réels des habitants.

### Le territoire des Vosges Centrales accompagne la transformation des logements

Le territoire des Vosges Centrales regroupe 154 communes majoritairement rurales de la région Grand Est. Lors de la révision du SCoT en 2014, celles-ci font le constat d'une vacance immobilière en hausse, d'une désertification des centres-villes et d'un décalage entre le nombre de constructions neuves et les besoins réels. Le nouveau SCoT définit alors des objectifs exigeants : produire 80 % des nouveaux logements au sein du tissu urbain existant, et 30 % grâce à la remise sur le marché de logements vacants.

En 2017, le syndicat du SCoT s'associe avec la start-up d'urbanisme Villes Vivantes. Dans un premier temps, celle-ci entreprend la démarche dite « BIMBY » (*Build in my Backyard*), qui offre un accompagnement gratuit aux propriétaires de grandes parcelles souhaitant vendre une partie de leur terrain pour construire un ou plusieurs logements. Dès l'année suivante, cette démarche est élargie au programme « BUNTI » (*Beautifully Upgraded Nests Tailored with architectural Intelligence*), dédié à la restructuration du bâti existant. Qu'il s'agisse de rénover une maison vacante pour la vendre, d'ajouter une extension pour accueillir un nouvel enfant ou de créer une ouverture pour sous-louer une partie du logement : tous les particuliers désireux de transformer leur bien sont éligibles à l'accompagnement personnalisé des architectes de Villes Vivantes. En fournissant l'ingénierie nécessaire, Villes Vivantes contribue à créer de nouveaux logements sans construction neuve et à ce que le parc soit adapté aux besoins réels des habitants et du territoire.

En 7 ans d'expérimentation, 1 150 foyers ont été accompagnés par Villes Vivantes dans les Vosges Centrales. 260 projets de transformation ont abouti, sans aide financière aux travaux. Le SCoT estime qu'en 10 à 15 ans, il aura récupéré son investissement en ingénierie grâce aux économies réalisées en infrastructure par rapport au modèle traditionnel d'étalement urbain et à la fiscalité perçue (entretien du 30.01.2024).

« Le désir de réduire la taille de son logement ou de sauver la planète est rarement la porte d'entrée quand un ménage vient nous voir », rapporte Paul Lempérière, cofondateur de Villes Vivantes (dialogue du 06.02.2024). C'est lors de moments charnières comme le passage à la retraite, le départ des enfants du foyer, ou encore un changement de situation familiale, que les particuliers peuvent être enclins à repenser leur cadre de vie. Pour les collectivités et leurs partenaires, l'enjeu est donc de saisir ces opportunités et de proposer

au moment opportun un accompagnement sur-mesure vers des solutions adaptées aux besoins.

## « Le désir de réduire la taille de son logement ou de sauver la planète est rarement la porte d'entrée. »

La rénovation énergétique d'un bien peut constituer une telle « porte d'entrée ». Pour Albane Gaspard : « Il peut être avantageux de penser à la reconfiguration des logements lors des rénovations énergétiques et de combiner les outils et les aides financières disponibles » (dialogue du 18.06.2024). Profiter de travaux d'isolation pour créer un accès séparé peut par exemple permettre de sous-louer une partie d'un logement sous-occupé. Les avantages sont aussi financiers : la location future pourra couvrir les coûts de la rénovation. En outre, les aides et prêts à taux réduit destinés à soutenir la rénovation thermique sont souvent attribués par unité de logement, ce qui peut créer une incitation supplémentaire à diviser l'espace habitable.

Il est encore peu fréquent que la rénovation énergétique et la sobriété résidentielle soient pensées de manière intégrée. Dans les rares cas où des financements sont alloués pour la mise en place de dispositifs d'accompagnement à la reconfiguration des logements, comme c'est le cas en Allemagne dans le *Land* du Bade-Wurtemberg[22], aucun lien n'est fait avec les services publics dédiés à la rénovation énergétique.

Lors de nos échanges franco-allemands, les experts signalent que les conseillers en rénovation énergétique manquent des ressources, des formations et des compétences nécessaires pour aborder, en plus des questions complexes liées à l'efficacité des logements, les enjeux relatifs aux usages (dialogues du 18.06.2024 et 30.09-01.10.2024). En Allemagne, le district de Steinfurt a conçu un guide[23] à destination des conseillers pour les inciter à intégrer dans leur accompagnement une réflexion sur les besoins et les usages du logement, et des informations sur les opportunités de restructuration. Cette approche élargit l'action du service public en matière de rénovation, en combinant les gains potentiels d'une meilleure efficacité énergétique avec ceux d'une utilisation optimisée des espaces.

[22] Avec cette prime, le *Land* subventionne la mise en place par les communes d'un service de conseil par des architectes pour la transformation ou la division de maisons individuelles lorsque les besoins évoluent. La prime fait partie de « l'offensive sur le logement » (*Wohnraumoffensive*). Plus d'informations sur : https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/service/foerderprogramme/liste-foerderprogramme-mlw/beratungspraemie

[23] Le guide est disponible en ligne sur ce lien : https://www.ifeu.de/projekt/lebensraeume-instrumente-zur-beduerfnisorientierten-wohnraumnutzung-in-kommunen

# Appel aux gouvernements des deux pays

Les échanges menés par le Forum pour l'avenir franco-allemand avec les collectivités des deux pays montrent que celles-ci disposent de nombreux leviers pour encourager une utilisation plus sobre des surfaces de logement. Ces démarches peuvent générer des bénéfices significatifs au-delà des enjeux écologiques, comme la revitalisation des centres-villes ou la création de logements abordables pour des populations aux revenus modestes. Toutefois, elles supposent une remise en question profonde du modèle traditionnel de production de logements et d'aménagement du territoire. Lorsqu'elles voient le jour, elles reposent souvent sur l'engagement et la persévérance d'élus et de fonctionnaires locaux qui se heurtent à de multiples freins administratifs, fiscaux et culturels.

Les gouvernements à Paris et ceux des *Länder* et du *Bund* en Allemagne ont un rôle clé à jouer pour lever ces obstacles et soutenir les collectivités sur la voie de la sobriété. Le Forum pour l'avenir formule des propositions d'action concrètes pour promouvoir la sobriété immobilière à l'échelle locale. Il préconise notamment de dédier un programme national à la promotion d'une meilleure utilisation du parc de logements. Ce programme proposerait aux collectivités des aides en ingénierie, valoriserait les bonnes pratiques et contribuerait ainsi au développement d'une nouvelle culture de la production de logements. Exemple prometteur : en juillet 2024, l'ADEME a lancé la première édition des « Trophées de la sobriété foncière et immobilière »[24], qui vise à récompenser les projets exemplaires favorisant l'intensification des usages du parc bâti et des espaces urbains. Un tel programme pourrait être élargi pour que les territoires sélectionnés soient accompagnés plus durablement dans l'élaboration de leurs stratégies de sobriété immobilière.

En plus d'un tel accompagnement, les initiatives locales ont besoin, pour déployer tout leur potentiel, que les règles fiscales et urbanistiques évoluent. Jusqu'à récemment, les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété en France et en Allemagne se concentraient presque exclusivement sur la construction neuve. Cela commence à changer : en Allemagne, le programme national *Jung kauft Alt* propose des prêts avantageux pour l'acquisition et la rénovation de logements anciens. En France, il est prévu que le Prêt à taux zéro soit réformé pour favoriser l'achat de biens existants plutôt que la construction neuve. Ces évolutions doivent se poursuivre et être renforcées : le Forum pour l'avenir appelle à ce que les aides publiques versées au titre de la politique de logement soient repensées pour être pleinement alignées avec les objectifs de sobriété foncière et énergétique, tout en réduisant les inégalités d'accès au marché du logement.

La sobriété résidentielle doit sortir de l'ombre et être reconnue comme un objectif central de la transition énergétique dans le secteur du logement. Elle implique un changement de paradigme qui passera par la mise en œuvre de politiques publiques concrètes, pour lesquelles les propositions ne manquent pas. Il est certain que les débats sociétaux, par exemple sur les avantages et les inconvénients de surfaces habitables plus petites, ne seront pas exempts de conflits. Pour mener ces discussions de manière constructive, la sobriété ne doit pas être comprise ni présentée comme une contrainte ou un renoncement, mais comme une stratégie de justice distributive, qui permettra de rééquilibrer une organisation actuelle qui prive un nombre grandissant de ménages de l'accès à un logement digne.

[24] Vous trouverez plus d'informations sur ce programme dans la fiche outil que nous lui avons dédiée, disponible sur ce lien : https://forumpourlavenir.eu/fiches-synthese

# Liste des dialogues

| Date | Description | Nombre de participants |
|---|---|---|
| **29.06.2022** | Cuisines de la transformation, en ligne, « *Vivre mieux avec moins ?* » | 16 |
| **13-14.10.2022** | Rencontre à Strasbourg, « *Concrétiser la sobriété dans l'aménagement urbain* » | 48 |
| **29.11.2023** | Cuisines de la transformation, en ligne, « *Interroger notre organisation collective pour plus de sobriété* » | 23 |
| **23.01.2024** | Dialogue entre pairs, en ligne, « *La sobriété à l'heure de la crise énergétique : leçons et expériences locales* » | 14 |
| **06.02.2024** | Dialogue entre pairs, en ligne, « *Habiter plus sobrement : stratégies municipales en Allemagne et en France* » | 18 |
| **05.03.2024** | Dialogue entre pairs, en ligne, « *Sobriété et usage(s) des bâtiments publics : enjeux et approches locales innovantes* » | 14 |
| **20-21.03.2024** | Réunion du « Forum » à Metz, atelier sur les stratégies nationales de sobriété | 21 |
| **26.03.2024** | Cuisines de la transformation, en ligne, « *Quelles politiques publiques pour une sobriété choisie ?* » | 32 |
| **04.06.2024** | Réunion en ligne du « Forum », atelier sur les stratégies nationales de sobriété | 12 |
| **18.06.2024** | Réunion en ligne du « Forum », atelier sur les stratégies locales de sobriété résidentielle | 13 |
| **30.09-01.10.2024** | Réunion du « Forum » à Chemnitz, atelier sur les stratégies nationales de sobriété | 10 |

# Liste des entretiens

| Date | Description |
|---|---|
| **17.01.2024** | Entretien avec le *Referat für bezahlbares Wohnen* de la ville de Fribourg-en-Brisgau sur la bourse d'échange d'appartements |
| **30.01.2024** | Entretien avec Paul Lempérière, Villes Vivantes |
| **01.02.2024a** | Entretien avec la ville de Brest sur la campagne de location |
| **01.02.2024b** | Entretien avec la commune de Muttersholtz sur la taxation des logements vacants |
| **20.02.2024** | Entretien avec la *Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH* sur la prime de conseil |
| **07.05.2024** | Entretien avec le *Geschäftsstelle Wohnen* de la ville de Ludwigsbourg sur la prime de conseil |
| **12.06.2024** | Entretien avec Albane Gaspard, ADEME |
| **04.07.2024** | Entretien avec la commune de Hiddenhausen sur le programme *Jung kauft Alt* |
| **20.08.2024** | Entretien avec la GAG de Cologne sur l'approche par quartier et l'échange d'appartements |
| **03.12.2024** | Entretien avec la *Wohnraumagentur* de Göttingen sur l'approche par quartier à Weende-Nord |

# Bibliographie

**BBSR [Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung]**. (2015). Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT.

**BBSR [Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung], & Statistische Ämter des Bundes und der Länder**. (2022). Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung.

**Bihouix, P., Jeantet, S., & De Selva, C.** (2022). La ville stationnaire : comment mettre fin à l'étalement urbain. Actes sud.

**BMWSB [Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen].** (2025). Jung kauft Alt. 16 octobre 2023. Consulté le 31 janvier 2025 sur https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/jung-kauft-alt/jka-topthema-artikel.html

**Böcker, M., Brüggemann, H., Christ, M., Knak, A., Lage, J., & Sommer, B.** (2020). Wie wird weniger genug? oekom verlag. https://doi.org/10.14512/9783962388041

**Bohnenberger, K. (2021).** Can 'sufficiency' reconcile social and environmental goals? A Q-methodological analysis of German housing policy. Journal of Housing and the Built Environment, 36(1), 18 juillet 2021, pp. 171-189. https://doi.org/10.1007/s10901-020-09762-4

**Cerema.** (2024). Artificialisation du sol : un rapport sur les déterminants de la consommation d'espace de 2009 à 2023. Cerema, 14 novembre 2024. Consulté le 3 février 2025 sur https://www.cerema.fr/fr/actualites/artificialisation-du-sol-rapport-determinants-consommation

**Cléret, C., Visier, J.-C., & Eymeri, J.** (2023). Crise du logement : "Le parc existant est en réalité peu occupé". Le Monde, 29 octobre 2023. Consulté le 9 janvier 2025 sur https://www.lemonde.fr/idees/article/2023/10/29/crise-du-logement-le-parc-existant-est-en-realite-peu-occupe_6197155_3232.html?random=647924397

**Davenas, M., & Spinrath, T.** (2025). Comment réenchanter la sobriété ? 6 thèses issues du dialogue franco-allemand. RIFS Discussion Paper, février 2025. https://doi.org/10.48481/rifs.2025.003

**Ellsworth-Krebs, K.** (2020). Implications of declining household sizes and expectations of home comfort for domestic energy demand. Nature Energy 5(1), 16 décembre 2019, pp. 20-25. https://doi.org/10.1038/s41560-019-0512-1

**Fischer, C., Cludius, J., Förster, H., Fries, T., Hünecke, K., Keimeyer, F. et al.** (2020). Möglichkeiten der Instrumentierung von Energieverbrauchsreduktion durch Verhaltensänderung. Umweltbundesamt, mai 2020. Consulté le 12 février 2024 sur https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2020-05-06_texte_56-2020_energieverbrauchsreduktion.pdf

**Fuchs, D., Sahakian, M., Gumbert, T., Di Giulio, A., Maniates, M., Lorek, S., & Graf, A.** (2021). Consumption Corridors. Living a Good Life within Sustainable Limits. Routledge.

**Fuhrhop, D.** (2023). Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit. transcript.

**Gaspard, A.** (2024). Le logement au défi de l'accélération de la transition écologique. Futuribles International, 294, 25 avril 2024.

**Gemeinde Hiddenhausen.** (2022). Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Altbauten. Zuletzt geändert durch Beschluss des Rates der Gemeinde Hiddenhausen vom 05. Mai 2022. Consulté le 7 mai 2024 sur https://www.hiddenhausen.de/Wohnen/Jung-kauft-Alt/

**Guidoum, R., Olivier, M., & Kraus, S.** (2024). Réussir le ZAN en réduisant le mal-logement : c'est possible. Fondation pour la nature et l'homme ; Fondation Abbé Pierre, mars 2024. Consulté le 6 février 2025 sur https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/2024-03/FNH-FAP_Rapport%20ZAN-Logement.pdf

**Insee.** (2013). Enquête nationale sur le logement. Juillet 2022. Consulté le 29 novembre 2024 sur https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/chiffres-cles-du-logement-2022/15-sur--et-sous-peuplement

**Insee.** (2017). Les conditions de logement en France - Édition 2017. Insee, 21 février 2017. Consulté le 23 décembre 2024 sur https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/2586377/LOGFRA17.pdf

**Insee.** (2020). Sous-occupation très accentuée des résidences principales. Observatoire des Territoires. Consulté le 25 juillet 2024 sur https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/sous-occupation-tres-accentuee-des-residences-principales

**Insee.** (2022). En Île-de-France, la sous-occupation accentuée concerne 28 % des logements. Insee Dossier Île-de-France, janvier 2022. Consulté le 6 février 2025 sur https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/6043383/if_ind_07_11_Obj_11.pdf

**Insee.** (2024). 1,2 million de logements vacants supplémentaires en France depuis 1990, surtout dans les zones en déprise démographique. Insee Première (1979), janvier 2024. Consulté le 25 juillet 2024 sur https://www.insee.fr/fr/statistiques/7727384#onglet-1

**IPCC [Intergovernmental Panel on Climate Change]**. (2022). Summary for Policymakers. Dans Climate Change 2022: Mitigation of Climate Change. Contribution of Working Group III to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change [P.R. Shukla, J. Skea, R. Slade, A. Al Khourdajie, R. van Diemen, D. McCollum, M. Pathak, S. Some, P. Vyas, R. Fradera, M. Belkacemi, A. Hasija, G. Lisboa, S. Luz, J. Malley, (eds.)]. Cambridge University Press, Cambridge, UK and New York, NY, USA. doi: 10.1017/9781009157926.001. Consulté le 27 janvier 2025 sur https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/chapter/summary-for-policymakers/

**Krausmann, F., Wiedenhofer, D., & Haberl, H.** (2020). Growing stocks of buildings, infrastructures and machinery as key challenge for compliance with climate targets. Global Environmental Change, (61), article 102034. https://doi.org/10.1016/j.gloenvcha.2020.102034

**Lehner, M., Richter, J. L., Kreinin, H., Mamut, P., Vadovics, E., Henman, J. et al. (**2024). Living smaller: acceptance, effects and structural factors in the EU. Buildings and Cities, 5(1) pp. 215–230. https://doi.org/10.5334/bc.438

**MTE [Ministère de la transition écologique et solidaire].** (2020). Programmation pluriannuelle de l'énergie.

**MTE [Ministère de la transition écologique].** (2022). Chiffres clés de l'énergie - Édition 2022. Consulté le 11 février 2025 sur https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/chiffres-cles-de-lenergie-edition-2022-0

**Nexity.** (2023). « La forme actuelle du ZAN risque de creuser les fractures territoriales » [Interview]. Envies de ville. 14 février 2023. Consulté le 3 février 2025 sur https://www.enviesdeville.fr/penser-la-ville/itw-christophe-bouillon-zan/

**Nguyen, P.-V. & Breucker, F.** (2024). « Sobriété énergétique, l'année d'après », Institut Jacques Delors, Décryptage, septembre 2024

**Osterburg, B., Ackermann, A., Böhm, J., Bösch, M., Dauber, J., de Witte, T. et al.** (2023). Flächennutzung und Flächennutzungsansprüche in Deutschland. Thünen Working Papers 224, octobre 2023. Consulté le 3 février 2025 sur https://literatur.thuenen.de/digbib_extern/dn067046.pdf

**Raworth, K.** (2017). Doughnut Economics: Seven Ways to Think Like a 21st-Century Economist. Chelsea Green Publishing.

**Sandberg, M.** (2018). Downsizing of Housing: Negotiating Sufficiency and Spatial Norms. Journal of Macromarketing, 38(2), pp. 154-167. https://doi.org/10.1177/0276146717748355

**Stadt Göttingen.** (2020). Quartiersanalyse zur Identifizierung von Flächenoptimierungspotenzialen in Göttingen. Göttingen, décembre 2020. Consulté le 12 mars 2024 sur https://wupperinst.org/fileadmin/redaktion/downloads/projects/OptiWohn_Quartiersanalyse_Goettingen.pdf

**Statista.** (2024). Anteil der Bevölkerung in Deutschland, der in unterbelegten Wohnungen lebt, von 2005 bis 2023 nach Verstädterungsgrad. Statista, 3 juillet 2024. Consulté le 25 juillet 2024 sur https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1405151/umfrage/anteil-von-personen-in-unterbelegten-wohnungen-in-deutschland-nach-verstaedterungsgrad/

**Statistisches Bundesamt.** (2022). 10,5 % der Bevölkerung in Deutschland lebten 2021 in überbelegten Wohnungen. Destatis, 17 novembre 2022. Consulté le 12 octobre 2024 sur https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22_N067_63.html

**Statistisches Bundesamt.** (2023). Vergleich der Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung und je Einwohner in Deutschland von 1991 bis 2023 (in Quadratmetern). Destatis, 28 juillet 2023. Consulté le 23 décembre 2024 sur https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/liste-wohnungsbestand.html#115202

**Statistisches Bundesamt.** (2024). 17 % der EU-Bevölkerung leben in überbelegten Wohnungen. Destatis, 16 octobre 2024. Consulté le 10 décembre 2024 sur https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Soziales-Lebensbedingungen/Ueberbelegung.html

**UBA [Umweltbundesamt]**. (2024). Energieverbrauch privater Haushalte. Umweltbundesamt, 19 mars 2024. Consulté le 19 août 2024 sur https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/energieverbrauch-privater-haushalte#endenergieverbrauch-der-privaten-haushalte

**Visier, J.-C., & Gaspard, A.** (2023). Sobriété immobilière et solidaire, un défi à relever. La grande conversation, 26 janvier 2023. Consulté le 6 février 2025 sur https://www.lagrandeconversation.com/app/uploads/2023/01/terra-nova_la-grande-conversation_sobriete-immobiliere-et-solidaire-un-defi-a-relever_260123.pdf

**Wuppertal Institut.** (2023). Suffizienzpolitik als Booster zum Erreichen der Klimaschutzziele. Zukunftsimpuls Nr. 27, septembre 2023. Consulté le 27 janvier 2025 sur https://epub.wupperinst.org/frontdoor/deliver/index/docId/8475/file/ZI27_Suffizienzpolitik.pdf

**WWF Deutschland.** (2024). Mietwohnungstausch statt Neubau: gut für Umwelt und Mietmarkt. WWF, novembre 2024. Consulté le 12 octobre 2024 sur https://www.wwf.de/fileadmin/fm-wwf/Publikationen-PDF/Unternehmen/WWF-Impulspapier-Mietwohnungstausch.pdf

# Rédaction

## Thomas Spinrath

Thomas Spinrath est chargé de recherche pour le co-secrétariat allemand du Forum pour l'avenir franco-allemand depuis 2022. Il accompagne les communes des deux pays sur la voie de la transition écologique et sociale par le biais de la recherche transdisciplinaire et de l'organisation de dialogues. Pendant son master en études de transformation, il a étudié les politiques de sobriété dans les communes, en particulier dans le domaine de la mobilité.

## Marion Davenas

Marion Davenas est chargée de recherche pour le co-secrétariat allemand du Forum pour l'avenir franco-allemand depuis janvier 2021. Elle réunit des communes, des praticiens et des experts de France et d'Allemagne et analyse avec eux les facteurs de réussite ainsi que les obstacles à la transition écologique et sociale. Elle a étudié les sciences politiques à Sciences Po Paris et à la Freie Universität Berlin.

Cette publication a été réalisée par le co-secrétariat allemand du Forum pour l'avenir. Son contenu n'engage que ses auteurs.

L'Institut de recherche sur la durabilité (RIFS) mène des recherches visant à mettre en évidence, à promouvoir et à organiser les processus de transformation vers une société durable, en Allemagne comme dans le reste du monde. L'Institut est rattaché au GFZ Helmholtz Centre for Geosciences comme partie intégrante de la communauté Helmholtz. Son approche scientifique est transdisciplinaire, transformative et co-créative : la compréhension des enjeux, le développement de solutions adaptées et le soutien à la mise en œuvre s'effectuent dans le cadre de coopérations entre la sphère scientifique, politique, administrative, économique et la société civile. Les principaux thèmes de recherche sont la transition énergétique, le changement climatique, les technologies émergentes, les cultures de la transformation, la gouvernance et la participation. Un solide réseau de partenaires nationaux et internationaux ainsi qu'un programme de bourses soutiennent l'Institut.


# RIFS Discussion Paper

Février 2025



**Contact :**
Thomas Spinrath : thomas.spinrath@rifs-potsdam.de
Marion Davenas : marion.davenas@rifs-potsdam.de

**Adresse :**
Berliner Straße 130
14467 Potsdam
T : +49 (0) 331–28822–340
F : +49 (0) 331–28822–310
media@rifs-potsdam.de
www.rifs-potsdam.de

**ViSdP :**
Prof. Dr. Doris Fuchs,
Directrice scientifique, conférencière

**Direction scientifique :**
Dr. Julia Plessing



DOI : 10.48481/rifs.2025.008



CC BY SA


GFZ Helmholtz-Zentrum für Geoforschung

HELMHOLTZ
SPITZENFORSCHUNG FÜR GROSSE HERAUSFORDERUNGEN