

Si vous n'arrivez pas à lire ce message, [suivez ce lien](#).



Janvier 2026

01. Ce qui nous questionne

A l'aune des élections municipales, comment déployer une politique locale de l'habitat engagée et effective ?

Alors que sept français sur 10 se disent intéressés par les élections municipales du mois de mars prochain selon un sondage publié par *Les Echos* en janvier 2026, signe d'attentes élevées vis-à-vis des futurs exécutifs municipaux et intercommunaux, **le logement, n'émerge que doucement parmi les sujets de campagne**. Il apparaît en effet d'une part que le sujet est peu lisible pour les citoyens, du fait de sa complexité et de la dispersion des responsabilités, et d'autre part qu'il s'avère parfois complexe à porter par les candidats constatant une multiplication des recours aux permis de construire et la frilosité de certains habitants envers la production neuve et particulièrement envers la production de logements locatifs sociaux. Toutefois, les récents sondages relatifs aux sujets jugés prioritaires sont très hétérogènes, certains [1] donnant le logement comme une priorité forte pour les électeurs alors que d'autres [2] placent le sujet loin derrière la sécurité, la lutte contre la délinquance, l'activité économique et le commerce ou encore la propriété de la ville. Ces divergences interrogent alors que sept français sur 10 affirment qu'il est devenu difficile de se loger dans leur [3] commune et que le logement représente près d'un quart du budget des ménages (Insee, 2024) et près de trois quarts des dépenses pré-engagées dès le début du mois.

A Espacité, nous estimons que le logement doit trouver toute sa place dans les débats municipaux, afin de garantir le droit au logement et l'accès à un logement abordable et digne à toutes et tous. Ce d'autant plus dans un contexte de crise structurelle du logement. En effet, ces dernières années ont été marquées par une forte augmentation des coûts et un ralentissement de la production, même si l'on constate une très légère reprise fin 2025, une raréfaction de l'offre liée notamment à la baisse des mobilités résidentielles mais aussi à l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de meublés de tourisme, une tension accrue sur le logement social (avec une forte augmentation du nombre de demandeurs, près de 2,8 millions demandeurs fin 2025 pour moins de 390 000 attributions), une aggravation des situations de mal de logement et de précarité énergétique, une frilosité des banques pour prêter aux ménages... Dans ce contexte, l'accès au logement est facteur profond d'inégalité, entre les ménages et entre les territoires, freinant la mobilité des ménages, leur accès à l'emploi, à la formation, à la santé, etc.

Si nous croyons que le logement doit (re)trouver toute sa place au cœur des politiques publiques locales et qu'il n'est pas uniquement bien marchand mais appelle une intervention publique forte, se pose alors la question des moyens, des outils et marges de manœuvre à disposition des collectivités. Pour répondre à cette question, il nous semble nécessaire de sortir de l'opposition stérile entre production et régulation et nous proposons ci-après quelques pistes pour rendre plus puissantes les politiques locales de l'habitat.

Dans ce contexte, comment rendre plus puissantes les politiques locales de l'habitat et leur redonner ainsi une place dans les débats municipaux ?

La première condition d'une politique locale de l'habitat effective est **l'élaboration d'une vision partagée, intégrée et cohérente avec l'ensemble des politiques sectorielles locales**. C'est ce à quoi nous nous efforçons dans le cadre de

nos missions, via la réalisation de diagnostics sur mesure permettant d'identifier les enjeux territoriaux en associant l'ensemble des élus et des acteurs locaux de l'habitat, du logement social, de la promotion, de la rénovation, les associations professionnelles, celles portant les besoins des habitants ainsi que les services techniques des collectivités. Cette première étape permet d'aboutir à la définition d'objectifs partagés entre tous les acteurs. Dès cette étape, il nous apparaît aussi d'associer les habitantes et les habitants afin mieux répondre à leurs besoins et d'améliorer la lisibilité de cette politique publique.

La deuxième condition de réussite est la mise en place d'une **gouvernance renforcée, permettant une meilleure coopération entre les communes et les intercommunalités**. En cela, nous croyons au modèle des autorités organisatrices de l'habitat (AOH), permettant d'aller vers plus de différenciation, de responsabilisation et d'ancrage territorial des politiques locales de l'habitat, à condition que leur mise en œuvre s'accompagne de soutien financier renforcé aux collectivités. Plus globalement, il nous semble essentiel que l'habitat ne soit plus perçu comme une obligation dans les politiques locales mais comme une responsabilité.

Troisièmement, une politique locale de l'habitat effective doit reposer sur des **outils opérationnels dépassant le stade de l'intention**, et sur une capacité d'action réelle. Sur ce point, nous proposons ici une série d'actions – non exhaustive – pouvant permettre de répondre à différents enjeux :

- La **définition d'une stratégie foncière** ambitieuse reposant sur un observatoire, afin de produire une offre nouvelle pour répondre aux besoins des habitantes et habitants tout en limitant la consommation foncière. Optimiser le foncier, c'est aussi sortir du prisme du logement neuf uniquement, en soutenant notamment la **densification douce et à l'intensification des usages** (surélévation, division parcellaire) et à **l'incitation à la mobilisation de l'existant (logements vacants et/ou dégradés, bureaux inutilisés, etc.)**. Enfin, la maîtrise de fonciers publics doit s'articuler avec la mobilisation d'outils de dissociation foncière, permettant d'assurer sa pérennité et de s'inscrire dans une logique du sol comme bien commun,
- Le **soutien au développement d'une offre accessible**, aussi bien en locatif qu'en accession à la propriété. Cela passe par la mobilisation de fonciers, pour le locatif social ou le bail réel solidaire, par des aides financières aux opérations pour des logements plus accessibles financièrement, par l'intégration, lorsque c'est pertinent sur le territoire, de logements locatifs intermédiaires dans les opérations. Mais cela passe aussi par la mobilisation d'**outils de régulation** tels que l'encadrement des loyers ou la régulation du développement des meublés de tourisme, aujourd'hui à la main des collectivités locales,
- La mobilisation des **outils d'urbanisme réglementaire** dans les PLU et les PLU, notamment des servitudes de mixité sociale, de taille des logements, des prescriptions relatives à l'orientation des logements, aux espaces extérieurs, mais aussi une meilleure articulation entre la politique locale de l'habitat et les documents de planification (SCOT, PCAET, PDU, etc.) afin de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et d'améliorer la qualité résidentielle,
- L'appui à **l'adaptation des logements à la multiplicité des besoins** afin de tenir compte de l'évolution des cellules familiales, des usages différenciés des logements, du vieillissement de la population, des besoins spécifiques des jeunes, des étudiants, des travailleurs saisonniers, etc.
- **Enfin, l'information des ménages et leur orientation vers les solutions les plus adaptées à leurs besoins**, aspect trop souvent oublié des politiques locales via la création de maison de l'habitat, permettant l'accompagnement pour la rénovation, la demande de logement, l'accès aux, droits, ou encore via l'organisation d'ateliers habitants sur des opérations futures ou de forums dédiés à certains publics spécifiques (jeunes, saisonniers, ménages vieillissants, etc.).

Quatrièmement, une politique locale de l'habitat effective doit reposer sur une **ingénierie technique et financière** et sur la mise en place d'un **pilotage et une évaluation continue**, via des outils d'observations mais aussi des instances de suivi et de bilan des actions mises en œuvre afin d'entretenir l'engagement et l'adhésion de l'ensemble des partenaires. Il s'agit notamment de veiller à être en phase avec les réalités opérationnelles pour que les mesures aient toute leur efficacité.

Ces propositions peuvent paraître comme des vœux pieux dans un contexte de tension budgétaire qui impacte l'ensemble des acteurs publics. Mais ces actions ne relèvent pas que de moyens budgétaires et pour les autres, il nous semble qu'à l'heure de réflexions sur la décentralisation, il serait opportun de réfléchir à **la fiscalité propre aux collectivités, pour leur redonner de l'autonomie budgétaire**, qu'elles ont perdu avec la suppression de taxes qui leur étaient affectées au premier rang desquelles la taxe d'habitation. Le renforcement des AOH, en leur donnant plus de pouvoir, serait aussi un levier pour renforcer la capacité d'action des collectivités locales.

Ainsi, une politique locale de l'habitat forte doit être assumée politiquement, incarnée localement, dotée d'outils opérationnels et de moyens financiers, lisible pour les habitants et ancrée dans un projet de territoire et nous espérons

que les pistes de réflexions proposées pourront alimenter les débats des prochaines semaines et contribuer aux ambitions des futurs exécutifs municipaux !

[1] Baromètre du logement Odoxa-Nexity-BFM-Capital (novembre 2025)

[2] Baromètre Odoxa réalisé avec Mascaret Pour Public Sénat (août 2025)

[3] Le Monde, janvier 2026, « Pourquoi il est devenu si difficile de se loger en France, peu importe son âge, ses revenus ou son lieu de résidence ? »



Anne-Charlotte CANET

Directrice opérationnelle

#02 Ce sur quoi nous travaillons

Un parangonnage autour de trois sujets clés pour la CU du Grand Reims : la régulation des meublés de tourisme, l'offre de logements temporaires et les solutions d'habitat adapté au bien vieillir chez soi

Au cours du dernier semestre 2023, Espacité a réalisé une analyse des documents de planification et de mise en œuvre des dispositifs habitat, ainsi qu'une série d'entretiens ciblés avec des acteurs locaux du logement. Ce travail a abouti à une note de synthèse sur les forces et faiblesses de l'intervention de la Communauté urbaine en matière d'habitat et les principales perspectives d'évolution et d'approfondissement.

Tout au long de l'année 2025, Espacité a continué d'accompagner la Communauté urbaine du Grand Reims dans l'analyse des thématiques à approfondir sur son territoire, en réalisant un travail de parangonnage autour de trois thématiques ciblées avec les partenaires et la maîtrise d'ouvrage...

[En savoir +](#)

Analyser les effets du développement des OFS et des logements en BRS en Nouvelle-Aquitaine

Créé par la loi ALUR en 2014 et par une ordonnance de 2015, le modèle OFS-BRS est mobilisé par une diversité d'acteurs : collectivités locales, coopératives HLM, établissements publics foncier, offices publics de l'habitat, entreprises sociales de l'habitat, etc. Il connaît un développement croissant en volume depuis le début des années 2020, en particulier sur la Région Nouvelle-Aquitaine, où les premiers logements en BRS ont été livrés fin 2019. En France, près de 24 000 logements étaient livrés ou en projet fin 2024. A l'échelle régionale, près de 1 000 BRS sont signés à fin 2024 en Nouvelle Aquitaine, soit plus d'un quart de la production nationale.

[En savoir +](#)

Capitaliser l'innovation dans le renouvellement urbain : Espacité aux côtés de l'ANRU

L'innovation fait partie intégrante de la fabrique des projets de renouvellement urbain : nouvelles pratiques de conduite de projet, réponses opérationnelles à des besoins sociaux et urbains émergents, expérimentations sur l'habitat, la transition écologique, la gestion-appropriation, etc. Via ses programmes d'investissement d'avenir, l'ANRU s'est positionné très tôt en soutien de ces démarches innovantes. Alors que le NPRU et les programmes actuels de l'ANRU entrent dans leur dernière phase de mise en œuvre, il apparaît indispensable de pouvoir documenter ces démarches, comprendre ce qui fait réussite (ou fragilité) et identifier ce qui peut être transféré et pérennisé.

[En savoir +](#)

#03 Ce que l'on a vu



Clichy-sous-Bois



Villeneuve d'Ascq

[Suivre l'équipe sur Instagram](#)

#04 A suivre

[PODCAST]

Podcast de la Table Ronde n°1 d'Entre Guillemer

Le podcast de la première table ronde, intitulée "Faire face aux transitions socio-géographiques : renouvellement urbain, de quoi parle-t-on ?", est désormais disponible sur toutes les plateformes d'écoute. Animée par Emilie Belval-Lavillonière, cette table ronde explore les réponses du renouvellement urbain face aux défis sociaux et géographiques actuels, avec les interventions de Jean-Martin Delorme, Frédéric Léveillé, et Gaëtan Pauchet. À écouter sans tarder !

[Lien vers le podcast](#)

[ÉVÉNEMENT]

BEL - 12/01

Espacité participe à la communauté d'acteurs dans le cadre du [programme BEL + ZEN](#), besoins en logements à l'heure de la transition écologique.

A ce titre, elle a participé au séminaire du 12 janvier 2026 consacré à l'approfondissement du partage sur les projets retenus dans le cadre de l'appel à projets de recherche initié en 2025. Ce temps a permis d'identifier dans quelle mesure les acteurs pouvaient apporter des réponses aux besoins des 4 équipes de recherche. Ce séminaire a aussi été l'occasion de réfléchir sur les sujets non couverts par les projets et sur lesquels il serait également intéressant de travailler.

#05 L'expression du mois OPAH

OPAH - Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) existent depuis 1977. Elles ont été mises en place afin de réhabiliter le parc bâti immobilier ancien souvent dégradé et/ ou insalubre, et ainsi améliorer l'offre de logements dans des quartiers et territoires généralement en déprise qui font face à un phénomène de vacances et dans lesquels une partie importante

#06 Du nouveau chez Espacité

En cette nouvelle année, l'équipe d'Espacité vous adresse ses vœux les plus sincères pour 2026. À l'écoute des besoins des territoires et des acteurs de la ville, nous continuons de nous engager pleinement pour définir, déployer et pérenniser des projets urbains respectueux des défis écologiques, numériques et sociaux. Plus que jamais, notre équipe est déterminée à accompagner chaque démarche d'innovation sociale et territoriale, en

des habitations sont dégradées, voire indignes. C'est un dispositif contractuel qui permet aux communes et aux EPCI compétents en matière d'habitat de recevoir des aides financières et d'être accompagnés par l'Anah et l'Etat pour financer et procéder à la réhabilitation de leur parc immobilier bâti dégradé ou indigne.

[En savoir +](#)

privilégiant l'équité et l'accès au logement de qualité. Nous restons fidèles à notre vision : ne pas attendre l'avenir, mais y travailler dès aujourd'hui, avec l'ambition de construire des espaces durables, inclusifs et résilients pour demain.

20
26



En 2026, l'équipe d'Espacité vous accompagne dans vos projets !

Espacité

17 avenue Desgenettes
94100 Saint-Maur-des-Fossés
Tél : 01 45 17 95 53
www.espacite.com



Vous recevez cette lettre car vous faites partie des contacts d'Espacité.

Cette lettre vous a été partagée et vous aimeriez la recevoir ?

[Vous pouvez vous abonner en cliquant ici.](#)

Partager ce message :

[S'abonner](#) | [Engagements de confidentialité](#)

