

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



Avril 2026

## 01. Ce qui nous questionne

### Pour un plan européen du logement abordable à la hauteur des réalités locales

Dans la lignée de la décision historique de l'Union européenne de se doter d'un commissaire au logement et d'un plan d'action dédié, dont nous vous parlions en décembre dernier<sup>1</sup>, la Commission a planché en ce début d'année sur l'élaboration d'un Affordable Housing Act (loi européenne sur le logement abordable) en organisant différents ateliers en mars, et en appelant à des contributions d'acteurs à travers le continent. Espacité a répondu à cet appel en portant son expertise et sa vision sur les sujets de cet appel à contributions.

#### Une régulation de la location touristique au plus près des enjeux des territoires

Parmi les outils que la Commission européenne entend mobiliser au cœur de sa politique de soutien au logement abordable figure l'identification de zones sous tension résidentielle, à partir d'indicateurs publics standardisés. Si l'action fondée sur la donnée est indispensable, elle peut manquer de finesse face à la diversité des marchés locaux. Les tensions que nous observons dans les territoires littoraux, touristiques et/ou industriels que nous accompagnons ne s'expriment pas toujours dans les prix ou les taux d'effort moyens. Elles tiennent également à des concurrences d'usages entre résidence principale, résidence secondaire, location courte durée et même « bi-résidences »<sup>2</sup>, ou entre besoins de travailleurs en mobilité, saisonniers et demande touristique. Autant de dynamiques trop complexes pour être résumées à quelques indicateurs, et que documente précisément une thèse CIFRE accueillie au sein d'Espacité<sup>3</sup>. C'est pourquoi toute désignation d'une zone sous tension devrait moins viser à déclencher des mesures uniformes qu'à donner aux élus locaux les outils nécessaires pour gérer ces équilibres au plus près des réalités locales.

Ainsi, cet enjeu se retrouve pleinement sur la question de la location touristique. La Cour de Justice de l'Union européenne a reconnu, dans un arrêt du 22 septembre 2020, que la pénurie de logements constitue une raison impérative d'intérêt général justifiant des restrictions à la mise en location touristique. Mais le principe de proportionnalité conduit à devoir démontrer cette pénurie. La définition européenne des zones en tension pourrait ainsi sécuriser les réglementations locales par des critères partagés à l'échelle communautaire, à condition de ne pas reposer sur des indicateurs statistiques rigides qui réduiraient la liberté de régulation des communes et intercommunalités.

#### Donner aux collectivités les moyens d'agir

C'est pourquoi nous défendons le fait que les collectivités puissent définir leur mode de régulation en prenant en compte leur contexte local. En France, la création du statut d'Autorité Organisatrice de l'Habitat allait dans ce sens<sup>4</sup>, notamment en permettant à l'intercommunalité de donner son avis sur le zonage pour l'investissement locatif à l'époque de la création du statut (le dispositif actuel ne repose plus sur un zonage).

Ce statut peine encore à trouver sa pleine mesure, mais il illustre ce que nous portons dans la logique du plan européen : que la définition de la notion de zones tendues ne soit pas un obstacle à réguler pour les échelons intercommunaux mais plutôt un appui à agir, avec les compétences, les outils et les financements correspondants. C'est à cette condition que le plan européen contribuera à permettre l'accès au logement des ménages dans tous les territoires, et donc à remédier à la crise du logement.

## Favoriser le développement du logement abordable en soutenant l'innovation

Notre contribution a aussi été l'occasion de rappeler des outils développés en France pour favoriser l'accessibilité financière du logement, parmi lesquels le Bail Réel Solidaire, sur lequel Espacité est mobilisée, auprès d'acteurs divers, collectivités, bailleurs sociaux, EPF en particulier. Pour favoriser son développement comme celui d'autres outils, les enjeux d'accès au foncier et de visibilité sur les financements publics sont cruciaux. Faciliter les initiatives permettant de faire émerger de nouveaux modèles économiques, reposant sur des financements variés, et notamment des financements à impact ou l'épargne citoyenne est aussi l'un des défis auxquels devra répondre la mise en œuvre du plan. Simplifier le cadre des aides publiques rendu complexe par le droit européen sur la concurrence ou encore faciliter les démarches pour accéder aux financements européens à des structures de petite taille pourraient constituer des appuis.

Convaincue du signal donné par le Plan logement sur la nécessité d'agir pour favoriser l'accès à un logement abordable et de qualité, Espacité continuera à contribuer aux débats en cours dans la période à venir, aux côtés des collectivités et des acteurs de terrain qui, au quotidien, composent avec des réalités complexes et diverses.

<sup>1</sup> Voir [l'édito de la newsletter de décembre 2025, Faire de la nouvelle dynamique initiée par plan européen un levier pour un logement accessible et de qualité](#), par Géraldine Chalencon

<sup>2</sup> Voir [l'article Lancement d'une étude sur la bi-résidentialisation et les modes d'habiter en partenariat avec l'Ecole Urbaine de Sciences Po](#), par Emilie Belval-Lavillonnière

<sup>3</sup> Voir [Face à la concurrence résidentielle, concilier attractivité économique, tourisme et vie à l'année](#) par David Riego

<sup>4</sup> Voir la publication d'Espacité, [Les autorités organisatrices de l'habitat \(AOH\)](#)



**Géraldine Chalencon**

Directrice Opérationnelle



**David Riego**

Doctorant en CIFRE au sein d'Espacité

## #02 Ce sur quoi nous travaillons

### Réponses à la crise du logement : ce que nous apprennent les modèles de logements sociaux en Europe

Le 20 avril dernier, Espacité a participé au colloque organisé par L'Union Sociale pour l'Habitat à la Représentation Permanente de la France auprès de l'Union Européenne à Bruxelles, sur les modèles de logements sociaux en Europe.

Ce colloque s'inscrit dans un contexte marqué par la mise en place d'un Plan Logement abordable par la Commission Européenne en

### Développement du BRS en Occitanie

Fort de son expertise et de ses nombreuses références en matière d'accompagnement à la création d'organisme de foncier solidaire, Espacité démarre ce mois-ci une nouvelle mission pour l'organisme de logement social Habitat du Gard. Premier bailleur social du Département, Habitat du Gard dispose d'un patrimoine d'environ 15 500 logements répartis dans 85 communes du Département.

[En savoir +](#)

### Evaluer la qualification du parc social en région Hauts-de-France

Espacité a accompagné l'URH pour évaluer son dispositif de qualification de l'offre et de l'occupation du parc social. L'Union Régionale de l'Habitat des Hauts-de-France (URH) a confié à Espacité l'évaluation de son dispositif régional de qualification de l'offre et de l'occupation du parc social, une méthodologie construite depuis 2016 pour outiller les acteurs du logement social dans leur connaissance des résidences et dans le pilotage de leurs stratégies d'attribution.

décembre dernier ([cf. notre édito de décembre 2025](#)).

[En savoir +](#)

[En savoir +](#)

## #03 Ce que l'on a vu



 Bruxelles



 Marseille

Suivre l'équipe sur Instagram

## #04 A suivre

### [PODCAST]

#### De nouveaux podcast en préparation

Nous avons récemment enregistré deux nouveaux épisodes avec David Rottmann, programmiste et urbaniste (Urbanova, *Métropolitiques.eu*, École urbaine de Sciences Po), et Mathias Rouet, urbaniste géographe, directeur des études et membre du directoire de la coopérative Plateau Urbain. Deux échanges riches autour des transformations urbaines et des nouvelles manières de faire la ville.

En attendant leur sortie, nous vous invitons à (re)découvrir nos précédents épisodes *Faire les murs*.

#### Écouter les podcasts

### [FORMATION]

#### Formation AFPOLS

Le 12 juin prochain, Anne-Charlotte CANET assurera une formation pour l'AFPOLS sur le montage économique et financier d'une opération en BRS. Les objectifs ? Analyser les indicateurs clés du modèle économique d'une opération en BRS, identifier les contraintes financières du montage des opérations en BRS et élaborer le modèle économique de l'opération,

incluant le calcul de la redevance et la définition des publics cibles. Cette formation sera aussi délivrée les 28 septembre et 3 décembre prochains.

**Information et inscription**

**#05 L'expression du mois la TASK FOR LOGEMENT**

Face à la crise du logement en Europe, Ursula von der Layen, Présidente de la Commission européenne, a nommé en décembre 2024 un commissaire dédié au logement Dan Jørgensen, également en charge de l'Énergie. Afin d'appuyer sa mission, une « task force logement » a été instaurée en 2025.

[En savoir +](#)

**#06 Du nouveau chez Espacité**

Pour l'équipe d'Espacité, le mois d'avril a été l'occasion de se retrouver pour l'un de ses séminaires annuels. Le séminaire créativité a permis aux équipes de travailler collectivement sur les sujets d'actualités dans le cadre de nos missions. Pour la première fois, un séminaire dédié au développement de notre agence marseillaise s'est tenu le 10 avril dernier.

**Espacité**

17 avenue Desgenettes  
94100 Saint-Maur-des-Fossés  
Tél : 01 45 17 95 53  
[www.espacite.com](http://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](#)

