

COM(2026) 599 final

ASSEMBLÉE NATIONALE

SÉNAT

Reçu à la Présidence de l'Assemblée nationale
le 23 septembre 2026

Enregistré à la Présidence du Sénat
le 23 septembre 2026

TEXTE SOUMIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE 88-4 DE LA CONSTITUTION

PAR LE GOUVERNEMENT,
À L'ASSEMBLÉE NATIONALE ET AU SÉNAT.

Proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil établissant un cadre de mesures dans les États membres afin de préserver l'accès à la finance et la disponibilité du logement (règlement sur le logement abordable)

Bruxelles, le 10 septembre 2026
(OR. en)

12967/26

Dossier interinstitutionnel:
2026/0268 (COD)

COMPET 1047
MI 862
SOC 586
CODEC 1634
FIN 1243
COH 141
ENER 560

NOTE DE TRANSMISSION

Origine:	Pour la secrétaire générale de la Commission européenne, Madame Martine DEPREZ, directrice
Date de réception:	9 septembre 2026
Destinataire:	Madame Thérèse BLANCHET, secrétaire générale du Conseil de l'Union européenne
N° doc. Cion:	COM(2026) 599 final
Objet:	Proposition de RÈGLEMENT DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL établissant un cadre de mesures dans les États membres afin de préserver l'accessibilité financière et la disponibilité du logement (règlement sur le logement abordable)

Les délégations trouveront ci-joint le document COM(2026) 599 final.

p.j.: COM(2026) 599 final



COMMISSION
EUROPÉENNE

Bruxelles, le 9.9.2026
COM(2026) 599 final

2026/0268 (COD)

Proposition de

RÈGLEMENT DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL

**établissant un cadre de mesures dans les États membres afin de préserver l'accessibilité
financière et la disponibilité du logement (règlement sur le logement abordable)**

{SEC(2026) 599 final} - {SWD(2026) 605 final} - {SWD(2026) 606 final} -
{SWD(2026) 607 final}

(Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE)

EXPOSÉ DES MOTIFS

1. CONTEXTE DE LA PROPOSITION

• Justification et objectifs de la proposition

Le présent exposé des motifs accompagne la proposition de règlement établissant un cadre de mesures dans les États membres afin de préserver l'accessibilité financière et la disponibilité du logement (règlement sur le logement abordable) (ci-après la «proposition»).

L'accessibilité financière du logement est devenue un défi croissant dans l'ensemble de l'Union, en particulier dans certaines villes, régions métropolitaines, îles et destinations touristiques, où la demande de logements dépasse nettement l'offre disponible. Si l'insuffisance de l'offre de logements demeure le facteur structurel, la demande liée à certaines formes d'utilisation des logements à des fins autres que la résidence principale peut aggraver, sur certains marchés locaux, les pressions sur l'accessibilité financière. Ces pressions touchent particulièrement les ménages à revenus faibles et moyens, les jeunes et les travailleurs essentiels et peuvent rendre de plus en plus difficile l'accès des résidents à un logement abordable là où ils vivent et travaillent.

En réaction, les autorités compétentes adoptent ou envisagent de plus en plus de mesures concernant la fourniture de services de location de logements de courte durée ou l'acquisition et l'utilisation de biens immobiliers résidentiels. Ces mesures visent à préserver les logements destinés à un usage résidentiel de longue durée et à atténuer les pressions sur l'accessibilité financière et la disponibilité du logement. Si la politique du logement demeure essentiellement une compétence nationale, régionale et locale, ces mesures peuvent affecter les libertés du marché intérieur et relèvent donc du champ d'application du droit de l'Union.

La Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) a reconnu que la préservation de l'accessibilité financière et de la disponibilité du logement pouvait constituer une raison impérieuse d'intérêt général susceptible de justifier des restrictions aux libertés du marché intérieur. Toutefois, le droit de l'Union en vigueur, comprenant le traité, la directive 2006/123/CE (ci-après la «directive "services"») et la jurisprudence de la CJUE, est de nature générale. Un cadre opérationnel spécifique permettant d'évaluer la tension en matière de logement ou de démontrer la justification et la proportionnalité de mesures individuelles est nécessaire afin d'améliorer la sécurité juridique pour les autorités compétentes, les citoyens et les opérateurs économiques et de réduire la fragmentation des approches réglementaires dans l'Union.

Il est de plus en plus largement admis que le défi commun de l'accessibilité financière du logement en Europe appelle une réponse commune. Si le logement demeure pour l'essentiel une responsabilité nationale, régionale et locale, l'UE soutient, coordonne et complète les efforts nationaux, régionaux et locaux, dans les limites de ses compétences, tout en respectant la diversité des marchés du logement et des systèmes de gouvernance dans l'UE.

Les orientations politiques pour la Commission européenne 2024-2029 ⁽¹⁾, reconnaissant l'urgence de la crise du logement, ont annoncé la désignation d'un commissaire chargé du

¹ von der Leyen, U., «Le choix de l'Europe – Orientations politiques pour la prochaine Commission européenne 2024-2029», site web de la Commission européenne, 18 juillet 2024, https://commission.europa.eu/document/download/e6cd4328-673c-4e7a-8683-f63ffb2cf648_fr?filename=Political%20Guidelines%202024-2029_FR.pdf.

logement et pris l'engagement de présenter le tout premier plan européen pour des logements abordables.

Lors du Conseil européen d'octobre 2025 ⁽²⁾, les dirigeants de l'UE ont invité la Commission à présenter rapidement un plan ambitieux et global pour un logement abordable, qui aurait pour objectif de soutenir et de compléter les efforts déployés par les États membres, dans le respect du principe de subsidiarité et des compétences nationales. Le 10 mars 2026, le Parlement européen a adopté le rapport final de la commission spéciale sur la crise du logement, qui s'est vivement félicitée de l'engagement pris par la Commission de proposer et de mettre en œuvre un plan européen ambitieux pour des logements abordables ⁽³⁾.

La proposition s'inscrit dans le cadre du plan européen pour des logements abordables ⁽⁴⁾ présenté par la Commission le 16 décembre 2025, qui comprend une analyse des principaux facteurs de la crise de l'accessibilité financière du logement dans l'UE ⁽⁵⁾. Elle répond aux appels répétés des États membres, des villes, des régions et des parties prenantes en faveur d'une plus grande sécurité juridique quant aux conditions dans lesquelles des mesures liées au logement peuvent être adoptées dans le respect du droit de l'Union.

L'objectif de cette proposition n'est pas d'harmoniser la politique du logement, mais d'établir un cadre commun régissant l'évaluation, au regard du droit de l'Union, de certaines mesures liées au logement destinées à préserver l'accessibilité financière et la disponibilité du logement. Elle fixe des exigences communes en ce qui concerne la justification, la proportionnalité, la transparence et le réexamen de ces mesures, y compris une méthode commune pour démontrer l'existence d'une tension en matière de logement. Ce faisant, elle vise à améliorer la sécurité juridique, la transparence et l'application cohérente du droit de l'Union, dans le plein respect des compétences nationales, régionales et locales. En réduisant l'insécurité juridique, la proposition devrait également permettre aux autorités compétentes de faire face plus efficacement aux pressions locales sur l'accessibilité financière et la disponibilité du logement lorsqu'une intervention est justifiée.

La proposition n'établit pas, en vertu du droit de l'UE, un quelconque droit pour les autorités compétentes de restreindre l'accès aux services de location de logements de courte durée ou leur fourniture, ou l'acquisition ou l'utilisation de biens immobiliers, et ne prescrit ni ne recommande de telles mesures. Elle énonce les conditions et les exigences applicables en vertu du droit de l'UE lorsque les autorités compétentes choisissent d'adopter des mesures qui sont à leur disposition en vertu du droit national.

La proposition vise à simplifier et à clarifier le cadre existant de l'UE applicable aux mesures destinées à préserver l'accessibilité financière et la disponibilité du logement. Pour ce faire,

² Conseil européen, «Conclusions du Conseil européen, 23 octobre 2025», site web du Conseil européen, 23 octobre 2025, consulté le 13 avril 2026, <https://www.consilium.europa.eu/fr/press/press-releases/2025/10/23/european-council-conclusions-23-october-2025/>.

³ Parlement européen, résolution du Parlement européen du 10 mars 2026 sur la crise du logement dans l'Union européenne, dans le but de proposer des solutions pour un logement décent, durable et abordable, 10 mars 2026, consultée le 10 avril 2026, https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-10-2026-0064_FR.html.

⁴ Commission européenne, communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions – Plan européen pour des logements abordables – COM(2025) 1025 final, 2025, <https://op.europa.eu/fr/publication-detail/-/publication/adcb91d5-dbdd-11f0-8da2-01aa75ed71a1>.

⁵ https://housing.ec.europa.eu/document/download/2ad4c9f2-602b-43ba-9ed9-ef2ee059cf97_en?filename=0_1.pdf

elle supprime notamment l'obligation de notification prévue à l'article 15, paragraphe 7, de la directive 2006/123/CE pour les mesures relevant du champ d'application du présent règlement, tout en harmonisant la procédure d'évaluation de la proportionnalité de ces mesures.

- **Le problème et ses causes**

Le problème auquel s'attaque la présente proposition est le manque de sécurité juridique en ce qui concerne la compatibilité des mesures protégeant l'accessibilité financière et la disponibilité du logement avec le droit de l'Union régissant les libertés du marché intérieur. Il en résulte des mesures nationales, régionales et locales divergentes qui nuisent au bon fonctionnement du marché intérieur.

Ce problème a deux causes:

- la première est un défi de fond lié au marché du logement, qui nécessite une intervention publique. Dans certaines zones tendues en matière de logement, les autorités compétentes cherchent de plus en plus à remédier aux pressions sur l'accessibilité financière du logement qui découlent de l'inadéquation entre l'offre et la demande et qui peuvent être aggravées par certaines formes d'utilisation des logements à des fins autres que la résidence principale.
- la seconde est un défi de gouvernance. Le droit de l'Union reconnaît que l'accessibilité financière et la disponibilité du logement peuvent justifier des restrictions, même si celles-ci affectent les libertés du marché intérieur. Toutefois, le cadre actuel est de nature générale. Il ne fournit pas une base suffisamment précise et structurée pour établir l'existence d'une tension en matière de logement, évaluer la nécessité et la proportionnalité d'interventions spécifiques, mettre en balance les réponses axées sur la demande et celles axées sur l'offre, ou garantir la transparence, le suivi et le réexamen au fil du temps.

En conséquence, sans nouvelle intervention de l'UE, les autorités compétentes continueront probablement d'éprouver des difficultés à recenser, justifier et concevoir des interventions liées au logement d'une manière compatible avec le droit de l'Union et à répondre efficacement aux pressions sur l'accessibilité financière et la disponibilité du logement là où elles sont les plus aiguës.

La politique du logement, l'urbanisme et la réglementation en matière d'aménagement du territoire demeurent essentiellement des compétences nationales, régionales et locales. La présente proposition n'a pas pour objet d'harmoniser les résultats des politiques du logement ni de promouvoir ou d'encourager l'adoption d'interventions particulières dans ce domaine, mais d'établir un cadre européen commun régissant la manière dont la justification et la proportionnalité des interventions liées au logement qui affectent les libertés du marché intérieur sont évaluées, réexaminées et rendues transparentes. Elle contribue ainsi au bon fonctionnement du marché intérieur.

- **Cohérence avec les dispositions existantes dans le domaine d'action**

La proposition complète la législation de l'Union en vigueur régissant le marché intérieur.

Elle s'appuie sur le règlement (UE) 2024/1028 ⁽⁶⁾ concernant la collecte et le partage des données relatives aux services de location de logements de courte durée (ci-après le «règlement sur les locations de courte durée»). Si le règlement sur les locations de courte durée établit un cadre harmonisé pour l'enregistrement et le partage des données, il ne détermine pas les circonstances dans lesquelles des restrictions liées au logement peuvent être justifiées au regard du droit de l'Union. Les deux instruments sont donc complémentaires: le règlement sur les locations de courte durée améliore la transparence et la disponibilité des données, tandis que la présente proposition fournit un cadre commun pour l'évaluation des mesures liées au logement.

La proposition est également cohérente avec la directive 2006/123/CE ⁽⁷⁾. Pour les mesures relevant de son champ d'application, la présente proposition établit des règles spécifiques régissant la démonstration de l'existence d'une tension en matière de logement et l'évaluation de la justification, de la nécessité et de la proportionnalité, qui s'appliquent en lieu et place de la directive «services». Les autres dispositions applicables du droit de l'Union, y compris la directive «services», continuent de s'appliquer dans la mesure où elles ne sont pas supplantées par ces règles spécifiques.

La proposition est accompagnée d'une recommandation de la Commission relative aux mesures en faveur de l'offre de logements dans les zones tendues en matière de logement et complète les initiatives plus larges de la Commission visant à accroître l'offre de logements abordables par la simplification, l'investissement et l'amélioration des capacités de construction. Tandis que le règlement permet une action plus efficace face aux pressions immédiates qui pèsent sur le parc de logements existant, la recommandation met l'accent sur l'augmentation structurelle de l'offre afin d'améliorer durablement l'accessibilité financière.

La proposition est également cohérente avec les travaux de la Commission visant à renforcer la base factuelle européenne sur le logement, notamment par l'amélioration des statistiques dans ce domaine, une plus grande transparence des marchés du logement et un meilleur accès aux données et aux analyses relatives à ce sujet.

- **Cohérence avec les autres politiques de l'Union**

La proposition est cohérente avec le cadre de l'Union régissant les services numériques, y compris la directive sur le commerce électronique ⁽⁸⁾ et le règlement sur les services numériques ⁽⁹⁾ et ne porte pas atteinte aux responsabilités établies en vertu de ces instruments.

Elle est également cohérente avec les initiatives à venir de la Commission concernant l'équité numérique, le tourisme durable et le «droit de rester», ainsi qu'avec le cadre révisé des aides d'État en faveur des services d'intérêt économique général liés au logement abordable. La présente proposition complète ces initiatives en offrant une plus grande sécurité juridique aux

⁶ Règlement (UE) 2024/1028 du Parlement européen et du Conseil du 11 avril 2024 concernant la collecte et le partage des données relatives aux services de location de logements de courte durée, et modifiant le règlement (UE) 2018/1724, <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj/fra>.

⁷ Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2006/123/oj>.

⁸ Directive 2000/31/CE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2000 relative à certains aspects juridiques des services de la société de l'information, et notamment du commerce électronique, dans le marché intérieur («directive sur le commerce électronique»), <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2000/31/oj/fra>.

⁹ Règlement (UE) 2022/2065 du Parlement européen et du Conseil du 19 octobre 2022 relatif à un marché unique des services numériques et modifiant la directive 2000/31/CE (règlement sur les services numériques), <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2022/2065/oj/fra>.

autorités compétentes qui adoptent des mesures liées au logement affectant le marché intérieur.

2. BASE JURIDIQUE, SUBSIDIARITÉ ET PROPORTIONNALITÉ

• Base juridique

La base légale de ces propositions est l'article 114 du TFUE. L'initiative vise à améliorer le fonctionnement du marché intérieur en établissant un cadre commun pour l'évaluation de certaines mesures liées au logement qui affectent les libertés du marché intérieur. Si la politique du logement demeure essentiellement du ressort des États membres et de leurs autorités nationales, régionales et locales, les mesures concernant la fourniture de services ou l'acquisition ou l'utilisation de biens immobiliers résidentiels peuvent restreindre les libertés du marché intérieur et sont donc soumises au droit de l'Union.

La présente proposition établit une méthode commune pour démontrer l'existence d'une tension en matière de logement et des exigences communes en matière de justification et de proportionnalité de certaines mesures liées au logement, dans le plein respect de la compétence des États membres en ce qui concerne la politique du logement et le contenu matériel des mesures relatives au logement. La divergence des méthodes et des exigences procédurales nationales, régionales et locales crée des conditions différentes pour les opérateurs économiques et une insécurité juridique quant aux restrictions à la liberté d'établissement et à la libre prestation des services au titre des articles 49 et 56 du TFUE, en particulier en ce qui concerne les services de location de logements de courte durée, ainsi qu'à la libre circulation des capitaux au titre de l'article 63 du TFUE, en particulier en ce qui concerne l'acquisition et l'utilisation de biens immobiliers résidentiels. La proposition rapproche ces méthodes et ces exigences en établissant un cadre commun de l'Union pour l'évaluation de telles restrictions. L'article 114 TFUE est donc la base juridique appropriée.

• Subsidiarité (en cas de compétence non exclusive)

La proposition est conforme au principe de subsidiarité. La politique du logement, l'urbanisme et la réglementation en matière d'aménagement du territoire demeurent essentiellement du ressort des États membres. Toutefois, les conditions d'évaluation de la conformité au droit de l'Union des mesures liées au logement qui restreignent les libertés du marché intérieur ne peuvent pas être clarifiées efficacement par les États membres agissant isolément.

Si la CJUE a interprété les principes juridiques applicables, le droit de l'Union en vigueur ne prévoit aucun cadre opérationnel commun spécifique pour recenser les tensions en matière de logement ou évaluer la justification et la proportionnalité des mesures liées au logement. En conséquence, les autorités compétentes appliquent des méthodes et des normes de preuve différentes, ce qui engendre une insécurité juridique, une charge administrative et un manque de cohérence dans l'application du droit de l'Union.

La valeur ajoutée de l'intervention de l'Union consiste donc à établir un cadre commun pour l'évaluation des mesures liées au logement qui affectent le marché intérieur. La proposition prévoit une méthode commune pour démontrer l'existence d'une tension en matière de logement et des exigences communes concernant la justification, la nécessité, la proportionnalité, la transparence et le réexamen de ces mesures. Elle préserve le pouvoir d'appréciation des autorités compétentes pour déterminer si une intervention est nécessaire et quelles mesures sont appropriées au regard des circonstances locales, tout en garantissant que

les mesures affectant le marché intérieur sont évaluées selon des normes communes à l'ensemble de l'Union.

- **Proportionnalité**

La proposition est conforme au principe de proportionnalité, car elle n'excède pas ce qui est nécessaire pour améliorer le fonctionnement du marché intérieur. Elle n'harmonise pas la politique du logement, n'oblige pas les autorités compétentes à adopter des mesures dans ce domaine et ne prescrit pas le contenu matériel de ces mesures. Elle se borne à fixer les exigences communes nécessaires pour garantir la sécurité juridique, la transparence et l'application cohérente du droit de l'Union en ce qui concerne les mesures relevant de son champ d'application. Elle ne couvre pas les mesures prises par les autorités compétentes pour des raisons impérieuses d'intérêt général autres que la nécessité de préserver l'accessibilité financière et la disponibilité du logement, telles que l'ordre public, la sécurité publique, la santé publique, la protection des consommateurs, la protection de l'environnement et de l'environnement urbain ou la protection du patrimoine culturel.

En ce qui concerne les mesures relatives aux services de location de logements de courte durée, la proposition ne s'applique que lorsque ces mesures sont adoptées dans le but de préserver l'accessibilité financière et la disponibilité du logement dans les zones tendues en matière de logement. La proposition vise à garantir que ces mesures sont calibrées de façon à s'appliquer aux formes d'activité qui, en raison de leur ampleur, de leur fréquence ou de leur caractère commercial, sont plus susceptibles de réduire la disponibilité des logements destinés à un usage résidentiel de longue durée.

En ce qui concerne les mesures relatives à l'acquisition ou à l'utilisation de terrains et de biens immobiliers résidentiels, la proposition ne s'applique que lorsque ces mesures sont adoptées dans le but de préserver l'accessibilité financière et la disponibilité du logement dans les zones tendues en matière de logement. Elle peut donc couvrir, par exemple, les restrictions à l'usage résidentiel autre que la résidence principale, les exigences réservant des biens immobiliers résidentiels abordables à l'occupation par leur propriétaire ou à des catégories déterminées de ménages, y compris les primo-accédants ou les ménages à revenus faibles et moyens, les mesures visant à remédier à la vacance de longue durée, les exigences de déclaration concernant l'usage prévu avant l'acquisition, ou l'interdiction des changements d'affectation qui empêchent la transformation de logements à usage résidentiel en locaux à usage commercial ou professionnel. Les règles générales régissant la propriété et le transfert de biens, y compris les successions, les donations et les transferts au sein des familles, les mesures réglementant les loyers dans le cadre des baux d'habitation, les allocations de logement, les normes de construction, la fiscalité et les règles générales d'occupation des sols, d'aménagement du territoire et de zonage ne relèvent pas du champ d'application lorsqu'elles n'ont pas pour objet ou pour effet de restreindre l'acquisition ou l'utilisation dans le but de préserver l'accessibilité financière et la disponibilité du logement au sens du règlement.

Comme l'a confirmé l'analyse d'impact, cette approche assure un juste équilibre entre l'amélioration de la sécurité juridique et la préservation de la flexibilité dont disposent les autorités nationales, régionales et locales pour répondre aux conditions locales du marché du logement.

- **Choix de l'instrument**

Le règlement est l'instrument juridique le plus approprié, car il établit un cadre procédural commun régissant l'évaluation des mesures liées au logement qui affectent le marché

intérieur. L'application uniforme de ces exigences procédurales est essentielle pour garantir la sécurité juridique et l'application cohérente du droit de l'Union dans toute l'Union.

Des orientations non contraignantes pourraient favoriser une interprétation plus cohérente du droit de l'Union en vigueur, mais elles n'offriraient pas un cadre suffisamment prévisible et uniforme aux autorités compétentes, aux citoyens et aux opérateurs économiques. Une directive nécessiterait une transposition nationale, ce qui accroîtrait le risque de divergences dans la mise en œuvre et entraverait la progression vers l'objectif d'amélioration de la sécurité juridique.

Un règlement constitue dès lors le moyen le plus efficace d'établir un cadre commun dans le plein respect de la compétence des États membres en ce qui concerne la politique du logement et la conception matérielle des mesures dans ce domaine.

3. RÉSULTATS DES ÉVALUATIONS EX POST, DES CONSULTATIONS DES PARTIES INTÉRESSÉES ET DES ANALYSES D'IMPACT

• Consultation des parties intéressées

Conformément aux lignes directrices pour une meilleure réglementation, la Commission a mené des activités de consultation ciblées pour compléter la vaste consultation publique déjà réalisée en 2025 en vue de la préparation du plan européen pour des logements abordables, qui avait recueilli 13 330 réponses.

Entre le 6 mars et le 3 avril 2026, la Commission a organisé un appel à contributions, un questionnaire ciblé et quatre ateliers spécifiques avec les États membres, les régions, les villes, les parties prenantes et des experts. L'appel à contributions a recueilli 617 contributions et le questionnaire ciblé a reçu 303 réponses.

Les consultations ont confirmé l'existence d'un large soutien en faveur d'une plus grande sécurité juridique quant à la compatibilité des mesures liées au logement avec le droit de l'Union, tout en soulignant la nécessité de respecter la subsidiarité et de préserver la flexibilité des autorités compétentes. Les pouvoirs publics ont plaidé pour un cadre commun permettant d'évaluer les tensions en matière de logement et de justifier les mesures locales. Les opérateurs économiques ont insisté sur l'importance de la proportionnalité, de la sécurité juridique et d'une prise de décision fondée sur des données probantes, tandis que les représentants des locataires, des étudiants, des bailleurs de logements sociaux et de la société civile ont souligné la nécessité de disposer d'outils efficaces pour préserver l'accessibilité financière et la disponibilité du logement.

• Obtention et utilisation d'expertise

La proposition s'appuie sur une analyse économique et juridique approfondie réalisée par la Commission, avec notamment le soutien du Centre commun de recherche et d'autres services de la Commission.

• Analyse d'impact

La proposition est étayée par un rapport d'analyse d'impact [SWD(2026) xxx], élaboré conformément aux lignes directrices de la Commission pour une meilleure réglementation.

À la suite d'un avis négatif du comité d'examen de la réglementation rendu le 5 juin 2026, l'analyse d'impact a été substantiellement révisée. Le rapport révisé clarifie la définition du

problème, les objectifs, l'évaluation de la subsidiarité, les options stratégiques et l'analyse des incidences et précise que l'initiative est un instrument procédural destiné à améliorer la sécurité juridique et non une intervention sur le marché du logement. Il renforce également la base factuelle, l'analyse des parties prenantes, l'évaluation des contentieux et le cadre de suivi. Le rapport révisé a reçu un avis favorable assorti de réserves le 17 juillet 2026.

L'analyse d'impact a examiné trois options stratégiques en plus du scénario de référence:

Option 1: consistait en des orientations non contraignantes expliquant le droit de l'Union en vigueur et formulant des recommandations pratiques.

Option 2: option privilégiée. Elle établit un cadre commun régissant les mesures liées au logement qui affectent les libertés du marché intérieur. Elle combine une méthode commune pour démontrer l'existence d'une tension en matière de logement et des exigences en matière de justification, de proportionnalité, de transparence et de réexamen périodique, tout en préservant le pouvoir d'appréciation national, régional et local quant à l'opportunité et aux modalités d'une intervention.

Option 3: aurait introduit un cadre plus prescriptif, comprenant la désignation obligatoire de zones tendues en matière de logement, des seuils et des plans en matière de logement harmonisés, ainsi qu'une harmonisation plus poussée au niveau de l'Union.

L'option privilégiée devrait contribuer à améliorer l'accessibilité financière et la disponibilité du logement dans les zones connaissant une tension en matière de logement, en permettant une action plus rapide, plus ciblée et fondée sur des données probantes là où les locations de courte durée ou d'autres utilisations à des fins autres que la résidence principale aggravent manifestement les pressions sur le logement. Lorsque ces mesures préservent ou accroissent le parc de logements disponibles pour un usage résidentiel de longue durée, elles peuvent contribuer à atténuer la pression sur les loyers et les prix des logements et à améliorer l'accès à un logement abordable, en particulier sur les marchés locaux sous contrainte. Les résidents, y compris les locataires et les candidats à l'acquisition d'un logement, pourraient donc bénéficier d'une plus grande disponibilité de logements et de pressions moindres sur l'accessibilité financière, tandis que les autorités compétentes gagneraient en sécurité juridique et que les citoyens et les opérateurs économiques bénéficieraient de garanties plus claires et plus cohérentes. Les seuils de ratio prix/revenus recentrent le cadre sur les zones confrontées à des pressions importantes sur l'accessibilité financière, tandis que l'évaluation ultérieure des conditions locales du marché du logement garantit que les mesures répondent aux circonstances locales réelles. La proposition préserve la flexibilité des États membres et des autorités compétentes et respecte la subsidiarité. Les incidences sur l'environnement et la compétitivité devraient être limitées et principalement indirectes. La proposition est cohérente avec les objectifs climatiques de l'Union.

- **Réglementation affûtée et simplification**

La proposition contribue à la simplification en établissant un cadre procédural commun pour l'évaluation des mesures liées au logement qui affectent le marché intérieur. Pour les mesures relevant de son champ d'application, la proposition clarifie les exigences procédurales applicables. En vertu de la proposition, il ne sera plus nécessaire de notifier les restrictions aux services de location de logements de courte durée au titre de la directive 2006/123/CE, ce qui réduira les formalités administratives répétitives et améliorera l'efficacité administrative. La proposition complète le règlement (UE) 2024/1028 et évite de créer des exigences administratives qui se chevauchent ou font double emploi.

La proposition n'impose pas d'obligations directes aux entreprises. Ses effets sur les petites et moyennes entreprises (PME) et les microentreprises sont donc indirects et dépendent des mesures liées au logement adoptées par les autorités compétentes. L'amélioration de la sécurité juridique, de la transparence et de la prévisibilité devrait réduire l'incertitude réglementaire et les coûts de mise en conformité pour les opérateurs économiques, en particulier ceux qui sont actifs dans plusieurs juridictions. L'incidence générale sur la compétitivité devrait être limitée et globalement neutre.

La proposition a été conçue conformément aux principes de la Commission en matière d'élaboration de politiques adaptées à l'ère numérique. Elle s'appuie sur les sources de données existantes, favorise l'interopérabilité avec le cadre établi par le règlement (UE) 2024/1028 et évite les obligations de déclaration inutiles.

La proposition n'exempte pas explicitement les microentreprises, puisqu'elle n'impose pas d'obligations directes aux prestataires de services. Elle établit plutôt les conditions dans lesquelles les autorités compétentes peuvent adopter des mesures affectant certaines activités. L'activité de location de courte durée portant sur des logements non utilisés comme résidence principale est souvent exercée par des microentreprises, qui peuvent donc être indirectement touchées par les mesures adoptées par les autorités compétentes dans le cadre établi.

La proposition présenterait un intérêt pour les PME, en particulier celles qui sont actives dans les secteurs de la location de courte durée et du tourisme, mais elle ne leur impose ni obligations directes ni coûts de mise en conformité. Ses effets devraient être principalement indirects et varier selon les secteurs. Les PME peuvent néanmoins être touchées par les mesures adoptées par les autorités compétentes dans le cadre établi, la nature et l'ampleur de ces effets dépendant des mesures concernées et des conditions du marché local. Dans le même temps, toutefois, les PME bénéficieraient d'une visibilité et d'une prévisibilité accrues quant au moment, au lieu et à la durée d'application éventuelle des restrictions, ainsi que d'exigences communes visant à garantir que ces mesures sont fondées sur des données probantes, nécessaires et proportionnées. Ces avantages sont particulièrement pertinents pour les PME qui exercent leurs activités ou fournissent des services sur plusieurs marchés locaux. L'incidence générale sur la compétitivité devrait être limitée et globalement neutre. Puisque l'initiative s'adresse principalement aux autorités compétentes plutôt qu'aux entreprises, ses effets sont indirects et dépendent des choix de mise en œuvre au niveau local. L'amélioration de la sécurité juridique, de la transparence et de la prévisibilité devrait réduire l'incertitude réglementaire et les coûts de mise en conformité pour les opérateurs économiques actifs dans plusieurs juridictions, tandis que les éventuels coûts d'adaptation résultant des restrictions introduites dans les zones tendues en matière de logement devraient rester localisés et propres à certains secteurs.

- **Droits fondamentaux**

La proposition respecte les droits principes reconnus par la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne.

En établissant des garanties procédurales communes régissant la justification, la transparence et le réexamen périodique des mesures liées au logement, la proposition conforte le droit à une bonne administration consacré à l'article 41 de la Charte.

La proposition devrait contribuer indirectement aux objectifs énoncés à l'article 7, à l'article 34, paragraphe 3, et à l'article 36 de la Charte en aidant les autorités compétentes à préserver l'accessibilité financière et la disponibilité du logement, tout en garantissant le plein

respect du droit de propriété consacré à l'article 17. En particulier, les mesures relevant du champ d'application de la proposition sont soumises à des garanties, notamment des éléments de preuve objectifs attestant d'un effet préjudiciable important sur l'accessibilité financière ou la disponibilité du logement, un ciblage territorial, la nécessité et la proportionnalité, la prise en considération de solutions moins restrictives, le respect de la sécurité juridique et de la confiance légitime, des dispositions transitoires appropriées, une limitation de la durée, un réexamen périodique et une protection juridictionnelle effective. La proposition elle-même n'établit aucune restriction à la propriété des biens ni ne confère aux autorités compétentes le pouvoir d'adopter des restrictions dont elles ne disposent pas en vertu du droit national.

4. INCIDENCE BUDGÉTAIRE

La mise en œuvre du présent règlement a une incidence limitée sur le budget de l'Union. Des ressources supplémentaires sont nécessaires principalement pour soutenir la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du nouveau cadre, y compris l'élaboration d'orientations, l'association des parties prenantes, le suivi juridique et stratégique, ainsi que la maintenance et la poursuite de l'exploitation de l'outil Mapadomo existant (base de données sur le logement). Dans la mesure du possible, la proposition s'appuie sur les structures, l'expertise et l'infrastructure numérique existantes de la Commission et ne crée ni nouvel organe de l'Union, ni nouveau programme de financement, ni nouvelle plateforme numérique. L'incidence financière est exposée en détail dans la fiche financière et numérique législative qui accompagne la présente proposition.

5. AUTRES ÉLÉMENTS

- **Plans de mise en œuvre et modalités de suivi, d'évaluation et d'information**

La Commission assurera le suivi de la mise en œuvre et de l'application du présent règlement en coopération avec les États membres et les autorités compétentes. Elle évaluera le fonctionnement du cadre établi par le présent règlement, y compris l'application de la méthode visant à démontrer l'existence d'une tension en matière de logement, la justification, la proportionnalité, la transparence et le réexamen des mesures adoptées en vertu du règlement, ainsi que la diminution des contentieux et des recours juridictionnels aboutis. L'évaluation portera sur l'efficacité du cadre de l'Union et ne concernera pas les choix de politique du logement opérés par les autorités compétentes.

La Commission évaluera le présent règlement au plus tôt cinq ans après sa mise en application.

- **Explication détaillée de certaines dispositions de la proposition**

Le chapitre I expose les dispositions générales. Il définit l'objet et le champ d'application du règlement, clarifie son lien avec la législation de l'Union en vigueur et énonce les définitions essentielles utilisées dans l'ensemble du règlement.

Le chapitre II établit le cadre commun applicable aux mesures liées au logement. Il précise la méthode permettant de démontrer l'existence d'une tension en matière de logement, les règles relatives au champ d'application territorial et les conditions régissant la non-discrimination, la nécessité et la proportionnalité. Il établit également des exigences concernant la durée, le réexamen périodique, la transparence et le contrôle juridictionnel.

Le chapitre III contient les dispositions finales relatives aux actes délégués, à l'évaluation et au réexamen du règlement, ainsi qu'à son entrée en vigueur et à sa mise en application.

Proposition de

RÈGLEMENT DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL

établissant un cadre de mesures dans les États membres afin de préserver l'accessibilité financière et la disponibilité du logement (règlement sur le logement abordable)

(Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE)

LE PARLEMENT EUROPÉEN ET LE CONSEIL DE L'UNION EUROPÉENNE,
vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, et notamment son article 114,
vu la proposition de la Commission européenne,
après transmission du projet d'acte législatif aux parlements nationaux,
vu l'avis du Comité économique et social européen¹,
vu l'avis du Comité des régions²,
statuant conformément à la procédure législative ordinaire,
considérant ce qui suit:

- (1) L'Union est confrontée à une crise de l'accessibilité financière du logement qui fragilise la cohésion sociale et menace la compétitivité globale de l'Union. Cette crise touche un nombre croissant de ménages et de plus en plus de personnes éprouvent des difficultés à se procurer un logement de qualité à un prix abordable. Elle touche en particulier les personnes en situation de vulnérabilité, mais aussi, de plus en plus, les ménages à revenus moyens. L'inaccessibilité financière du logement est devenue un frein à la mobilité de la main-d'œuvre, à l'accès aux possibilités d'emploi et d'éducation, ainsi qu'au développement économique et à la compétitivité. Les travailleurs essentiels et les personnes qui exercent un travail saisonnier loin de leur résidence habituelle n'ont plus les moyens de vivre dans les communautés qu'ils servent.
- (2) L'analyse figurant dans le document de travail des services de la Commission intitulé «Understanding the housing crisis» [Comprendre la crise du logement]³ démontre que, si les problèmes d'accessibilité financière du logement sont présents dans toute l'Union, leur gravité et leurs facteurs sous-jacents varient considérablement d'un État membre à l'autre et au sein de chacun d'eux. En particulier, dans les grands centres urbains, les zones métropolitaines dans lesquelles le marché du travail connaît une forte croissance et certaines zones caractérisées par une forte intensité touristique, des déséquilibres durables sont apparus entre l'offre et la demande de logements. Cette situation a fait rapidement augmenter les prix d'achat et les loyers et accru le risque accru d'éviction résidentielle.

¹ JO C , , p. .

² JO C , , p. .

³ SWD(2025) 1053 final du 16 décembre 2025.

- (3) Dans ces zones, la demande de biens immobiliers résidentiels a augmenté en raison des tendances à long terme de l'urbanisation, de la concentration de l'activité économique, de l'évolution de la structure des ménages et de la demande croissante d'espaces de vie modernes. Les biens immobiliers résidentiels sont également de plus en plus utilisés à des fins autres que la résidence permanente. Il s'agit notamment de l'utilisation à des fins d'hébergement touristique, comme les services de location de logements de courte durée, de l'utilisation occasionnelle et de l'investissement. Dans certaines communes ou certains quartiers tendus en matière de logement, les biens immobiliers autres que les résidences principales peuvent représenter une part importante du parc de logements et les référencements de locations de courte durée une proportion considérable de l'ensemble du parc locatif, un nombre substantiel d'hôtes louant plusieurs biens dans le cadre de tels contrats de courte durée. Si ces utilisations supplémentaires peuvent générer des avantages économiques et sociaux, notamment pour les ménages qui ont du mal à joindre les deux bouts, elles peuvent également aggraver la pression sur la demande de logements sur certains marchés locaux de l'immobilier résidentiel déjà sous contrainte, en réduisant l'offre de logements destinés à un usage principal et en exerçant une pression inflationniste sur les loyers et les prix des logements. L'ampleur de ces effets varie considérablement en fonction des conditions locales du marché du logement et de la capacité de l'offre de logements à répondre à la demande. Si la réponse de l'offre est insuffisante, ces zones peuvent connaître une tension en matière de logement, qui se traduit souvent par un décalage croissant entre les prix des logements et les loyers, d'une part, et les revenus des ménages, d'autre part.
- (4) La disponibilité locale des logements peut également être limitée par des facteurs qui affectent la capacité de l'offre à répondre à la demande. Ces facteurs comprennent la rareté des terrains, les contraintes liées à la planification et aux permis, les pénuries de main-d'œuvre, les contraintes en matière de transport et d'infrastructures, les biens vacants et l'insuffisance des investissements dans la construction de logements, y compris de logements abordables et sociaux. L'offre de logements peut également être augmentée par la rénovation, la réaffectation, la subdivision en un plus grand nombre d'unités et la remise en usage des logements vacants. Dans ce contexte, les logements vacants et sous-utilisés des zones rurales peuvent également offrir des possibilités d'accroître l'offre de logements. Une amélioration durable de l'accessibilité financière du logement passe par une augmentation de l'offre de logements, y compris de logements abordables et sociaux.
- (5) Depuis quelques années, les autorités compétentes des zones tendues en matière de logement ont adopté, ou envisagent d'adopter, des mesures restrictives visant à préserver les logements destinés à un usage résidentiel de longue durée et à atténuer les pressions sur l'accessibilité financière et la disponibilité du logement. Il s'agit notamment de mesures visant à préserver les biens immobiliers résidentiels pour un usage de résidence principale, qu'ils soient occupés par le propriétaire ou par une autre personne, y compris en s'intéressant à l'activité de location de courte durée ou à d'autres formes d'usage résidentiel autre que la résidence principale.
- (6) Le présent règlement ne devrait ni conférer aux autorités compétentes, en vertu du droit de l'Union, le droit de restreindre la propriété ou l'usage de biens immobiliers, ni exiger, prescrire ou encourager l'adoption d'une telle mesure. Il devrait énoncer les conditions et les exigences applicables lorsque les autorités compétentes choisissent d'adopter des mesures dont elles disposent en vertu du droit national dans le but de préserver l'accessibilité financière et la disponibilité du logement dans les zones

tendues en matière de logement, telles que des restrictions à l'usage résidentiel autre que la résidence principale, des exigences réservant des biens immobiliers résidentiels abordables à l'occupation par leur propriétaire ou à des catégories déterminées de ménages, y compris les primo-accédants ou les ménages à revenus faibles et moyens, des mesures visant à remédier à la vacance de longue durée, ou des exigences de déclaration concernant l'usage prévu avant l'acquisition, ou des exigences d'autorisation concernant les changements d'affectation d'un usage résidentiel à un usage commercial ou professionnel.

- (7) Les approches nationales, régionales et locales divergent non seulement en ce qui concerne les mesures adoptées, mais aussi pour ce qui est des concepts et des indicateurs utilisés pour recenser les tensions en matière de logement, des seuils appliqués, des éléments de preuve exigés et des normes utilisées pour apprécier si les restrictions sont justifiées. Ces divergences risquent de s'accroître avec l'augmentation du nombre d'autorités compétentes qui prendront des mesures pour faire face aux pressions sur le logement. Cette fragmentation accroît les coûts de mise en conformité et réduit la sécurité juridique pour les opérateurs économiques actifs dans l'ensemble du marché intérieur, y compris les plateformes en ligne exerçant leurs activités dans toute l'Union, les hôtes proposant des biens dans différents États membres et les acheteurs et investisseurs transfrontières. Elle nuit ainsi au bon fonctionnement du marché intérieur.
- (8) Le cadre juridique est principalement régi par les articles 49, 56 et 63 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE) et par la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne. En ce qui concerne les services de location de logements de courte durée, l'accès à ces services ou leur fourniture sont régis par la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil⁴. Toutefois, il subsiste un manque de clarté quant aux types de mesures qui sont conformes aux principes de justification, de non-discrimination et de proportionnalité du droit de l'Union.
- (9) Le présent règlement devrait être appliqué dans le plein respect du droit de propriété consacré à l'article 17 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne. Les mesures restreignant l'acquisition ou l'utilisation de terrains ou de biens immobiliers résidentiels peuvent constituer une ingérence dans l'exercice de ce droit et devraient donc être soumises à des exigences de nécessité et de proportionnalité. En particulier, ces mesures devraient être fondées sur des éléments de preuve objectifs, être correctement ciblées quant à leur champ d'application territorial et matériel, ne pas aller au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre l'objectif poursuivi, être limitées dans le temps, respecter la sécurité juridique et la confiance légitime et faire l'objet d'un contrôle juridictionnel effectif. Par exemple, lorsque des mesures visent à remédier à la vacance de longue durée de biens immobiliers résidentiels, les autorités compétentes devraient tenir compte des situations dans lesquelles l'inoccupation est justifiée par la situation du propriétaire ou de l'occupant. En particulier, il devrait être pleinement tenu compte des absences temporaires pour des motifs liés au travail, à l'éducation ou à la formation, à la santé, à la dépendance ou à une urgence sociale. Le cadre établi par le présent règlement devrait donc assurer un juste équilibre entre la protection du droit de propriété et l'intérêt public qui s'attache à la préservation de l'accès à un logement abordable.

⁴ Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur (JO L 376 du 27.12.2006, p. 36, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2006/123/oj>).

- (10) Dans le même temps, lorsqu'elles appliquent le présent règlement, les autorités compétentes devraient tenir compte du droit au respect du domicile tel qu'il est consacré à l'article 7 de la Charte, conformément au droit de l'Union ainsi qu'aux législations et pratiques nationales.
- (11) Le fait qu'une mesure entre dans le champ d'application du présent règlement ne devrait pas être interprété comme impliquant la compatibilité de cette mesure avec le droit de l'Union. La compatibilité d'une mesure avec le droit de l'Union dépend du respect des exigences de nécessité et de proportionnalité applicables, compte tenu de la nature, de la portée et des effets de la mesure et des circonstances dans lesquelles elle est appliquée. Ainsi qu'il ressort de la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne, une mesure peut, par exemple, ne pas être conforme à l'exigence de non-discrimination lorsque la marge d'appréciation dont dispose l'autorité compétente donne lieu à un risque d'application discriminatoire, notamment en soumettant les ressortissants d'autres États membres à un contrôle plus strict que les ressortissants de l'État membre concerné.
- (12) La Cour de justice de l'Union européenne a reconnu que la préservation de la disponibilité et l'accessibilité financière des logements peuvent constituer une raison impérieuse d'intérêt général susceptible de justifier des restrictions temporaires des libertés relatives au marché intérieur, à condition que la mesure soit appropriée et proportionnée. Toutefois, il n'existe pas de règles spécifiques au niveau de l'Union régissant la manière dont les autorités compétentes devraient démontrer l'existence d'une tension en matière de logement et établir que des mesures temporaires spécifiques sont justifiées, appropriées et proportionnées. En l'absence d'un cadre commun régissant l'évaluation de telles mesures, une insécurité juridique peut apparaître quant aux conditions dans lesquelles des interventions liées au logement peuvent être introduites, maintenues ou adaptées. Cette situation est susceptible d'alourdir la charge administrative, les coûts de mise en conformité et les risques de contentieux et de réduire la prévisibilité pour les autorités compétentes, les citoyens et les opérateurs économiques.
- (13) Afin d'améliorer la sécurité juridique et le fonctionnement du marché intérieur, il est nécessaire d'établir un cadre commun de l'Union régissant l'évaluation des mesures restrictives relevant du champ d'application du droit de l'Union que les autorités compétentes adoptent pour préserver l'accessibilité financière et la disponibilité du logement. Ce cadre ne devrait pas viser à harmoniser les choix de politique du logement ni obliger les autorités compétentes à intervenir sur les marchés du logement. Il devrait plutôt garantir que les mesures affectant les libertés du marché intérieur sont évaluées sur la base d'exigences procédurales communes en matière de preuve, de transparence, de justification et de proportionnalité. Il devrait contribuer à une plus grande prévisibilité pour les autorités compétentes, le public et les opérateurs économiques, tout en préservant la faculté des autorités compétentes d'adopter les mesures les mieux adaptées aux circonstances locales.
- (14) Les marchés du logement sont, par nature, locaux et nécessitent souvent des réponses adaptées aux circonstances locales. En conséquence, les autorités compétentes devraient conserver la faculté de déterminer si une intervention est nécessaire et quelles mesures sont les plus appropriées au regard des conditions locales en matière de logement. Parallèlement, les citoyens et les opérateurs économiques actifs sur le marché intérieur bénéficieraient d'une plus grande transparence et d'une meilleure prévisibilité quant aux conditions dans lesquelles des mesures liées au logement peuvent être adoptées.

- (15) La directive 2006/123/CE établit les dispositions générales permettant de faciliter l'exercice de la liberté d'établissement des prestataires ainsi que la libre circulation des services. Cette directive s'applique à l'accès aux services de location de logements de courte durée et à la fourniture de ces services. Le présent règlement régit quant à lui des aspects spécifiques de l'accès aux services de location de logements de courte durée et de leur fourniture. Il devrait s'appliquer, en lieu et place de la directive 2006/123/CE, aux mesures adoptées par les autorités compétentes qui restreignent l'accès aux services de location de logements de courte durée ou leur fourniture, lorsque ces mesures sont justifiées par la nécessité de préserver l'accessibilité financière et la disponibilité des biens immobiliers résidentiels. La directive 2006/123/CE devrait continuer de s'appliquer aux mesures restreignant l'accès aux services de location de logements de courte durée ou leur fourniture, tant pour les résidences principales que pour les résidences autres que principales, lorsqu'elles sont prises pour des raisons impérieuses d'intérêt général autres que la nécessité de préserver l'accessibilité financière et la disponibilité du logement, par exemple l'ordre public, la sécurité publique, la santé publique, la protection des consommateurs, la protection de l'environnement et de l'environnement urbain ou la protection du patrimoine culturel.
- (16) Afin de limiter l'incidence négative sur le marché intérieur de toute mesure restreignant l'accès aux services de location de logements de courte durée ou leur fourniture, ou restreignant l'acquisition et l'utilisation de terrains et de biens immobiliers résidentiels, ces mesures devraient être limitées aux zones où la pression aiguë sur la disponibilité et l'accessibilité financière des biens immobiliers résidentiels (ci-après les «zones tendues en matière de logement») justifie une action visant à préserver l'accessibilité financière et la disponibilité des biens immobiliers résidentiels, et être aussi proportionnées que possible.
- (17) Il n'existe pas de méthode commune de l'Union permettant de déterminer à partir de quand les pressions sur le logement sont suffisantes pour justifier des restrictions affectant le marché intérieur par des motifs liés à l'accessibilité financière et à la disponibilité du logement. Plusieurs États membres et leurs autorités régionales et locales recourent à des concepts, indicateurs, seuils, unités territoriales, sources de données et procédures différents pour déterminer si une zone est tendue en matière de logement. Certaines approches privilégient des indicateurs d'accessibilité financière, tels que le ratio prix/revenus, le niveau des loyers ou le taux de surcharge des coûts du logement. D'autres recourent à des diagnostics plus larges, tels que la proportion de résidences secondaires ou de logements vacants, la concentration des locations de courte durée, l'incidence sur le logement social ou la pression sur les marchés de la location de longue durée. L'absence de critères objectifs communs crée une insécurité juridique et entrave l'appréciation du caractère objectivement justifié, correctement ciblé et proportionné des mesures.
- (18) Il est donc nécessaire d'établir une approche commune de l'Union pour déterminer si une zone peut être considérée comme «tendue en matière de logement».
- (19) Lorsqu'une autorité compétente envisage d'adopter une mesure en vertu du présent règlement, elle devrait évaluer la tension en matière de logement dans la zone concernée sur la base du ratio prix/revenus et de son évolution dans le temps, ainsi que d'autres indicateurs permettant de démontrer qu'il est peu probable que la tension en matière de logement s'atténue à l'avenir. Le fait qu'une zone remplisse les critères de tension en matière de logement ne devrait pas conduire automatiquement à l'adoption d'une mesure au titre du présent règlement par une autorité compétente. La décision

d'intervenir ou non et le choix des mesures à adopter devraient rester du ressort de l'autorité compétente.

- (20) Le ratio prix/revenus mesure l'accessibilité financière du logement en comparant le prix d'acquisition d'un logement aux revenus des ménages. En combinant le ratio prix/revenus sur les dix dernières années pour lesquelles des données sont disponibles, l'autorité compétente peut obtenir une image plus complète de l'évolution récente de l'accessibilité financière. La comparaison des indicateurs de ratio prix/revenus entre les régions et dans le temps donne une vision plus nuancée tant de la pression actuelle sur l'accessibilité financière que de sa dynamique récente et aide les autorités à repérer les zones sensibles émergentes où les ratios prix/revenus sont peut-être encore modérés, mais se dégradent rapidement. Les seuils de ratio prix/revenus traduisent un niveau d'inaccessibilité financière du logement ainsi que la persistance et l'aggravation de la situation locale. Le ratio prix/revenus peut également servir d'indicateur indirect du ratio loyers/revenus, étant donné qu'il existe une corrélation positive entre les prix des logements et les loyers.
- (21) La Commission met à disposition des séries de données estimées et régulièrement actualisées que les autorités compétentes peuvent utiliser pour calculer le ratio prix/revenus lorsqu'elles évaluent la tension en matière de logement au titre du présent règlement. Les autorités compétentes devraient pouvoir utiliser d'autres données fiables et suffisamment représentatives satisfaisant aux exigences du présent règlement.
- (22) Pour mieux cerner les pressions sur le logement dans une zone donnée, l'autorité compétente devrait, outre le ratio prix/revenus, évaluer également l'évolution démographique, ainsi que les tendances de l'offre et de la demande de logements dans cette zone. Les éléments de preuve devraient être récents, pertinents sur le plan géographique et vérifiables. Ce n'est que lorsqu'ils sont considérés ensemble que ces éléments permettent d'apprécier la gravité de la situation en matière de logement et de cerner les circonstances particulières, les facteurs et les éventuels éléments aggravants propres à chaque zone. Le champ d'application territorial de la désignation devrait être délimité aussi étroitement que le permettent les éléments de preuve disponibles et pourrait être plus restreint que l'unité territoriale pour laquelle des données sont disponibles.
- (23) Pour être conforme au droit de l'Union, toute mesure restreignant l'accès aux services de location de logements de courte durée ou leur fourniture, ou restreignant l'acquisition et l'utilisation de terrains et de biens immobiliers résidentiels, doit être non discriminatoire, justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général et proportionnée.
- (24) Conformément au principe de proportionnalité, les autorités compétentes devraient examiner les mesures disponibles et retenir celles qui sont propres à préserver l'accessibilité financière et la disponibilité du logement et qui ne sont pas plus restrictives que nécessaire pour atteindre cet objectif.
- (25) Lorsque les mesures concernent l'acquisition ou l'utilisation de terrains ou de biens immobiliers résidentiels, les autorités compétentes devraient envisager et, le cas échéant, appliquer des mesures moins restrictives que l'interdiction absolue de certaines acquisitions ou utilisations de biens, telles que des plafonds quantitatifs dans les zones tendues en matière de logement, des clauses de maintien des droits acquis, des dérogations destinées à éviter des difficultés excessives ou des incitations fiscales.

- (26) Dans le domaine des locations de courte durée, les autorités compétentes devraient cibler les formes d'activité les plus susceptibles d'avoir un effet préjudiciable sur la disponibilité et l'accessibilité financière des logements destinés à un usage résidentiel de longue durée, telles que celles qui se caractérisent par leur échelle commerciale. Pour ce faire, les autorités compétentes devraient tenir compte de critères objectifs tels que le nombre de logements proposés par un même hôte, la fréquence de l'activité ou des indicateurs comparables.
- (27) Le présent règlement exclut la location de la résidence principale de l'hôte de toute restriction relevant de son champ d'application. En effet, de telles locations n'entraînent généralement pas le retrait de logements du marché de la location de longue durée et devraient donc être traitées différemment des formes d'activité de location de courte durée qui impliquent l'utilisation du parc de logements non utilisés comme résidence principale. L'exclusion des résidences principales du champ des restrictions applicables à l'activité de location de courte durée au titre du présent règlement constitue une garantie minimale et les autorités compétentes peuvent choisir de limiter encore davantage les catégories de biens immobiliers résidentiels auxquelles leurs mesures s'appliquent, conformément au principe de proportionnalité.
- (28) Les restrictions concernant l'acquisition ou l'utilisation de biens immobiliers résidentiels peuvent avoir des répercussions indirectes, par exemple sur la valeur des biens, les conditions de financement ou l'investissement. Ces effets dépendront du type, de la portée et de la durée des mesures adoptées, des caractéristiques du marché local du logement et de la mesure dans laquelle elles sont accompagnées d'initiatives visant à accroître l'offre de logements. Afin que les aspects prudentiels liés aux mesures prises en application du présent règlement soient dûment pris en considération, l'autorité compétente pour l'application du présent règlement peut consulter l'autorité compétente ou l'autorité désignée au sens de l'article 4, paragraphe 1, point 40), du règlement (UE) n° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil⁵, en vertu de l'article 458, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 575/2013 et de l'article 133, paragraphe 3, de la directive 2013/36/UE du Parlement européen et du Conseil⁶, et coopérer avec elle.
- (29) Les restrictions aux libertés du marché intérieur doivent être propres à garantir la réalisation de l'objectif poursuivi et ne pas aller au-delà de ce qui est nécessaire pour l'atteindre. En conséquence, l'existence d'une tension en matière de logement dans une zone donnée ne devrait pas, à elle seule, justifier l'adoption de mesures restrictives. Les autorités compétentes devraient démontrer, sur la base d'éléments probants objectifs, que l'activité concernée a eu un effet néfaste substantiel sur la disponibilité ou l'accessibilité financière des logements dans cette zone pendant une période d'au moins trois ans avant l'adoption de la mesure et que cette dernière est nécessaire et proportionnée au regard des circonstances particulières de la zone concernée.

⁵ Règlement (UE) n° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement et modifiant le règlement (UE) n° 648/2012 (JO L 176 du 27.6.2013, p. 1, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj>).

⁶ Directive 2013/36/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant l'accès à l'activité des établissements de crédit et la surveillance prudentielle des établissements de crédit et des entreprises d'investissement, modifiant la directive 2002/87/CE et abrogeant les directives 2006/48/CE et 2006/49/CE (JO L 176 du 27.6.2013, p. 338, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2013/36/oj>).

- (30) Si l'utilisation de biens immobiliers résidentiels à des fins autres que la résidence principale accentue la pression de la demande sur des marchés du logement déjà sous contrainte, le déséquilibre entre l'offre et la demande tient également à l'insuffisance de l'offre de logements résidentiels. Les restrictions à l'accès aux services de location de logements de courte durée ou à leur fourniture, ou à l'acquisition et à l'utilisation de terrains et de biens immobiliers résidentiels à des fins autres que la résidence principale, ne peuvent à elles seules remédier aux causes structurelles des pénuries de logements à long terme. Si des restrictions limitées dans le temps et dans leur portée peuvent atténuer à court terme la pression sur la demande de logements, les autorités compétentes devraient compléter toute restriction de ce type par des mesures visant à accroître l'offre de logements dans ces zones, en particulier l'offre de logements sociaux et abordables.
- (31) Dans les zones tendues en matière de logement, la réalisation de projets de réhabilitation de friches et une meilleure utilisation du parc immobilier existant pourraient contribuer à accroître l'offre de logements, en particulier dans les zones urbaines où les terrains disponibles pour de nouvelles constructions sont limités. Les codes de la construction, les règles de zonage et les procédures de planification et d'octroi de permis sont des facteurs clés sur lesquels l'action des autorités compétentes pourrait contribuer à mieux faire correspondre l'offre et la demande de logements, en soutenant à la fois la construction de nouveaux logements et la remise en usage des logements vacants, ainsi que la rénovation et la transformation de bâtiments non résidentiels en logements et la réduction de la sous-occupation. Afin de soutenir les pouvoirs publics, la Commission a adopté en septembre 2026 une recommandation relative à l'accessibilité financière et à l'offre de logements dans les zones tendues en matière de logement⁷, comportant notamment des recommandations sur la mobilisation d'investissements publics et privés en faveur de l'offre de logements, en particulier de logements à des prix inférieurs à ceux du marché. Cette recommandation peut également soutenir la lutte contre l'exclusion en matière de logement et contribuer à des communautés plus inclusives et plus soudées sur le plan social, où les logements sont bien reliés à l'emploi, à l'éducation et aux services essentiels.
- (32) Le règlement (UE) 2024/1028 du Parlement européen et du Conseil⁸ établit un cadre harmonisé pour l'enregistrement des hôtes fournissant des services de location de logements de courte durée ainsi que pour la collecte et le partage des données relatives à ces services. La disponibilité d'informations fiables et comparables concernant la localisation, la durée et l'intensité de l'activité de location de logements de courte durée est importante pour les autorités compétentes lorsqu'elles évaluent les conditions du marché du logement et déterminent si des mesures concernant cette activité sont justifiées, nécessaires et proportionnées. Les données collectées en vertu du règlement (UE) 2024/1028 devraient donc étayer une prise de décision fondée sur des données probantes et faciliter l'application du règlement proposé.
- (33) Les mesures adoptées aux fins de la mise en œuvre du règlement (UE) 2024/1028 ne devraient pas relever du champ d'application du présent règlement. Le présent règlement ne devrait s'appliquer qu'aux autres mesures qui réglementent ou

⁷ JO L du , p. .

⁸ Règlement (UE) 2024/1028 du Parlement européen et du Conseil du 11 avril 2024 concernant la collecte et le partage des données relatives aux services de location de logements de courte durée, et modifiant le règlement (UE) 2018/1724 (JO L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj>).

restreignent, pour des motifs liés à l'accessibilité financière du logement, l'accès aux services de location de logements de courte durée ou leur fourniture, ou l'acquisition ou l'utilisation de biens immobiliers résidentiels à des fins autres que la résidence principale. Les autres mesures relatives aux biens immobiliers résidentiels et au logement, y compris les règles générales régissant la propriété et le transfert de biens, l'acquisition par voie de succession, de donation ou de transfert au sein des familles, les mesures réglementant les loyers dans le cadre des baux d'habitation, les allocations de logement, les mesures fiscales d'application générale, les normes de construction et les règles de planification ou de zonage d'application générale, devraient rester en dehors du champ d'application du présent règlement lorsqu'elles ne réglementent pas des restrictions relevant de ce champ d'application ou n'ont pas autrement pour objet ou pour effet d'y conduire.

- (34) L'efficacité du règlement (UE) 2024/1028 est essentielle pour garantir la fiabilité et l'exhaustivité des informations que les autorités compétentes utilisent lorsqu'elles évaluent les pressions sur le logement et l'incidence de l'activité de location de logements de courte durée. Les référencements qui ne satisfont pas aux exigences relatives à l'enregistrement prévues par ledit règlement nuisent à la qualité des informations disponibles et peuvent entraver l'application effective des règles nationales, régionales et locales applicables aux services de location de logements de courte durée. Il importe donc que les autorités compétentes soient en mesure, conformément au règlement (UE) 2024/1028, d'exiger des fournisseurs de plateformes numériques de location de courte durée qu'ils retirent les annonces qui ne satisfont pas à ces exigences ou en rendent l'accès impossible sans retard injustifié.
- (35) Les autorités compétentes devraient respecter les principes de sécurité juridique, de transparence, de protection de la confiance légitime et de protection juridictionnelle effective. Les personnes physiques et morales concernées par des mesures adoptées par les autorités compétentes en vertu du présent règlement devraient bénéficier de garanties procédurales appropriées et avoir accès à un contrôle juridictionnel effectif de ces mesures.
- (36) Afin de protéger la sécurité juridique et la confiance légitime, lorsque les autorités compétentes adoptent des mesures restreignant l'acquisition ou l'utilisation de biens immobiliers résidentiels ou de terrains, toute condition liée à l'acquisition ne devrait s'appliquer qu'aux biens acquis après la date d'application de la mesure. Les personnes ayant acquis un bien avant cette date ne devraient donc pas être soumises à de nouvelles restrictions liées à cette acquisition imposées en vertu du présent règlement.
- (37) Afin de garantir que les mesures adoptées en vertu du présent règlement ne restent pas en vigueur plus longtemps que nécessaire, elles devraient être adoptées pour une période n'excédant pas cinq ans, avec la possibilité de les prolonger à l'issue d'un réexamen. Les autorités compétentes devraient les réexaminer à intervalles réguliers pour vérifier que les conditions énoncées dans le présent règlement continuent d'être remplies. Lorsque ces conditions ne sont plus remplies, les mesures devraient être retirées sans retard injustifié.
- (38) Afin de garantir une mesure précise des pressions sur l'accessibilité financière du logement, il convient de déléguer à la Commission le pouvoir d'adopter des actes conformément à l'article 290 du TFUE pour modifier les données, les seuils, les indicateurs et la méthode utilisés pour le calcul du ratio prix/revenus lorsque des évolutions objectives, démontrées par des données statistiques pertinentes ou d'autres

éléments de preuve fiables, rendent de telles modifications nécessaires. Il importe particulièrement que la Commission procède aux consultations appropriées durant son travail préparatoire, y compris au niveau des experts, et que ces consultations soient menées conformément aux principes définis dans l'accord interinstitutionnel du 13 avril 2016 «Mieux légiférer»⁹. En particulier, pour assurer leur égale participation à la préparation des actes délégués, le Parlement européen et le Conseil devraient recevoir tous les documents au même moment que les experts des États membres, et leurs experts devraient avoir systématiquement accès aux réunions des groupes d'experts de la Commission traitant de la préparation des actes délégués.

- (39) Afin d'apprécier l'incidence du présent règlement sur le fonctionnement du marché intérieur et sur l'accessibilité financière et la disponibilité du logement dans les États membres, la Commission devrait procéder à son évaluation.
- (40) Étant donné que l'objectif du présent règlement, à savoir améliorer les conditions d'établissement et de fonctionnement du marché intérieur en fournissant un cadre commun de mesures dans les États membres afin de préserver l'accessibilité financière et la disponibilité du logement, ne peut pas être atteint de manière suffisante par les États membres mais peut, en raison des dimensions et des effets de l'action, l'être mieux au niveau de l'Union, celle-ci peut prendre des mesures, conformément au principe de subsidiarité consacré à l'article 5 du traité sur l'Union européenne. Conformément au principe de proportionnalité tel qu'énoncé audit article, le présent règlement n'excède pas ce qui est nécessaire pour atteindre ces objectifs,

ONT ADOPTÉ LE PRÉSENT RÈGLEMENT:

Chapitre 1

Dispositions générales

Article premier

Objet

Le présent règlement établit un cadre commun pour les mesures prises par les autorités compétentes afin de préserver l'accessibilité financière et la disponibilité des logements en vue d'améliorer les conditions de l'établissement et du fonctionnement du marché intérieur. Il établit des règles communes visant à garantir que les mesures prises en vertu du présent règlement sont justifiées, transparentes, proportionnées et soumises à réexamen.

Article 2

Champ d'application

1. Le présent règlement s'applique aux mesures suivantes prises par les autorités compétentes, lorsque ces mesures sont justifiées par la nécessité de préserver l'accessibilité financière et la disponibilité des logements:
 - (a) les mesures restreignant l'accès à des services de location de logements de courte durée ou la fourniture de tels services dans des biens immobiliers à usage résidentiel;
 - (b) les mesures restreignant l'acquisition ou l'utilisation de terrains et de biens immobiliers à usage résidentiel qui ne sont pas acquis ou utilisés

⁹ JO L 123 du 12.5.2016, p. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/agree_interinstit/2016/512/oj.

aux fins de la résidence principale, qu'ils soient occupés par le propriétaire ou par une autre personne.

2. Le présent règlement ne s'applique pas aux mesures prises uniquement pour des raisons impérieuses d'intérêt général autres que la nécessité de préserver l'accessibilité financière et la disponibilité des logements.

Article 3

Lien avec d'autres actes de l'Union

1. Les mesures visées à l'article 2, paragraphe 1, point a), ne sont pas soumises à la directive 2006/123/CE, notamment l'obligation de notification prévue à l'article 15, paragraphe 7, de ladite directive.
2. Le présent règlement ne s'applique pas aux mesures prises par les autorités compétentes aux seules fins de l'application des dispositions relatives à l'enregistrement énoncées au chapitre II du règlement (UE) 2024/1028.

Article 4

Définitions

Aux fins du présent règlement, on entend par:

- (1) «autorité compétente»: une autorité nationale, régionale ou locale d'un État membre qui est compétente pour appliquer le présent règlement, y compris pour prendre des mesures restreignant l'accès à des services de location de logements de courte durée ou la fourniture de tels services, ou restreignant l'acquisition ou l'utilisation de terrains et de biens immobiliers à usage résidentiel;
- (2) «zone tendue en matière de logement»: une zone géographique infranationale clairement délimitée dans laquelle un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements donne lieu à des pressions observables sur le marché du logement, sur la base d'une évaluation effectuée par l'autorité compétente conformément à l'article 6;
- (3) «bien immobilier à usage résidentiel»: un bien immobilier destiné au logement;
- (4) «résidence principale»: le bien immobilier résidentiel dans lequel une personne physique réside habituellement et où se situe également le centre habituel de ses intérêts, tel que défini plus en détail par le droit national;
- (5) «rapport prix/revenu»: le rapport entre le prix représentatif d'un logement de taille moyenne dans une zone donnée, exprimé en euros, et le revenu disponible représentatif par habitant, exprimé en euros;
- (6) «logement»: une unité résidentielle qui peut consister en une ou plusieurs pièces et est destinée à être occupée par des ménages;
- (7) «acquisition»: l'acquisition de la propriété d'un bien immobilier résidentiel, à l'exclusion des transferts par voie de succession, en vertu d'un régime matrimonial ou du partage ou de la distribution d'un patrimoine, des réorganisations de sociétés qui n'entraînent pas de changement de bénéficiaire effectif et de la réalisation d'une garantie par un créancier;
- (8) «service de location de logements de courte durée»: un service de location de logements de courte durée au sens de l'article 3, point 4, du règlement (UE) 2024/1028;

- (9) «hôte»: un hôte au sens de l'article 3, point 2, du règlement (UE) 2024/1028;
- (10) «mesures»: les dispositions législatives, réglementaires et administratives des États membres.

Chapitre 2

Mesures visant à préserver l'accessibilité financière et la disponibilité des logements

Article 5

Exigences applicables aux mesures visant à préserver l'accessibilité financière et la disponibilité des logements

1. Une autorité compétente peut prendre l'une des mesures suivantes, dans la mesure où elles sont justifiées par la nécessité de préserver l'accessibilité financière et la disponibilité des logements, et à condition que ces mesures soient conformes aux exigences énoncées aux articles 6 à 10:
 - (a) mesures restreignant l'accès à des services de location de logements de courte durée ou la fourniture de tels services dans des biens immobiliers à usage résidentiel autres que la résidence principale de l'hôte;
 - (b) mesures restreignant l'acquisition ou l'utilisation de terrains et de biens immobiliers à usage résidentiel qui ne sont pas acquis ou utilisés aux fins de la résidence principale, qu'ils soient occupés par le propriétaire ou par une autre personne.
2. Les mesures limitant l'accès à des services de location de logements de courte durée ou la fourniture de tels services uniquement pour des raisons de préservation de l'accessibilité financière et de la disponibilité du logement au titre du présent règlement ne s'appliquent qu'aux logements qui ne sont pas fournis par un hôte dans sa résidence principale.

Article 6

Évaluation de la tension en matière de logement

1. L'autorité compétente évalue si la zone dans laquelle elle a l'intention de prendre des mesures remplit les critères suivants pour être considérée comme une zone tendue en matière de logement:
 - (a) le rapport prix/revenu est égal ou supérieur au seuil de huit ans correspondant aux huit années de revenu disponible par habitant nécessaires pour l'acquisition d'un logement de taille moyenne dans le parc immobilier résidentiel de la zone concernée;
 - (b) le rapport prix/revenus a augmenté au cours de la période couvrant les 10 dernières années de données disponibles;
 - (c) en l'absence de la mesure, il est peu probable que la tension en matière de logement s'atténue au cours des trois prochaines années suivant son adoption, sur la base de l'évaluation des éléments suivants:
 - (i) la dynamique de la population;
 - (ii) l'offre de logements;

(iii) la demande de logements.

2. Lorsque le rapport prix/revenu est égal ou supérieur au seuil de 10, le paragraphe 1, point b), ne s'applique pas.
3. Lorsqu'elle évalue si une zone remplit les critères énoncés au paragraphe 1, l'autorité compétente fonde son évaluation sur des données objectives, transparentes et vérifiables, et se conforme à des principes statistiques solides.
4. Le rapport prix/revenu est calculé à l'aide des données, des seuils, des indicateurs et de la méthode spécifiés en annexe. Les autorités compétentes peuvent utiliser d'autres données à un niveau plus détaillé, à condition qu'elles puissent démontrer que le rapport prix/revenu qui en résulte est compatible avec les seuils visés au paragraphe 1, point a), et au paragraphe 2.
5. La Commission est habilitée à adopter des actes délégués conformément à l'article 15 pour modifier le paragraphe 1, point a), et le paragraphe 2 du présent article, en ce qui concerne les seuils, et l'annexe, en ce qui concerne les données, les seuils, les indicateurs et la méthode de calcul utilisés, lorsque des évolutions objectives, démontrées par des données statistiques pertinentes ou d'autres éléments de preuve fiables, rendent ces modifications nécessaires pour garantir une mesure précise des pressions sur l'accessibilité financière des logements.

Article 7

Étendue territoriale d'une zone tendue en matière de logements

L'étendue territoriale d'une zone tendue en matière de logements visée à l'article 6 n'excède pas ce qui est nécessaire pour préserver l'accessibilité financière et la disponibilité des logements. Il peut s'agir de districts, de municipalités, de zones métropolitaines, de zones urbaines fonctionnelles, d'agglomérations, de zones rurales ou de toute partie de celles-ci.

Article 8

Non-discrimination

Les mesures n'établissent pas de discrimination directe ou indirecte entre les ressortissants des États membres en raison de leur nationalité ou, dans le cas de personnes morales établies dans un État membre, en raison de leur État membre d'établissement.

Article 9

Nécessité

1. Les mesures ne sont prises que si elles sont justifiées par la nécessité de préserver l'accessibilité financière et la disponibilité des logements dans les zones tendues en matière de logement visées à l'article 6.
2. Une autorité compétente ne prend les mesures visées à l'article 5, paragraphe 1, point a), que si elle peut démontrer que la fourniture de services de location de logements de courte durée dans la zone tendue a eu un effet néfaste substantiel sur la disponibilité ou l'accessibilité financière des logements dans cette zone pendant une période d'au moins trois ans avant l'adoption de la mesure. L'autorité compétente tient compte des données obtenues en vertu du règlement (UE) 2024/1028, lorsqu'elles sont disponibles.

3. Une autorité compétente ne prend les mesures visées à l'article 5, paragraphe 1, point b), que si elle peut démontrer que l'acquisition et l'utilisation de terrains et de biens immobiliers résidentiels à une autre fin que la résidence principale dans la zone tendue a eu un effet néfaste substantiel sur la disponibilité ou l'accessibilité financière des logements dans cette zone pendant une période d'au moins trois ans avant l'adoption de la mesure.
4. Les mesures visées à l'article 5, paragraphe 1, point b), concernant la vacance de longue durée ne s'appliquent pas lorsque l'inoccupation est justifiée, y compris en raison d'une absence temporaire liée au travail, à l'éducation ou à la formation, à la santé, à une procédure de succession en cours, à une interdiction légale d'occupation ou à l'inhabitabilité.

Article 10

Proportionnalité

1. Les mesures sont propres à garantir la réalisation de l'objectif poursuivi, ne vont pas au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre cet objectif et respectent les exigences suivantes:
 - (a) elles sont limitées territorialement à la zone tendue en matière de logement et, le cas échéant, adaptées en fonction des différents niveaux de tension au sein de cette zone;
 - (b) elles reposent sur une évaluation établissant qu'aucune autre mesure moins restrictive ne serait suffisante pour améliorer l'accessibilité financière et la disponibilité des logements d'une manière aussi efficace dans un délai raisonnable;
 - (c) elles sont conformes aux principes de sécurité juridique et de protection des attentes légitimes;
 - (d) les mesures visées à l'article 5, paragraphe 1, point a), sont adaptées en fonction des formes d'activité de location de logements de courte durée qui, en raison de leur ampleur, de leur fréquence ou de leur caractère commercial, sont plus susceptibles de réduire la disponibilité de logements destinés à un usage résidentiel de longue durée;
 - (e) en ce qui concerne les mesures visées à l'article 5, paragraphe 1, point a), l'autorité compétente applique et fait appliquer le règlement (UE) 2024/1028 dans la zone géographique concernée, en particulier ses dispositions relatives à l'enregistrement, y compris la suspension et le retrait des numéros d'enregistrement, à la vérification, au partage des données et aux injonctions ordonnant de retirer ou de désactiver l'accès à tout référencement sans numéro d'enregistrement, dont le numéro d'enregistrement est invalide ou impliquant une utilisation abusive d'un numéro d'enregistrement;
 - (f) les mesures visées à l'article 5, paragraphe 1, point b), ne sont applicables, dans la mesure où elles imposent des restrictions à l'acquisition de biens immobiliers résidentiels et de terrains, qu'aux biens immobiliers et terrains acquis après la date d'application de la mesure;
 - (g) les mesures visées à l'article 5, paragraphe 1, point b), relatives à la vacance de longue durée, sont adaptées, sur la base de critères objectifs,

en fonction de la vacance de longue durée qui, par sa nature et son importance, est la plus susceptible de réduire la disponibilité de logements destinés à un usage résidentiel de longue durée, compte tenu notamment du nombre de logements détenus par le même propriétaire dans la zone concernée, de la durée de l'inoccupation ou de l'acquisition par des personnes morales.

2. Aux fins du paragraphe 1, lorsque des mesures affectent des situations licites existantes, elles prévoient des dispositions transitoires appropriées.

Article 11

Garanties procédurales et contrôle juridictionnel

Les personnes physiques et morales concernées par les mesures prises en vertu de l'article 5 ont accès à des garanties procédurales appropriées et à un contrôle juridictionnel effectif de ces mesures, y compris la possibilité de contester les évaluations effectuées par l'autorité compétente pour garantir le respect des articles 6 à 10.

Article 12

Durée et réexamen des mesures

1. Les mesures sont adoptées pour une période n'excédant pas cinq ans. Elles peuvent être prorogées lorsque, à la suite du réexamen visé au paragraphe 2, l'autorité compétente conclut que les exigences énoncées aux articles 6 à 10 sont toujours respectées.
2. Une autorité compétente examine régulièrement si une mesure visée à l'article 5 continue de satisfaire aux exigences énoncées aux articles 6 à 10. Le premier réexamen est effectué dans un délai de cinq ans à compter de la date d'adoption de la mesure.
3. Lorsque, à la suite du réexamen, une autorité compétente conclut qu'une mesure ne satisfait plus aux exigences énoncées aux articles 6 à 10, elle retire cette mesure dans les meilleurs délais.

Article 13

Publication des mesures

1. Une autorité compétente publie des informations relatives à toute mesure adoptée en vertu de l'article 5, ainsi qu'à la prorogation, à la modification ou au retrait de cette dernière, avant son entrée en vigueur.
2. Les informations visées au paragraphe 1 comprennent:
 - (a) les évaluations effectuées par l'autorité compétente pour garantir le respect des articles 6 à 10;
 - (b) l'étendue territoriale précise de la zone en tension et de la mesure;
 - (c) la durée de la mesure.

Chapitre 3

Dispositions finales

Article 14

Mesures existantes

Le présent règlement ne s'applique pas aux mesures adoptées avant le... [OP: veuillez insérer la date d'entrée en vigueur]. Toutefois, une autorité compétente peut réexaminer ces mesures conformément au présent règlement.

Article 15

Exercice de la délégation

1. Le pouvoir d'adopter des actes délégués conféré à la Commission est soumis aux conditions fixées à l'article 6, paragraphe 3.
2. Le pouvoir d'adopter des actes délégués visé à l'article 6, paragraphe 3, est conféré à la Commission pour une durée indéterminée à compter du ... [PO: veuillez insérer la date d'entrée en vigueur du présent règlement].
3. La délégation de pouvoir visée à l'article 6, paragraphe 3, peut être révoquée à tout moment par le Parlement européen ou le Conseil. La décision de révocation met fin à la délégation de pouvoir qui y est précisée. La révocation prend effet le jour suivant celui de la publication de ladite décision au *Journal officiel de l'Union européenne* ou à une date ultérieure qui est précisée dans ladite décision. Elle ne porte pas atteinte à la validité des actes délégués déjà en vigueur.
4. Avant l'adoption d'un acte délégué, la Commission consulte les experts désignés par chaque État membre, conformément aux principes définis dans l'accord interinstitutionnel du 13 avril 2016 «Mieux légiférer».
5. Aussitôt qu'elle adopte un acte délégué, la Commission le notifie au Parlement européen et au Conseil simultanément.
6. Un acte délégué adopté en vertu de l'article 6, paragraphe 3, n'entre en vigueur que si le Parlement européen ou le Conseil n'a pas exprimé d'objections dans un délai de deux mois à compter de la notification de cet acte au Parlement européen et au Conseil ou si, avant l'expiration de ce délai, le Parlement européen et le Conseil ont tous deux informé la Commission de leur intention de ne pas exprimer d'objections. Ce délai est prolongé de deux mois à l'initiative du Parlement européen ou du Conseil.

Article 16

Évaluation

Au plus tard le [OP: veuillez insérer la date correspondant au jour et au mois d'entrée en vigueur plus cinq ans], la Commission évalue l'incidence du présent règlement sur le marché intérieur et sur l'accessibilité financière et la disponibilité des logements et présente ses principales conclusions dans un rapport au Parlement européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions.

Article 17

Entrée en vigueur et mise en application

Le présent règlement entre en vigueur le vingtième jour suivant celui de sa publication au *Journal officiel de l'Union européenne*.

Le présent règlement est obligatoire dans tous ses éléments et directement applicable dans tout État membre.

Fait à Bruxelles, le

Par le Parlement européen
La présidente

Par le Conseil
Le président/La présidente

FICHE FINANCIÈRE ET NUMÉRIQUE LÉGISLATIVE

Table des matières

1.	CONTEXTE DE LA PROPOSITION	2
•	Justification et objectifs de la proposition.....	2
•	Le problème et ses causes	4
•	Cohérence avec les dispositions existantes dans le domaine d'action.....	4
•	Cohérence avec les autres politiques de l'Union	5
2.	BASE JURIDIQUE, SUBSIDIARITÉ ET PROPORTIONNALITÉ	6
•	Base juridique.....	6
•	Subsidiarité (en cas de compétence non exclusive)	6
•	Proportionnalité.....	7
•	Choix de l'instrument.....	7
3.	RÉSULTATS DES ÉVALUATIONS EX POST, DES CONSULTATIONS DES PARTIES INTÉRESSÉES ET DES ANALYSES D'IMPACT	8
•	Consultation des parties intéressées	8
•	Obtention et utilisation d'expertise	8
•	Analyse d'impact	8
•	Réglementation affûtée et simplification	9
•	Droits fondamentaux	10
4.	INCIDENCE BUDGÉTAIRE.....	11
•	Plans de mise en œuvre et modalités de suivi, d'évaluation et d'information	11
•	Explication détaillée de certaines dispositions de la proposition.....	11
1.	CADRE DE LA PROPOSITION/DE L'INITIATIVE	22
1.1.	Dénomination de la proposition/de l'initiative	22
1.2.	Domaine(s) politique(s) concerné(s).....	22
1.3.	Objectif(s)	22
1.3.1.	Objectif général / objectifs généraux	22
1.3.2.	Objectif(s) spécifique(s).....	22
1.3.3.	Résultat(s) et incidence(s) attendus.....	22
1.3.4.	Indicateurs de performance	23
1.4.	La proposition/l'initiative porte sur:	25
1.5.	Justification(s) de la proposition/de l'initiative.....	25
1.5.1.	Besoin(s) à satisfaire à court ou à long terme, assorti(s) d'un calendrier détaillé pour la mise en œuvre de l'initiative	25
1.5.2.	Valeur ajoutée de l'intervention de l'UE (celle-ci peut résulter de différents facteurs, par exemple gains de coordination, sécurité juridique, efficacité accrue,	

complémentarités, etc.). Aux fins de la présente section, on entend par «valeur ajoutée de l'intervention de l'UE» la valeur découlant de l'intervention de l'UE qui vient s'ajouter à la valeur qui, sans cela, aurait été générée par la seule action des États membres.	26
1.5.3. Leçons tirées d'expériences similaires	26
1.5.4. Compatibilité avec le cadre financier pluriannuel et synergies éventuelles avec d'autres instruments appropriés	27
1.5.5. Évaluation des différentes possibilités de financement disponibles, y compris des possibilités de redéploiement	27
1.6. Durée de la proposition/de l'initiative et de son incidence financière	27
1.7. Mode(s) d'exécution budgétaire prévu(s)	27
2. MESURES DE GESTION	28
2.1. Dispositions en matière de suivi et de compte rendu	28
2.2. Système(s) de gestion et de contrôle	28
2.2.1. Justification du (des) mode(s) d'exécution budgétaire, du (des) mécanisme(s) de mise en œuvre du financement, des modalités de paiement et de la stratégie de contrôle proposée	28
2.2.2. Informations sur les risques recensés et sur le(s) système(s) de contrôle interne mis en place pour les atténuer	29
2.2.3. Estimation et justification du rapport coût/efficacité des contrôles (rapport entre les coûts du contrôle et la valeur des fonds gérés concernés), et évaluation du niveau attendu de risque d'erreur (lors du paiement et lors de la clôture).....	29
2.3. Mesures de prévention des fraudes et irrégularités	29
3. INCIDENCE FINANCIÈRE ESTIMÉE DE LA PROPOSITION/DE L'INITIATIVE	30
3.1. Rubrique(s) du cadre financier pluriannuel et ligne(s) budgétaire(s) de dépenses concernée(s)	30
3.2. Incidence financière estimée de la proposition sur les crédits	32
3.2.1. Synthèse de l'incidence estimée sur les crédits opérationnels	32
3.2.1.1. Crédits issus du budget voté.....	32
3.2.2. Estimation des réalisations financées à partir des crédits opérationnels (cette section ne doit pas être complétée pour les organismes décentralisés)	35
3.2.3. Synthèse de l'incidence estimée sur les crédits administratifs.....	37
3.2.3.1. Crédits issus du budget voté.....	37
3.2.4. Besoins estimés en ressources humaines	37
3.2.4.1. Financement sur le budget voté.....	38
3.2.5. Vue d'ensemble de l'incidence estimée sur les investissements liés aux technologies numériques	40
3.2.6. Compatibilité avec le cadre financier pluriannuel actuel.....	41
3.2.7. Participation de tiers au financement	42

3.3.	Incidence estimée sur les recettes	42
4.	Dimensions numériques	45
4.1.	Exigences pertinentes en matière numérique	45
4.2.	Données	46
4.3.	Solutions numériques	48
4.4.	Évaluation de l'interopérabilité	48
4.5.	Mesures de soutien de la mise en œuvre numérique	50

1. CADRE DE LA PROPOSITION/DE L'INITIATIVE

1.1. Dénomination de la proposition/de l'initiative

Règlement du Parlement européen et du Conseil établissant un cadre de mesures dans les États membres afin de préserver l'accessibilité financière et la disponibilité du logement (règlement sur le logement abordable)

1.2. Domaine(s) politique(s) concerné(s)

Logement abordable

Marché intérieur

Amélioration de la réglementation et élaboration de politiques fondées sur des données probantes

Données et suivi

1.3. Objectif(s)

1.3.1. Objectif général / objectifs généraux

Objectif général 1: Améliorer la sécurité juridique, la transparence et la prévisibilité en ce qui concerne la compatibilité avec le droit de l'Union des mesures liées au logement qui affectent le marché intérieur.

Objectif général 2: Veiller à ce que les restrictions au marché intérieur soient proportionnées et constituent une mesure de dernier recours, en proposant une approche méthodologique commune qui encourage les pouvoirs publics à envisager à la fois des mesures axées sur la demande et l'offre de logements, dans les limites des compétences de l'Union.

1.3.2. Objectif(s) spécifique(s)

Objectif spécifique n°

Objectif spécifique 1.1: Veiller à ce que les zones tendues soient recensées au moyen de critères communs, transparents et fondés sur des données probantes permettant de déterminer dans quels cas l'accessibilité financière et la disponibilité du logement peuvent justifier une intervention publique.

Objectif spécifique 1.2: Établir des exigences procédurales communes régissant la proportionnalité des interventions spécifiques liées au logement qui affectent le marché intérieur.

Objectif spécifique 2.1: Aider les autorités compétentes à recenser les mesures appropriées pour accroître l'offre de logements dans les zones tendues en matière de logement et à proximité de celles-ci.

1.3.3. Résultat(s) et incidence(s) attendus

Préciser les effets que la proposition/l'initiative devrait avoir sur les bénéficiaires/la population visée.

Les principaux avantages directs de la proposition sont une amélioration de la sécurité juridique, de la transparence, de la prévisibilité et de la cohérence dans l'application du droit de l'Union. Une méthode commune, des garanties procédurales, des obligations de publication et un réexamen périodique aideraient les

autorités compétentes à recenser les zones tendues en matière de logement et fourniraient une base plus claire et mieux structurée pour apprécier si les restrictions liées au logement qui affectent les libertés du marché intérieur sont justifiées et proportionnées. Cela devrait réduire l'incertitude réglementaire, la charge administrative, les coûts de mise en conformité et les contentieux évitables pour les autorités compétentes, les citoyens et les opérateurs économiques. Les données mises à disposition en vertu du règlement (UE) 2024/1028 renforceraient encore les éléments probants disponibles pour évaluer, le cas échéant, la contribution de l'activité de location de courte durée aux pressions locales sur le logement. Les effets sur l'accessibilité financière et la disponibilité du logement seraient indirects, locaux et tributaires des choix de mise en œuvre des autorités compétentes et des conditions plus générales du marché du logement. Les résidents des zones tendues en matière de logement pourraient bénéficier de mesures mieux ciblées, mises en œuvre parallèlement à des actions visant à remédier aux contraintes pesant sur l'offre de logements.

1.3.4. Indicateurs de performance

Préciser les indicateurs permettant de suivre l'avancement et les réalisations.

Le suivi portera sur le fonctionnement du cadre de gouvernance, y compris l'utilisation et le réexamen des critères d'évaluation des tensions en matière de logement, la disponibilité et l'utilisation des éléments probants qui sous-tendent le recensement des zones tendues en matière de logement et les mesures adoptées, l'évolution du nombre et des motifs des recours juridictionnels, y compris les recours aboutis fondés sur les lacunes en matière de preuve ou de procédure auxquelles le règlement remédie, et la prise en compte des considérations relatives à l'offre dans les réponses locales aux tensions en matière de logement.

Indicateur	Objectif	Niveau de référence	Cible	Source des données
ICP 1: % d'autorités compétentes évaluant les tensions en matière de logement au moyen des critères communs	Efficacité – l'initiative parvient-elle à convaincre les autorités locales de fonder leur évaluation sur les critères proposés?	0 % Les zones tendues en matière de logement existantes ne peuvent pas servir de niveau de référence pour cet ICP, car elles reposent toutes sur une approche différente de celle proposée	100 %	Publication par les États membres/autorités compétentes; publication nationale ou locale des mesures

ICP 2: Part des mesures renouvelées ou abrogées conformément au cadre	Incidence et efficacité – l’initiative parvient-elle à faire en sorte que les mesures ne soient maintenues que si elles sont justifiées par des pressions sur le logement?	Nombre de zones tendues en matière de logement recensées au moyen des critères communs établis dans le cadre de la nouvelle initiative	75 %	Publication par les États membres/autorités compétentes; publication nationale ou locale des mesures
ICP 3: Diminution des contentieux et des recours juridictionnels aboutis (en nombre absolu et en %)	Incidence et efficacité – l’initiative réduit-elle l’insécurité juridique, le risque de contentieux et les charges administratives connexes?	s.o.	Une diminution mesurable, sur la période d’évaluation, du nombre de recours juridictionnels aboutis fondés sur une justification insuffisante, une discrimination ou un défaut de proportionnalité	Bases de données des juridictions nationales; organes de recours administratif; traitement des plaintes par la Commission
ICP 4: Part des mesures accompagnées de mesures en faveur de l’offre de logements (en nombre absolu et en %)	Incidence et efficacité – l’initiative aide-t-elle efficacement les autorités compétentes à choisir des interventions adaptées aux conditions locales en matière de logement et	0 % Les zones tendues en matière de logement existantes ne peuvent pas servir de niveau de référence pour cet ICP, car elles reposent toutes sur une	Le nombre de plans en faveur de l’accessibilité financière du logement ou de mesures équivalentes visant à accroître l’offre de logements dans les zones tendues augmente au	Publication par les États membres/autorités compétentes; publication nationale ou locale des mesures

	qui contribuent efficacement et proportionnellement à remédier aux pressions constatées sur le logement?	approche différente de celle proposée	fil du temps	
--	--	---------------------------------------	--------------	--

1.4. La proposition/l'initiative porte sur:

☒ une action nouvelle

“ une action nouvelle suite à un projet pilote/une action préparatoire¹⁹

“ la prolongation d'une action existante

“ une fusion ou une réorientation d'une ou de plusieurs actions vers une autre action/une action nouvelle

1.5. Justification(s) de la proposition/de l'initiative

1.5.1. *Besoin(s) à satisfaire à court ou à long terme, assorti(s) d'un calendrier détaillé pour la mise en œuvre de l'initiative*

La proposition établit un cadre commun de l'Union régissant l'évaluation, au regard du droit de l'Union, des mesures adoptées par les autorités compétentes pour préserver l'accessibilité financière et la disponibilité du logement lorsque ces mesures affectent le marché intérieur. Elle fixe une méthode commune pour évaluer les tensions en matière de logement et des exigences procédurales communes régissant la justification, la proportionnalité, la transparence et le réexamen de ces mesures.

Après l'entrée en vigueur du règlement, les autorités des États membres seront responsables de son application et du respect des exigences de publication et de réexamen qu'il prévoit. La Commission soutiendra la mise en œuvre en mettant à disposition les données pertinentes, y compris, le cas échéant, par l'intermédiaire de la base de données Mapadomo, en fournissant des orientations et en facilitant les échanges avec les États membres et les parties prenantes.

Une fois le règlement applicable, les autorités compétentes pourront adopter, modifier ou réexaminer des mesures conformément au cadre commun qu'il établit. La Commission assurera le suivi de la mise en œuvre et de l'application du règlement et en évaluera l'efficacité conformément à la clause de réexamen.

¹⁹ Tel(le) que visé(e) à l'article 58, paragraphe 2, point a) ou b), du règlement financier.

- 1.5.2. *Valeur ajoutée de l'intervention de l'UE (celle-ci peut résulter de différents facteurs, par exemple gains de coordination, sécurité juridique, efficacité accrue, complémentarités, etc.). Aux fins de la présente section, on entend par «valeur ajoutée de l'intervention de l'UE» la valeur découlant de l'intervention de l'UE qui vient s'ajouter à la valeur qui, sans cela, aurait été générée par la seule action des États membres.*

Justification de l'action au niveau de l'UE (ex ante)

La nécessité d'une action de l'Union tient au fait que, si la politique du logement demeure essentiellement une compétence nationale, régionale et locale, la compatibilité avec le droit de l'Union des mesures liées au logement qui affectent le marché intérieur est régie par les règles de l'UE et interprétée par la Cour de justice de l'Union européenne.

La jurisprudence de la CJUE reste limitée et spécifique à chaque cas d'espèce; elle n'établit donc pas de méthodes communes pour recenser les tensions en matière de logement, évaluer les liens de causalité, définir le champ d'application territorial, déterminer la durée ou évaluer l'efficacité. Elle n'établit pas, et ne peut établir, de méthode ou de cadre procédural communs pour évaluer les tensions en matière de logement ou pour démontrer que les mesures liées au logement qui affectent le marché intérieur sont justifiées. Les États membres ne peuvent pas non plus, en agissant isolément, garantir une approche cohérente et uniforme.

Valeur ajoutée de l'UE escomptée (ex post)

La valeur ajoutée de l'action de l'Union consiste donc à établir un cadre procédural commun qui concilie la flexibilité locale et des garanties partagées assurant la cohérence avec le droit de l'Union. L'initiative ne crée ni nouveau domaine de compétence de l'Union ni nouvelle obligation d'évaluer les mesures liées au logement. Elle établit plutôt une méthode et un cadre procédural communs pour l'application des exigences existantes du droit de l'Union. L'initiative prévoit des conditions communes pour recenser les tensions en matière de logement et pour évaluer la justification et la proportionnalité des mesures liées au logement, tout en préservant le pouvoir d'appréciation des autorités compétentes pour décider si une intervention est nécessaire, quelles mesures adopter et comment les concevoir. Elle améliore la sécurité juridique, la transparence et la prévisibilité sans harmoniser les politiques du logement sur le fond ni se substituer aux compétences nationales, régionales ou locales.

- 1.5.3. *Leçons tirées d'expériences similaires*

L'expérience acquise dans la mise en œuvre de la législation relative au marché intérieur a montré que les cadres juridiques communs sont plus efficaces lorsqu'ils s'accompagnent d'orientations fournies en temps utile, d'un dialogue structuré avec les États membres et d'un suivi cohérent de la mise en œuvre. Ces activités réduisent l'insécurité juridique, facilitent la mise en conformité et contribuent à éviter des procédures d'infraction inutiles. La proposition nécessite donc des ressources humaines et financières adéquates pour soutenir la mise en œuvre, tout en s'appuyant autant que possible sur l'expertise et les outils numériques existants de la Commission.

1.5.4. *Compatibilité avec le cadre financier pluriannuel et synergies éventuelles avec d'autres instruments appropriés*

La proposition est compatible avec le cadre financier pluriannuel.

Les dépenses concernent les postes suivants:

- infrastructure et gouvernance des données
- mise en œuvre, contrôle et évaluation
- suivi législatif
- association des parties prenantes.

Les coûts sont comparables à ceux d'autres initiatives de l'Union établissant des cadres communs et des infrastructures de données probantes, telles que les statistiques européennes, la gouvernance des données et les cadres d'interopérabilité.

Les activités à financer à l'appui de la mise en œuvre de la présente proposition bénéficieront de synergies avec d'autres activités horizontales dans le domaine de la modélisation économique.

1.5.5. *Évaluation des différentes possibilités de financement disponibles, y compris des possibilités de redéploiement*

Après avoir évalué les différentes possibilités de financement disponibles, la Commission a conclu que les ressources pourraient être obtenues par redéploiement à partir des programmes de financement pertinents en matière de logement relevant du CFP actuel et de la part de la rubrique 7 allouée à d'autres programmes de financement. Il n'existe pas de ligne budgétaire ni de programme de dépenses spécifiquement consacrés au logement dans le CFP actuel.

1.6. Durée de la proposition/de l'initiative et de son incidence financière

☐ durée limitée

- ☐ En vigueur à partir de/du [JJ/MM]AAAA jusqu'en/au [JJ/MM]AAAA
- " Incidence financière de AAAA jusqu'en AAAA pour les crédits d'engagement et de AAAA jusqu'en AAAA pour les crédits de paiement.

☒ durée illimitée à compter du vingtième jour suivant la publication de la proposition au Journal officiel,

- Mise en œuvre
- puis un fonctionnement en rythme de croisière au-delà.

1.7. Mode(s) d'exécution budgétaire prévu(s)²⁰

☒ Gestion directe par la Commission

- ☒ dans ses services, y compris par l'intermédiaire de son personnel dans les délégations de l'Union;
- " par les agences exécutives.

²⁰

Les explications sur les modes d'exécution budgétaire ainsi que les références au règlement financier sont disponibles sur le site BUDGpedia: <https://myintracomm.ec.europa.eu/corp/budget/financial-rules/budget-implementation/Pages/implementation-methods.aspx>.

- Gestion partagée avec les États membres
- Gestion indirecte en confiant des tâches d'exécution budgétaire:
 - à des pays tiers ou des organismes qu'ils ont désignés
 - à des organisations internationales et à leurs agences (à préciser)
 - à la Banque européenne d'investissement et au Fonds européen d'investissement
 - aux organismes visés aux articles 70 et 71 du règlement financier
 - à des établissements de droit public
 - à des entités de droit privé investies d'une mission de service public, pour autant qu'elles soient dotées de garanties financières suffisantes
 - à des entités de droit privé d'un État membre qui sont chargées de la mise en œuvre d'un partenariat public-privé et dotées de garanties financières suffisantes
 - à des organismes ou des personnes chargés de l'exécution d'actions spécifiques relevant de la politique étrangère et de sécurité commune, en vertu du titre V du traité sur l'Union européenne, identifiés dans l'acte de base concerné
 - à des entités établies dans un État membre, régies par le droit privé d'un État membre ou par le droit de l'Union et qui peuvent se voir confier, conformément à la réglementation sectorielle, l'exécution des fonds de l'Union ou des garanties budgétaires, dans la mesure où ces entités sont contrôlées par des établissements de droit public ou par des entités de droit privé investies d'une mission de service public et disposent des garanties financières appropriées sous la forme d'une responsabilité solidaire des entités de contrôle ou des garanties financières équivalentes et qui peuvent être, pour chaque action, limitées au montant maximal du soutien de l'Union.

Remarques

s.o.

2. MESURES DE GESTION

2.1. Dispositions en matière de suivi et de compte rendu

Les tâches directement mises en œuvre par la task-force «Logement» (TFH) en rapport avec le suivi de la mise en œuvre et de l'application de la proposition suivront le cycle annuel de planification et de suivi, tel qu'il est mis en œuvre au sein de la Commission, y compris l'établissement de rapports dans le cadre du rapport annuel d'activité de la DG ENER.

2.2. Système(s) de gestion et de contrôle

2.2.1. Justification du (des) mode(s) d'exécution budgétaire, du (des) mécanisme(s) de mise en œuvre du financement, des modalités de paiement et de la stratégie de contrôle proposée

La mise en œuvre du règlement incombera principalement aux autorités compétentes qui décident d'adopter des mesures liées au logement relevant de son champ d'application. Le règlement n'exige pas la création de nouvelles structures administratives nationales ni de nouveaux organes de l'Union, mais fixe des

exigences procédurales communes régissant l'évaluation, la justification, la proportionnalité, la transparence et le réexamen de ces mesures.

Pour la Commission, la proposition impliquera des tâches liées au soutien à la mise en œuvre, y compris l'élaboration d'orientations, le dialogue avec les parties prenantes, le suivi et l'évaluation de l'application du règlement et, le cas échéant, le contrôle de l'application du droit de l'Union. Ces activités seront menées par la task-force «Logement» et d'autres services concernés de la Commission, en recourant, dans la mesure du possible, aux structures administratives et aux outils numériques existants. Le mode de mise en œuvre proposé constitue donc le moyen le plus efficient et le plus proportionné d'atteindre les objectifs de l'initiative tout en limitant les coûts administratifs supplémentaires.

2.2.2. Informations sur les risques recensés et sur le(s) système(s) de contrôle interne mis en place pour les atténuer

Le principal risque lié à la mise en œuvre réside dans une application incohérente du règlement par les autorités compétentes, qui pourrait nuire à la sécurité juridique et à la prévisibilité dans l'ensemble de l'Union. Un autre risque opérationnel est que les données de référence mises à disposition par l'intermédiaire de Mapadomo ne restent pas suffisamment à jour pour étayer l'évaluation des tensions en matière de logement lorsque ces données sont utilisées.

La Commission veillera à atténuer ces risques grâce à l'élaboration d'orientations, à des échanges réguliers avec les États membres et les parties prenantes, au suivi de l'application du règlement et, le cas échéant, à l'exercice des pouvoirs de contrôle de l'application qui lui sont conférés par les traités. La Commission veillera également à la maintenance et à la mise à jour périodique des outils concernés, en s'appuyant sur les sources de données disponibles et les ressources administratives existantes.

2.2.3. Estimation et justification du rapport coût/efficacité des contrôles (rapport entre les coûts du contrôle et la valeur des fonds gérés concernés), et évaluation du niveau attendu de risque d'erreur (lors du paiement et lors de la clôture)

L'initiative nécessite que les services de la Commission gèrent les fonds nécessaires à la maintenance et à la gestion de la base de données ainsi qu'à sa bonne application; toutefois, le rapport coût-efficacité des contrôles ne peut être estimé à ce stade.

La tâche confiée à la TFH sera exécutée selon le système de contrôle déjà en place et le coût des contrôles devrait rester minime.

2.3. Mesures de prévention des fraudes et irrégularités

L'initiative prévoit des fonds limités exécutés en mode de gestion directe. Aucune procédure de passation de marchés publics n'est prévue à ce stade (par exemple à des fins de suivi ou d'évaluation).

La DG ENER a adopté une stratégie antifraude (SAF) et un plan d'action, fondés sur la SAF de la Commission. Une évaluation des risques est réalisée chaque année en interne afin de recenser les domaines les plus vulnérables à la fraude, les contrôles en place et les actions nécessaires pour améliorer la capacité de la DG ENER et de la TFH à prévenir, à détecter et à corriger les fraudes.

3. INCIDENCE FINANCIÈRE ESTIMÉE DE LA PROPOSITION/DE L'INITIATIVE

L'incidence estimée sur les dépenses et le personnel pour les années 2028 et suivantes est ajoutée à titre purement indicatif et ne préjuge pas du prochain cadre financier pluriannuel. La source de financement et la portée de l'engagement financier de l'Union pour l'après-2027 restent subordonnées au résultat des négociations interinstitutionnelles sur le CFP 2028-2034 et seront ensuite déterminées dans le cadre de la procédure budgétaire annuelle. Tous les crédits et dotations en personnel à partir de 2028 sont indicatifs.

3.1. Rubrique(s) du cadre financier pluriannuel et ligne(s) budgétaire(s) de dépenses concernée(s)

La proposition et sa bonne mise en œuvre s'appuieront sur la base de données existante de la Commission sur le logement, Mapadomo, développée conjointement par la DG ECFIN et le JRC, qui fournit des données granulaires aux niveaux NUTS 3 et UAL sur les parcs de logements et les prix de transaction et qui étaye l'indicateur du ratio prix/revenus utilisé pour recenser les zones tendues en matière de logement.

Cette base de données constitue donc un actif de soutien numérique essentiel, qui permet aux autorités compétentes de réutiliser des données comparables détenues par la Commission et favorise une mise en œuvre cohérente et fondée sur des données probantes, sans qu'il soit nécessaire de créer une base de données distincte pour le règlement sur le logement abordable. La base de données doit continuer d'être entretenue et mise à jour par le personnel de la Commission; ces besoins en ressources sont indiqués dans les tableaux ci-dessous.

En outre, les dépenses proposées seront nécessaires pour soutenir la mise en œuvre de la présente proposition par l'association des parties prenantes (réunions avec les autorités locales et nationales, groupes de travail d'experts), des études et des évaluations.

- Lignes budgétaires existantes

Dans l'ordre des rubriques du cadre financier pluriannuel et des lignes budgétaires.

Rubrique du cadre financier pluriannuel	Ligne budgétaire	Nature de la dépense	Participation			
	Numéro	CD/CN D ²¹	de pays AELE ²²	de pays candidats et pays candidats potentiels ²³	d'autres pays tiers	autres recettes affectées
	Plusieurs lignes budgétaires, dont la ligne budgétaire 03.0202 «Améliorer	CD et	NON	NON	NON	NON

²¹ CD = crédits dissociés / CND = crédits non dissociés.

²² AELE: Association européenne de libre-échange.

²³ Pays candidats et, le cas échéant, pays candidats potentiels des Balkans occidentaux.

	la compétitivité des entreprises, en particulier des PME, et soutenir leur accès aux marchés» ²⁴	CND				
--	---	-----	--	--	--	--

²⁴ Les crédits nécessaires en 2027 seront intégralement financés par voie de redéploiement au sein des programmes existants concernés relevant des rubriques 1, 2 et 3 du cadre financier pluriannuel. Les crédits estimés à partir de 2028 sont indicatifs, et la source de financement et la portée restent subordonnées au résultat des négociations interinstitutionnelles sur le CFP 2028-2034.

3.2. Incidence financière estimée de la proposition sur les crédits

3.2.1. Synthèse de l'incidence estimée sur les crédits opérationnels

- " La proposition/l'initiative n'engendre pas l'utilisation de crédits opérationnels
- ☒ La proposition/l'initiative engendre l'utilisation de crédits opérationnels, comme expliqué ci-après:

3.2.1.1. Crédits issus du budget voté

En Mio EUR (à la 3^e décimale)

Rubrique du cadre financier pluriannuel			Numéro								
DG: ENER				Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	TOTAL CFP 2028-2034
				2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Crédits opérationnels											
Ligne budgétaire ²⁵	Engagements	(1a)		0,68	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Paievements	(2a)		0,68	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
ligne budgétaire 03.0202 «Améliorer la compétitivité des entreprises, en particulier des PME, et soutenir leur accès aux marchés»	Engagements	(1b)		0,32							0
	Paievements	(2b)		0,32							0

²⁵ Les crédits nécessaires en 2027 seront intégralement financés par voie de redéploiement au sein des programmes existants concernés relevant des rubriques 1, 2 et 3 du cadre financier pluriannuel, en particulier su chapitre 03.02 (Programme relatif au marché unique) pour Mapadomo et à la ligne 06.200401 pour la maintenance de Mapadomo. Les crédits estimés à partir de 2028 sont indicatifs, et la source de financement et la portée restent subordonnées au résultat des négociations interinstitutionnelles sur le CFP 2028-2034.

Crédits de nature administrative financés par l'enveloppe de certains programmes spécifiques ²⁶											
Ligne budgétaire		(3)									0
TOTAL des crédits	Engagements	=1 a+ 1b +3	1,000	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	7,000
pour la DG ENER	Paielements	=2 a+ 2b +3	1,000	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	7,000

			Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	TOTAL CFP
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2028-2034
TOTAL des crédits opérationnels	Engagements	(4)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Paielements	(5)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
TOTAL des crédits de nature administrative financés par l'enveloppe de certains programmes spécifiques		(6)	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL des crédits pour les RUBRIQUES	Engagements	=4+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000

²⁶ Assistance technique et/ou administrative et dépenses d'appui à la mise en œuvre de programmes et/ou d'actions de l'UE (anciennes lignes «BA»), recherche indirecte, recherche directe.

du cadre financier pluriannuel	Paiements	=5+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
--------------------------------	-----------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

			Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	TOTAL CFP 2028-2034
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
TOTAL des crédits opérationnels	Engagements	(4)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Paiements	(5)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
TOTAL des crédits de nature administrative financés par l'enveloppe de certains programmes spécifiques		(6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL des crédits pour les RUBRIQUES 1 à 3	Paiements	=4+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
du cadre financier pluriannuel		=5+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
Rubrique du cadre financier pluriannuel			4	«Dépenses administratives» ²⁷							

DG: ENER	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Année 2033	Année 2034	TOTAL CFP 2028-2034
Ÿ Ressources humaines	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	4,07
Ÿ Autres dépenses administratives	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,13

²⁷ Pour déterminer les crédits nécessaires, il convient de recourir aux chiffres relatifs au coût moyen annuel qui sont disponibles sur la page web correspondante de BUDGpedia.

TOTAL pour la DG ENER	Crédits	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,20
-----------------------	---------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------

En Mio EUR (à la 3^e décimale)

		Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Année 2033	Année 2034	TOTAL CFP 2028-2034
TOTAL des crédits pour les RUBRIQUES 1 à 4 ²⁸	Engagements	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	11,20
du cadre financier pluriannuel	Paievements	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	11,20

L'incidence estimée sur les dépenses et le personnel pour les années 2028 et suivantes est ajoutée à titre purement indicatif et ne préjuge pas du prochain cadre financier pluriannuel. La source de financement et la portée de l'engagement financier de l'Union pour l'après-2027 restent subordonnées au résultat des négociations interinstitutionnelles sur le CFP 2028-2034 et seront ensuite déterminées dans le cadre de la procédure budgétaire annuelle. Tous les crédits et dotations en personnel à partir de 2028 sont indicatifs.

3.2.2. *Estimation des réalisations financées à partir des crédits opérationnels (cette section ne doit pas être complétée pour les organismes décentralisés)*

Crédits d'engagement en Mio EUR (à la 3^e décimale)

Indiquer les objectifs et les réalisations			Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Insérer autant d'années que nécessaire, pour refléter la durée de l'incidence (cf. section 1.6)	TOTAL
	RÉALISATIONS (outputs)							

²⁸ Rubriques 1 à 7 en 2027

ò	Type ²⁹	Coût moy en	Nbre	Coût	Nbre	Coût	Nbre	Coût	Nbre	Coût	Nbre	Coût	Nbre	Coût	Nbre	Coût	Nbre total	Coût total
OBJECTIF SPÉCIFIQUE n° 1 ³⁰ ...																		
- Réalisation																		
- Réalisation																		
- Réalisation																		
Sous-total objectif spécifique n° 1																		
OBJECTIF SPÉCIFIQUE n° 2...																		
- Réalisation																		
Sous-total objectif spécifique n° 2																		
TOTAUX																		

²⁹ Les réalisations se réfèrent aux produits et services qui seront fournis (par exemple: nombre d'échanges d'étudiants financés, nombre de km de routes construites, etc.).

³⁰ Tel que décrit dans la section 1.3.2. «Objectif(s) spécifique(s)».

3.2.3. Synthèse de l'incidence estimée sur les crédits administratifs

- ☐ La proposition/l'initiative n'engendre pas l'utilisation de crédits de nature administrative.
- ☒ La proposition/l'initiative engendre l'utilisation de crédits de nature administrative, comme expliqué ci-après:

3.2.3.1. Crédits issus du budget voté

CRÉDITS VOTÉS	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Année 2033	Année 2034	TOTAL 2028-2034
RUBRIQUE 4									
Ressources humaines	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	4,074
Autres dépenses administratives	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,126
Sous-total RUBRIQUE 4	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,200
Hors RUBRIQUE 4									
Ressources humaines	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Autres dépenses de nature administrative	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Sous-total hors RUBRIQUE 4	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
TOTAL	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,200

Les besoins en crédits pour les ressources humaines et les autres dépenses de nature administrative seront couverts par les crédits de la DG déjà affectés à la gestion de l'action et/ou redéployés en interne au sein de la DG, complétés le cas échéant par toute dotation additionnelle qui pourrait être allouée à la DG gestionnaire dans le cadre de la procédure d'allocation annuelle et compte tenu des contraintes budgétaires existantes.

3.2.4. Besoins estimés en ressources humaines

- " La proposition/l'initiative n'engendre pas l'utilisation de ressources humaines.
- ☒ La proposition/l'initiative engendre l'utilisation de ressources humaines, comme expliqué ci-après:

3.2.4.1. Financement sur le budget voté

Estimation à exprimer en équivalents temps plein (ETP)³¹

CRÉDITS VOTÉS		A nn ée	A nn ée	A nn ée	A nn ée	A nn ée	A nn ée	A nn ée
	2 0 2 7	20 28	20 29	20 30	20 31	20 32	20 33	20 34
Emplois du tableau des effectifs (fonctionnaires et agents temporaires)								
20 01 02 01 (Au siège et dans les bureaux de représentation de la Commission)	3	3	3	3	3	3	3	3
20 01 02 03 (Délégations de l'UE)	0	0	0	0	0	0	0	0
(Recherche indirecte)	0	0	0	0	0	0	0	0
(Recherche directe)	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres lignes budgétaires (à préciser)	0	0	0	0	0	0	0	0
Personnel externe (en ETP)								
20 02 01 (AC, END de l'«enveloppe globale»)	0	0	0	0	0	0	0	0
20 02 03 (AC, AL, END et JPD dans les délégations de l'UE)	0	0	0	0	0	0	0	0
Ligne d'appui administratif	au siège	0	0	0	0	0	0	0
[XX.01.Y Y.YY]	dans les délégations de l'UE	0	0	0	0	0	0	0
(AC, END - Recherche indirecte)		0	0	0	0	0	0	0
(AC, END - Recherche directe)		0	0	0	0	0	0	0

³¹ Veuillez préciser en dessous du tableau combien, sur le nombre d'ETP indiqué, sont déjà affectés à la gestion de l'action et/ou peuvent être redéployés au sein de votre DG, et quels sont vos besoins nets.

Autres lignes budgétaires (à préciser) - Rubrique 4	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres lignes budgétaires (à préciser) - Hors rubrique 4	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	3	3	3	3	3	3	3	3

Personnel nécessaire à la mise en œuvre de la proposition (en ETP):

		Personnel supplémentaire exceptionnel*		
	À couvrir par le personnel actuellement disponible dans les services de la Commission	À financer sur la rubrique 4 ou la recherche	À financer sur la ligne BA	À financer sur les redevances
Emplois du tableau des effectifs	3		s.o.	
Personnel externe (AC, END, INT)				

Description des tâches à effectuer par:

les fonctionnaires et agents temporaires	La mise en œuvre des dispositions de la proposition entraînera un certain nombre de nouvelles tâches pour la Commission, qui nécessiteront des ressources spécifiques pour garantir une mise en œuvre efficace et en temps utile. Ces tâches sont de nature transversale et associent la coordination des politiques, le suivi et l'évaluation, le suivi législatif, l'association des parties prenantes et la gouvernance des données dans les domaines de l'accessibilité financière du logement, du marché intérieur et de l'élaboration de politiques fondées sur des données probantes. L'allocation de 3 ETP fonctionnaires permanents (AD) au sein de la DG ENER est nécessaire pour assurer la gouvernance à long terme, la coordination et la surveillance réglementaire du nouveau cadre établi en vertu de la proposition. Il s'agit notamment de soutenir la mise en œuvre du règlement, de suivre son application dans les États membres, d'assurer la cohérence avec le cadre juridique plus large de l'Union (y compris les traités, la directive «services» et le règlement (UE) 2024/1028) et d'assurer le suivi de la mise en œuvre de la recommandation de la Commission relative à l'accessibilité financière du logement dans les zones tendues en matière de logement.
--	--

	Ces ressources couvriraient en particulier: 1. Suivi, mise en œuvre et évaluation (1,5 ETP) - coordination de la mise en œuvre globale dans les États membres par les autorités compétentes et les autres parties prenantes concernées; - suivi de la mise en œuvre du règlement et préparation d'un rapport d'évaluation d'ici à 2031; - maintien de la cohérence avec la législation plus large relative au marché intérieur (TFUE, directive «services», règlement sur les locations de courte durée); - coordination avec la DG GROW, la DG FISMA, le SJ, le JRC, la DG ECFIN, etc. - suivi de la mise en œuvre de la recommandation de la Commission relative à l'accessibilité financière du logement dans les zones tendues en matière de logement 2. Mise en œuvre juridique et contrôle de l'application (1 ETP) - réponse aux questions relatives à la mise en œuvre; - élaboration d'orientations de la Commission; - préparation d'un acte délégué (si nécessaire); - examen des plaintes; - travaux relatifs aux infractions, si nécessaire. 3. Association des parties prenantes (0,5 ETP) - dialogue sur la mise en œuvre; - ateliers; - échanges avec les États membres; - discussions au sein de l'alliance pour le logement; - site web et publications; - diffusion des orientations.
le personnel externe	

L'incidence estimée sur les dépenses et le personnel pour les années 2028 et suivantes est ajoutée à titre purement indicatif et ne préjuge pas du prochain cadre financier pluriannuel. La source de financement et la portée de l'engagement financier de l'Union pour l'après-2027 restent subordonnées au résultat des négociations interinstitutionnelles sur le CFP 2028-2034 et seront ensuite déterminées dans le cadre de la procédure budgétaire annuelle. Tous les crédits et dotations en personnel à partir de 2028 sont indicatifs.

3.2.5. *Vue d'ensemble de l'incidence estimée sur les investissements liés aux technologies numériques*

Obligatoire: il convient d'indiquer dans le tableau figurant ci-dessous la meilleure estimation des investissements liés aux technologies numériques découlant de la proposition/de l'initiative.

À titre exceptionnel, lorsque la mise en œuvre de la proposition/de l'initiative l'exige, les crédits de la rubrique 4 doivent être présentés sur la ligne spécifique.

Les crédits des rubriques 1-3 doivent être présentés comme des «Dépenses pour les systèmes informatiques soutenant une politique consacrées aux programmes opérationnels». Ces dépenses correspondent au budget opérationnel à affecter à la réutilisation/à l'achat/au développement de plateformes et d'outils informatiques directement liés à la mise en œuvre de l'initiative et aux investissements qui y sont associés (par exemple, licences, études, stockage de données, etc.). Les informations figurant dans ce tableau doivent être cohérentes avec les données détaillées présentées à la section 4 «Dimensions numériques».

TOTAL des crédits numériques et informatiques	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Année 2033	Année 2034	TOTAL CFP 2028-2034
RUBRIQUE 4									
Dépenses informatiques (institutionnelles)		0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total RUBRIQUE 4		0	0	0	0	0	0	0	0
Hors RUBRIQUE 4									
Dépenses pour les systèmes informatiques soutenant une politique consacrées aux programmes opérationnels	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	3,500
Sous-total hors RUBRIQUE 4	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	3,500
TOTAL	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	3,500

3.2.6. Compatibilité avec le cadre financier pluriannuel actuel

La proposition/l'initiative:

- ☒ peut être intégralement financée par voie de redéploiement au sein de la rubrique concernée du cadre financier pluriannuel (CFP).

Un redéploiement serait nécessaire dans le cadre de la ligne budgétaire SMP pour financer la base de données Mapadomo en 2027.

- Un redéploiement inter-DG pourrait être nécessaire pour apporter à la DG Énergie le soutien nécessaire pour exécuter les tâches visées à l'exigence décrite à la section 1.5.1. nécessite l'utilisation de la marge non allouée sous la rubrique correspondante du CFP et/ou le recours aux instruments spéciaux comme le prévoit le règlement CFP.

s.o.

- " nécessite une révision du CFP.

S.O.

3.2.7. Participation de tiers au financement

La proposition/l'initiative:

- ☒ ne prévoit pas de cofinancement par des tierces parties
- " prévoit le cofinancement par des tierces parties estimé ci-après:

Crédits en Mio EUR (à la 3^e décimale)

	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Année 2033	Année 2034	Total
Préciser l'organisme de cofinancement								
TOTAL crédits cofinancés								

3.3. Incidence estimée sur les recettes

- ☒ La proposition/l'initiative est sans incidence financière sur les recettes.
- " La proposition/l'initiative a une incidence financière décrite ci-après:
 - " sur les ressources propres
 - " sur les autres recettes
 - " veuillez indiquer si les recettes sont affectées à des lignes de dépenses

En Mio EUR (à la 3^e décimale)

Ligne budgétaire de recettes:	Montants inscrits pour l'exercice en cours	Incidence de la proposition/de l'initiative ³²						
		Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Année 2033	Année 2034
Article								

Pour les recettes affectées, préciser la(les) ligne(s) budgétaire(s) de dépenses concernée(s).

Autres remarques (relatives par exemple à la méthode/formule utilisée pour le calcul de l'incidence sur les recettes ou toute autre information).

³² En ce qui concerne les ressources propres traditionnelles (droits de douane, cotisations sur le sucre), les montants indiqués doivent être des montants nets, c'est-à-dire des montants bruts après déduction de 10 % de frais de perception, comme cela est proposé dans le document COM(2025) 574.

S.O.

4. DIMENSIONS NUMERIQUES

4.1. Exigences pertinentes en matière numérique

Référence à l'exigence	Description de l'exigence	Acteurs visés ou concernés par l'exigence	Processus généraux	Catégories
Articles 6, 9, 10 et 12	Éléments probants à l'appui des mesures Obligation, pour les autorités compétentes qui choisissent d'adopter des mesures liées au logement relevant du champ d'application du règlement, de traiter, d'analyser et de réévaluer périodiquement les informations nécessaires pour démontrer l'existence d'une tension en matière de logement et pour justifier et réexaminer ces mesures. Le cas échéant, l'autorité compétente réutilise les données relatives aux locations de courte durée disponibles sous forme numérique et générées en application du règlement (UE) 2024/1028 pour les mesures visées à l'article 5, paragraphe 1, point a)	Autorités compétentes	Traitement des données; réutilisation des données	Données
Article 13	Publication de la ou des mesures adoptées Les autorités compétentes sont tenues de publier les évaluations et les décisions qui sous-tendent les mesures liées au logement, y compris leur champ d'application territorial et leur durée.	Autorités compétentes, grand public	Traitement des données; partage des données	Données

4.2. Données

Type de données	Référence à l'exigence ou aux exigences	Norme et/ou spécification (le cas échéant)
Éléments probants à l'appui des mesures	Article 6; article 9; article 10, paragraphe 1; Article 12	données objectives, transparentes et vérifiables
Publication de la ou des mesures adoptées	Article 13	s.o.
Suivi et évaluation par la Commission	Article 16	s.o.

Alignement sur la stratégie européenne pour les données

L'initiative est alignée sur la stratégie européenne pour les données, car elle privilégie l'utilisation, la réutilisation et la mise à disposition du public des données existantes afin de favoriser une prise de décision publique fondée sur des données probantes, plutôt que la création d'une architecture distincte de collecte de données.

Alignement sur le principe «une fois pour toutes»

Le principe «une fois pour toutes» a été respecté. La proposition n'introduit aucune nouvelle obligation de communication de données pour les citoyens, les hôtes, les plateformes ou les autres opérateurs économiques lorsque les informations pertinentes ont déjà été collectées en vertu du règlement (UE) 2024/1028. Les autorités compétentes peuvent s'appuyer sur les données statistiques et administratives existantes au niveau de l'UE (par exemple Mapadomo) ainsi qu'aux niveaux national, régional et local avant d'entreprendre toute collecte supplémentaire.

La proposition ne crée aucun nouveau service numérique, plateforme, base de données, système de déclaration ou mécanisme d'enregistrement. Elle n'introduit pas non plus de prise de décision automatisée ni d'évaluation algorithmique. Les autorités compétentes restent responsables de la réalisation des évaluations requises par le règlement.

Flux de données

Type de données	Référence(s) à l'exigence ou	Acteurs fournissant les	Acteurs recevant les données	Déclencheur de l'échange de	Fréquence (le cas échéant)
-----------------	------------------------------	-------------------------	------------------------------	-----------------------------	----------------------------

	aux exigences	données		données	
Éléments probants à l'appui des mesures, notamment l'évaluation des tensions en matière de logement, la mise en évidence de la contribution de l'activité concernée aux pressions sur le logement et l'évaluation de la proportionnalité de la mesure. Les autorités compétentes doivent réexaminer périodiquement les mesures adoptées à l'aide de données actualisées afin de vérifier que les conditions justifiant les mesures continuent d'être remplies et que les mesures restent nécessaires et proportionnées. Le cas échéant, l'évaluation réutilise les données générées en application du règlement (UE) 2024/1028 pour les mesures relatives aux locations de courte durée.	Article 6; article 9; article 10, paragraphe 1; Article 12	Autorité compétente	Grand public	Décision d'adopter des mesures restrictives	Au moins tous les cinq ans
Publication de la ou des mesures adoptées, comprenant l'évaluation requise pour adopter les mesures, y compris leur champ d'application territorial et leur durée,	Article 13	Autorité compétente	Grand public	Adoption, renouvellement, modification ou retrait d'une mesure	Au moins tous les cinq ans
La Commission assurera le suivi de la mise en œuvre et de l'application du règlement	Article 16	Commission européenne	Parlement européen, Conseil, Comité économique et social européen	20 mai 2031	Pas de cycle d'évaluation récurrent

			et Comité des régions		
--	--	--	-----------------------	--	--

4.3. Solutions numériques

Solution numérique	Référence(s) à l'exigence ou aux exigences	Principales fonctionnalités requises	Organisme responsable	Comment l'accessibilité est-elle prise en compte?	Comment la possibilité de réutilisation est-elle envisagée?	Utilisation des technologies de l'IA (le cas échéant)
s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

Solution numérique #1

Politique numérique et/ou sectorielle (le cas échéant)	Expliquer de quelle manière la solution s'aligne sur l'élément en question
Règlement sur l'IA	s.o.
Cadre de l'UE en matière de cybersécurité	s.o.
eIDAS	s.o.
Portail numérique unique et IMI	s.o.
Autres	s.o.

4.4. Évaluation de l'interopérabilité

Service public numérique ou	Description	Référence(s) à	Solution(s)	Autre(s) solution(s) d'interopérabilité
-----------------------------	-------------	----------------	-------------	---

catégorie de services publics numériques		l'exigence ou aux exigences	interopérable(s) pour l'Europe	
Service public numérique #1	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Catégorie de services publics numériques selon la CFAP #1	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

Service public numérique #1

Évaluation	Mesure(s)	Obstacles potentiels restants (le cas échéant)
Alignement sur les politiques numériques et sectorielles existantes Énumérer les politiques numériques et sectorielles applicables recensées	s.o.	s.o.
Mesures organisationnelles en faveur d'une fourniture transfrontière sans heurts de services publics numériques Énumérer les mesures de gouvernance prévues	s.o.	s.o.
Mesures prises pour garantir une compréhension commune des données	s.o.	s.o.

Énumérer ces mesures		
Utilisation de spécifications et de normes techniques ouvertes convenues d'un commun accord Énumérer ces mesures	S.O.	S.O.

4.5. Mesures de soutien de la mise en œuvre numérique

Description de la mesure	Référence(s) à l'exigence ou aux exigences	Rôle de la Commission (le cas échéant)	Acteurs à associer (le cas échéant)	Calendrier prévu (le cas échéant)
S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.