N°3188

_____

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

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

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES, SUR LE PROJET DE LOI,

ADOPTÉ PAR LE SÉNAT,

visant la **relance** *et la* **décentralisation** *du* **logement** (n° 3058)

(*Première lecture*)

(Procédure accélérée)

PAR MME ANNAÏG LE MEUR

Députée

Voir le numéro : **3058**

SOMMAIRE

—

Pages

INTRODUCTION 7

COMMENTAIRES D'ARTICLES 13

TITRE IER – L'ACCÉLÉRATION DES CONSTRUCTIONS 13

Chapitre Ier – Dispositions d'orientation et de programmation 13

Article 1er (articles 9-4, 9-5, 9-6, 10-5 [nouveaux] et 14-1 du 1er août 2003 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, articles L. 353-15, L. 442-6, L. 472-1-8, L. 481-3 et L. 443-15-1-1 du code de la construction et de l'habitation, article L. 421-5-3 du code de l'urbanisme) : Lancement du troisième programme national de renouvellement urbain 13

Chapitre II – Dispositions d'urbanisme 25

Article 2 (article L. 318-10 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Création de la catégorie d'« opération d'intérêt local » 25

Article 2 bis : Dérogations aux règles du plan local d'urbanisme (PLU) pour favoriser la transformation d'immeubles à destination autre que d'habitation en immeubles de logements 37

Article 3 : Refonte par ordonnance des procédures de mise en compatibilité des documents d'urbanisme et de planification avec des projets d'intérêt général ou d'utilité publique 40

Article 4 (article 31 du code général des impôts) : Réforme du « statut du bailleur privé » (« dispositif Jeanbrun ») 49

Article 4 bis (article 1406 *bis* du code général des impôts) : Rattachement automatique des territoires insulaires métropolitains aux « zones tendues » au sens fiscal 55

Article 4 ter (article 1406 *bis* du code général des impôts) : Critères spécifiques pour la reconnaissance du statut de « zones tendues » en outre-mer 57

Article 5 (articles L. 312-5, L. 328-3, L. 328-6, L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme) : Transformation du quartier d'affaires de La Défense 60

TITRE II – L'ACCÉLÉRATION DES RÉNOVATIONS 68

Article 6 (articles 6 et 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs) : Clarification des obligations de mise en conformité énergétique des logements mis en location 68

Article 6 bis (articles 14-2, 25-1 et 26-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, articles L. 632-2 et L. 632-3-1 du code du patrimoine) : Aménagement des obligations de rénovation énergétique des logements 77

Article 7 (articles L. 353-9-2, L. 442-1, L. 442-1-2 [abrogé], L. 442-3 et L. 472-3 du code de la construction et de l'habitation, article 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et article 81 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté) : Augmentation des plafonds de loyer des logements sociaux ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique 82

Article 7 bis : Expérimentation d'une modulation des loyers par les organismes HLM pour favoriser les mutations au sein du parc social 92

TITRE III – DÉCENTRALISATION 94

Article 8 (articles L. 301-3, L. 301-5-1, L. 301-5-1-3 [abrogé], L. 301-5-2 [abrogé], L. 301-5-3 [abrogé], L. 301-5-4 [abrogé], L. 303-1, L. 321-1-1, L. 411-10, L. 443-7, L. 443-8, L. 443-15-1, L. 443-15-1-1, L. 445-1 et L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation, articles L. 5219-5 et L. 5219-10 du code général des collectivités territoriales, article L. 210-1 du code de l'urbanisme, article 11 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, article 59 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République) : Renforcement du statut d'autorité organisatrice de l'habitat 94

Article 9 (articles L. 441-2-1, L. 441-2-9 et L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation, article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales) : Accès aux données du GIP-SNE et échanges de données avec la DGFiP, transfert des compétences relatives au droit au logement opposable et des droits de réservation de l'État aux collectivités locales et à leurs groupements, habilitation à réformer par ordonnance le régime du référé Dalo 104

Article 10 (articles L. 441-2, L. 441-2-1 A [nouveau] et L. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation, article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles) : Renforcement des pouvoirs du maire dans l'attribution des logements sociaux 116

Article 11 (article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation) : Simplification des procédures de relogement des ménages occupant un logement social Outre-mer ou détenu par une société d'économie mixte 123

EXAMEN EN COMMISSION 125

1. Réunion du mercredi 16 septembre 2026 à 15 heures : Audition de M. Vincent Jeanbrun, ministre de la Ville et du Logement, et discussion générale sur le projet de loi, adopté par le Sénat, visant la relance et la décentralisation du logement (n° 3058) 125

2. Réunion du lundi 21 septembre 2026 à 16 heures 30 : Examen du projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement 156

3. Réunion du lundi 21 septembre 2026 à 21 heures 30 : Suite de l'examen du projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement 205

4. Réunion du mardi 22 septembre 2026 à 15 heures 30 : Suite de l'examen du projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement 236

5. Réunion du mardi 22 septembre 2026 à 21 heures 30 : Suite et fin de l'examen du projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement 299

LISTE DES PERSONNES ENTENDUES PAR LA RAPPORTEURE 343

AVIS FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DES FINANCES, DE L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE ET DU CONTRÔLE BUDGÉTAIRE 347

INTRODUCTION 347

I. EXAMEN DES ARTICLES POUR AVIS 349

Article 1er : Dispositions programmatiques initiant un troisième programme national de renouvellement urbain 349

Article 4 : Assouplissement des conditions permettant de bénéficier de l'avantage fiscal « Relance logement » dans les logements anciens 357

Article 4 bis : Modification des conditions de majoration du taux de taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) dans les communes situées dans des zones insulaires métropolitaines sans lien permanent avec le continent 371

Article 4 ter : Adaptation de l'application de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) dans les outre-mer 373

II. RÉUNION DE LA COMMISSION SAISIE POUR AVIS 375

III. LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES PAR M. FRANÇOIS JOLIVET, RAPPORTEUR POUR AVIS DE LA COMMISSION DES FINANCES, DE L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE ET DU CONTRÔLE BUDGÉTAIRE 399

INTRODUCTION

Notre pays traverse une crise du logement sans précédent, qui touche en premier lieu nos concitoyens les plus fragiles. Depuis 2019, l'offre locative a été divisée par plus de 2,5 selon certains professionnels. Les témoignages de propriétaires submergés par les demandes lors de la mise en location de leur bien en sont une illustration concrète. La barre symbolique des 3 millions de demandeurs d'un logement social se rapproche.

Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est accentué par la hausse brutale des taux d'intérêt à partir de 2022, ravivée par le déclenchement de la guerre en Iran. Celle-ci bloque l'accès à la propriété pour de nombreux ménages qui ne disposent pas d'un apport suffisant, alors que le taux d'intérêt moyen des crédits immobiliers a dépassé 3,3 % en juillet 2026 selon les données de la Banque de France. Les ménages qui autrefois devenaient propriétaires ne libèrent plus les logements locatifs qu'ils occupent.

Car si la demande de logements neufs décroît, les coûts de production de logements neufs demeurent élevés, ce qui conduit à une baisse des ventes de logements neufs et, par ricochet, des constructions neuves. En 2025, à peine 274 000 logements ont été mis en chantier dans notre pays, soit un recul de plus de 22 % par rapport à la moyenne des cinq années précédentes. Les ventes de logements neufs aux particuliers ont atteint 64 867 unités en 2025, soit un niveau historiquement bas [(1)]. Les filières de la promotion et du bâtiment sont particulièrement touchées.

Faut-il désespérer pour autant ? Les signes d'espoir existent. Les dispositifs votés en lois de finances produisent leur effet, comme le prêt à taux zéro, qui joue pleinement son rôle contracyclique. Le dispositif d'amortissement dit « Jeanbrun » est également un signal positif, même s'il présente encore des conditions d'éligibilité trop restrictives. Les élus locaux s'emparent des outils créés par les récentes lois adoptées par le Parlement pour faciliter le logement de nos concitoyens : en transformant les bureaux vides en logements (loi Daubié), en évitant la fuite des logements du parc locatif vers les locations touristiques de courte durée (loi Echaniz-Le Meur), ou en assouplissant le droit de l'urbanisme pour accélérer la réalisation de projets d'aménagement et de construction de logements (loi Huwart).

Le présent projet de loi s'inscrit pleinement dans l'élan des précédentes lois adoptées par le Parlement, toutes issues d'initiatives parlementaires, tout en étendant le champ des objectifs à atteindre : accélérer les procédures pour produire plus rapidement des logements, maintenir une offre suffisante sur le marché de la location, transformer le cadre urbain et faciliter la rénovation énergétique des logements.

---

(1) Données de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI).

De surcroît, le projet de loi fait **pleinement confiance aux élus locaux et aux collectivités territoriales. En leur offrant de nouvelles prérogatives, en leur permettant d'adapter des dispositifs nationaux et d'accélérer les projets, il fait des acteurs locaux du logement le fer de lance de la relance du logement, indispensable au pays.**

Votre rapporteure se félicite que l'examen en commission des affaires économiques (à la suite de l'examen pour avis de la commission des finances, qui s'était saisie des articles 1er, 4, 4 *bis* et 4 *ter*), **ait permis d'adopter un texte qui conserve l'esprit du projet de loi** initial, même si on peut toujours regretter la suppression de certains dispositifs ou leur modification substantielle**.**

L'**article 1er, qui lance le troisième programme national de renouvellement urbain, était attendu par tous les acteurs et constitue une mesure majeure**. Les besoins de renouvellement urbain dans les centres anciens dégradés comme dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sont encore importants. **Le ministre a clairement rappelé que l'enveloppe de 5 milliards d'euros constituait une mise de départ qui avait vocation à être abondée si les projets le justifiaient.** L'obligation pour chacun des signataires des conventions locales de s'engager sur différents axes constitue un changement fondamental et rappelle que **la transformation du seul cadre de vie et du bâti ne peut suffire pour améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers, en l'absence d'une mobilisation de toutes les politiques de droit commun**. L'examen en commission a permis d'inscrire le principe d'une évaluation de ces conventions par des indicateurs qualitatifs et quantitatifs. Imposer dans les marchés publics le recours prioritaire aux petites et moyennes entreprises implantées sur le territoire, obligation votée par la commission, procède d'une finalité indiscutablement louable : elle n'est cependant pas conforme au droit européen. D'autres moyens existent pour favoriser de facto les entreprises du territoire.

Le rétablissement de l'article 2 dans sa version initiale, telle que proposée par le Gouvernement dans le projet de loi déposé au Sénat, **doit être salué**. L'article permet à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU), en cas d'afflux nouveau de population, d'instaurer une opération d'intérêt local (OIL). Dans les OIL, le maire pourra déroger au PLU (règles, orientations d'aménagement et de programmation) et accorder l'autorisation d'urbanisme sans recueillir l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, lorsqu'il est normalement prévu. **En rétablissant l'arrêté du préfet créant l'OIL, la commission des affaires économiques a tenu à sécuriser le dispositif, ce qui était attendu des porteurs de projets.**

La suppression de l'article 3, qui habilite le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance afin de réduire, simplifier, et accélérer les procédures de mise en compatibilité des documents d'urbanisme et d'autres documents de planification, à l'occasion d'une opération ou d'un projet, **est regrettable**.

S'il est logique que le Parlement veille à ne pas être dessaisi sans raison de son pouvoir législatif, la technicité du sujet et la nécessité de mener des concertations approfondies avec les instances représentatives des collectivités territoriales justifient, dans le cas d'espèce, le recours aux ordonnances.

Pour soutenir l'investissement locatif, l'article 4 assouplit les conditions d'éligibilité au dispositif « Jeanbrun » dans l'ancien, en l'ouvrant aux maisons individuelles et en allégeant les exigences liées à la réalisation de travaux. La commission des affaires économiques est revenue à un seuil de travaux de 20 % du prix d'acquisition du bien, alors que le seuil de 30 % imposé par le droit existant est trop exigeant et que, à l'inverse, la suppression totale de ce seuil par le Sénat ne permettait pas d'encadrer suffisamment le dispositif. La commission a également supprimé la possibilité, introduite par le Sénat, de bénéficier du dispositif en louant à un membre de sa famille.

Les **articles 4 *bis* et 4 *ter***, introduits au Sénat, ont été adoptés sans modification par la commission des affaires économiques. Le premier rattache automatiquement aux zones tendues au sens fiscal toutes les communes situées « dans des zones insulaires métropolitaines sans lien permanent avec le continent » et le second crée des critères spécifiques à la reconnaissance du statut de zones tendues dans les communes d'outre-mer.

L'article 5, adopté par la commission sans modification majeure, s'attaque aux enjeux de transformation du quartier de La Défense, marqué par un fort taux de vacance des immeubles de bureaux : évolutions relatives aux compétences et modalités d'intervention de l'établissement public Paris La Défense, extension de la durée des projets urbains partenariaux, création d'un certificat de projet à titre expérimental dans le quartier de La Défense.

L'article 6, issu de la proposition de loi de MM. Iñaki Echaniz et Bastien Marchive qui avait été adoptée par la commission des affaires économiques en novembre 2024, a pour objectif de clarifier les obligations de rénovation énergétique pour les propriétaires bailleurs. L'enjeu de cet article **est d'éviter une sortie massive de logements du marché locatif, sans renoncer pour autant aux ambitions de rénovation énergétique** du parc existant. Plusieurs amendements, adoptés avec un avis favorable de la rapporteure, reviennent à la rédaction initiale de la proposition de loi précitée, tandis qu'un amendement de M. François Jolivet a confirmé l'intérêt des parlementaires pour la prise en compte, introduite par le Sénat, du DPE collectif.

L'**article 6 *bis***, introduit par le Sénat, a pour ambition de faciliter les travaux d'amélioration du « confort d'été », en permettant aux copropriétés d'installer des stores extérieurs comme « travaux privatifs d'intérêt collectif » et en limitant la capacité pour les architectes des bâtiments de France d'y faire obstacle.

À l'initiative de votre rapporteure, la commission des affaires économiques a réécrit l'article pour introduire dans le code de la construction et de l'habitation

une véritable définition du « confort thermique » couvrant à la fois l'été et l'hiver, et pour intégrer cette nouvelle définition aux caractéristiques du diagnostic de performance énergétique.

Dans le cadre de la poursuite du dispositif « Seconde vie », **l'article 7 autorise les bailleurs à augmenter les plafonds de loyer des logements du parc social** les plus anciens, en cas de **rénovation énergétique**. Tout en reprenant les ajouts du Sénat, concernant notamment l'allongement du délai de récupération de la contribution du locataire au titre du partage des économies d'énergie (troisième ligne de quittance), votre commission a utilement subordonné l'augmentation des plafonds de loyers à la **modernisation ou au remplacement des ascenseurs et intégré « l'habitabilité d'été » aux objectifs des travaux devant être conduits**.

Les articles 8, 9 et 10 correspondent au volet « décentralisation » du projet de loi :

– la commission des affaires économiques a adopté, sans modification majeure, l'article 8 qui consolide le rôle des intercommunalités dans la conduite des politiques locales de l'habitat, en resserrant le lien entre la délégation des aides à la pierre et la reconnaissance du statut d'autorité organisatrice de l'habitat (AOH), en attribuant de plein droit le statut d'AOH aux métropoles et aux communautés urbaines, tout en dotant ce statut de compétences nouvelles : allocation libre des aides entre rénovation et production neuve, résiliation par anticipation des conventions APL, possibilité de déroger ponctuellement aux plafonds de loyers fixés par zone, délivrance des autorisations de vente ou de démolition. La commission n'est pas revenue sur l'absence d'automaticité de l'obtention du statut d'AOH pour les EPCI qui remplissent les critères, comme le Sénat l'avait décidé ;

– à l'issue de son examen au Sénat, la portée de l'article 9 avait été fortement réduite, puisque l'habilitation à légiférer par ordonnance pour réformer le référé en injonction DALO avait été supprimée, et l'élargissement à tous les EPCI de la possibilité d'exercer les compétences liées au droit au logement opposable avait été transformé en une simple expérimentation en Île-de-France. **Sans revenir sur le principe d'une expérimentation ouverte aux communes et aux EPCI, la commission des affaires économiques a élargi son périmètre géographique à tout le territoire national, tout en allongeant les délais pour candidater à l'expérimentation et la durée de l'expérimentation elle-même**. Les dispositions relatives aux échanges de données concernant la demande et l'occupation des logements sociaux n'ont pas été modifiées ;

– l'article 10 a fait l'objet de débats nourris en commission des affaires économiques.

Alors que son objectif premier est d'encourager la production de logements sociaux en renforçant le pouvoir d'attribution du maire dans les commissions

d'attribution (droit de véto, classement des candidatures), l'article a suscité de nombreuses interrogations. L'article adopté en commission a été largement amputé des principales dispositions qu'il comportait : il ne prévoit plus que la création d'une commission de concertation afin de suivre l'attribution des nouveaux logements sociaux. **Votre rapporteure estime qu'un équilibre devra être trouvé en séance pour renforcer les pouvoirs du maire tout en évitant de l'exposer aux pressions extérieures**.

Enfin, l'**article 11**, introduit par le Sénat, a été adopté par la commission des affaires économiques sans modification : il corrige une incongruité du droit existant, les offices HLM en outre-mer et les sociétés d'économie mixte ne bénéficiant pas jusqu'à ce jour des mêmes facilités pour le relogement des ménages de leur parc en cas, notamment, de démolition.

COMMENTAIRES D'ARTICLES

TITRE IER
L'ACCÉLÉRATION DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE IER
Dispositions d'orientation et de programmation

Article 1er

(articles 9-4, 9-5, 9-6, 10-5 [nouveaux] et 14-1 du 1er août 2003 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, articles L. 353-15, L. 442-6, L. 472-1-8, L. 481-3 et L. 443-15-1-1 du code de la construction et de l'habitation, article L. 421-5-3 du code de l'urbanisme)

Lancement du troisième programme national de renouvellement urbain

Adopté par la commission avec modifications

L'article 1er du projet de loi crée un troisième programme national de renouvellement urbain qui couvre la période 2026-2040. Succédant au nouveau programme national de renouvellement urbain, il se distingue de celui-ci par son champ qui s'étend, au-delà des seuls quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), aux centres anciens dégradés, et par l'obligation pour chacun des signataires des conventions locales de s'engager concernant différents axes prévus par le projet de loi.

Le Sénat a adopté cet article en renforçant le rôle des préfets dans la sélection des quartiers bénéficiaires du programme, tout en prévoyant que celle-ci est définie par décret. Le Sénat a également a également rappelé l'obligation de concertation de la population et prévu l'existence d'une « maison de projet » pour chaque opération.

La Commission a adopté cet article après avoir modifié la liste des différents axes des conventions, supprimé la mention relative aux maisons de projet, prévu le principe d'une évaluation et du suivi des conventions par des indicateurs qualitatifs et quantitatifs, et imposé le recours prioritaire aux très petites, petites et moyennes entreprises implantées dans le territoire concerné pour les marchés publics de travaux conclus dans le cadre de ce nouveau programme.

I. LA SITUATION ACTUELLE : LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN S'ACHÈVE

A. UN BILAN POSITIF

1. La présentation du nouveau programme national de renouvellement urbain

La loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite loi « Lamy », a permis le lancement d'un nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) confié, comme le programme national de rénovation urbaine (PNRU), à l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru).

L'Anru, établissement public à caractère industriel et commercial, a été créée au moment du lancement du PNRU en 2003.

L'agence a pour mission de financer des projets de rénovation urbaine et d'accompagner les maîtres d'ouvrage (collectivités territoriales, établissements publics de coopération intercommunale) dans la conduite de leurs projets.

Son comité d'engagement et son directeur général valident et autorisent la mise en œuvre des projets de renouvellement.

a. Le périmètre

Le NPNRU est centré sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants, certaines zones à proximité des QPV pouvant également être couvertes par un programme de renouvellement urbain : 447 QPV (sur les 1 514 QPV existants), dont la liste a été définie par arrêté [(1)] et dans lesquels résident près de 3 millions d'habitants, ont ainsi bénéficié d'une opération de renouvellement urbain. Ces quartiers se répartissent en :

– 216 quartiers d'intérêt national présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants ; [(2)]

– 264 quartiers d'intérêt régional présentant des dysfonctionnements urbains d'importance régionale [(3)].

Le programme avait pour objectif de transformer le cadre urbain par différentes opérations d'aménagement visant prioritairement à modifier le cadre de l'habitat par la **démolition, la résidentialisation, la réhabilitation ou la**

(1) Arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain.

(2) Arrêté du 29 avril 2015 listant les quartiers d'intérêt national.

(3) Arrêté du 15 janvier 2019 listant les quartiers d'intérêt régional.

construction d'immeubles de logements (principalement sociaux) tout en poursuivant d'autres objectifs, comme l'amélioration des espaces publics, des espaces d'activité économique et commerciale et des équipements publics ou collectifs.

b. Le financement

Le montant du NPNRU a été initialement fixé à 5 milliards d'euros. Ce montant a doublé grâce à l'engagement d'Action Logement en 2018 et a été porté comme le PNRU à **12 milliards d'euros** (1) **d'équivalents subventions,** à la suite du comité interministériel des villes du 29 janvier 2021. L'année 2027 constitue la dernière année d'engagement des crédits et le décaissement des crédits de paiement devrait s'achever en 2034.

Les engagements financiers se ventilent de la manière suivante entre les différents partenaires :

– 1,2 milliard d'euros de subventions pour l'État ;

– 2,8 milliards d'euros de subventions pour les bailleurs sociaux, via la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), sous forme d'un versement annuel de 184 millions d'euros prévu de 2019 à 2033 ;

– 8 milliards d'euros en équivalent subvention pour Action Logement, soit 10,1 milliards d'euros de concours financiers (6,8 milliards d'euros de subventions et 3,3 milliards d'euros de prêts bonifiés).

L'article 8 de la loi Lamy prévoit, par ailleurs, le soutien au financement du programme par l'octroi de prêts et de subventions de la Caisse des dépôts et consignations (avances aux investisseurs, prises de participation dans les opérations, aides d'ingénierie).

B. LE NPNRU TOUCHE À SA FIN

À son lancement, le NPNRU se distinguait du PNRU par :

– l'introduction d'une phase de préfiguration des projets, afin de définir les projets de transformation avant la signature des conventions opérationnelles ;

– la définition des projets à l'échelle intercommunale ;

– la prise en compte de nouvelles thématiques comme l'adaptation au changement climatique, la prise en compte du parc privé ou les équipements publics ;

---

(1) Ce montant, fixé à l'article 9-2 de la loi Lamy correspond à 14,1 milliards d'euros de concours financiers ont été accordés et se ventilent en 10,8 milliards d'euros de subventions et 3,3 milliards euros de prêts bonifiés.

– le dépassement de la démolition des immeubles HLM comme seul horizon du renouvellement urbain – et même si, pour certains acteurs, l'Anru continue de donner la priorité aux démolitions de logements sociaux par rapport à leur réhabilitation.

Le NPNRU a d'abord connu un démarrage poussif : entre 2014 et 2018, les engagements financiers de l'Anru paraissent limités en raison d'une enveloppe initiale insuffisante. Les projets du PNRU s'achèvent sans que les nouveaux soient réellement préparés et l'Anru connaît une forme de « trou d'air » : l'ancien ministre Jean-Louis Borloo, dans son rapport *Vivre ensemble, vivre en grand : pour une réconciliation nationale* publié en 2018, appelait de ses vœux un retour des grues dans les quartiers « dès la fin de l'année ».

La Cour des comptes, dans son rapport d'avril 2020 intitulé *L'agence nationale de rénovation urbaine et la mise en œuvre de programmes de renouvellement urbain (PNRU et NPNRU)*, souligne que le NPNRU n'a véritablement démarré qu'en 2019, à la suite de la signature de la convention financière tripartite. Diverses causes sont avancées comme les incertitudes concernant le financement du programme, l'impact de la réduction de loyer de solidarité (RLS) sur les bailleurs sociaux ou certaines lourdeurs procédurales.

Le programme est aujourd'hui pleinement lancé et est désormais entré dans sa phase d'achèvement. **D'un point de vue financier, 86 % des crédits prévus ont été engagés au 30 août 2026**, ce taux devant monter à 90 % en fin d'année selon les prévisions de l'Anru, et 3,9 milliards d'euros de subventions ont d'ores et déjà été payés au 30 août 2026. **La trajectoire de décaissement des subventions prévoit une montée en puissance sur les prochaines années, avec des niveaux importants (entre 800 millions d'euros et 1 milliard d'euros) chaque année entre 2027 et 2030**. La dotation de l'État qui, jusqu'à présent, était relativement faible par rapport à celle des autres financeurs, est appelée à fortement augmenter dans un avenir proche. En 2026, la contribution de l'État doit atteindre 116 millions d'euros contre 530 millions d'euros pour Action Logement et 184 millions d'euros pour les bailleurs sociaux via la CGLLS. En 2027, la dotation de l'État devrait dépasser 120 millions d'euros.

À date, 33 % des opérations sont d'ores et déjà livrées et 90 % ont commencé. Cela correspond concrètement à la livraison de plus de 52 000 réhabilitations de logements, la démolition de 48 000 logements sociaux et la livraison de 300 équipements publics, dont de nombreuses écoles.

Le NPNRU en quelques chiffres

Le NPNRU a permis de financer:

-la démolition ou le « traitement » de 115 000 logements sociaux ou logements privés dégradés ;

- la construction de 89 000 nouveaux logements ;

- la rénovation ou la réhabilitation de 146 000 logements locatifs sociaux, dont 75 % atteindront le niveau BBC Rénovation (étiquette B) et 25 % le niveau HPE rénovation (étiquette C) ;

- la création ou l'amélioration de 1 046 équipements publics, dont 320 écoles.

C. LE PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DÉGRADÉS

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), prévu par la loi du 25 mars 2009 (1), vise à lutter contre l'habitat indigne et dégradé et la vacance dans les centres-villes et les quartiers anciens (quartiers médiévaux fortement densifiés, quartiers des XVII^{e} et XVIII^{e} siècles mal entretenus, quartiers de faubourg du XIX^{e} siècle).

Ce programme poursuit l'objectif d'une « réhabilitation globale de ces quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments » tout en préservant le patrimoine – les quartiers concernés sont en effet, pour certains, situés dans des secteurs sauvegardés et d'autres dans des zones de protections ou des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Là où le PNRU et le NPNRU concernent principalement le logement social, le PNRQAD traite principalement les logements privés.

Le PNRQAD a bénéficié à vingt-cinq quartiers (auxquels s'ajoutent quinze quartiers qui bénéficient d'un accompagnement en ingénierie), désignés par un décret du 31 décembre 2009 (2). Le programme a été doté de 380 millions d'euros : 150 millions d'euros de l'Anru, 150 millions d'euros de l'Anah et 80 millions d'euros du budget de l'État. Ces financements ont permis de financer des actions d'aménagement, de portage du foncier et des travaux de réhabilitation.

Les vingt-cinq projets ont été conventionnés entre 2010 et 2014. L'engagement des opérations est achevé depuis 2023 et les paiements sont terminés depuis fin 2025. Le programme est en cours d'évaluation par l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd).

---

(1) Articles 25 à 27 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

(2) Décret n° 2009-1780 du 31 décembre 2009 fixant la liste des quartiers bénéficiaires du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

II. LE DROIT PROPOSÉ : LE LANCEMENT D'UN TROISIÈME PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (TPNRU)

Même si les opérations de renouvellement urbain ne règlent pas l'ensemble des problèmes économiques, sociaux ou de sécurité des quartiers prioritaires, un consensus clair existe sur la nécessité de poursuivre les projets de renouvellement urbain qui bénéficient aux populations les moins favorisées de notre pays : lutte contre la ségrégation spatiale, amélioration du cadre de vie, renforcement de la résilience, changement de la perception du quartier par les habitants, amélioration des équipements et des espaces publics, désenclavement.

Les auditions conduites par votre rapporteure l'ont démontré : tous les acteurs auditionnés, sans aucune exception, ont souligné l'importance de lancer rapidement un nouveau programme afin d'éviter un « trou d'air », à l'instar de celui observé entre la fin du PNRU et le début du NPNRU. Compte tenu des délais incompressibles pour le lancement de nouveaux projets (période de candidature, réalisation des études préalables, consultations de la population), il convient de lancer d'ores et déjà le troisième PNRU. Depuis l'annonce du lancement d'un troisième programme, de nombreux maires ont d'ailleurs écrit à la directrice générale de l'Anru pour faire connaître leurs besoins de financement et d'accompagnement pour le renouvellement urbain des QPV de leurs territoires, ce qui montre l'importance du programme pour les élus locaux.

Les opérations du NPNRU n'ont pas toujours permis d'achever les transformations nécessaires dans les quartiers bénéficiaires et d'autres n'en ont tout simplement pas encore bénéficié. Les parlementaires de presque tous les bords politiques soutiennent aujourd'hui le lancement d'un nouveau programme. (1)

L'article 1 du présent projet de loi prévoit ainsi le lancement d'un troisième programme national de renouvellement urbain (TPNRU). Inspiré par plusieurs rapports, notamment celui de 2025 « Ensemble, refaire la ville », (2) il s'inscrit à la fois dans la continuité du PNRU et du NPNRU tout en présentant de réelles nouveautés.

A. UN PROGRAMME QUI S'INSCRIT DANS LA CONTINUITÉ DES PROGRAMMES PRÉCÉDENTS

Opérationnellement, le TPNRU s'inscrit pleinement dans le prolongement des deux précédents programmes.

---

(1) Voir par exemple :

– Rapport d'information n° 616 de la commission des finances du Sénat, déposé le 13 mai 2026 ;

– Avis n°2060 de la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale sur le projet de loi de finances pour 2026, enregistré à la présidence de l'Assemblée nationale le 5 novembre 2025.

(2) Jean-Martin Delorme, Anne-Claire Mialot, Cédric Van Styvendael, Ensemble, refaire la ville - Pour un renouvellement urbain résilient des quartiers et des territoires fragiles, *février 2025. Disponible à l'adresse suivante :https://www.vie-publique.fr/rapport/297398-ensemble-refaire-la-ville-pour-un-renouvellement-urbain-resilient*

1. L'action de l'ANRU n'est pas modifiée

Le nouvel article 10-5, tout comme le deuxième alinéa du nouvel article 9-4 de la loi du 1er août 2003 créés par l'article 1 du projet de loi, renvoient aux dispositions existantes pour le NPNRU, en ce qui concerne les modalités des interventions du TPNRU, ses finalités et les opérations conduites par l'Anru dans ce cadre. Ces différents renvois préservent l'intégralité de l'architecture opérationnelle du précédent programme, à savoir :

– les modalités classiques d'octroi de concours financiers, notamment via la conclusion de conventions pluriannuelles et la modulation des subventions en fonction de la situation financière des territoires concernés ;

– la liste complète des opérations éligibles : aménagements d'espaces publics, démolition-reconstruction, résidentialisation et réhabilitation de logements, création et réhabilitation d'équipements publics ou collectifs, ingénierie, assistance à maîtrise d'ouvrage, soutien au relogement, à la concertation et à la coconstruction, *etc.* ;

– le soutien à la lutte contre les copropriétés dégradées et le traitement de l'habitat indigne ;

– l'attention portée à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et à la transition écologique des quartiers concernés ;

– la charte nationale d'insertion professionnelle et les dispositions relatives à la gestion urbaine dans le domaine du renouvellement urbain.

Par ailleurs, les dispositions relatives à l'exemption des obligations de demandes d'urbanisme pour les opérations de lutte contre l'habitat dégradé ou indigne sont reconduites.

2. Un cadre de financement des opérations similaire à celui du NPNRU

Le nouvel article 9-6 de la loi du 1er août 2003, créé par l'article 1 du projet de loi, dispose que « les articles 8 et 9 s'appliquent, dans les mêmes conditions, au troisième programme national de renouvellement urbain ». Le rôle de prêteur de la Caisse des dépôts et consignations (avances aux investisseurs, prises de participation, aides à l'ingénierie) est ainsi confirmé. La contribution financière du maître d'ouvrage (collectivités territoriales, établissement public de coopération intercommunale, syndicats mixtes), après déduction des aides, pourra être inférieure à 20 % du montant total prévisionnel de la dépense subventionnée : cette dérogation à la règle du financement minimal permettra aux collectivités locales dont les capacités financières sont faibles de s'engager dans des projets de renouvellement urbain sans avoir à mobiliser une contrepartie substantielle.

Les aides de l'Anru sont versées selon des règles fixées par le conseil d'administration, sous le contrôle de l'État, et sont assimilées à des aides de l'État

permettant l'octroi des prêts bonifiés de la Caisse des dépôts et des consignations et autorisant le conventionnement APL (article 14-1 de la loi du 1er août 2003).

Le financement de l'Anru est fixé à 5 milliards d'euros (nouvel article 9-5 de la loi du 1er août 2003), soit le montant initial envisagé pour le NPNRU avant son doublement. Votre rapporteure considère que ce premier montant marque un niveau d'ambition élevé, qui pourra être rehaussé au cours des prochaines années si des besoins se font sentir et si les marges budgétaires le permettent : ce montant ne peut, en tout état de cause, que constituer un minimum. Les contributeurs nationaux au programme seront les mêmes que ceux du NPNRU. **Des financements en provenance de l'Union européenne permettraient également d'abonder l'enveloppe prévue selon les informations transmises par le ministre chargé du logement**. La répartition du financement du TPNRU n'est cependant pas déterminée à ce stade, les négociations entre l'État et les différentes parties étant concomitantes des discussions entre l'État et Action Logement pour la **signature d'une nouvelle convention quinquennale que votre rapporteure appelle de ses vœux le plus rapidement possible.**

3. D'autres dispositions déjà existantes étendues au TPNRU

La fin du droit au maintien dans les lieux pour un locataire (dans un logement conventionné, un logement social d'un office HLM ou d'une SEM) dont l'immeuble est démoli et qui a refusé trois offres de relogement est étendue au TPNRU, dans l'Hexagone et dans les départements et régions d'Outre-mer (**1° du II**).

L'autorisation, pour les offices HLM, de louer des locaux d'habitation en rez-de-chaussée en vue d'y exercer des activités économiques est étendue aux quartiers couverts par le TNPNRU qui ne seraient pas classés QPV (**2° du II**).

Les constructions temporaires et démontables à usage exclusif de relogement temporaire des occupants délogés à titre définitif ou provisoire par des opérations de renouvellement urbain sont également dispensées d'autorisation d'urbanisme (**III**).

B. LES SPÉCIFICITÉS DU NOUVEAU PROGRAMME

Deux différences distinguent le TPNRU des précédents programmes : le périmètre des quartiers concernés et l'obligation d'engagements des signataires concernant différents axes de politique publique.

1. Un périmètre élargi

Le TPNRU a pour objectif programmatique de concourir à la « reconquête républicaine et à la revitalisation globale des quartiers », formulation nouvelle qui n'apparaissait pas pour les deux premiers programmes.

Ce troisième programme concourt ainsi à la réalisation des objectifs fixés par l'article 1er de la loi Lamy envers les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Les QPV correspondent aux zones urbaines qui concentrent le plus haut niveau de pauvreté. (1) Cependant, contrairement aux deux précédents programmes, le TPNRU ne portera pas uniquement sur les QPV, mais également sur les quartiers qui présentent « une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements », c'est-à-dire précisément les critères de sélection des quartiers dégradés sélectionnés par le PNRQAD. (2) À cet égard, votre rapporteure constate que le NPNRU bénéficie déjà à des quartiers de nombreuses villes moyennes parmi les 363 communes concernées. **De nombreuses communes, au titre de différents quartiers, ont ainsi bénéficié du PNRQAD et du NPNRU comme Meaux, Vierzon, Béziers ou Perpignan.**

Une partie des projets du NPNRU concernent, au moins pour partie, des quartiers anciens dégradés : centre-ville de Marseille, quartier Saint-Jacques à Perpignan, Roubaix, Saint-Denis, Lunel, Thiers, *etc.*

Cette approche transversale, qui permet de traiter ensemble les quartiers prioritaires et les centres-villes dégradés (qui parfois correspondent à un même secteur), est saluée par votre rapporteure : les enjeux de rénovation du bâti, de lutte contre les trafics ou d'accessibilité et d'adaptation à la perte d'autonomie touchent aussi bien les uns que les autres. La séparation entre logements sociaux dans les QPV et copropriétés privées dégradées dans les cœurs de ville anciens n'est pas toujours nette. L'enjeu sera cependant de conserver une gouvernance cohérente du programme et d'éviter toute concurrence malsaine entre les territoires.

L'article 1 prévoit ainsi que les quartiers concernés sont choisis en fonction des « dysfonctionnements urbains » les plus importants (comme pour le NPNRU). D'autres critères, assez proches de cette notion de dysfonctionnement urbain et dont la liste est aujourd'hui précisée par le règlement général de l'Anru pour le NPNRU(3), sont également rajoutés : faible accessibilité, manque de services publics, insécurité, vulnérabilités environnementales, tissu économique fragile.

---

(1) En France métropolitaine, les quartiers sont classés QPV quand :

- le quartier est situé dans une unité urbaine de plus de 10 000 habitants et regroupe au moins 1 000 habitants ;

- un écart significatif des revenus des habitants par rapport aux revenus des habitants de l'unité urbaine et du territoire national est constaté.

(2) Article 25 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

(3) Le règlement général de l'Anru pour le NPNRU précise la notion de « dysfonctionnement urbain », en la rapportant notamment aux notions « d'enclavement », de « dégradation du bâti et des espaces publics », de « trames urbaines et foncières inadaptées », de « déficit d'offre commerciale et de services » et de « difficultés d'accès aux activités économiques ». Cf. *arrêté du 13 novembre 2023 portant approbation des modifications du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain.*

La sélection des quartiers sera réalisée à partir d'une analyse statistique reposant sur une trentaine d'indicateurs (taux de précarité, part d'habitat indigne, présence de risques, niveau de performance énergétique, etc), complétée et ajustée par une analyse qualitative établie par les préfets de département en tant que délégués territoriaux de l'Anru. Par ailleurs, une consultation des collectivités sera menée par les préfets.

150 à 180 quartiers pourraient bénéficier du programme dans un premier temps.

2. Les axes interministériels

L'article 1 fixe une liste de thèmes pour lesquels des engagements de la part de tous les signataires des conventions (les collectivités, les bailleurs sociaux et les autres maîtres d'ouvrage, l'Anru, l'État, Action Logement, la Banque des territoires et selon les projets, d'autres partenaires) de renouvellement urbain devront être pris. Cela n'avait été prévu ni pour le PNRU ni pour le NPNRU.

Cette innovation peut s'expliquer par le fait que, contrairement au NPNRU, l'élaboration et la signature des conventions locales de projet seront découplées de celles des contrats de ville, dont le cadre dépasse les seules opérations de rénovation. **Il était donc nécessaire de réinscrire les projets de renouvellement urbain dans une vision globale pour les quartiers, embrassant toutes les politiques publiques**.

Les thèmes sont les suivants :

– la sécurité et la reconquête républicaine ;

– les services publics ;

– la revitalisation économique et l'emploi ;

– la transition écologique et la résilience climatique ;

– la mixité sociale et le désenclavement ;

– l'éducation, la santé et l'accessibilité universelle.

L'article 1, en prévoyant ces thèmes et le pilotage du TPNRU par le Premier ministre, instaure ainsi une vraie logique interministérielle dans la conduite des projets de renouvellement urbain. **Pour être pleinement efficace et changer la vie des quartiers concernés, une opération de renouvellement urbain ne peut pas se cantonner à la seule rénovation du bâti : elle doit embrasser tous les aspects de l'existence pour améliorer la vie concrète des habitants.**

Les engagements au titre des différents axes n'ont pas vocation à se substituer aux contrats de ville.

Si les engagements pourront perdurer au-delà de la durée de réalisation des travaux, ils porteront prioritairement sur les opérations de renouvellement urbain elles-mêmes. Au titre de la sécurité, il s'agira par exemple de systématiser les « diagnostics de prévention situationnelle » en amont des projets de renouvellement urbain, afin d'analyser la vulnérabilité des espaces et des bâtiments existants et de s'assurer que les projets de renouvellement, du point de vue urbanistique et architectural, limitent ces vulnérabilités. Au-delà de ces diagnostics, les engagements en faveur de la sécurité et de la reconquête républicaine pourront porter sur le renforcement de la police municipale et le financement par les bailleurs d'équipes de médiation.

C. LA POSITION DU SÉNAT

1. L'examen par la commission des affaires économiques

La commission des affaires économiques du Sénat a adopté l'article 1, modifié par deux amendements des rapporteures. Outre un amendement rédactionnel, les rapporteures du projet de loi ont prévu que la liste des quartiers soit fixée après la consultation des préfets de département, associés pour leur connaissance fine de la réalité des besoins des différents territoires.

Les rapporteures ont également souhaité que le décret qui fixe la liste des quartiers soit pris par le ministre chargé de la politique de la ville. (1)

2. L'examen en séance

En séance, le Sénat a adopté l'amendement 311 rectifié *bis* de notre collègue Viviane Artigalas, avec le soutien de la commission et contre l'avis du Gouvernement. L'amendement prévoit que les projets doivent faire l'objet d'une concertation avec les habitants et les acteurs de la société civile (associations, acteurs économiques). Il prévoit également la mise en place d'une « maison de projet », c'est-à-dire d'un centre de ressources pour les habitants qui souhaitent s'informer, suivre les projets et participer à leur élaboration. Le NPNRU prévoyait d'ailleurs déjà de telles maisons de projet.

Votre rapporteure soutient pleinement la nécessité d'inscrire dans la loi la concertation et la coconstruction des projets de renouvellement urbain avec les habitants et les acteurs des quartiers. Une certaine souplesse doit cependant être laissée aux porteurs de projet concernant les modalités concrètes de cette concertation, afin de les adapter à la taille du quartier, à la nature du projet et aux dispositifs de participation déjà existants.

---

(1) Il conviendra de revenir sur cette modification puisque seuls le Président de la République ou le Premier ministre peuvent signer un décret.

III. LA POSITION DE LA COMMISSION

La Commission a adopté l'article 1er après l'avoir modifié. Outre l'adoption de plusieurs amendements rédactionnels de votre rapporteure, plusieurs modifications de fonds ont ainsi été apportées à l'article :

– la commission a adopté trois amendements de Mme Valérie Létard (CE 473, CE 488) et M. Boris Tavernier (CE 452) modifiant la liste des axes prévus afin de prendre en compte la prévention de la délinquance, l'accompagnement social, la politique familiale et la jeunesse, le vieillissement de la population et l'alimentation ;

– l'obligation d'une maison du projet a été supprimée par l'adoption d'un amendement de votre rapporteure (CE 699) ;

– un autre amendement de votre rapporteure (CE 703), sous-amendé par Mme Valérie Létard (CE 739), inscrit le principe d'une évaluation et du suivi des conventions fondées sur des critères qualitatifs et quantitatifs, portant notamment sur l'accompagnement social des habitants ;

– enfin, un amendement de Mme Émeline Rey-Rinchet (CE 458), adopté contre l'avis de votre rapporteure qui craint sa non-conformité au droit européen [(1)], prévoit de réserver les marchés publics inférieurs aux seuils européens aux très petites, petites et moyennes entreprises du département où l'opération de renouvellement urbain se déroule. Lorsque des entreprises de taille intermédiaire ou grande remportent les marchés publics, le marché conclut doit prévoir les modalités de recours à des sous-traitants dont le siège social est situé dans le département.

*

* *

(1) Un état membre ne peut pas réserver des marchés publics à des entreprises situées dans une région précise ou accorder une préférence aux sociétés locales : CJCE, 3 juin 1992, Commission c/ République italienne (aff. C-360/89).

CHAPITRE II
Dispositions d'urbanisme

Article 2
(article L. 318-10 [nouveau] du code de l'urbanisme)
Création de la catégorie d'« opération d'intérêt local »

Adopté par la Commission avec modification

L'article 2 instaure les opérations d'intérêt local (OIL). Dans des zones marquées par un besoin important de logements, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme peut instaurer, pour une durée de dix ans, un périmètre dans lequel les projets soumis à une autorisation d'urbanisme peuvent déroger aux règles du plan local d'urbanisme ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de ce plan. Les logements construits dans ce périmètre sont soumis à une servitude de résidence principale. Lorsqu'un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France est nécessaire, l'autorisation d'urbanisme est accordée sur avis simple de l'architecte.

Le Sénat a renommé les OIL en « périmètres de développement du logement ». Il a réduit leur durée à cinq ans (tout en autorisant deux renouvellements) et supprimé l'arrêté préfectoral créant l'OIL. Il a limité la servitude de résidence principale aux seules constructions qui bénéficient des dérogations prévues par le nouvel article.

La Commission a rétabli l'article 2 dans sa version initiale, telle que proposée par le Gouvernement lors du dépôt du projet de loi au Sénat.

I. LE DROIT EXISTANT : LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME PEUVENT FAIRE OBSTACLE À UNE CONSTRUCTION RAPIDE DE LOGEMENTS

A. L'EXISTENCE DE DÉROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME POUR ÉVITER SA MODIFICATION OU SA RÉVISION

Le plan local d'urbanisme (PLU) est l'outil fondamental qui permet aux communes ou aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents de mettre en œuvre une politique d'aménagement et de développement urbain. Ce plan comprend :

i) un rapport de présentation ;

ii) un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui fixe les grandes orientations générales et les objectifs à moyen terme ;

iii) des **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) [(1)], souvent définies par secteur et qui portent sur l'aménagement, l'habitat, les transports ou les déplacements. **Elles déterminent, de façon programmatique, une organisation spatiale, fonctionnelle et écologique**. L'article L. 151-7 du code de l'urbanisme précise le champ pouvant être couvert par les OAP, à savoir notamment :

- la définition des actions et opérations pour mettre en valeur le paysage naturel et urbain, lutter contre l'insalubrité, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

- le soutien à la mixité fonctionnelle (en prévoyant par exemple un pourcentage d'opérations destinées à la réalisation de commerces) ;

- la délimitation des voies et espaces publics et la définition de leurs principales caractéristiques ;

- la protection des franges urbaines et rurales.

Les OAP localisent les espaces, les équipements publics ou les espaces verts à conserver ou créer (article L. 151-7-1 du code de l'urbanisme). Elles prévoient également l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (article L. 151-6-1 du même code). Les OAP peuvent également valoir création d'une zone d'aménagement concerté (article L. 151-7-2) ou définir des actions et des opérations contribuant au renouvellement urbain (article L. 151-7-3). Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement.

Concrètement, **les OAP peuvent comporter des éléments quantifiés et prescriptifs au niveau d'un secteur, par exemple** un nombre minimal (ou maximal) de logements sociaux, une proportion de commerces, des principes d'implantation et une hauteur différenciée selon les secteurs ou à l'intérieur des secteurs, des principes de desserte, des espaces verts à préserver ou à créer, des cheminements obligatoires, etc. **Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être compatible avec les OAP.**

iv) un **règlement** qui délimite les zones du territoire communal (zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles) et fixe au **niveau des parcelles** des **règles précises et contraignantes** portant sur l'occupation des sols et la destination des constructions autorisées ou interdites, les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères comme les gabarits, les hauteurs, les aspects extérieurs ou les règles de recul, les règles de stationnement ou les équipements et réseaux. Ces règles peuvent être décrites dans des documents graphiques (plans de zonage) qui ont valeur contraignante. **Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être conforme au règlement.**

---

(1) Articles L. 151-6 à L. 151-7-3 du code de l'urbanisme.

Le PLU peut tenir lieu de programme local de l'habitat (PLH) (articles L. 151-44 et suivants du code de l'urbanisme) à condition de comporter un programme d'orientations et d'actions (POA) relatif à la politique de l'habitat et de fixer les objectifs et principes relatifs à la politique de l'habitat en comportant l'ensemble des éléments qui doivent être inclus dans un PLH (diagnostic, conditions de mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier, etc.). Le PLU précise les moyens mis en œuvre pour satisfaire les besoins chiffrés en logements. Cette souplesse permet ainsi de lier directement les règles de construction du PLU à la politique de logement.

1. La révision, la modification ou la mise en compatibilité du PLU constituent des opérations lourdes, inadaptées pour construire rapidement

Lorsqu'un projet d'aménagement ou de construction contrevient aux règles du PLU, trois possibilités existent pour les autorités locales si elles souhaitent tout de même autoriser la mise en œuvre du projet :

– réviser ou modifier le PLU ;

– procéder à une mise en compatibilité du PLU [(1)] ;

– autoriser le projet en dérogeant aux règles du PLU, lorsque le code de l'urbanisme le prévoit.

La révision et la modification du PLU constituent des procédures relativement lourdes, bien que simplifiées par la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, dite loi « Huwart ».

La loi Huwart a ainsi permis de passer de quatre procédures (la révision, la révision simplifiée, la modification et la modification simplifiée) à deux procédures : la révision et la modification.

La révision du PLU s'imposait en cas de changement des orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de ce PLU (hors exceptions) ou en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a fait l'objet d'aucune disposition particulière. La révision « simplifiée » s'imposait pour certaines autres modifications (réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, réduction d'une protection, création d'une zone d'aménagement concerté, révision de nature à induire de graves risques de nuisance). **L'article 1 de la loi Huwart a supprimé cette procédure de révision simplifiée, les évolutions nécessitant précédemment une telle révision simplifiée pouvant désormais faire l'objet d'une simple procédure de modification.**

(1) Les procédures de mise en compatibilité sont présentées dans le commentaire de l'article 3.

Il a également réservé la révision du PLU aux seuls changements des orientations définies dans le PADD qui fixent la vision et les orientations stratégiques (hors exception).

Malgré les autres assouplissements mis en œuvre par la loi Huwart **(notamment le recours possible à une participation du public par voie électronique en lieu et place de l'enquête publique), la révision du PLU demeure un processus particulièrement lourd puisqu'elle reproduit l'ensemble des étapes nécessaires à la procédure d'élaboration : délibération initiale, phase d'élaboration** avec concertation des acteurs locaux et du public, évaluation environnementale, vote sur les orientations générales du PADD, projet d'arrêté soumis à la consultation des personnes publiques associées à son élaboration, enquête publique, adoption finale du PLU.

La procédure de révision dure généralement de deux à cinq ans selon la taille de l'agglomération, c'est-à-dire une durée incompatible avec l'ambition construire des logements rapidement.

La procédure de modification est dorénavant la procédure de droit commun pour toutes les évolutions du PLU qui n'affectent pas le PADD ou qui, dans le PADD, concernent certains sujets prioritaires : l'identification de zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables, la délimitation de secteurs soumis à une servitude de résidence principale, la délimitation de zones exposées au recul du trait de côte, *etc.* **Elle s'applique à la modification des OAP**, au zonage et au règlement (densité, gabarit, emprise au sol, *etc*.). La procédure de modification est sensiblement moins lourde que celle de la révision : pas de concertation préalable, pas de débat sur le PADD mais une simple notification aux personnes publiques associées et aux communes concernées avant la procédure de consultation du public.

La loi Huwart a prévu une mise à disposition du public en lieu et place d'une enquête publique pour les modifications de PLU, sauf lorsqu'une évaluation environnementale est nécessaire : dans ce cas, une enquête publique ou, à défaut, la participation du public par voie électronique, est obligatoire.

Une modification du PLU pour laquelle une évaluation environnementale est nécessaire (elle s'impose dans la plupart des cas) peut prendre plus d'un an pour être menée à bien, ce qui peut constituer un délai rédhibitoire.

2. Les dérogations existantes aux règles du PLU

Le code de l'urbanisme s'est enrichi, au cours des dernières années, de nombreuses possibilités (parfois redondantes) de déroger au PLU au moment de l'octroi de l'autorisation d'urbanisme (articles L. 152-3 à L. 152-6-11 du code de l'urbanisme) afin d'éviter l'engagement d'une procédure de modification et de

révision particulièrement lourde quand la nature des dérogations ne justifie pas une telle procédure.

C'est le cas pour les opérations poursuivant un objectif d'intérêt général et dont un démarrage rapide est attendu ou de dérogations à des règles du PLU de portée plus limitée.

Ces dérogations peuvent concerner toutes les règles du PLU dès lors qu'elles sont liées à des projets de reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, à la restauration ou la reconstruction d'un immeuble protégé, aux travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées ou encore, depuis la loi Huwart, à la réalisation de logements pour des étudiants (article L. 152-6-8 du code de l'urbanisme).

Mais, le plus souvent, elles concernent **un corpus de règles définies**, par exemple relatives au gabarit (emprise au sol, hauteur) ou à l'aspect extérieur pour des **travaux d'isolation énergétique et d'adaptation au réchauffement climatique ou pour des constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale**. Les projets qualifiés d' « intérêt national majeur » peuvent déroger aux règles relatives à la hauteur.

Les **projets de réalisation de logements** (construction neuve, transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation en logements ou en hébergements) **bénéficient d'un champ large de dérogations autorisées** relatives :

– la **hauteur** (notamment en cas de surélévation) ;

– au **gabarit** ;

– aux **obligations de création de places de stationnement** ;

– à la **distance minimale par rapport aux limites séparatives ;**

– aux **règles de destination** (en cas de transformation de locaux d'activité en logements, en cas de construction de logements et d'équipements publics dans une zone d'activité économique, ou pour la construction de logements d'habitation réservés aux agents publics et salariés d'entreprises publiques), notamment depuis les lois Daubié du 16 juin 2025 [(1)] et Huwart et la loi du 29 juin 2026 visant à améliorer l'accès au logement des travailleurs des services publics.

Les possibilités de déroger aux **obligations de stationnement de véhicules** motorisés ont été sensiblement élargies par la loi Huwart, en autorisant leur substitution par des espaces de stationnement pour des vélos. Les projets de construction sur les **friches** peuvent déroger aux règles relatives au gabarit et aux obligations de stationnement.

---

(1) Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements

Le code de l'urbanisme prévoit également aujourd'hui la possibilité d'appliquer un champ large de dérogations dans certains périmètres délimités, à savoir les périmètres définis dans le cadre d'une grande opération d'urbanisme (GOU) ou dans le secteur d'intervention des opérations de revitalisation de territoire (ORT). Ces dérogations peuvent s'appliquer aux règles relatives à la distance minimale de retrait par rapport aux limites séparatives, au gabarit et à la densité, aux obligations de stationnement ou aux règles de destination.

B. LE RÔLE DES ARCHITECTES DES BÂTIMENTS DE FRANCE

La protection patrimoniale s'est progressivement imposée dans le droit français de l'urbanisme.

Initialement centrée sur la préservation de l'intégrité des monuments, elle s'est élargie dès le début du XX^{e} siècle à la « conservation des perspectives monumentales et des sites ». (1) Plusieurs lois intervenues dans la première moitié du siècle dernier permettent ainsi de sanctuariser la protection des abords, comme la loi du 2 mai 1930 ou celle du 25 février 1943. Quant à la loi du 4 août 1962, dite loi « Malraux », elle permet d'instaurer des « secteurs sauvegardés » au-delà des abords des monuments.

Le cadre législatif actuel de protection du patrimoine, modifié de façon substantielle pour la dernière fois par la **loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine**, dite loi LCAP, donne pour mission à l'architecte des bâtiments de France compétent de délivrer des avis concernant les terrains et constructions situées dans plusieurs espaces. **L'avis peut être simple, lorsqu'il ne contraint pas l'autorité qui délivre l'autorisation, ou conforme (2), dans le cas où cet avis est contraignant**. **Un avis conforme être assorti de prescriptions.** En cas de désaccord avec l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme ou le demandeur peuvent engager un recours en saisissant le préfet de région, qui statue après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture.

Un avis conforme est nécessaire :

– dans le périmètre d'un **site patrimonial remarquable** (articles L. 632-1 et suivants du code du patrimoine), qui regroupe des ensembles bâtis présentant un intérêt historique, architectural ou archéologique (centres historiques, quartiers anciens) ;

– dans le périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (article L. 621-30 et suivants du code du patrimoine)**.**

---

(1) Cf. article 118 de la loi de finances du 13 juillet 1911 qui modifie l'article 4 du décret-loi du 26 mars 1852

(2) Une autorisation préalable du préfet après accord de l'ABF se substitue à l'avis conforme de l'ABF lorsque le droit n'exige pas d'autorisation d'urbanisme : travaux mineurs, travaux agricoles, reboisement, etc.

En l'absence de périmètre délimité des abords, un avis conforme est nécessaire pour les projets portant sur un immeuble situé dans un périmètre de cinq cents mètres autour du monument historique s'il y a covisibilité entre l'immeuble bâti (ou non bâti) et l'édifice classé monument historique. Il y a covisibilité entre l'immeuble et le monument historique lorsque les deux (tout ou partie) sont visibles à partir d'un même endroit de l'espace public ou si l'immeuble est visible depuis le monument historique.

Dans les sites classés, c'est-à-dire des espaces dont la conservation présente un intérêt au niveau national d'ordre artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque (comme le Mont-Saint-Michel et sa baie, les gorges du Verdon ou la forêt de Fontainebleau, *cf.* articles L. 341-1 et suivants du code de l'environnement), aucune modification de l'état ou de l'aspect des lieux ne peut y être apportée sans autorisation spéciale accordée par le préfet, pour les petits travaux et déclarations préalables (après avis de l'ABF), ou par le ministre chargé des sites après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), pour les permis de construire, de démolir et d'aménager.

L'avis de l'ABF est « simple » dans les sites inscrits (« sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général » comme la vallée de Vézère ou certains étangs de Sologne), sauf en cas de démolition (articles R. 425-18 et R. 425-30 du code de l'urbanisme).

Selon les données du service des données et études statistiques (SDES) du ministère de la transition écologique, **près d'un tiers du parc de logements est situé dans des périmètres de protection patrimoniale où l'avis conforme de l'ABF est requis pour les projets de travaux (11,6 millions de logements)** : 7 % dans un site patrimonial remarquable, près de 3 % dans un PDA (hors site patrimonial remarquable) et 22 % dans les périmètres de cinq cents mètres autour des monuments historiques (hors site patrimonial remarquable).

Les architectes des bâtiments de France (ABF)

Environ 180 ABF sont aujourd'hui en exercice en France. Recrutés sur concours, les ABF appartiennent au corps des architectes et urbanistes de l'État (AUE), placé sous l'autorité du ministère de la culture. Les ABF appartiennent aux unités départementales de l'architecture et du patrimoine (Udap) qui relèvent des directions régionales des affaires culturelles (Drac).

Sur le plan réglementaire, ils sont saisis pour les autorisations de travaux portant sur les sites à protéger (site inscrit, site patrimonial remarquable, périmètre des abords, site classé).

Sur le plan consultatif, ils participent à l'élaboration des documents d'urbanisme (PLU, SCoT) en tant que personnes publiques associées, instruisent les demandes de classement et d'inscription de monuments historiques, et donnent leur avis sur les projets de sites patrimoniaux remarquables. Ils sont également conservateurs des monuments appartenant à l'État et gérés par le ministère de la culture.

Les ABF assurent également un rôle de conseil gratuit auprès des particuliers, des collectivités et des professionnels, en amont du dépôt des dossiers. Ce rôle de conseil préalable est considéré comme essentiel pour éviter les refus et améliorer la qualité des projets. **Dans les faits, au regard du nombre important d'avis à rendre, les ABF sont parfois contraints de prioriser les avis obligatoires au détriment de ce rôle de conseil.**

Source : Commission des affaires économiques

Selon un rapport d'information du Sénat publié en septembre 2024 (1)**, lorsque l'avis de l'ABF est contraignant (ce qui correspond environ à la moitié des décisions qu'ils rendent), plus de 13 % des décisions rendues constituent des refus, plus de 36 % sont des avis conformes et 50 % sont des avis avec prescriptions.**

Si le nombre de refus est donc faible, les prescriptions des ABF rendent parfois les travaux très coûteux pour le demandeur, ce qui peut compromettre la réalisation même du projet.

Au cours des auditions, votre rapporteure a pu entendre certaines critiques concernant le caractère arbitraire et discrétionnaire de certaines décisions (visions contradictoires de plusieurs ABF concernant un même sujet, absence de motivation des décisions) et **l'absence de prise en compte des besoins réels des habitants, aussi bien de la part d'élus locaux que de représentants des propriétaires ou des professionnels de l'immobilier (bailleurs, promoteurs). Si ces critiques sont parfois fondées, il n'en demeure pas moins que les ABF demeurent des garants utiles pour la préservation de notre patrimoine et des paysages urbains**.

(1) Rapport d'information du Sénat n° 780 (2023-2024), tome I, déposé le 25 septembre 2024.

II. LE DROIT PROPOSÉ : L'INSTAURATION D'OPÉRATIONS D'INTÉRÊT LOCAL POUR DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS DANS DES TERRITOIRES CONNAISSANT DE FORTS BESOINS

A. L'INSTAURATION DES OPÉRATIONS D'INTÉRÊT LOCAL DANS LE PROJET DE LOI INITIAL

L'article 2 du projet de loi initial prévoyait la possibilité de déployer des « opérations d'intérêt local » (OIL), pour une durée de dix ans, en cas d'« évolutions démographiques » ou de « développements économiques » (installation d'une nouvelle usine d'ampleur, création d'un EPR) faisant « apparaître ou envisager » un manque de logements sur le territoire, en vue de développer l'offre de logements et de réaliser les équipements publics nécessaires pour l'accueil des nouveaux habitants. Les opérations d'intérêt local sont définies dans un nouvel article L. 318-10 au chapitre VIII du titre I[er] du code de l'urbanisme consacré aux dispositions relatives à certaines opérations. **Le dispositif a volontairement a été conçu indépendamment de toute référence au zonage : selon la lecture du ministère du logement, tous les territoires en zone tendue ne seront pas éligibles aux OIL en l'absence d'afflux important et nouveau de personnes sur le territoire. Inversement, un territoire qui ne serait pas en zone tendue pourrait tout de même instaurer une OIL si des projections font apparaître une hausse significative de la demande de logements à l'avenir.**

1. Les modalités de création des opérations d'intérêt local

L'article prévoit les modalités de création des OIL :

– délibération initiale de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de PLU (commune, établissement public de coopération intercommunale) justifiant la nécessité, le périmètre et la cohérence de l'OIL ;

– avis conforme des communes concernées lorsque l'autorité compétente en matière de PLU est l'établissement public de coopération intercommunale ;

– transmission de la délibération au préfet de département ;

– arrêté préfectoral de création de l'OIL.

2. Les dérogations autorisées dans les OIL

Les OIL offrent deux dérogations majeures aux autorités compétentes pour délivrer les autorisations d'urbanisme :

– premièrement, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme peut **déroger aux OAP,** y compris lorsque le PLU tient lieu de PLH, notamment pour les actions et opérations en matière d'habitat, et à **l'ensemble des règles du PLU. Les dérogations accordées ne doivent pas « compromettre la bonne insertion des constructions dans le tissu existant ».**

Cette obligation, déjà prise en compte par les services instructeurs, (1) incombera à l'autorité compétente, qui sera tenue d'assortir les autorisations accordées, le cas échéant, des prescriptions nécessaires pour garantir l'insertion de la construction dans son environnement urbain, architectural et paysager. (2)**;**

– deuxièmement, lorsqu'un avis conforme de l'**ABF** est normalement nécessaire (périmètre des abords, PDA, site patrimonial remarquable), **les autorisations délivrées le sont sur avis simple**.

En contrepartie, les logements construits au sein des OIL sont soumis à une servitude de résidence principale, sur le modèle de la disposition créée par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite loi « Le Meur ».

La servitude de résidence principale (articles L. 151-14-1 du code de la construction et de l'habitation et L. 481-4 du code de l'urbanisme)

La loi Le Meur de 2024, pour permettre de lutter contre l'augmentation incontrôlée du nombre de locations meublées de tourisme de courte durée, a autorisé les règlements de PLU de territoires en zone tendue (où s'applique la taxe sur la vacance des locaux d'habitation) ou de territoires où les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation, à délimiter des secteurs où les logements produits sont à usage exclusif de résidence principale. Tout acte de vente ou contrat de location doit porter la mention expresse de cette obligation.

En cas d'occupation illicite du logement, le maire met en demeure l'occupant ou le propriétaire du logement de régulariser la situation. Une astreinte, qui tient compte de la situation de l'intéressé et des circonstances de l'espèce peut être prononcée (1 000 euros par jour de retard). En l'absence de régularisation, l'astreinte peut être prononcée sans condition.

Votre rapporteure salue l'ambition de l'article 2 : les OIL doivent donner aux territoires confrontés à une arrivée importante de population les moyens de construire rapidement les logements nécessaires.

Les dérogations au règlement du PLU, déjà présentes dans le code de l'urbanisme, répondent à un objectif ciblé (densité, hauteur, stationnement, gabarit) et aucune ne permet de lever les prescriptions qualitatives ou programmatiques que contiennent aujourd'hui de nombreuses OAP, en particulier lorsque le PLU tient lieu de programme local de l'habitat. **Ce sont précisément ces orientations, portant sur la morphologie urbaine, la densité, la mixité fonctionnelle ou la mixité sociale qui bloquent en pratique certains projets.**

---

(1) Article R. 151-41 du code de l'urbanisme.

(2) L'article R. 111-27 du code de l'urbanisme prévoit déjà la possibilité de refuser la demande ou la déclaration ou de l'assortir de prescriptions spéciales « si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les auditions ont également montré que les élus locaux outrepassent rarement l'avis des ABF, même quand cet avis n'est pas juridiquement contraignant. Les maires devront d'ailleurs assumer les éventuels recours alors que la bonne insertion dans le paysage urbain doit être garantie. En revanche, passer d'un avis conforme à un avis simple permettra d'ouvrir la discussion plus facilement pour trouver un compromis. **La protection du patrimoine n'est donc pas supprimée par cet article. Plus fondamentalement, votre rapporteure est persuadée que des instances de dialogue et d'échange doivent être renforcées pour permettre aux acteurs locaux et habitants, d'un côté, et aux ABF, de l'autre, de rapprocher leurs points de vue respectifs.**

B. LES MODIFICATIONS DU SÉNAT

Le Sénat a opéré plusieurs modifications.

1. Les modifications de la commission

La commission des affaires économiques a adopté trois amendements de ses rapporteures Amel Gacquerre et Dominique Estrosi-Sassone :

– le premier amendement (COM 6 rect.) renomme les opérations d'intérêt local en « périmètre de développement du logement » et réduit leur durée de dix à cinq ans (renouvelable).

La délibération de l'organe délibérant, désormais subordonnée à la consultation du public, vaut création de l'OIL : l'amendement supprime l'arrêté préfectoral et le remplace par un avis simple du préfet transmis avant la délibération.

Les dérogations sont élargies aux hébergements (les bâtiments à destination d'habitation regroupant les logements et les hébergements).

L'amendement procède également à plusieurs coordinations avec la loi du 6 juillet 1989 [(1)] en prenant en compte la servitude principale parmi les obligations que le locataire doit respecter (**1° et 2° du II**) et le code du patrimoine en ajoutant les travaux et aménagements dans la liste des exceptions à la règle selon laquelle l'autorisation d'urbanisme est soumise à l'accord de l'ABF (**III**). Enfin, il déplace le nouvel article au sein de la section du code réservée aux dérogations aux règles du PLU ;

– le deuxième amendement (COM 71) prévoit l'impossibilité, pour un périmètre de développement du logement, de couvrir l'intégralité d'une commune ;

– le troisième amendement (COM 72) précise que la servitude de résidence principale qui s'applique aux logements qui ont bénéficié des dérogations au plan local d'urbanisme peut être levée par l'autorité compétente en la matière dix ans

(1) Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986

après la délibération instaurant le périmètre de développement du logement ou à compter de la délibération procédant au renouvellement. Cet amendement ne paraît pas cohérent puisqu'en cas de renouvellement du PDL, la servitude de résidence principale pourrait être levée plus rapidement (dès la cinquième année après l'instauration initiale du PDL) que s'il n'y avait pas de renouvellement.

Plusieurs acteurs auditionnés par votre rapporteure ont regretté la suppression de l'arrêté préfectoral, qui permettait de sécuriser juridiquement l'instauration de l'OIL.

2. L'examen en séance

Plusieurs amendements ont été adoptés en séance au Sénat.

L'amendement du Gouvernement (n° 430), soutenu par la commission, a permis de supprimer la consultation du public préalable à l'instauration du PDL. Concernant cette participation et comme le rappelle le Gouvernement dans l'exposé des motifs, « *celle-ci n'est pas adaptée au stade de l'instauration de l'OIL dans la mesure où cet acte ne porte que sur la délimitation du périmètre et non sur un contenu programmatique ou opérationnel. Il ne sera pas possible, à ce stade, de connaître les principales caractéristiques des projets créés dans ce périmètre et les dérogations au PLU effectivement sollicitées*. »

L'amendement de la rapporteure Amel Gacquerre (n° 423 rectifié), soutenu par le Gouvernement, autorise l'autorité compétente à renouveler deux fois le PDL.

L'amendement de M. Sébastien Fagnen (n° 297 rectifié *bis*), adopté avec le soutien de la commission et la sagesse du Gouvernement, vise à préciser la nature des activités nouvelles ou des projets d'intérêt national qui peuvent entraîner l'installation durable de salariés (projets industriels et énergétiques).

Trois amendements identiques (n^{os} 117 rectifié de Mme Marta de Cridrac, 119 rectifié de Mme Sabine Drexler et 212 de Mme Monique de Marco), adoptés contre l'avis de la commission et du Gouvernement, contraignent le maître d'ouvrage, pour les opérations qui dérogent aux OAP ou aux règles du PLU dans les PDL et pour lesquelles le recours à un architecte est obligatoire, à confier à cet architecte une mission complète de maîtrise d'œuvre, comprenant au moins les missions relatives à la conception, à la direction de l'exécution des travaux et à l'assistance aux opérations de réception. Cet amendement ne paraît pas justifié, la mission complète de maîtrise d'œuvre, au demeurant non définie en droit, n'incluant pas de mission avant l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme. Elle serait sans effet sur le projet en tant que tel, renchérit le coût des travaux et contredit l'objectif d'accélérer et de faciliter la construction de logements.

III. LA POSITION DE LA COMMISSION : LE RÉTABLISSEMENT DE LA VERSION INITIALE DU PROJET DE LOI

L'adoption de l'amendement de rédaction globale de M. Romain Daubié (CE 670), avec l'avis favorable de votre rapporteure et du Gouvernement, rétablit l'article dans la version initiale proposée par ce dernier. Il prévoit notamment à nouveau :

– l'instauration de l'opération d'intérêt local par arrêté du préfet, gage de sécurité juridique pour les porteurs de projet ;

– une durée unique de dix ans, suffisamment longue pour permettre aux porteurs de projet de disposer de visibilité nécessaire sans que son renouvellement ne soit prévu, pour signaler l'importance de faire sortir les opérations rapidement et ne pas prolonger indéfiniment un cadre dérogatoire aux dispositions locales d'urbanisme.

*

* *

Article 2 bis
Dérogations aux règles du plan local d'urbanisme (PLU) pour favoriser la transformation d'immeubles à destination autre que d'habitation en immeubles de logements

Introduit par la commission

L'article 2 *bis,* introduit par la Commission, fusionne différentes dérogations prévues par le code de l'urbanisme en cas de transformation d'un immeuble autre que d'habitation (immeuble de commerces ou de bureaux, équipement public, etc.) en immeuble d'habitation :

- la possibilité pour l'autorité qui délivre les autorisations d'urbanisme d'autoriser le changement de destination (article L. 152-6-5 du code de l'urbanisme) ;

- les dérogations relatives à la densité et au gabarit, aux obligations en matière de création d'aires de stationnement ainsi qu'aux obligations en matière de mixité sociale, en cas de transformation de bâtiment par une opération de reconstruction, de rénovation ou de réhabilitation (3° de l'article L. 152-6-5) ;

Au-delà de cette fusion légistique, l'article 2 *bis* étend le champ des dérogations à l'ensemble des règles du PLU au-delà des règles de gabarit, de création de places de stationnement ou de mixité sociale. Il supprime également l'obligation pour le maire de demander l'accord de l'autorité compétente en matière de PLU pour autoriser le changement de destination du bâtiment.

I. LE DROIT EXISTANT : PLUSIEURS DÉROGATIONS EN CAS DE TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE À USAGE AUTRE QUE D'HABITATION EN UN IMMEUBLE D'HABITATION

Les récentes lois Daubié du 16 juin 2025 et Huwart du 26 novembre 2025 ont élargi les dérogations existantes en cas de transformation d'un immeuble à usage autre d'habitation (bureaux, commerces, bâtiments publics, entrepôts et usines) en un immeuble à usage d'habitation.

La loi Daubié a d'abord permis à l'autorité compétente (le maire dans la plupart des cas) d'autoriser le changement de destination d'un immeuble à usage autre que d'habitation au moment de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. (1) Le code de l'urbanisme fixe les cinq destinations possibles des constructions : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (2). Le PLU fixe, au niveau de la zone, du secteur ou de la parcelle, la destination des constructions. Afin de favoriser la transformation d'immeubles, notamment de bureaux, en immeubles de logements, l'autorité compétente doit pouvoir accorder le changement de destination au moment de la délivrance de l'autorité d'urbanisme. Pour conserver une cohérence d'ensemble des quartiers et éviter la transformation isolée d'un immeuble de bureaux en immeuble de logements dans un quartier non résidentiel, sans que les réseaux ou les équipements nécessaires pour l'accueil des nouveaux habitants ne soient prévus, le maire doit recueillir l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (l'EPCI dans la plupart des cas). L'autorité compétente peut refuser la dérogation au regard des « risques de nuisances pour les futurs occupants, de l'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction, ou sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ».

Le simple changement de destination n'est parfois pas suffisant pour rendre le projet de transformation du bâtiment (surélévation, transformation des façades, etc.) conforme aux autres règles d'urbanisme, notamment en cas de modification des règles d'urbanisme étant intervenues après que le bâtiment a été régulièrement édifié (3). La loi dite Huwart complète la dérogation de la loi dite Daubié en prévoyant que le projet de transformation puisse également déroger aux règles relatives à la densité (dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit existant). Elle permet également aux maires de déroger aux obligations en matière de création d'aides de stationnement et aux obligations de mixité sociale (sauf si la commune fait l'objet d'un arrêté de carence au titre des obligations de la loi SRU). (4)

---

(1) Article L.152-6-5 du code de l'urbanisme.

(2) Article R. 151-27 du code de l'urbanisme.

(3)Voir la jurisprudence du Conseil d'État sur le sujet : Conseil d'État, Section, 27 mai 1988, Sekler, req. n° 79530.

(4) 3° de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme.

Elle permet également au maire de déroger aux obligations de produire des logements d'une taille minimale. (1)

En outre, la loi Daubié ne traitait que les cas de transformation d'un bâtiment existant : la loi Huwart a permis à l'autorité compétente de déroger aux règles de destinations dans le cas de la réalisation d'un immeuble de logements ou d'équipements publics dans les zones d'activité économique (2). L'avis conforme de l'autorité compétente en matière de PLU n'est, dans ce cas, pas requis. L'autorité compétente peut également déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, au retrait, au gabarit, à la hauteur, à l'aspect extérieur des bâtiments, ainsi qu'aux obligations en matière de construction.

II. LE DROIT PROPOSÉ : UNE FUSION DES DIFFÉRENTES DÉROGATIONS EN CAS DE TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE À USAGE AUTRE QUE D'HABITATION EN IMMEUBLE D'HABITATION

L'adoption des trois amendements identiques de MM. Charles de Courson, Nicolas Ray et Mickael Cosson (CE 124, CE 162, CE 688), adoptés contre l'avis de votre rapporteure, fusionnent le 3° de l'article L. 152-6 et l'article L. 152-6-5 : d'un côté les dérogations relatives aux règles de gabarit, de création de places de stationnement, de densité et de mixité sociale et, de l'autre, la possibilité d'accorder un changement de destination, en cas de transformation d'un immeuble à usage autre que d'habitation en immeuble d'habitation.

Ce faisant, l'amendement supprime l'avis conforme de l'EPCI en cas d'autorisation de changement de destination du bâtiment existant. Il transforme plus fondamentalement une liste de dérogations limitée en un pouvoir général de déroger à l'ensemble des règles d'urbanisme : le maire pourrait ainsi accorder des dérogations à d'autres règles du PLU comme celles relatives à l'aspect extérieur des bâtiments où à l'emprise au sol et de retrait (distance minimale par rapport aux limites séparatives).

Les dispositions légales relatives aux dérogations prévues en cas de réalisation de logements ou d'équipements publics dans les zones d'activité économique, ainsi que la possibilité de déroger aux obligations de produire des logements d'une taille minimale pour les opérations de transformations de bâtiments existants en immeubles d'habitation, ne sont en revanche pas modifiées.

*

* *

(1) Article L. 152-6-6 du code de l'urbanisme.

(2) Article L. 152-6-7 du code de l'urbanisme.

Article 3

Refonte par ordonnance des procédures de mise en compatibilité des documents d'urbanisme et de planification avec des projets d'intérêt général ou d'utilité publique

Supprimé par la commission

L'article 3 habilite le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance afin de réduire, simplifier, clarifier et adapter les procédures de mise en compatibilité des documents d'urbanisme et d'autres documents de planification, à l'occasion d'une opération ou d'un projet d'intérêt général ou d'utilité publique.

Le Sénat a encadré la demande d'habilitation en préservant, d'une part, le droit, pour les collectivités territoriales concernées, de s'opposer à des modifications portant sur les objectifs fixés par les documents d'urbanisme et, d'autre part, des garanties en matière de participation du public.

La Commission a supprimé l'article.

I. LE DROIT EXISTANT : LA COMPLEXITÉ DES PROCÉDURES D'ADAPTATION DES DOCUMENTS SECTORIELS ET DE MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME

Pour éviter une modification ou une révision des documents d'urbanisme (PLU, SCoT) et d'autres documents de planification qui nécessitent plusieurs mois voire plusieurs années, **le législateur a prévu des procédures de mise en compatibilité de ces documents avec des projets d'utilité publique ou d'intérêt général**, qui ne peuvent attendre l'achèvement d'une procédure de modification ou de révision au regard de leur importance. **Les délais des mises en compatibilité atteignent, en tant que tel, quelques mois**.

Ces procédures de mise en compatibilité constituent l'un des deux genres de mise en compatibilité, aux côtés de celui prévu pour mettre en conformité un document d'urbanisme avec un document de planification de rang supérieur, au nom de la hiérarchie des normes. Leurs modalités de mise en œuvre sont, au demeurant, assez proches.

A. LES MISES EN COMPATIBILITÉ PRÉVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

1. La mise en compatibilité dans le cadre d'une DUP

La **mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique** (DUP), dont l'origine date de la loi l'orientation foncière de 1967 [(1)], constitue la procédure la plus ancienne de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec un projet ou une opération déterminée.

Les déclarations d'utilité publique (DUP)

La DUP est un acte administratif unilatéral à l'initiative de l'État qui confère à un projet le caractère d'utilité publique (y compris si celui-ci est conduit par une collectivité territoriale ou l'un de ses établissements publics). Elle s'impose dans les cas où le projet nécessite de contraindre la cession d'un terrain par une procédure d'expropriation.

L'utilité publique du projet est appréciée en fonction de l'équilibre entre les coûts et les avantages du projet pour les personnes publiques et privés, l'opportunité du projet et le caractère nécessaire de l'expropriation. Le projet est considéré comme compatible lorsqu'il ne compromet pas le parti d'aménagement de la commune, mais aussi lorsque les autorisations d'rubanisme qui en découleraient ne méconnaîtraient pas les dispositions du règlement du PLU. [(2)]

L'acte de DUP est pris par le préfet ou par décret en Conseil d'État (pour les opérations les plus importantes) après une enquête publique conduite selon les modalités du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ou du code de l'environnement (lorsque le projet est soumis à une évaluation environnementale).

La DUP est ainsi typiquement requise pour les grandes infrastructures linéaires (autoroutes, lignes ferroviaires à grande vitesse, canaux, lignes électriques à très haute tension), les ouvrages d'équipements publics majeurs (hôpitaux, prisons, équipements scolaires), les projets de renouvellement urbain avec des démolitions d'immeubles privés, et tout projet dont la maîtrise foncière ne peut être assurée par voie amiable.

Dans le cadre d'une DUP, la procédure de mise en compatibilité prévue à l'article L. 122-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique constitue un effet automatique de celle-ci si le projet, qui constitue l'objet de la DUP, n'est pas conforme à des dispositions du SCoT ou du PLU.

---

(1) Voir article 17 de la loi d'orientation foncière n°67-1253 du 30 décembre 1967 : « La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions d'un plan d'occupation des sols rendu public et approuvé ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la modification du plan et si, en outre, l'acte déclaratif d'utilité publique est pris dans des conditions conformes aux prescriptions concernant l'approbation des plans d'occupation des sols. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification du plan *».*

(2) Conseil d'État, Département du Gard, 27 juillet 2015, n° 370454.

Le principal avantage de la procédure de mise en compatibilité réside dans le **gain du temps :**

– en faisant porter une même enquête publique sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU. Il faudrait autrement procéder à la révision ou à la modification du document d'urbanisme (qui nécessite une consultation du public) avant de procéder à une deuxième enquête publique aboutissant à la DUP ;

– par **l'absence d'obligation de concertation préalable** (sauf en cas d'évaluation environnementale) ;

– par **l'examen conjoint des personnes publiques associées, de l'État et de l'EPCI** (ou la commune). (1)

Au terme de l'enquête publique, le préfet transmet à l'EPCI compétent ou à la commune le dossier de mise en compatibilité du PLU éventuellement modifié par les résultats de l'enquête. Le conseil communautaire ou municipal dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer, son silence valant accord.

2. La déclaration de projet du code de l'urbanisme

Lorsqu'un projet de construction, une action ou une opération d'aménagement présente un caractère d'intérêt général et n'est pas compatible avec les documents d'urbanisme, sans que le projet nécessite d'expropriation, la collectivité publique peut procéder à une **déclaration de projet sur l'intérêt général**, qui permet de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme avec ce projet. (2) Créée par la loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, la déclaration de projet du code de l'urbanisme (DPCU) à distinguer de celle existante dans le code de l'environnement (voir *infra*), n'a cessé de voir son champ s'élargir :

– initialement prévue pour les seules collectivités territoriales et leurs groupements (EPCI, syndicats mixtes, pôles métropolitains, etc.), elle a été étendue à l'État et à ses établissements publics par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

– si, en 2003, l'objectif est d'abord de faciliter les opérations de rénovation urbaine et les actions ou opérations d'aménagement, les différentes modifications législatives ont permis d'ouvrir la déclaration de projet aux programmes de construction et à l'implantation de différentes installations industrielles (dédiées à la production d'énergies renouvelables ou peu polluantes, à la construction d'installations industrielles, de recherche ou d'expérimentation).

---

(1) Articles L. 143-44 et suivants pour la mise en compatibilité du SCoT et articles L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme pour la mise en compatibilité du PLU.

(2) Article L. 300-6 du code de l'urbanisme.

De très nombreux projets peuvent ainsi être caractérisés d'intérêt général : construction d'un ensemble de logements sociaux, création d'une zone d'activité économique, extension d'un équipement public déjà implanté, etc.

La mise en compatibilité en cas de déclaration de projet obéit au même processus que celle prévue en cas de DUP (mutualisation de l'enquête publique, absence de concertation préalable, examen conjoint), **cette mise en compatibilité n'étant toutefois pas entraînée directement par la déclaration de projet et demeurant une faculté laissée à l'appréciation de la collectivité maître d'ouvrage**. En outre, lorsque le projet n'est pas soumis à une évaluation environnementale, l'enquête publique peut être remplacée par une **participation du public par voie électronique (PPVE)**, d'une durée minimale de trente jours, plus rapide et moins lourde que l'enquête publique.

Initialement prévue pour les collectivités territoriales par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, la déclaration de projet a été ouverte à l'État par la loi dite « ENE » du 12 juillet 2010 [(1)] afin d'adapter le contenu d'un grand nombre de documents de planification : schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), schéma d'aménagement régional (SAR), plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (Padduc), schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet), charte de parc national ou naturel régional, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage), schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage), zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), schéma régional de cohérence écologique (SRCE), plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

Si la mise en compatibilité du PLU a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) des documents d'urbanisme, [(2)] **elle ne peut être mise en œuvre par l'État ou l'un de ses établissements publics, un département ou une région**.

3. La procédure intégrée

La « procédure intégrée » [(3)], ouverte à l'État, à ses établissements publics, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, permet la mise en compatibilité des **documents d'urbanisme et de certains documents de planification** (schéma directeur de la région d'Île-de-France, schéma du plan d'aménagement et de développement durable de Corse, schéma d'aménagement régional). Elle se distingue de la déclaration de projet par plusieurs aspects :

– son **champ est plus restreint**. Initialement réservée aux opérations de réalisation de logements concourant à un objectif de mixité sociale, la procédure

(1) Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

(2) Le septième alinéa de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur, fait encore référence au PADD du SCoT, aujourd'hui remplacé par le PAS (projet d'aménagement stratégique).

(3) Article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme.

intégrée a été élargie, mais demeure réservée à une liste limitative de cas : création ou extension de locaux d'activité économique, grande opération d'urbanisme, réalisation d'une opération de revitalisation de territoire, opération d'intérêt national, opération de requalification de copropriétés dégradées, création d'une unité touristique nouvelle, extension ou construction d'un établissement pénitentiaire, etc. ;

– la procédure intégrée permet, pour l'État, à son initiative ou à celles des collectivités territoriales, de procéder **simultanément à la mise en compatibilité du document d'urbanisme ou de planification** et **à l'adaptation de documents de rang supérieur** et des **plans sectoriels** (SDRIF, SAR, Padduc, Sraddet, chartes de parcs nationaux ou naturels régionaux, Sdage, Sage, ZPPAUP, SRCE, PCAET) ;

– enfin, la procédure intégrée permet **l'instruction en temps masqué des autorisations d'urbanisme** : les pièces nécessaires à la délivrance des autorisations d'urbanisme peuvent être transmises dès son lancement par l'autorité ayant décidé l'engagement de la procédure.

4. Le projet national d'intérêt majeur

Créés par la loi dite « industrie verte » [(1)], les projets d'intérêt national majeur (PINM) [(2)], décidés par décret et réservés aux **projets industriels d'envergure** qui revêtent une importance particulière pour la transition écologique ou la souveraineté nationale, bénéficient d'un certain nombre de mesures d'accélération, dont la **mise en compatibilité simultanée des documents de planification au niveau régional** (Sraddet, Padduc, SDRIF SAR) et des documents d'urbanisme (SCoT, PLU, carte communale) par l'État (préfet de département).

Si l'initiative et le pilotage reviennent à l'État, la mise en compatibilité ne peut être engagée qu'avec l'accord du maire ou du président de l'EPCI. À l'image de la procédure intégrée, dès que le PINM est suffisamment précis, **les demandes d'autorisation d'urbanisme peuvent déjà être déposées et instruites en parallèle de la procédure de mise en compatibilité**. En outre, le décret qualifiant le projet de PINM vaut reconnaissance d'une raison impérative d'intérêt majeure qui permet d'obtenir une dérogation aux règles relatives aux espèces protégées.

La procédure de mise en compatibilité suit un cadre relativement proche de celui de la déclaration de projet :

– évaluation environnementale et examen conjoint par l'État, la collectivité territoriale (ou la personne publique compétente pour adopter le document) et les personnes publiques associées ;

– participation du public par voie électronique ;

---

(1) Loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte.

(2) Article L. 300-6-2 du code de l'urbanisme.

– délibération de l'organe délibérant compétent ;

– décret de mise en compatibilité ;

5. Le projet d'intérêt général

La qualification de projet d'intérêt général (PIG) (1) **permet à l'État d'imposer l'évolution du document d'urbanisme à une collectivité qui le refuserait** pour tout « *projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique* » destiné à une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou ayant des ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'aménagement agricole et rural, à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques. Le PIG doit avoir été prévu dans un document de planification ou fait l'objet d'une décision d'une autorité ayant la capacité d'exproprier et de mettre à la disposition du public.

Les articles L. 153-49 (PLU) et L. 143-40 (SCoT) du code de l'urbanisme prévoient ainsi que le préfet **notifie à la commune ou à l'EPCI l'incompatibilité du document d'urbanisme avec le PIG et les modifications qu'il estime nécessaires**. Si, à l'issue d'un délai de six mois pour les PLU ou d'un an pour les SCoT à compter de l'accord de la collectivité, cette dernière n'a pas approuvé la modification du PLU, ou en cas de refus d'engager la procédure de modification, le préfet engage et approuve lui-même la mise en compatibilité du plan. (2)

Là où la mise en compatibilité constitue un effet de la reconnaissance de l'utilité publique (DUP) ou de la déclaration de projet, le PIG, en revanche, dissocie ces deux étapes : il laisse dans un premier temps à la collectivité le soin de modifier son document d'urbanisme. **La décision qualifiant un projet de PIG n'est donc pas elle-même une procédure de mise en compatibilité**. (3)

Le PIG peut précéder une DUP ou une déclaration de projet, en servant de signal préalable aux collectivités que le projet sera réalisé, avant même l'engagement de la procédure formelle. **Cette anticipation est particulièrement utile lorsque le projet est en phase d'études et que sa forme définitive n'est pas encore arrêtée**. Le PIG peut également constituer une alternative à la déclaration de projet pour les projets qui n'ont pas besoin d'une mise en compatibilité immédiate et pour lesquels la collectivité peut être convaincue d'agir d'elle-même.

---

(1) Article L. 102-1 du code de l'urbanisme.

(2) Articles L. 153-51 et L. 143-42 du code de l'urbanisme.

(3) Cour d'appel administrative de Lyon, 12 avril 2016, n° 14LY00872.

En outre, l'article 8 de la loi d'accélération du nucléaire du 22 juin 2023 [1] **prévoit un cadre *ad hoc* pour les projets d'intérêt général de réalisation d'un réacteur électronucléaire qualifiés par décret** (ou de droit au-delà d'un certain niveau de puissance). Ce PIG ne peut être qualifié qu'après le bilan du débat public ou de la concertation préalable [2]. **L'État engage lui-même la procédure de mise en compatibilité. La déclaration d'utilité publique d'un projet de réacteur électronucléaire emporte automatiquement sa qualification de PIG**. Si le projet de mise en compatibilité est soumis à une évaluation environnementale, il fait l'objet d'une participation du public par voie électronique. En l'absence d'une évaluation environnementale, il est simplement mis à disposition du public.

B. LA DÉCLARATION DE PROJET DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Le code de l'environnement prévoit, à son article L. 126-1, l'obligation pour les pouvoirs publics de prononcer la **« déclaration de projet » (DPCE)** pour les projets publics de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages ayant fait l'objet d'une **enquête publique au sens du droit de l'environnement** (enquête publique dite « Bouchardeau »). Créée par la loi dite « Démocratie de proximité » [3] du 27 février 2022, la déclaration de projet du code de l'environnement (DPCE) vise à garantir la reconnaissance de l'intérêt général d'un projet ayant un impact sur l'environnement et ayant fait l'objet d'une consultation du public indépendamment du besoin ou non de recourir à des expropriations pour mener à bien le projet. Il s'agit ainsi de conduire les décideurs publics à prendre leurs responsabilités et à endosser formellement le projet.

La DPCE permet de mettre en compatibilité le projet et les documents d'urbanisme (SCoT et PLU) lorsqu'ils ne sont pas compatibles.

Plusieurs éléments distinguent la DPCE de la DPCU :

– son champ est plus restreint (elle ne concerne que les projets qui entrent dans le champ de l'évaluation environnementale, et les autorités compétentes ne peuvent pas y recourir pour des programmes privés) ;

– elle ne permet la mise en compatibilité que des documents d'urbanisme ;

– elle est ouverte à l'État, une collectivité territoriale ou un **établissement public quelle que soit l'autorité de rattachement**, là où la DPCU n'est pas ouverte à tous les établissements publics (Île-de-France Mobilités peut ainsi engager une DPCE mais pas une DPCU) ;

---

(1) Loi n° 2023-491 du 22 juin 2023 relative à l'accélération des procédures liées à la construction de nouvelles installations nucléaires à proximité de sites nucléaires existants et au fonctionnement des installations existantes.

(2) Article L. 121-8 du code de l'environnement.

(3) Loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité.

– contrairement à la DPCU, aucune mention n'est faite de l'impossibilité pour l'État, pour l'un de ses établissements publics, une région ou un département, de porter atteinte « à l'économie générale du PADD du SCoT ou, en l'absence de SCoT, du PLU ».

Les procédures concrètes de mise en compatibilité de la DPCE et de la DPCE sont en revanche identiques.

II. LE DROIT PROPOSÉ : UNE HABILITATION À LÉGIFÉRER PAR ORDONNANCE POUR CLARIFIER ET SIMPLIFIER LES PROCÉDURES DE MISE EN COMPATIBILITÉ

A. LA NÉCESSITÉ DE PROCÉDER PAR ORDONNANCE POUR RÉFORMER LA MULTIPLICITÉ DES PROCÉDURES DE MISE EN COMPATIBILITÉ

Si chacune des différentes procédures de mise en compatibilité est justifiée par un objectif particulier, leur présentation montre la complexité du système actuel et le recoupement, parfois, des différentes procédures. Les porteurs de projet ont parfois bien du mal à se repérer dans ce paysage touffu des mises en compatibilité.

Si l'aspect matériel des procédures est souvent semblable, celles-ci se distinguent notamment par :

– la liste des autorités compétentes pour procéder à la mise en compatibilité ;

– la nature des plans ou documents pouvant être mis en compatibilité ;

– les types de projets, d'opérations ou de travaux pouvant faire l'objet de cette mise en compatibilité ;

– le mode de consultation du public (enquête publique, participation du public par voie électronique, mise à disposition du public) ;

– la nécessité de recueillir ou non l'accord de l'autorité compétente en matière de SCoT ou de PLU.

Un même projet peut faire l'objet de plusieurs types de mise en compatibilité. Les acteurs auditionnés confirment ainsi le diagnostic de l'étude d'impact transmise par le Gouvernement : « *la multiplicité des procédures de mise en compatibilité des documents d'urbanisme résulte en un paysage normatif complexe, en vertu duquel un seul et même projet peut parfois solliciter l'engagement de plusieurs dispositifs, chacun aboutissant à une mise en compatibilité dotée d'une portée juridique différente. Cela complique la lisibilité de ces outils pourtant très utiles en termes d'accélération des projets ; tant pour le pétitionnaire porteur de projet que pour la collectivité ou l'État chargé de conduire cette procédure, et nuit ainsi à leur utilisation plus large.* »

Face à ce constat, l'article 3 prévoit que le Gouvernement soit autorisé à **prendre par voie d'ordonnance des dispositions législatives** concernant les « *procédures prévues par le code de l'environnement, le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et le code de l'urbanisme destinées à permettre la réalisation d'une opération ou d'un projet revêtant un caractère d'intérêt général ou d'utilité publique* ***en procédant à la mise en compatibilité de documents de planification et d'urbanisme ou à l'adaptation de plans, de schémas ou de programmes sectoriels, afin de faciliter l'identification de la procédure la mieux adaptée à l'opération ou au projet envisagé, de simplifier la mise en œuvre de l'ensemble de ces procédures et d'en accélérer le déroulement*** ».

La finalité poursuivie est donc d'abord de permettre à chaque porteur de projet de déterminer plus facilement la nature de la procédure qui s'applique en réduisant leur nombre. Dans la même logique que la loi « Huwart », il s'agit également de rationaliser et d'accélérer les procédures en les simplifiant et en rationalisant leur régime juridique. Les ordonnances auront pour objet de réduire, simplifier, clarifier et adapter les dispositions relatives aux procédures de mise en compatibilité, aux différents documents et plans pouvant être mis en compatibilité ainsi qu'aux opérations et projets qui rendent nécessaire les mises en compatibilité.

Au regard de la technicité du sujet, votre rapporteure accueille favorablement le projet d'habilitation à légiférer par ordonnance. Les ordonnances devront faire l'objet, avant leur publication, de nombreuses et larges concertations avec les élus locaux.

B. LA MODIFICATION DU SÉNAT

Lors de l'examen de cet article par les sénateurs en commission, les rapporteures du projet de loi Dominique Estrosi-Sassone et Amel Gacquerre ont souhaité encadrer davantage l'habilitation à légiférer par voie d'ordonnance, ce qui a conduit à l'adoption d'un amendement prévoyant que les évolutions résultant de l'ordonnance prise devront être « strictement proportionnées aux objectifs poursuivis » (rationalisation, réduction du nombre de procédures, simplification, accélération). En outre, le texte adopté par le Sénat tend à garantir la participation du public pour chaque mise en compatibilité (ce qui laisse à la place à des modifications concernant le type de participation mise en œuvre). Enfin, les sénateurs ont souhaité préciser que l'ordonnance devrait préserver la possibilité pour les collectivités territoriales de s'opposer aux modifications portant sur les objectifs fixés par les documents modifiés (à savoir le PADD pour les PLU et le projet d'aménagement stratégique concernant le ScoT) étant rappelé qu'actuellement, l'État, l'un de ses établissements publics, le département ou la région ne peuvent porter atteinte aux orientations stratégiques des documents d'urbanisme dans le cadre d'une déclaration de projet et que, dans le cadre d'un projet d'intérêt national majeur, la mise en compatibilité ne peut être engagée sans l'accord du maire ou du président de l'EPCI.

III. LA POSITION DE LA COMMISSION

La Commission a supprimé l'article par l'adoption des amendements de M. Stéphane Peu (CE 348), de M. Boris Tavernier (CE 466) et de Mme Sandrine Nosbé (CE 556).

*
* *

Article 4
(article 31 du code général des impôts)
Réforme du « statut du bailleur privé » (« dispositif Jeanbrun »)

Adopté par la commission avec modifications

L'article 4 du projet de loi assouplit les critères d'éligibilité au « dispositif Jeanbrun », aussi appelé « statut du bailleur privé » dans l'ancien : allègement, voire suppression de la condition liée aux travaux de rénovation énergétique, extension du dispositif aux maisons individuelles, ces modifications étant complétées, du fait d'un amendement sénatorial, par la possibilité de bénéficier du dispositif en louant à un membre de sa famille hors foyer fiscal.

IV. L'ÉTAT DU DROIT : UN « DISPOSITIF JEANBRUN » QUI N'EST PAS ASSEZ MOBILISÉ DANS L'ANCIEN, EN RAISON DE CRITÈRES TROP RESTRICTIFS

Alors que le dispositif « Pinel » a pris fin en 2024, l'investissement locatif dans le neuf a chuté de 80 % en 2025 par rapport à la période précédant la crise sanitaire de 2020, comme l'a montré le rapport remis le 30 juin dernier au Gouvernement [(1)] par le sénateur Marc-Philippe Daubresse et le député Mickaël Cosson.

(1) Rapport au Gouvernement de MM. Marc-Philippe Daubresse et Mickaël Cosson, « Pour une relance durable de l'investissement locatif *» (2025).*

C'est dans ce contexte que l'article 47 de la loi de finances pour 2026 [(1)] a créé, au 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI), un dispositif d'amortissement pour les logements acquis ou construits avant le 31 décembre 2028. Cette niche fiscale est communément appelée « dispositif Jeanbrun » ou « statut du bailleur privé », même si le Conseil d'État rappelle dans son avis sur le projet de loi qu'il ne s'agit pas à proprement parler d'un « statut » eu égard à son caractère conditionnel et provisoire.

Le bénéfice de ce dispositif est en effet subordonné à plusieurs conditions générales :

- Le contribuable s'engage à mettre le bien en location pour une durée d'au moins neuf ans ;

- Le bien doit être loué en *location nue* et constituer la résidence principale du locataire ;

- Le loyer doit respecter certains plafonds, avec des taux d'amortissement majorés quand le bailleur consent à proposer un loyer « social » ou « très social » ;

- Les ressources du locataire doivent être inférieures aux plafonds prévus par le dispositif « Loc'Avantages », dispositif par lequel le bailleur bénéficie d'une réduction d'impôt en contrepartie de l'obligation de proposer un loyer inférieur au marché à un locataire dont la situation répond à des conditions de ressources qui dépendent de la composition du ménage et de la zone.

Si ces conditions sont légitimes pour s'assurer que l'avantage fiscal serve bien une finalité d'intérêt général, le dispositif prévoit également des conditions d'éligibilité relatives au logement lui-même qui restreignent excessivement son champ d'application.

En premier lieu, la niche fiscale exclut les maisons individuelles, qui représentent pourtant, selon l'étude d'impact, 53 % du parc existant. Cette exclusion, qui peut être justifiée dans le neuf par un souci de limiter l'artificialisation des sols – c'est ainsi que le dispositif Pinel lui-même avait été recentré en 2021 sur l'habitation collective –, paraît arbitraire en ce qui concerne l'ancien, puisque les maisons en question ont déjà été construites. Cette condition conduit ainsi à écarter une partie importante du parc existant, notamment dans les communes rurales et périurbaines où de nombreuses maisons dégradées ou énergivores sont en attente de remise sur le marché locatif.

En second lieu, alors que le dispositif est largement ouvert aux logements neufs (*i* du 1° du I de l'article 31 du CGI), il nécessite, dans l'ancien (*j* du 1° du I du même article), des travaux d'amélioration devant satisfaire les critères d'une

(1) Loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026.

« réhabilitation lourde ». Ces critères, définis par décret [(1)], imposent notamment que le logement atteigne une classe de performance énergétique A ou B, ce qui est bien souvent impossible dans l'ancien en raison de contraintes techniques ou patrimoniales ou du fait de la nécessité de réaliser des travaux dans les parties communes sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires.

En outre, ces travaux doivent représenter au moins 30 % de la valeur d'acquisition du bien, une exigence particulièrement forte qui ne tient pas compte de l'hétérogénéité du prix du foncier selon les zones géographiques ni de l'état initial du logement à rénover.

Enfin, la rédaction actuelle du statut du bailleur privé comprend des ambiguïtés quant à son application aux logements acquis par les SCPI ou aux logements issus de la transformation de bureaux en logement, alors même que ces transformations ont récemment été facilitées par le cadre législatif.

En l'état du droit, dans l'ancien, le dispositif est donc centré sur les opérations de réhabilitation les plus lourdes, avec des exigences souvent impossibles à satisfaire en pratique.

Les acteurs auditionnés par votre rapporteure ont souligné que ces conditions limitaient fortement l'attractivité et le recours au dispositif, alors même qu'il vise à encourager le développement d'une offre de location nue à loyers modérés et la rénovation énergétique du parc existant.

À l'inverse, le régime de la « location meublée non professionnelle » offre aux investisseurs un régime bien plus favorable, dans le cadre duquel ils peuvent amortir la valeur du bien sans plafond annuel ni contrepartie liée au niveau des loyers ou à la rénovation du logement.

V. LE DISPOSITIF ENVISAGÉ : UN ASSOUPLISSEMENT DES CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ AU « DISPOSITIF JEANBRUN » DANS L'ANCIEN

L'article 4 modifie le 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI) afin de faciliter l'éligibilité au statut du bailleur privé des investissements réalisés dans l'ancien, sans toutefois modifier les taux d'amortissement, le plafond annuel de déduction et la durée minimale de location.

A. L'OUVERTURE AUX MAISONS INDIVIDUELLES ET LA MENTION EXPLICITE DES BUREAUX TRANSFORMÉS ENLOGEMENTS

Les alinéas 10 à 14 de l'article 4 du projet de loi réécrivent le début du *j* du 1° de l'article 31 du CGI, qui définit les conditions d'éligibilité applicables au dispositif Jeanbrun dans l'ancien.

---

(1) Voir le décret n° 2025-913 du 5 septembre 2025 relatif à la définition des conditions de la réhabilitation lourde.

La réécriture opérée par l'alinéa 12 de l'article 4 supprime l'exigence que le bien éligible soit situé dans « un bâtiment d'habitation collectif » et ouvre ainsi le statut du bailleur privé aux maisons individuelles.

En revanche, l'alinéa 12 reprend à l'identique une erreur du droit existant : il concerne aussi bien les logements anciens que les logements ayant « fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf », qui de ce fait sont juridiquement considérés comme des logements neufs.

La situation des logements anciens ayant fait l'objet d'une réhabilitation à neuf devrait être clarifiée pour éviter qu'ils relèvent à la fois du régime prévu au *j* (logements anciens) et de celui fixé par le *i* du 1° de l'article 31 du CGI.

L'alinéa 13 étend expressément l'avantage fiscal à l'acquisition de locaux précédemment affectés à un usage autre que d'habitation et transformés en logements, dont l'éligibilité au dispositif était ambiguë. Cette mesure est en cohérence avec une volonté politique plus large de faciliter la reconversion de bureaux ou d'autres locaux vacants en logements afin d'accroître l'offre de logements avec le foncier déjà utilisé.

B. UN ASSOUPLISSEMENT DES CONDITIONS LIÉES AUX TRAVAUX

Dans le droit actuel, les travaux à réaliser pour être éligible au dispositif Jeanbrun doivent représenter au moins 30 % du prix d'acquisition et revêtir le caractère d'une réhabilitation lourde, ce qui implique notamment d'atteindre la classe énergétique A ou B.

Dans sa rédaction initiale, le projet de loi comprenait déjà un assouplissement substantiel : le seuil de travaux était abaissé de 30 % à 20 % et l'exigence de réhabilitation lourde était remplacée par l'exigence d'atteindre la classe D et d'installer des systèmes de chauffage électriques si le logement n'en était pas déjà pourvu.

Le Sénat, en adoptant deux amendements de M. Vincent Capo-Canellas et de Mme Sophie Primas, contre l'avis du Gouvernement, a entièrement supprimé la condition tenant au montant des travaux et la condition d'électrification du système de chauffage. Ces amendements ont également prévu une dérogation pour les logements initialement classés G : pour ces logements, il suffira d'atteindre la classe E au lieu de la classe D pour l'éligibilité au dispositif Jeanbrun. Les amendements du Sénat ont également adapté ces exigences énergétiques à l'outre-mer.

La suppression du seuil quantitatif a des avantages indéniables : ce seuil, exprimé en pourcentage de la valeur du bien, ne tenait pas compte de la valeur du foncier et il pouvait imposer des travaux extrêmement coûteux là où le foncier représente une part importante de la valeur du bien. Ce seuil ne tenait pas non plus compte de l'état initial du bien et de l'importance réelle des travaux nécessaires.

Pour autant, l'abaissement simultané de l'exigence quantitative (coût des travaux) et de l'exigence qualitative (gain de performance réalisé) liée aux travaux éloigne le dispositif Jeanbrun de son esprit initial. Dans le cas où le logement est déjà classé D au moment de son acquisition, il sera automatiquement éligible au dispositif Jeanbrun sans travaux. Votre rapporteure proposera donc de revenir à des critères d'éligibilité plus exigeants en ce qui concerne les travaux énergétiques.

La première phrase de l'alinéa 14 avait initialement pour objet de résoudre une difficulté propre aux ventes d'immeubles à rénover (VIR), en précisant que le prix d'acquisition du bien servant de référence au calcul du coût minimum de travaux était le prix d'acquisition minoré du montant de ces travaux – qui, en cas de VIR, sont incorporés au prix de vente total. Cette phrase est sans objet depuis que la condition liée au coût des travaux a été supprimée par le Sénat.

C. L'APPORT DU SÉNAT : UNE CLARIFICATION DU CADRE POUR LES SCPI, LA POSSIBILITÉ DE LOUER À UN MEMBRE DE SA FAMILLE

Outre la quasi suppression de la condition de travaux, le Sénat a apporté deux modifications qui pourraient faciliter le recours au dispositif Jeanbrun.

Premièrement, les alinéas 6 à 9 et 21 à 24, issus de l'amendement n° 14 rect. *quater* de Mme Christine Lavarde, adopté avec un avis favorable de la commission et du Gouvernement, précisent les conditions d'application du dispositif aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) :

- L'amortissement est déterminé au niveau de la SCPI, immeuble par immeuble ;

- Chaque associé doit conserver ses parts pendant neuf ans – à défaut, il perdra son avantage fiscal (sans conséquence pour les autres associés) ;

- La location par la SCPI d'un logement à l'un de ses associés ou à un membre de son foyer fiscal ne remet pas en cause l'avantage fiscal tant que l'associé ne détient pas plus de 5 % de son capital. Cette dérogation tient compte du fait qu'un associé minoritaire ne choisit pas individuellement les locataires et ne peut donc être regardé comme organisant lui-même une location à son profit.

Deuxièmement et de façon moins consensuelle, les alinéas 3 à 5, 17 et 20, introduits par le Sénat contre l'avis du Gouvernement, donnent la possibilité de profiter du dispositif Jeanbrun tout en louant à un membre de sa famille, à condition qu'il ne soit pas membre du foyer fiscal. Cette modification concerne également les logements neufs. Selon votre rapporteure, cette dérogation est difficile à justifier : alors que l'avantage fiscal est accordé en contrepartie d'un engagement à louer pendant une période longue à un loyer modéré, le fait de consentir un loyer modéré à un membre de sa propre famille revient à bénéficier d'un avantage en contrepartie d'un autre avantage ; votre rapporteure proposera donc de revenir à la version initiale du dispositif pour éviter de possibles abus.

VI. LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LA COMMISSION

La Commission a adopté l'article 4 après y avoir apporté les modifications résultant de l'adoption des amendements suivants :

- les amendements identiques CE123 et CE732, de la rapporteure et de M. Charles de Courson, visant à basculer du j) au i) du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts la référence aux logements anciens réhabilités à neuf, afin d'éviter que ceux-ci relèvent à la fois du volet « ancien » et du volet « neuf » du dispositif Jeanbrun, qui obéissent chacun à des règles spécifiques ;

- six amendements identiques, dont un amendement de la rapporteure (CE731), tendant à supprimer la possibilité, introduite par le Sénat, de bénéficier du dispositif Jeanbrun en louant à un membre de sa famille ;

- l'amendement CE284 de Mme Cyrielle Chatelain, adopté avec un avis favorable de la rapporteure, visant à supprimer les précisions introduites par le Sénat relatives à l'application du dispositif Jeanbrun aux SCPI pour les logements neufs ;

- l'amendement CE735 de la rapporteure, ayant pour effet de réintroduire l'exigence – supprimée par le Sénat – d'un seuil 20 % de la valeur du bien en ce qui concerne le montant des travaux à réaliser, conformément à la version initiale du projet de loi ;

- l'amendement CE734 de la rapporteure, tendant à renvoyer à la disposition correcte pour la définition des travaux éligibles, alors que la version initiale du texte faisait référence à un article qui impose un seuil de travaux de 25 % ;

- l'amendement CE734 de la rapporteure, visant à préciser le mode de calcul du seuil de 20 % pour les ventes d'immeuble à rénover (VIR), c'est-à-dire quand les travaux sont réalisés par le vendeur après l'acquisition ;

- l'amendement CE406 de Mme Louise Morel, adopté avec un avis de sagesse de la rapporteure, tendant à reformuler en termes de « sauts de classe » la condition de gain de performance énergétique et à restreindre le dispositif Jeanbrun aux logements dont la classe initiale avant travaux était de E, F ou G.

-

*

* *

Article 4 bis
(article 1406 *bis* du code général des impôts)
Rattachement automatique des territoires insulaires métropolitains aux « zones tendues » au sens fiscal

Adopté par la commission sans modification

L'article 4 *bis* du projet de loi, créé lors de son examen par le Sénat, rattache automatiquement toutes les communes situées « dans des zones insulaires métropolitaines sans lien permanent avec le continent » aux « zones tendues » au sens fiscal, ce qui permet à ces communes d'appliquer des taux plus élevés d'imposition des logements non occupés à titre de résidence principale.

I. L'ÉTAT DU DROIT : FAUTE DE CLASSEMENT EN « ZONES TENDUES », CERTAINES COMMUNES INSULAIRES NE PEUVENT FIXER LE TAUX MAXIMAL DE TAXATION DES LOGEMENTS NON OCCUPÉS

A. LE STATUT DE « ZONES TENDUES » PERMET À LA COMMUNE D'IMPOSER UN TAUX PLUS ÉLEVÉ DE TAXATION DES LOGEMENTS VACANTS ET DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Depuis la réforme issue de l'article 108 de la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026, le régime de la « taxe sur la vacance des locaux d'habitation » (TVLH), auparavant scindé entre la « taxe sur les logements vacants » et la « taxe d'habitation sur les logements vacants », est unifié à l'article 1406 *bis* du code général des impôts (CGI).

Les modalités de la TVLH dépendent de l'existence ou non d'un « déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement », autrement dit, de la question de l'appartenance ou non de la commune aux zones dites « tendues » :

- **En zones tendues**, la TVLH est applicable à compter d'*un an* de vacance du logement ; le taux est de 17 % à 30 % la première année, puis de 34 % à 60 % à partir de la deuxième année d'imposition ;

- **Hors zones tendues**, la TVLH est applicable sur délibération des communes à compter de *deux ans* de vacance du logement ; le taux est librement choisi par la commune *dans une limite de 50 %*.

Une même distinction s'opère pour la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS), dont le régime est prévu par l'article 1407 du CGI : la possibilité de majorer de 5 % à 60 % le taux de la THRS est réservé aux seules communes situées en zones tendues.

B. TOUTES LES COMMUNES INSULAIRES NE SONT PAS CLASSÉES EN « ZONES TENDUES »

Or, la situation géographique des communes n'est pas directement prise en compte dans les critères de définition des « zones tendues ».

Aux termes du B du I de l'article 1406 *bis* du CGI, les communes sont considérées comme des zones tendues si :

- Elles comprennent au moins 50 000 habitants ou une proportion importante de résidences secondaires ;

- Il est constaté un « niveau élevé » des loyers ou un « niveau élevé » des prix d'acquisition des logements anciens.

Ces critères ne permettent pas de couvrir automatiquement la totalité des communes insulaires, même si la plupart des communes insulaires sont déjà rattachées aux « zones tendues » du fait d'une proportion importante de résidences secondaires et de la faible disponibilité de l'offre de logements à l'année. Toutes les communes des îles du Ponant sont ainsi reconnues comme zones tendues.

II. LE DISPOSITIF ENVISAGÉ : UN RATTACHEMENT AUTOMATIQUE DES TERRITOIRES INSULAIRES AUX « ZONES TENDUES » AU SENS FISCAL

L'article 4 *bis* du projet de loi intègre directement les « communes situées dans des zones insulaires métropolitaines sans lien permanent avec le continent » aux communes éligibles aux dispositions fiscales réservées aux communes en zones tendues.

Dans la mesure où l'article 4 *bis* ne modifie pas les 1° et 2° du B du I de l'article 1406 *bis* du CGI, qui renvoient à un décret pour la liste des communes concernées, mais crée un 3° autonome, cette extension du périmètre des zones tendues au sens fiscal n'a pas d'incidence sur des dispositifs tels que les observatoires des loyers ou l'encadrement des loyers.

Votre rapporteure relève d'abord que la plus grande partie des petites îles touristiques est déjà dans le périmètre des « zones tendues » et que c'est le cas, notamment, de l'ensemble des îles du Ponant. L'introduction par la loi de finances pour 2023 d'un critère de « proportion élevée de résidences secondaires » pour le périmètre d'application de la taxe sur les logements vacants était précisément de nature à répondre à la demande des petites communes insulaires.

En revanche, l'absence de définition juridique des « zones insulaires métropolitaines sans lien permanent avec le continent » fait naître un doute sérieux sur le périmètre d'application qui résulterait de l'article 4 *bis*. Alors que la loi

« 3DS » a introduit [1] la notion de « communes insulaires métropolitaines dépourvues de lien permanent avec le continent », aucun texte n'a défini les communes concernées ; le sénateur M. Guillaume Gontard constatait en 2026, à l'occasion d'une audition de l'Association des îles du Ponant, que « cette reconnaissance législative ne s'est traduite à ce jour par aucune déclinaison normative concrète » [2]. La rédaction plus large de l'article 4 *bis* (communes *situées dans des zones insulaires* et non seulement *communes insulaires*) pourrait aboutir à ce que soient couvertes des communes qui n'étaient pas nécessairement visées par les auteurs de l'article au Sénat, notamment la totalité des communes de Corse.

III. LA POSITION DE LA COMMISSION

La commission a adopté l'article sans modification.

*

* *

Article 4 ter

(article 1406 *bis* du code général des impôts)

Critères spécifiques pour la reconnaissance du statut de « zones tendues » en outre-mer

Adopté par la commission sans modification

L'article 4 *ter* du projet de loi, issu de l'adoption d'un amendement sénatorial adopté contre l'avis de la commission et du Gouvernement, crée des critères spécifiques à la reconnaissance du statut de « zones tendues » dans les communes d'outre-mer.

I. L'ÉTAT DU DROIT : LES CRITÈRES DE DÉFINITION DES « ZONES TENDUES » S'APPLIQUENT DÉJÀ AUX COLLECTIVITÉS D'OUTRE-MER

Le B du I de l'article 1406 *bis* du CGI, définissant les critères de reconnaissance des « zones tendues », s'applique sans distinction aux communes métropolitaines et aux communes d'outre-mer.

Alors que le périmètre d'application de la taxe sur les logements vacants a longtemps été limité aux communes appartenant à une « zone d'urbanisation

(1) Article 3 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

(2) Audition de l'Association des îles du Ponant dans le cadre de la mission d'information « Loi Littoral, Loi Montagne : 40 ans après, quelle différenciation ? » sous la présidence de M. Guillaume Gontard, 28 avril 2026.

continue de plus de 50 000 habitants », la loi de finances pour 2023 a introduit un critère alternatif qui permet aux petites communes d'entrer dans le périmètre dès lors qu'elles comprennent un grand nombre de résidences secondaires. Ce critère alternatif est désormais codifié au 2° du B du I de l'article 1406 *bis* du CGI, aux termes duquel sera considérée en « zones tendues » toute commune « *ne remplissant pas les conditions prévues au 1° du présent B* et dans laquelle il est notamment constaté un niveau élevé des loyers, un niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens *ou une proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale* par rapport au nombre total de logements. »

Comme le montre un récent rapport de la commission des affaires économiques du Sénat présenté par Mme Micheline Jacques (1), l'absence de données permettant d'appliquer une méthodologie harmonisée avait également fait obstacle, jusqu'en 2023, à la reconnaissance de communes d'outre-mer en « zones tendues ».

Depuis le décret n° 2023-822 du 25 août 2023, de nombreuses communes ultramarines ont été intégrées au zonage. Dans le décret en vigueur (2), sont ainsi reconnues en « zones tendues » :

- 19 communes sur 32 en Guadeloupe ;
- 21 communes sur 34 en Martinique ;
- 4 communes sur 22 en Guyane ;
- 9 communes sur 24 à La Réunion.

II. LE DISPOSITIF ENVISAGÉ : DES CRITÈRES SPÉCIFIQUES QUI RISQUENT EN RÉALITÉ DE COMPLEXIFIER LA RECONNAISSANCE DE ZONES TENDUES EN OUTRE-MER

Pour faciliter la reconnaissance de communes en zones tendues en outre-mer, l'article 4 *ter*, introduit par un amendement de Mme Nadège Havet adopté contre l'avis de la commission et du Gouvernement, instaure des critères spécifiques aux collectivités régies par l'article 73 de la Constitution (départements d'outre-mer, régions d'outre-mer et collectivités uniques en tenant lieu). Ces critères sont les suivants :

- le taux de vacance structurelle du parc de logements (alinéa 3) ;

- la part de logements vacants faisant l'objet d'indivisions successorales (alinéa 4) ;

---

(1) Rapport n° 363 du Sénat sur la proposition de loi expérimentant l'encadrement des loyers et améliorant l'habitat dans les outre-mer, 19 février2025.

(2) Décret n° 2026-831 du 25 août 2026.

- la part de logements dégradés, insalubres, ou de manière générale impropres à l'habitation (alinéa 5) ;

- les « dynamiques démographiques » et les tensions du marché locatif (alinéa 6).

En l'état, il n'est pas certain que l'article 4 *ter* permette de parvenir efficacement à l'objectif défendu par les auteurs de l'amendement qui en est à l'origine. D'une part, un doute subsiste sur l'articulation entre les critères spécifiques à l'outre-mer et les critères de droit commun : les critères spécifiques à l'outre-mer doivent-ils s'analyser de façon autonome, ou de manière cumulative ?

Dans la première hypothèse, la reconnaissance de zones tendues en outre-mer ne tiendrait plus compte du niveau des loyers et des prix du foncier, alors qu'il s'agit d'un critère fondamental ; dans la seconde, ces critères s'ajouteraient aux critères de droit commun, ce qui rendrait plus exigeante la reconnaissance de « zones tendues » en outre-mer.

En tout état de cause, si certains critères sont de nature à faciliter la reconnaissance de zones tendues à Mayotte (critères liés aux situations d'indivisions successorales et aux « dynamiques démographiques »), ces mêmes critères pourraient au contraire faire obstacle à l'éligibilité des communes situées dans les collectivités relevant de l'article 73 de la Constitution qui ne connaissent pas ces difficultés spécifiques. Ainsi, comme l'a indiqué le Gouvernement en séance au Sénat, l'article 4 ter pourrait en réalité avoir pour conséquence d'abaisser le nombre de communes reconnues « zones tendues » en outre-mer.

III. LA POSITION DE LA COMMISSION

La commission a adopté l'article sans modification.

*

* *

Article 5
(articles L. 312-5, L. 328-3, L. 328-6, L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme)
Transformation du quartier d'affaires de La Défense

Adopté par la commission avec modifications

L'article 5 prévoit des évolutions relatives aux compétences et modalités d'intervention de l'établissement public Paris La Défense.

Par ailleurs, il étend la durée du dispositif de projets urbains partenariaux (PUP), qui permet de mettre à la charge des personnes ayant des projets de construction ou d'aménagement le financement de tout ou partie des équipements publics requis dans le cadre de leur opération.

Enfin, il crée à titre expérimental un certificat de projet au bénéfice des personnes portant des projets de construction ou de transformation dans le quartier de La Défense.

I. LA SITUATION ACTUELLE : UNE MODERNISATION DE LA GOUVERNANCE DU QUARTIER DE LA DÉFENSE ET UNE ADAPTATION DES RÈGLES APPLICABLES AUX PROJETS DE CONSTRUCTION ET DE TRANSFORMATION À APPROFONDIR

A. UNE GOUVERNANCE ADAPTÉE MAIS QUI DOIT DISPOSER D'OUTILS NOUVEAUX POUR RÉPONDRE AUX DÉFIS DE LA TRANSFORMATION

1. Un quartier d'intérêt national confronté au défi de la transformation

Le quartier d'affaires de La Défense constitue le premier quartier d'affaires d'Europe, et le quatrième au rang mondial.

Le caractère d'intérêt national de la modernisation et du développement du quartier d'affaires de La Défense est reconnu par le législateur à l'article L. 123-24 du code de l'urbanisme. Ce statut d'opération d'intérêt national (OIN) est reconnu au quartier de La Défense depuis 1983 et il induit une série d'adaptations au droit commun de l'urbanisme (compétence de délivrance des autorisations d'urbanisme, droit de préemption, création de zones d'aménagement concerté, conclusion de projets urbains partenariaux).

En plus de l'OIN du quartier d'affaires, le territoire de La Défense est couvert par une deuxième opération d'intérêt national : l'OIN de Nanterre La Garenne-Colombes (OIN 2).

S'étalant sur 170 ha, ces deux OIN accueillent environ 50 000 habitants, 200 000 salariés et 70 000 étudiants.

Ils concentrent 2 800 entreprises, dont plus d'un tiers des entreprises du CAC 40, les centres commerciaux des Quatre Temps et du CNIT, la plus grande salle de spectacles et de sport de France et une connectivité en transports publics exceptionnelle.

L'immobilier tertiaire représente 3,8 millions de m^2 avec un taux de vacance proche de 15 % aujourd'hui, alors qu'il n'était que de 4,9 % en 2019 (1). Ce phénomène est le résultat d'un effet de ciseau entre une production massive d'immeubles de bureaux ces dernières décennies, d'une part, et un affaiblissement de la demande des entreprises en immobilier tertiaire en raison d'une recherche constante d'optimisation des coûts et de l'expansion importante du télétravail, d'autre part. Les projections indiquent que ce taux de vacance devrait être de l'ordre de 30 à 40 % d'ici dix ans.

La nécessité de diversifier les fonctions du quartier (logement, mixité) représente donc le premier défi à relever pour sa transformation. Cela passe par une diversification de la programmation du quartier.

C'est en ce sens que, sur le périmètre de l'OIN du quartier d'affaires et afin de pouvoir y concevoir une stratégie globale et cohérente de planification urbaine, l'article 4 de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, dite loi « Huwart », a créé le schéma cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme de La Défense (SCAPULD). Ainsi, l'État pourra définir, après une concertation étroite et partenariale avec les collectivités concernées (communes, département, établissement public), des règles d'urbanisme dérogatoires au droit commun *via* un outil dédié. Ce schéma fixera des orientations générales et des objectifs en matière d'urbanisme de La Défense, ainsi que la localisation et la programmation des aménagements, des infrastructures et des équipements publics. Il déterminera, en particulier, les conditions que les documents d'urbanisme devront respecter, dans un rapport de conformité.

Par ailleurs, l'établissement public Paris La Défense est au cœur de la politique d'aménagement, de gestion des équipements publics, d'animation et de promotion du quartier.

Alors que son financement est historiquement porté par la vente de droits à construire, ce modèle doit être repensé dans un contexte d'épuisement du foncier disponible. Il s'agit d'un deuxième défi de taille qui dépasse le cadre de ce texte. En revanche, le présent projet de loi est l'occasion de renforcer les moyens juridiques dont dispose Paris La Défense pour accomplir ses missions en renforçant ses compétences.

(1) Chiffres de l'étude d'impact du projet de loi.

2. L'établissement public Paris La Défense : un périmètre d'action bien défini mais des moyens d'action qui suscitent des interrogations

L'établissement public Paris La Défense a été créé le 1er janvier 2018 en vertu de l'ordonnance n° 2017-717 du 3 mai 2017.

Il succède à l'Établissement public d'aménagement de La Défense Seine Arche (EPADESA), lui-même issu de la fusion, en 2010, entre l'Établissement public d'aménagement de La Défense qui avait été créé en 1958 et l'Établissement public d'aménagement Seine Arche (EPASA), qui avait été créé en 2000 pour séparer l'aménagement et la gestion des deux OIN de La Défense. Il intègre également l'établissement public Defacto qui avait été créé en 2007 pour assurer, dans une entité distincte, la gestion du quartier d'affaires.

Paris La Défense est un établissement public local à caractère industriel et commercial régi par les articles L. 328-1 à L. 328-17 du code de l'urbanisme.

L'établissement public a une compétence d'intervention exclusive dans le périmètre de l'OIN du quartier d'affaires pour l'aménagement, le renouvellement et le développement urbain, et une compétence d'intervention non exclusive dans le périmètre de l'OIN de Nanterre La Garenne-Colombes.

Cette compétence couvre l'exploitation, l'entretien, la maintenance, la remise en état et le renouvellement des ouvrages et espaces publics et des services d'intérêt général ; l'animation et la promotion du site ; ainsi que la préservation de la sécurité des personnes et des biens (1).

Paris La Défense intervient ainsi sur des biens lui appartenant en propre et sur des biens appartenant à l'État, aux collectivités territoriales ou à leurs groupements. Dans cette seconde hypothèse, il ne peut intervenir que dans le cadre de conventions de mise à disposition librement négociées. Ses pouvoirs de gestion des biens mis à disposition sont régis, par renvoi du code de l'urbanisme, par les articles L. 1321-2 et L. 1321-3 du code général des collectivités territoriales. Il résulte notamment des dispositions de ces articles que Paris La Défense reçoit les biens mis à disposition à titre gratuit, qu'il assume à leur égard l'ensemble des obligations du propriétaire et qu'il peut procéder à tous les travaux de reconstruction, de démolition, de surélévation ou d'addition de constructions propres à assurer le maintien de l'affectation des biens.

Toutefois, un tel transfert de gestion n'est pas possible en dehors de la voie conventionnelle en l'état actuel du droit, quand bien même une gestion unifiée par Paris La Défense apparaîtrait justifiée pour assurer la cohérence de l'entretien d'espaces fonctionnellement liés. Cela peut se traduire par une fragmentation de la gestion d'ouvrages et d'espaces publics contigus ou imbriqués, source d'inefficacité et de surcoûts.

---

(1) Article L. 328-3 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, l'article L. 328-6 du code de l'urbanisme prévoit la faculté, pour Paris La Défense, d'acquérir ou de céder des participations dans des sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA), pour la réalisation de ses missions statutaires, ainsi que la faculté, distincte, de créer des filiales et d'acquérir ou de céder des participations dans des sociétés publiques locales (SPL), mais uniquement pour sa mission d'animation et de promotion du quartier en vue de favoriser son rayonnement international.

Ce régime est plus restrictif que celui applicable aux établissements publics d'aménagement, qui ne limite pas les prises de participation à ces deux seules catégories de structures (SPLA/SPL) [(1)], ce qui limite l'accompagnement des opérations de transformation nécessitant, le cas échéant, la mobilisation de partenaires privés ou de structures de projet *ad hoc*.

B. LE RÉGIME ACTUEL DES PROJETS URBAINS PARTENARIAUX APPLICABLE À LA DÉFENSE

Le mécanisme du projet urbain partenarial (PUP) est prévu à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme.

Le dispositif du PUP repose sur une convention librement négociée entre l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme et une personne propriétaire de terrains ou ayant un projet d'aménagement ou de construction, qui a pour objet de mettre à la charge de cette dernière le financement de tout ou partie des équipements publics rendus nécessaires par l'opération de construction, d'aménagement ou de transformation.

La signature d'une convention de PUP ouvre droit à une exonération de plein droit de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement pour les permis de construire délivrés dans son périmètre. La durée d'exonération est limitée à dix ans suivant la date d'affichage, en mairie, de la signature de la convention (article L. 332-11-4 du code de l'urbanisme).

Depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové [(2)], l'autorité compétente en matière de documents d'urbanisme peut créer des « zones » de PUP afin de faire contribuer plusieurs opérations successives en rendant obligatoire la signature d'une convention PUP pour tout projet de construction, d'aménagement ou de transformation réalisé dans le périmètre concerné. La durée de validité de cette zone est limitée à quinze ans, sauf pour les grandes opérations d'urbanisme.

Cette durée de quinze ans apparaît limitée au regard du temps long que requièrent les opérations de transformation lourde d'immeubles ou de quartiers, en particulier dans un contexte comme celui de La Défense.

---

(1) Voir l'article L. 321-16 du code de l'urbanisme.

(2) Article 165 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

C. L'ABSENCE D'OUTIL DE SÉCURISATION JURIDIQUE EN AMONT POUR LES PORTEURS DE PROJETS DE TRANSFORMATION COMPLEXES

La multiplicité des régimes d'autorisation susceptibles de s'appliquer à un projet de construction ou de transformation lourde d'un immeuble de grande taille et la possibilité de voir ces réglementations évoluer en cours de projet génèrent une insécurité juridique, source de complexité et de surcoûts pour le pétitionnaire.

Pour remédier à cette difficulté, l'article 212 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat-résilience », a instauré à titre expérimental un dispositif de certificat de projet « friches » qui identifie les régimes et procédures applicables au projet, le calendrier d'instruction et d'intervention prévisible des décisions et les éventuelles difficultés techniques ou juridiques identifiées à la date de sa délivrance. Le dispositif prévoit en outre une cristallisation, pendant une durée de dix-huit mois à compter de la date de délivrance du certificat, des règles d'urbanisme identifiées par le certificat.

Ce dispositif, entré en vigueur en 2024 pour une durée de trois ans, n'est toutefois applicable qu'aux projets portant sur des friches, et son expérimentation n'a pas encore pu faire l'objet d'une évaluation.

II. LE DISPOSITIF PROPOSÉ : UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC PARIS LA DÉFENSE PLUS AGILE ET DES DISPOSITIFS D'ADAPTATION RÉGLEMENTAIRE CORRESPONDANT AUX ENJEUX DE LA TRANSFORMATION DU QUARTIER

A. LES ADAPTATIONS VISANT À FACILITER LA TRANSFORMATION DU QUARTIER DE LA DÉFENSE

1. Faciliter le transfert de gestion des ouvrages, espaces publics et services d'intérêt général fonctionnellement indissociables

Le 1° du I de l'article 5 du présent projet de loi [(1)] prévoit que Paris La Défense peut demander au préfet le transfert de la gestion des ouvrages, espaces publics et services d'intérêt général ne lui appartenant pas ou n'ayant pas fait l'objet d'une convention de mise à disposition, à la condition que ce transfert soit « nécessaire pour assurer un entretien et une maintenance cohérents de parties du domaine public qui sont fonctionnellement indissociables ». Cette condition permet de garantir la proportionnalité de l'atteinte portée par le dispositif au droit de propriété et à la libre administration de la collectivité concernée.

Après avoir recueilli l'avis de la personne publique intéressée, le préfet établira la liste, la consistance et la situation juridique des ouvrages, espaces publics et services d'intérêt général concernés par le transfert de gestion.

---

(1) Selon la structure de l'article dans sa version adoptée par le Sénat en première lecture.

Il pourra notamment s'agir de voiries, dalles, espaces extérieurs ou ouvrages techniques non couverts par une convention existante.

Le régime de cette gestion serait identique à celui prévu pour une mise à disposition par voie conventionnelle.

Ce dispositif permettra à Paris La Défense d'exercer ses compétences de gestion de manière uniforme dans l'ensemble du quartier, sans discontinuité, donc sans incohérence ni surcoût.

2. Élargir les possibilités de prise de participation et de création de filiales par Paris La Défense

Le 2° du I de l'article 5 du présent projet de loi [(1)] aligne les conditions dans lesquelles Paris La Défense peut créer des filiales et acquérir ou céder des participations dans des sociétés, groupements ou organismes, sur les conditions applicables aux établissements publics d'aménagement en vertu de l'article L. 321-16 du code de l'urbanisme.

La seule limite à la création de filiales et aux prises de participations par Paris La Défense résidera donc dans l'application du principe de spécialité.

Ces prises de participation devront concourir directement à l'exercice des missions de l'établissement, sous réserve des compétences dévolues à d'autres personnes publiques.

Paris La Défense pourra ainsi agir au travers de structures de portage immobilier, de véhicules de co-investissement avec des partenaires privés ou de structures de projet dédiées à des opérations spécifiques de transformation. L'établissement pourra mobiliser des financements complémentaires, dans un contexte où son modèle économique historique s'essouffle.

3. Allonger la durée des projets urbains partenariaux et de l'exonération de taxe d'aménagement qui leur est associée

Le 3° du I de l'article 5 du présent projet de loi [(2)] allonge la durée des projets urbains partenariaux de quinze à vingt ans, de manière à la mettre en cohérence avec la durée des phases opérationnelles d'opérations complexes de transformation immobilière et des travaux d'espaces et d'équipements publics qui leur sont liés.

La durée de l'exonération de taxe d'aménagement est corrélativement allongée de cinq ans à l'article L. 332-11-4.

---

(1) Selon la structure de l'article dans sa version adoptée par le Sénat en première lecture.

(2) Idem.

Les modalités de financement des équipements publics induits par des opérations de construction, d'aménagement ou de changement de destination seront ainsi sécurisées pour les collectivités publiques.

4. Créer, à titre expérimental, un certificat de projet pour les opérations de transformation dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense

Le II de l'article 5 du présent projet de loi [(1)] crée, pour une durée expérimentale de cinq ans, un dispositif de certificat de projet pouvant être mobilisé pour les projets de construction ou de transformation d'une surface de plus de 20 000 mètres carrés, situés dans le périmètre de l'OIN de La Défense.

À la demande du pétitionnaire, le certificat de projet délivré par le préfet indiquera notamment les régimes, décisions et procédures applicables au projet, les autorités compétentes pour prendre les décisions ou délivrer les autorisations nécessaires et les délais prévus pour l'intervention de ces décisions.

La version initiale du texte présenté par le Gouvernement prévoyait que lorsqu'une demande d'autorisation est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du certificat de projet, elle est instruite conformément aux indications dudit certificat s'agissant des régimes, décisions et procédures applicables au projet. Autrement dit, le droit applicable au projet était cristallisé pendant un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du certificat de projet, ce qui aurait eu pour effet de faire obstacle à l'application de modifications apportées à ces réglementations pendant cette période.

L'avantage d'un tel dispositif est de sécuriser les pétitionnaires en leur assurant une connaissance des régimes, décisions et procédures applicables à leurs projets, des délais dans lesquels ces décisions seront prises par l'administration, ainsi que des éventuelles difficultés juridiques ou opérationnelles qui seraient susceptibles de compromettre la réalisation des projets.

Le pilotage des projets s'en trouvera facilité, leur sécurité juridique sera renforcée, et par conséquent les délais et les coûts de financement seront réduits du fait d'une meilleure maîtrise des risques.

B. LES DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

La commission des affaires économiques du Sénat a modifié le II de l'article 5 relatif au certificat de projet par un amendement présenté par les rapporteures Mmes Dominique Estrosi Sassone et Amel Gacquerre.

La période de cristallisation du droit applicable à un projet pendant dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat de projet est apparue trop courte aux rapporteures de la Commission des affaires économiques du Sénat.

---

(1) Idem.

Leur amendement a porté cette durée de cristallisation à trois ans.

En outre, l'amendement ouvre au bénéficiaire du certificat de projet la possibilité de renoncer à la cristallisation des règles applicables, notamment dans le cas où la réglementation serait devenue, entre la délivrance du certificat et la réalisation du projet, plus favorable à cette dernière.

Votre rapporteure souscrit aux modifications apportées par les sénateurs.

C. LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LA COMMISSION

La Commission a adopté l'article 5 après avoir adopté plusieurs amendements rédactionnels de votre rapporteure. La Commission a également adopté, avec un avis favorable de votre rapporteure, un amendement (CE599) Mme Marie Lebec et de plusieurs de ses collègues du groupe Ensemble pour la République (EPR), prévoyant d'étendre le champ de l'expérimentation du certificat de projet à l'OIN Nanterre - La Garenne-Colombes.

*

* *

TITRE II
L'ACCÉLÉRATION DES RÉNOVATIONS

Article 6

(articles 6 et 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs)

Clarification des obligations de mise en conformité énergétique des logements mis en location

Adopté par la commission avec modifications

L'article 6 du projet de loi clarifie les obligations de mise en conformité énergétique des logements loués prévues par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, en précisant leur étendue, les modalités de leur application aux baux en cours et les sanctions en cas violation de ces obligations.

I. L'ÉTAT DU DROIT : LE DROIT EXISTANT RELATIF AUX OBLIGATIONS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE NÉCESSITE UNE CLARIFICATION

Les obligations de rénovation énergétique ont été introduites d'abord par la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique, qui fait peser sur le bailleur l'obligation d'effectuer certains travaux dans les logements ne répondant pas à un « critère de performance énergétique minimale ». Initialement, ce critère de performance était défini par décret, et il se limitait à une exigence d'étanchéité à l'air et de ventilation.

Depuis la loi « Énergie Climat » du 8 novembre 2019 (1), le critère de performance énergétique est lié à la consommation théorique du logement, selon des niveaux et un calendrier fixés par décret. Le seuil maximal a été fixé (2), à partir du 1er janvier 2023, à 450 kW/h d'énergie finale par m² et par an.

Enfin, la loi « Climat résilience » du 22 août 2021 (3), en vigueur depuis le 1er janvier 2025, inscrit directement dans la loi les niveaux de performance énergétique minimale et le calendrier d'opposabilité. Depuis le 1er janvier 2025, le seuil correspondant à la classe « F » du DPE se substitue ainsi au précédent seuil

(1) Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat.

(2) Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

(3) Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le réchauffement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

défini par décret, et le seuil correspondant à la classe « E » sera applicable à partir du 1er janvier 2028.

A. DES OBLIGATIONS CONFUSES, UNE SITUATION D'INSÉCURITÉ JURIDIQUE POUR LE BAILLEUR ET LE LOCATAIRE

Les conséquences de « l'indécence énergétique » d'un logement sont souvent mal comprises, parce que la loi n° 89-492 du 6 juillet 1989, qui en fournit le cadre, n'exprime pas clairement les obligations et les droits du propriétaire bailleur.

Le cadre juridique relatif aux obligations de mise en conformité énergétique s'articule autour de deux articles :

- L'article 6 de la loi de 1989 définit une obligation générale, pour le bailleur, de remettre au locataire un logement « répondant à un niveau de performance [énergétique] minimal » ;

- L'article 20-1 de la même loi définit les droits du locataire et les pouvoirs du juge, dans le cas où l'obligation ne serait pas respectée.

Si le logement loué n'est pas décent ou énergétiquement conforme, « le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours » (article 20-1). Juridiquement, la demande de travaux de mise en conformité constitue un préalable à la saisine du juge ; le locataire ne peut se prévaloir d'une faute de son bailleur tant qu'il ne lui a pas demandé d'effectuer ces travaux.

Si le propriétaire refuse d'effectuer les travaux, le locataire peut saisir le juge qui déterminera « la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution ». Le juge pourra également, à titre accessoire, réduire le montant du loyer ou le suspendre « jusqu'à l'exécution de ces travaux ».

Ce cadre juridique était relativement clair, jusqu'à ce que la loi « Énergie Climat » du 8 novembre 2019 introduise à l'article 20-1 de la loi de 1989 des limitations aux pouvoirs du juge spécifiques à l'indécence énergétique. Depuis le 1er janvier 2023, un nouvel alinéa précise en effet que « *le juge* ***ne peut ordonner de mesure visant à permettre le respect du seuil maximal de consommation d'énergie*** […] *lorsque le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et que le copropriétaire concerné démontre* […] *qu'il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal* ».

L'état du droit est donc paradoxal : l'article 6 fixe une obligation théorique pour le bailleur, mais l'article 20-1 dispose que, dans certains cas, le juge ne pourra en tirer aucune conséquence. Le locataire peut réclamer des travaux que le juge n'aura pas le droit d'ordonner. Par une sorte de logique à rebours, le propriétaire devra déduire ses obligations positives à partir des conditions dans lesquelles, à l'inverse, le juge ne pourra rien lui ordonner.

Dans ce contexte, les propriétaires ne savent plus s'ils ont le droit de louer, notamment dans les cas où le logement ne respecte pas le seuil de décence énergétique mais où le juge, s'il était saisi, ne pourrait pas pour autant mettre fin au bail ni ordonner sa mise en conformité.

La portée de l'obligation de mise en conformité énergétique est avant tout définie, négativement, par les cas dans lesquels le juge ne peut en sanctionner la violation.

B. DES EXCEPTIONS MAL DÉFINIES ET, INVERSEMENT, DES SITUATIONS SPÉCIFIQUES NON PRISES EN COMPTE

Sur le fond, les exceptions à la possibilité pour le juge de prescrire les travaux sont définies dans la loi de façon large, ce qui risque, dans de nombreux cas, de vider l'obligation de sa substance ; tandis que, à l'inverse, certaines exceptions légitimes ne sont pas mentionnées.

En application de la rédaction de l'article 20-1 de la loi de 1989 résultant de la loi « Climat résilience » du 22 août 2021, le juge ne peut pas prononcer les travaux de mise en conformité énergétique quand :

- « *Le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes* […] *et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à ce niveau de performance minimal* » ;

- En cas de « contraintes architecturales ou patrimoniales », lesquelles ne sont définies ni dans leur contenu ni dans la façon dont le bailleur doit en rapporter la preuve.

D'une part, la loi prévoit des exemptions qui peuvent paraître trop larges, puisqu'il suffit au bailleur d'invoquer un refus de travaux par la copropriété ou des contraintes « architecturales ou patrimoniales » pour être dispensé de réaliser l'ensemble des travaux compatibles avec ces contraintes.

D'autre part, la loi ne prévoit pas certains cas où le propriétaire pourrait légitimement se retrouver, malgré sa bonne volonté, dans l'impossibilité d'effectuer les travaux de mise en conformité. Le bailleur peut en effet faire face à de nombreuses contraintes de nature technique ou juridique, qui n'ont pas forcément un caractère « architectural » ou « patrimonial ». Il s'agit par exemple du cas où le logement a une surface tout juste supérieure au seuil de décence (9 m²), et où l'isolation par l'intérieur n'est pas possible sans passer en deçà de ce seuil.

C. DES OBLIGATIONS QUI S'APPLIQUENT DE FAÇON AMBIGUË AUX BAUX EN COURS ET EN PARTICULIER AU LOGEMENT SOCIAL

En principe, la loi n'est pas d'application rétroactive. Les obligations définies par la loi « Climat résilience » du 22 août 2021 ne s'appliquent donc qu'aux contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits après son entrée en vigueur : un logement G en cours de location le 1er janvier 2025 n'était pas en soi indécent.

Mais depuis la loi « Climat résilience », le seuil de conformité énergétique est évolutif :

SEUILS PROGRESSIFS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE MINIMALE FIXÉS PAR LA LOI « ÉNERGIE CLIMAT » ET PAR LA LOI « CLIMAT RÉSILIENCE »

Calendrier	Seuil d'indécence	Équivalent en énergie primaire
1er janvier 2023 (loi Énergie Climat)	450 kW/h par m² et par an (énergie finale) (« G+ »)	entre 450 (gaz) et 1 035 kWh (électricité) par m² et par an
1er janvier 2025	G	421 kWh par m² et par an
1er janvier 2028	F	331 kWh par m² et par an
1er janvier 2034	E	251 kWh par m² et par an

Source : Commission des affaires économiques

Ainsi, alors que l'obligation de respecter un certain seuil pouvait avoir été définie avant la signature du contrat de bail, le contenu même de l'obligation est variable dans le temps : l'obligation n'est pas nouvelle, son contenu évolue. Il existe donc un doute, dans le droit actuel, sur la question de savoir si chaque seuil de performance constitue en soi une loi nouvelle qui n'est opposable qu'aux contrats conclus ou renouvelés après la date à laquelle chaque seuil est prévu ou si, considérant que le calendrier était inscrit dans la loi entrée en vigueur avant la signature du contrat, il appartenait au bailleur d'anticiper dès la signature les évolutions futures du niveau de performance minimal. Par exemple, si le contrat a été signé le 1er janvier 2026 pour une durée de trois ans, est-ce qu'un logement classé F doit être, sur le plan juridique, considéré comme énergétiquement indécent le 1er janvier 2028 ?

Cette ambiguïté soulève la question de l'application des obligations de mise en conformité énergétique au logement social et, de manière générale, aux baux qui ne sont ni renouvelables ni reconductibles (comme le bail mobilité). Si l'on considère que les obligations de rénovation énergétique ne s'appliquent qu'après la conclusion, le renouvellement ou la reconduction du bail, cela exclut de fait les contrats en cours dans le parc social, puisque ces contrats sont conclus pour une durée indéterminée avec un taux de rotation très long. Or, il pouvait sembler inéquitable pour le locataire, aussi bien que contraire aux objectifs nationaux de rénovation des bâtiments, que le parc social puisse échapper pour plusieurs années aux obligations de mise en conformité énergétique.

Ces questions appelaient une clarification législative.

II. LE DISPOSITIF ENVISAGÉ : UNE DÉFINITION PLUS CLAIRE DES CAS OÙ LE LOGEMENT EST CONSIDÉRÉ COMME ÉNERGÉTIQUEMENT INDÉCENT

L'article 6 du projet de loi s'inscrit dans la continuité de plusieurs travaux législatifs qui visent à sécuriser le cadre relatif aux obligations de conformité énergétique des logements loués, à commencer par la proposition de loi visant à prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et à sécuriser leur application en copropriété, présentée le 7 novembre 2024 par MM. Bastien Marchive et Iñaki Echaniz, [(1)]. Cette sécurisation concerne les modalités d'application de ces obligations aux baux en cours (A), l'étendue même de ces obligations (B) et les pouvoirs du juge en cas de violation de ces obligations (C).

A. UNE CLARIFICATION DE L'APPLICATION AUX BAUX EN COURS DES OBLIGATIONS DE MISE EN CONFORMITÉ

L'article 6 du projet de loi répond à une demande de clarification de l'application aux baux en cours des obligations de mise en conformité énergétique.

La tentative opérée à cet égard par la proposition de loi de MM. Bastien Marchive et Iñaki Echaniz était utile, mais insuffisante. Aux termes de cette proposition de loi, l'obligation de mise en conformité est satisfaite quand le logement « *a atteint le niveau de performance exigible à la date à laquelle le contrat a été conclu, renouvelé ou tacitement reconduit* ». Seul le niveau de performance exigible **à la date à laquelle le contrat avait été conclu, renouvelé ou reconduit** était opposable. Toutefois, cette rédaction, qui ne prévoyait pas d'application rétroactive aux baux en cours, ne résolvait pas la difficulté de l'application des critères de décence énergétique aux contrats anciens conclus dans le parc social pour une durée indéterminée.

L'article 6 du projet de loi détermine les **modalités d'opposabilité des critères de décence énergétique aux baux en cours**. Selon l'avis du Conseil d'État, « *la mesure vise à limiter la possibilité pour les logements relevant de bailleurs personnes morales d'être exemptés plus longtemps que les autres* ».

Ainsi, aux termes de l'alinéa 9 de l'article 6 du projet de loi : « *Tout logement **qui fait l'objet d'un contrat de location en cours** à l'une des échéances ainsi fixées est considéré comme non décent s'il n'atteint pas le niveau de performance **exigible à compter de la date de renouvellement ou de reconduction tacite de ce contrat** et au plus tard trois ans après cette échéance* ».

Les logements faisant l'objet d'un contrat en cours doivent donc atteindre le niveau de performance « exigible à compter de la date de renouvellement » du contrat.

---

(1) Assemblée nationale, proposition de loi n° 546 de MM. Bastien Marchive et Iñaki Echaniz visant à prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et à sécuriser leur application en copropriété, déposée le 7 novembre 2024 et adoptée par la commission des Affaires économiques le 27 novembre 2024 (texte de la commission n° 629-A0).

La date de renouvellement qui figure dans le contrat permet ainsi de déterminer, dès la signature du contrat, le niveau de performance requis. Cette disposition a l'intérêt de dissocier les échéances du calendrier et la date à laquelle les niveaux prévus à ces échéances sont exigibles aux contrats en cours en fonction de la date prévue pour le renouvellement ou la reconduction de ces contrats. Elle permet ainsi de stabiliser pour les contrats en cours le niveau de performance requis et de résoudre une difficulté majeure du droit actuel, à savoir l'évolution du niveau de performance requis au moment du renouvellement, alors que l'article 15 de la loi de 1989 ne prévoit pas, par ailleurs, la possibilité de donner congé au locataire avant le renouvellement du bail pour procéder aux travaux de mise en conformité : les conséquences de l'impossibilité de donner congé au moment du renouvellement du bail pour mettre le logement à niveau devraient donc être anticipées dès sa signature.

La précision « et au plus tard trois ans après cette échéance » n'a pas vocation à donner un délai supplémentaire de trois ans aux bailleurs, mais au contraire à s'assurer que les obligations seront bien applicables à tous les baux en cours, y compris quand ceux-ci ne prévoient pas de date de renouvellement ou de reconduction. Ainsi, les logements sociaux devront avoir atteint à tout moment le niveau de performance qui était exigible trois ans plus tôt, quand bien même le contrat aurait été conclu avant l'entrée en vigueur de la loi Climat résilience. L'alinéa 32 de l'article 6 dispose à cet égard que ces dispositions s'appliquent rétroactivement « aux contrats de location en cours d'exécution à la date d'entrée en vigueur de la présente loi », y compris s'ils ont été conclus avant 2025.

B. DES OBLIGATIONS ET DES EXCEPTIONS DÉSORMAIS DÉFINIES DE FAÇON PLUS EXLICITE ET PLUS COMPLÈTE

Comme la proposition de loi de MM. Bastien Marchive et Iñaki Echaniz, l'article 6 du projet de loi définit les obligations du bailleur à l'article 6 de la loi de 1989 et supprime, par conséquent, la mention à son article 20-1 des situations dans lesquelles le juge ne peut ordonner de travaux malgré le caractère indécent du logement. Cela permet d'exposer concrètement l'étendue de ces obligations pendant la durée de vie du contrat et non seulement, de manière négative, au stade d'un potentiel contentieux.

L'article 6 définit ainsi plusieurs dérogations qui justifient qu'un logement soit « considéré comme décent » même s'il n'atteint pas le niveau de performance énergétique requis. Ces dérogations sont les suivantes :

- Alors qu'il est « impossible » d'atteindre le seuil de décence en raison de contraintes techniques ou juridiques, le propriétaire a « *réalisé tous les travaux d'amélioration de la performance énergétique possibles au regard de ces contraintes* ». Par un amendement des rapporteurs adopté en commission, le Sénat a introduit, en outre, la recevabilité d'une contrainte liée aux coûts « disproportionnés » des travaux. Le Gouvernement a ensuite présenté en séance un amendement, finalement rejeté, aux fins de revenir sur cette adjonction, considérant que le coût des travaux ne constituait pas une contrainte de nature à rendre ces

travaux « impossibles », et que la dérogation ainsi instituée était « inopérante et superflue » Votre rapporteure partage cette analyse et craint que cette dérogation introduite au Sénat ne soit pas opérationnelle, alors que demeure dans tous les cas l'obligation pour les bailleurs d'effectuer « tous les travaux possibles » (*alinéa 12*).

- Alors qu'il était impossible d'atteindre le seuil de décence sans les travaux en parties communes qui ont été refusés par la copropriété, le propriétaire a réalisé sur les parties privatives tous les travaux énergétiques possibles. Par rapport à la proposition de loi de MM. Bastien Marchive et Iñaki Echaniz, l'article 6 introduit deux conditions nouvelles : le propriétaire doit avoir effectué des « diligences en vue de l'adoption » de la résolution, et l'assemblée générale doit être datée de « moins de dix-huit mois » ; il appartiendra au juge de déterminer quelles sont les diligences en question et si le délai de dix-huit mois s'apprécie à partir de la date de signature du contrat, de la réalisation des travaux sur les parties privatives ou de la date du jugement. Selon votre rapporteure, les conditions secondaires relatives aux conditions de rejet de la résolution (auteur de la demande d'inscription à l'ordre du jour, date de l'assemblée générale) ne devraient pas complexifier la mise en œuvre de la disposition ni faire oublier l'essentiel, à savoir que, quand les travaux sur les parties communes ont été refusés – quelles qu'en soient les circonstances –, le propriétaire doit avoir réalisé tous les travaux possibles sur les parties privatives (*alinéa 13*).

- Dans l'hypothèse où, à l'inverse, la copropriété a conclu un contrat de travaux en parties communes « *de nature à permettre au logement ou à l'immeuble concerné d'atteindre le niveau de performance exigible* », le logement est alors réputé décent pendant une durée de cinq ans. Contrairement à ce qui était prévu par la proposition de loi de MM. Bastien Marchive et Iñaki Echaniz, ce délai ne court pas à compter de la signature du contrat de *maîtrise d'œuvre*, mais de la signature du contrat *de travaux*, qui représente la dernière étape du processus. Au regard de son caractère particulièrement dérogatoire – le projet de loi a abandonné la référence à une évaluation énergétique permettant d'attester la conformité du contrat –, le Sénat a conféré à cette disposition un caractère temporaire (suppression en 2030 du fait de l'application combinée des alinéas 27 et 33 de l'article 6) Votre rapporteure considère que cet encadrement dans le temps est prudent tant que la rédaction de la dérogation n'est pas suffisamment sécurisée (*alinéa 14*).

- Tout propriétaire dispose d'un délai de trois ans pour réaliser les travaux de mise en conformité énergétique, à la condition qu'il ait signé un contrat pour ces travaux. Le Sénat a également conféré à cette disposition un caractère temporaire. De fait, la disposition présente en l'état des risques de failles : un bailleur pourrait signer tous les ans un nouveau contrat, sans intention de l'exécuter, pour échapper indéfiniment à ses obligations. Votre rapporteure estime qu'il faudrait au moins exiger du bailleur qu'il ait versé un acompte pour confirmer son engagement de réaliser les travaux (*alinéa 15*).

- Il était prévu que soit considéré comme décent par définition tout logement « protégé en tout ou partie au titre des monuments historiques », mais cette

dérogation a été supprimée par le Sénat. Sans se prononcer à ce stade sur l'opportunité de cette dérogation, votre rapporteure constate que la protection au titre des monuments historiques (inscription ou classement) porte toujours sur les *bâtiments* et non sur les *logements* : de ce fait, la rédaction initiale du texte posait des difficultés juridiques (*alinéa 16*).

- À la suite d'un amendement adopté par le Sénat, il est prévu que le niveau de performance soit apprécié à l'échelle du bâtiment (DPE collectif) quand le logement lui-même n'atteint pas le niveau de performance requis. S'il est vrai qu'elle peut conduire à reconnaître comme décents des logements moins performants faisant partie d'immeubles performants, cette dérogation est cohérente avec la volonté d'encourager la rénovation à l'échelle de la copropriété (alinéa 14), en particulier la rénovation globale avec isolation par l'extérieur, qui est plus efficace. Par ailleurs, les variations de performance au sein d'un même immeuble qui résultent nécessairement des différences d'étage et d'exposition ne sont pas de la responsabilité du bailleur (*alinéa 17*).

C. UN ENCADREMENT DE LA FACULTÉ POUR LE JUGE DE PRONONCER UNE RÉDUCTION DE LOYER EN CAS DE VIOLATION DES OBLIGATIONS

Le droit existant comprend une ambiguïté concernant les pouvoirs du juge en cas d'indécence du logement pour cause énergétique. Alors que l'alinéa 3 de l'article 20-1 dispose que le juge peut ordonner des travaux et, seulement **à titre accessoire**, une réduction ou une suspension de loyer « *jusqu'à l'exécution de ces travaux* », l'article 160 de la loi dite « Climat résilience » du 22 août 2021 a ajouté un quatrième alinéa aux termes duquel : « *sans préjudice de la possibilité de prononcer* ***les autres mesures mentionnées au troisième alinéa****, le juge ne peut ordonner la réalisation de travaux visant à permettre le respect du niveau de performance minimal* […] *dans les cas suivants* ». Si, dans l'esprit du législateur, il s'agissait sans doute d'affirmer le fait que l'impossibilité de prescrire des travaux énergétiques n'empêchait pas de prescrire pour le même logement des travaux visant à remédier à d'autres formes d'indécence, la jurisprudence a pu interpréter ces dispositions de façon contradictoire et même considérer qu'il était désormais possible de prononcer une réduction de loyer sans travaux, en contradiction avec l'alinéa 3 qui ne permet cette réduction de loyer que « jusqu'à l'exécution de ces travaux ».

L'alinéa 23 de l'article 6 du projet de loi met fin à cette ambiguïté introduite par la loi dite « Climat résilience » du 22 août 2021 et prévoit d'encadrer la réduction de loyer qui peut être prononcée à titre accessoire. Ainsi, la réduction de loyer ne pourrait « *excéder le coût supporté par le locataire du fait de la moindre performance énergétique du logement* » : autrement dit, la réduction de loyer serait égale au surcoût d'énergie théorique que le locataire doit supporter par rapport à ce qu'il devrait payer si le logement était aux normes.

La version déposée du projet de loi a abandonné la précision, présente dans la proposition de loi de MM. Bastien Marchive et Iñaki Echaniz, selon laquelle la

réduction de loyer pouvait être prononcée **à compter de la demande de travaux**. Cet abandon fait suite à l'avis du Conseil d'État qui affirme que, de jurisprudence constante, la réduction de loyer ne peut prendre effet qu'à compter de la date de condamnation et que « *les effets de la mesure ne répondront pas à l'objectif indiqué par le Gouvernement, qui vise à l'inverse à limiter la période sur laquelle la mesure peut être prononcée*. » Or, d'une part, des décisions récentes ont appliqué la réduction de loyer à partir de la date de première mise en demeure, voire de signature du contrat [(1)] ; d'autre part, l'indemnisation pour préjudice de jouissance est toujours rétroactive et cette indemnisation, qui n'est pas cumulable avec la réduction de loyer, n'est pas soumise au plafonnement prévu à l'article 20-1 de la loi de 1989.

III. LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LA COMMISSION

L'article 6 du projet de loi a été adopté par la Commission avec les modifications introduites par les amendements suivants :

- l'amendement CE278 de M. Iñaki Echaniz, adopté avec un avis favorable de la rapporteure, visant à réintroduire, conformément à la rédaction de la proposition de loi dite Echaniz-Marchive, l'exigence que les contraintes techniques mentionnées à l'articles 12 de l'article 6 soient « attestées par un homme de l'art ». Outre la condition de fond qu'elle emporte, cette exigence a également pour conséquence de faire porter explicitement la charge de la preuve sur le bailleur ;

- l'amendement CE691 de M. Iñaki Echaniz, adopté avec un avis favorable de la rapporteure, tendant à supprimer au même alinéa la mention expresse des contraintes « architecturales et patrimoniales », en considérant qu'elles sont déjà incluses dans les contraintes d'ordre technique et juridique. Cette modification conduit également à supprimer la mention ajoutée par le Sénat de contraintes relatives à des « coûts disproportionnés », qui ne sont pas de nature à rendre les travaux « impossibles » ;

- l'amendement CE508 de Mme Valérie Létard, adopté contre l'avis de la rapporteure, visant à limiter à trois ans la dérogation accordée aux logements situés en copropriété et qui ont fait l'objet de « tous les travaux d'amélioration énergétique possibles » en parties privatives, quand l'atteinte du niveau de performance ne serait possible qu'avec des travaux en parties communes qui ont été refusés par l'assemblée générale des copropriétaires (alinéa 13 de l'article 6). Il est ainsi que prévu que cette limite de trois ans s'appliquerait à compter du premier refus des travaux en assemblée générale ;

- l'amendement CE155 de M. Lionel Duparay, adopté contre l'avis de la rapporteure – qui considère que cette disposition relève de la loi sur les copropriétés du 10 juillet 1965 et qu'elle est déjà satisfaite – tendant à obliger le syndic à inscrire

---

(1) Voir Tribunal judiciaire de Paris, 27 janvier 2026, RG n° 25/10275 et Tribunal judiciaire de Colmar, 14 novembre 2025, RG n° 24/00166.

à l'ordre du jour de l'assemblée générale un plan de financement des travaux inscrits dans le plan pluriannuel de travaux de la copropriété, quand les travaux de rénovation énergétique ont été refusés au cours de la précédente assemblée générale ;

- l'amendement CE750 de la rapporteure visant à obliger le bailleur à fournir la preuve du versement d'un acompte de 30 % du montant des travaux, quand il entend bénéficier du sursis accordé pendant trois ans après la conclusion d'un contrat de travaux énergétiques (alinéa 15 de l'article 6) ;

- l'amendement CE217 de M. François Jolivet, adopté contre l'avis de la rapporteure, qui avait pour objet selon son exposé sommaire de supprimer le DPE individuel au profit du DPE collectif, pour les logements situés en immeubles collectifs. La modification adoptée aurait en réalité pour effet de supprimer complètement les exigences de décence énergétique pour les logements situés en immeubles collectifs, et d'imposer la fourniture d'un DPE collectif pour les logements situés en maisons individuelles ;

- les amendements identiques CE271 de M. Bastien Marchive et CE538 de Mme Valérie Létard, adoptés contre l'avis de la rapporteure, visant à réintroduire dans le projet de loi un alinéa de la proposition de loi Echaniz-Marchive, aux termes duquel le locataire ne pourrait se prévaloir d'un manquement du bailleur à ses obligations de rénovation énergétique s'il a lui-même fait obstacle aux travaux.

*

* *

Article 6 bis

(articles 14-2, 25-1 et 26-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, articles L. 632-2 et L. 632-3-1 du code du patrimoine)

Aménagement des obligations de rénovation énergétique des logements

Adopté par la commission avec modifications

L'article 6 *bis* du projet de loi, introduit par un amendement du Sénat, prévoit de consacrer juridiquement (en l'intégrant dans le droit de la copropriété, de la construction et du patrimoine) la notion de « travaux d'amélioration du confort d'été » en vue de favoriser la réalisation de ces travaux en complément des travaux classiques de rénovation énergétique.

I. L'ÉTAT DU DROIT : LES TRAVAUX DE « CONFORT D'ÉTÉ » NE SONT PAS SUFFISAMMENT INTÉGRÉS AUX DISPOSITIFS INCITANT À LA RÉNOVATION

Les travaux de « confort d'été » (pose de stores extérieurs, de systèmes de ventilation, voire de climatisation) ne sont pas définis dans le droit actuel. L'intégration de ces travaux aux dispositifs qui favorisent ou rendent obligatoire la rénovation énergétique est incertaine, dans la mesure où les travaux d'amélioration du confort d'été, s'ils partagent l'objectif d'améliorer le confort du logement, ne permettent pas directement des économies d'énergie sauf en cas système de climatisation existant.

Cette lacune est manifeste, en copropriété, dans la définition des « travaux d'intérêt collectif » : le *f* de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (1) mentionne les « travaux d'économie d'énergie » et précise que ces travaux « *peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives* » ; mais la liste des travaux d'intérêt collectif en question, définie dans un décret qui d'ailleurs fait référence à la mauvaise disposition du texte (2), ne considère pas les stores extérieurs comme des travaux d'intérêt collectif indépendants. L'article R. 173-10 du code de la construction et de l'habitation mentionne seulement les travaux de remplacement de fenêtres « *comprenant, **le cas échéant**, l'installation de systèmes d'occultation extérieurs* ».

Selon les textes réglementaires, l'installation de stores extérieurs n'est considérée comme relevant de travaux privatifs d'intérêt collectif que s'ils sont installés à l'occasion d'un changement de fenêtres. Cela exclut, de fait, la pose de stores extérieurs sur des fenêtres déjà performantes.

Pourtant, il s'agit bien de travaux d'intérêt collectif car ces stores affectent l'aspect extérieur de l'immeuble et que les règles d'urbanisme peuvent imposer l'installation simultanée d'un même modèle de stores sur l'ensemble des façades : la notion de « travaux privatifs d'intérêt collectif » permet alors de procéder aux travaux sans recueillir l'autorisation de chaque copropriétaire. Du même coup, les stores extérieurs sont aussi exclus des travaux finançables dans le cadre du prêt collectif à adhésion automatique prévu à l'article 26-4 de la loi de 1965.

La notion de « confort d'été » n'est pas non plus expressément mentionnée dans la liste des travaux à prévoir dans le cadre d'un projet de plan pluriannuel de travaux ni dans la liste des postes de travaux à traiter dans le cadre d'une « rénovation performante » au sens du 17° *bis* de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation.

Enfin, les architectes des bâtiments de France (ABF) constituent souvent un obstacle à l'installation de stores extérieurs et de climatiseurs dans les bâtiments

---

(1) Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

(2) L'article R. 173-11 du code de la construction de l'habitation se réfère au g *et non au* f *de l'article 25 de la loi de 1965.*

situés aux abords des monuments historiques. Depuis la loi du 10 mars 2023 [1], le législateur a introduit à l'article L 632-2 du code du patrimoine l'obligation pour les ABF de « *tenir compte des objectifs nationaux de rénovation énergétique des bâtiments* » : force est de constater que, trois ans après l'entrée en vigueur de cette loi, aucun changement n'a eu lieu dans les pratiques des ABF, qui demeurent discrétionnaires et souffrent d'un défaut d'harmonisation en l'absence de circulaire ou de texte réglementaire d'application.

II. LE DISPOSITIF ENVISAGÉ : UNE FACILITATION DES TRAVAUX DE « CONFORT D'ÉTÉ » NOTAMMENT EN COPROPRIÉTÉ

L'article 6 *bis* du projet de loi entend résoudre ces difficultés :

- en intégrant pleinement la notion de « confort d'été » à la définition de la rénovation énergétique performante ;

- en intégrant le confort d'été aux travaux énergétiques entrepris en copropriété ;

- en assouplissant les règles patrimoniales qui peuvent aujourd'hui y faire obstacle.

Le 1° de l'article 6 *bis* complète la liste des travaux prévus dans le cadre d'un projet de plan pluriannuel de travaux (article 14-2 de la loi de 1965) et ajoute, aux travaux permettant « *la réalisation d'économies d'énergie* », les travaux « *d'amélioration du confort d'été et de lutte contre la surchauffe* ». Si cette mesure est consensuelle, votre rapporteure rappelle qu'il n'existe aucune définition juridique du « confort d'été » et souhaiterait que ces travaux puissent être désignés dans la loi par des termes plus précis et harmonisés, alors même qu'une autre disposition du même article choisit des termes différents (« confort thermique ») pour désigner la même chose.

Le 1° *bis* insère, après le *f* de l'article 25 de la loi de 1965, un *f* bis qui consacre l'installation de stores extérieurs comme « travaux privatifs d'intérêt collectif », permettant à la copropriété de décider leur installation à la majorité de l'article 25 [2] sans l'accord des copropriétaires dont les parties privatives sont affectées. Cette disposition est de nature à combler la carence du pouvoir réglementaire dans la définition des travaux d'intérêt collectif. Il convient de noter que, contrairement aux travaux privatifs de l'article 25 *f*, qui sont réalisés aux frais du copropriétaire concerné – même s'il a voté contre les travaux –, l'installation de stores extérieurs comme travaux d'intérêt collectif pourra également être imputée dans les charges générales de la copropriété. La disposition va donc au bout de la logique selon laquelle **ces travaux, quoique privatifs, ont véritablement un intérêt collectif**.

---

(1) Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

(2) La majorité de l'article 25 exige la majorité des voix de tous les copropriétaires, y compris ceux qui sont absents et non représentés. La majorité de l'article 24 exige seulement la majorité des voix des votants.

Le 2° étend aux travaux d'installation de stores extérieurs, ainsi qu'aux travaux privatifs consistant en l'installation de climatiseurs, la « passerelle » de l'article 25-1 de la loi de 1965 qui permet, quand la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte, de convoquer une assemblée générale sur le même ordre du jour dans un délai de trois mois et de décider à la majorité plus souple de l'article 24.

L'extension aux travaux du *f* bis d'une dérogation déjà prévue pour les travaux du *f*, qui sont de même nature, semble cohérente. En revanche, l'extension de cette même dérogation à l'installation de climatiseurs à la demande d'un seul copropriétaire, sans projet d'envergure à l'échelle de la copropriété, peut sembler contestable. D'une part, la convocation d'une nouvelle assemblée générale dans un délai de trois mois se fait *aux frais de l'ensemble des copropriétaires*, alors que l'autorisation donnée à un copropriétaire d'installer un climatiseur ne revêt pas de caractère d'intérêt collectif et que, logiquement, ces travaux seront effectués à ses seuls frais. La procédure permettant à un copropriétaire de demander la convocation d'une assemblée générale à ses frais est déjà prévue par l'article 17-1 AA de la loi de 1965. D'autre part, le Sénat s'était opposé à la volonté du Gouvernement d'inscrire directement ces travaux à la majorité de l'article 24, en invoquant une atteinte disproportionnée et possiblement inconstitutionnelle au droit de la propriété. Pour ces raisons, votre rapporteure proposera de limiter aux travaux d'intérêt collectif nouvellement consacrés par l'article l'extension de la clause passerelle.

Le 3° de l'article 6 *bis* tire les conséquences de l'extension de la définition des travaux privatifs d'intérêt collectif et inclut la pose de stores extérieurs aux travaux susceptibles d'être financés dans le cadre du prêt collectif à adhésion automatique de l'article 26-4 de la loi de 1965.

Le II de l'article 6 *bis* ajoute les travaux « d'amélioration du confort d'été » à la liste des postes de travaux qui doivent être traités pour qu'une rénovation énergétique soit qualifiée de « performante ». Ces postes de travaux sont actuellement au nombre de six : isolation des murs, des planchers bas, de la toiture, remplacement des fenêtres, ventilation et production de chauffage.

Enfin, le III de l'article 6 *bis* facilite l'installation de stores extérieurs au regard des règles d'urbanisme liées à la préservation du patrimoine :

- Le 1° du III ajoute les « *objectifs de qualité sanitaire et de confort thermique des bâtiments* » aux objectifs dont doivent tenir compte les ABF ;

- Le 2° du III ajoute les stores extérieurs à la liste des travaux relevant d'un avis simple de l'ABF, au même titre que les antennes de radiotéléphonie (article L. 632-2-1 du code du patrimoine).

En ce qui concerne le 1° du III de l'article 6 *bis*, votre rapporteure relève que, si l'intention de la disposition est louable, elle est en réalité satisfaite par le droit existant tel que modifié depuis la loi du 10 mars 2023, comme le notait le Gouvernement devant le Sénat. L'enjeu n'est pas de compléter une fois de plus les

objectifs dont les ABF sont censés tenir compte, mais de s'assurer que cette exigence soit prise en compte de manière effective grâce à des textes d'application interministériels qui pourront préciser, de manière opposable, ce qu'implique l'obligation pour les ABF de mettre en balance l'objectif de préservation du patrimoine et l'objectif de favoriser la rénovation énergétique dans le bâti ancien.

III. LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LA COMMISSION

L'article 6 *bis* a été adopté par la Commission dans la rédaction issue d'un amendement CE738 de la rapporteure, qui réécrit en totalité l'article afin d'y apporter les modifications suivantes :

- une définition des travaux d'amélioration du « confort thermique » y serait créée, cette notion englobant explicitement le confort thermique l'été et l'hiver, en couvrant à la fois les solutions passives (isolation du bâtiment, protections solaires des fenêtres et du toit...), les solutions actives (chauffage et climatisation) et les solutions fondées sur la gestion de l'air (ventilation et régulation de l'humidité, surventilation nocturne l'été, brasseurs d'air). Cette définition servirait de référence aux dispositions de l'article qui tendent à faciliter ces travaux, et serait aussi intégrée au DPE et au diagnostic technique global (DTG) utilisé en copropriété ;

- les obligations qui pèsent sur l'architecte des bâtiments de France seraient renforcées : celui-ci ne devrait plus seulement « tenir compte » des objectifs de rénovation énergétique – et, désormais, d'amélioration du confort thermique – des bâtiments, mais « concilier » ces objectifs avec ses missions traditionnelles. Cette reformulation, juridiquement plus contraignante, donnera ainsi une portée opérationnelle aux dispositions introduites dans le code du patrimoine par la loi sur les énergies renouvelables du 10 mars 2023, jusqu'à ce jour restées sans effet ;

- la rédaction de l'article serait améliorée grâce à l'harmonisation des expressions permettant de faire référence au confort thermique et aux protections solaires extérieures.

Du fait de l'adoption par la Commission, avec un avis de sagesse de la rapporteure, des sous-amendements identiques CE758 de M. Pierre Pribetich et CE760 de Mme Shéhérazade Bentorki, il a été prévu dans l'article que la majorité requise pour le vote de travaux d'intérêt collectif consistant en l'installation de stores extérieurs ne soit plus la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1065 (majorité de tous les copropriétaires), mais celle de l'article 24 de cette même loi (majorité des seuls copropriétaires votants). La rédaction de l'article adoptée du fait de ces sous-amendements a également conduit à prévoir que l'installation de moustiquaires soit incluse dans ces travaux d'intérêt collectif. Si votre rapporteure était favorable à un assouplissement des règles de majorité pour l'installation de stores extérieurs comme travaux d'intérêt collectif, elle constate en revanche – raison de sa réserve –, que les moustiquaires ont essentiellement un caractère privatif : dès lors, quelle que soit la majorité, il ne semble pas opportun de permettre

à l'assemblée générale de décider de leur installation en parties privatives sans l'accord des copropriétaires concernés.

*

* *

Article 7

(Articles L. 353-9-2, L. 442-1, L. 442-1-2 [abrogé], L. 442-3 et L. 472-3 du code de la construction et de l'habitation, article 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et article 81 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté)

Augmentation des plafonds de loyer des logements sociaux ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique

Adopté par la commission avec modifications

L'article 7 autorise les bailleurs à augmenter les plafonds de loyer des conventions des logements du parc social de plus de quarante ans et dont l'emprunt a été totalement remboursé, en cas de rénovation énergétique. La mesure vise les logements qui ne peuvent pas bénéficier du dispositif « seconde vie », faute d'atteindre l'étiquette énergétique A ou B.

Le Sénat a encadré ces augmentations en prévoyant l'avis de la commune et en garantissant un niveau de loyer équivalent aux loyers pratiqués dans le parc social pour des logements similaires.

Le Sénat a dispensé les bailleurs de l'obligation de recueillir l'autorisation préfectorale pour augmenter, chaque année, le loyer d'un locataire en place jusqu'à 5 % en sus de l'augmentation de l'indice des revenus locatifs, en cas de réhabilitation du logement. Le Sénat a également supprimé le contrôle préfectoral *a priori* du montant des loyers au moment de la mise en service d'un logement locatif social. Il a allongé de quinze à vingt-cinq ans le délai de récupération de la contribution du locataire au titre du partage des économies d'énergie après la rénovation énergétique du logement (dispositif de la « troisième ligne de quittance ») pour les bailleurs sociaux comme pour les bailleurs privés.

La Commission a adopté l'article en subordonnant l'augmentation des plafonds de loyers des conventions à la modernisation des ascenseurs ou à leur remplacement. Elle a également prévu que les travaux ouvrant le droit à l'augmentation des plafonds de loyers devront améliorer « l'habilitabilité d'été » du logement.

I. LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU LOGEMENT SOCIAL : L'INSUFFISANCE DES AIDES EXISTANTES ET DES DISPOSITIFS PERMETTANT L'AUGMENTATION DES LOYERS

Le soutien financier au logement social (prêts de la Caisse des dépôts et consignations à des conditions avantageuses, aides budgétaires, avantages fiscaux,

garanties des collectivités locales, etc.) est justifié par la mission d'intérêt général des bailleurs : louer des logements sous plafonds de loyer à des bénéficiaires modestes, sous plafonds de ressources.

A. LE PLAFONNEMENT DES RECETTES LOCATIVES POUR LES BAILLEURS

1. Le cadre général de fixation des loyers dans le parc social

L'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que les bailleurs sociaux (1) signent, pour chaque logement, une convention dite « APL » qui détermine notamment le plafond de loyer (2) (défini en euros par mètre carré) que doit respecter le bailleur pour ce logement. En contrepartie, le bailleur bénéficie de divers dispositifs d'aide.

Il existe trois types de logements sociaux, selon les niveaux des plafonds de ressources et de loyer qui s'appliquent. Ils sont désignés par l'offre de financement spécifique et réglementée proposée par la Caisse des dépôts et consignations pour leur construction ou leur acquisition :

– les PLAI, financés par le prêt locatif aidé d'intégration, pour les ménages très modestes ;

– les PLUS, financés par le prêt locatif à usage social, pour les ménages modestes ;

– les PLS, financés par le prêt locatif social), pour les ménages à revenu plus élevé.

La **convention APL**, qui s'étend au minimum sur la durée la plus longue restant à courir pour l'amortissement intégral des prêts du programme concerné (pouvant atteindre jusqu'à cinquante ou soixante ans dans le cas de logements PLAI) ou à quinze ans pour les logements PLS (3), **cristallise les règles au moment du conventionnement.** En outre, elle se renouvelle automatiquement tous les trois ans, y compris au-delà de la durée du conventionnement. Si l'État peut résilier la convention de manière unilatérale à tout moment, les bailleurs sont plus limités et le déconventionnement ne supprime pas systématiquement l'obligation de respecter le plafond de la convention. La vente dans certains cas (vente d'un logement social à une personne physique, vente de logements PLS de plus de quinze ans à une personne morale) ou la démolition du logement social entraînent automatiquement le déconventionnement.

---

(1) Par bailleurs sociaux, on entend tous les organismes habilités à construire, acquérir et gérer des logements locatifs sociaux : offices HLM (offices publics de l'habitat, entreprises sociales de l'habitat, sociétés coopératives), sociétés d'économie mixte,, organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

(2) Le contenu de la convention APL est défini à l'article L. 353-2 du CCH.

(3) Article D. 351-1 du CCH.

Le loyer plafond fixé par chaque convention peut être revalorisé chaque année, au 1er janvier, dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) – pour mémoire, avant 2006, la revalorisation était fondée sur l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). (1)

Les loyers des logements récents sont sensiblement supérieurs aux loyers des logements plus anciens. En effet, les loyers fixés pour les logements construits ou acquis avant 1977 sont particulièrement faibles, car la réforme « Barre », qui a transformé un système fondé sur des aides à la pierre et des loyers très faibles en un système fondé sur des aides à la personne, a conduit à fortement augmenter les loyers de référence des logements sociaux nouvellement mis en service. D'autres éléments pourraient également contribuer, à la marge, à cet écart de loyers entre les logements plus anciens et les logements plus récents comme le changement de surface de référence intervenu en 1996 – c'est-à-dire le passage d'un loyer fixé en euros par mètre carré de surface corrigée à un loyer fixé par mètre carré de surface utile. En outre, différentes études (2) montrent que les loyers des logements nouvellement mis en service atteignent plus souvent les plafonds prévus par leur convention que les loyers de logements plus anciens.

PLAFONDS DE LOYERS POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX MIS EN SERVICE EN 2026

Type de logement	Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III
PLAI (logements financés en PLA d'intégration, dont « Seconde vie » équivalent)	7,00 €/m²	6,57 €/m²	5,77 €/m²	5,33 €/m²
PLUS (logements financés en PLUS, dont « Seconde vie » équivalent)	7,85 €/m²	7,40 €/m²	6,49 €/m²	6,01 €/m²

Source : Avis relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application des articles L. 353-1 et L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le faible niveau de loyer d'un logement ancien, qui s'accompagne parfois de coûts d'entretien et de maintenance élevés, est compensé par le fait que le logement est déjà amorti. Mais le faible niveau des loyers fragilise le modèle économique de la réhabilitation et la rénovation thermique de ces logements. **Or, c'est logiquement parmi les logements anciens qu'on trouve le plus de logements non performants du point de vue énergétique**. (3)

(1) Article L. 353-9-3 du CCH.

(2) Voir par exemple : Ancols, Le rapprochement des loyers vers leur plafond : un phénomène tendanciel toujours en cours, *février 2023.*

(3) SDES, Classement du parc de logements selon les nouveaux critères DPE : l'essentiel en infographie, août 2022*. Disponible sur le lien : https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/classement-du-parc-de-logements-en-france-selon-les-nouveaux-criteres-dpe-lessentiel-en-infographie.*

Une exception au lien entre date de construction du logement social et son loyer : l'expérimentation de loyers uniques à Rennes

Le IV de l'article 81 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a autorisé une expérimentation que la métropole de Rennes est aujourd'hui la seule à mettre en œuvre.

Depuis juillet 2018, dans le territoire de cette métropole et pour les nouveaux locataires, le loyer n'est plus fixé en fonction du plan de financement initial du logement, de sa date de construction, de sa localisation ou du bailleur mais uniquement en fonction de sa typologie (T2, T3, T4, *etc.*). La date de construction du logement social n'a ainsi plus d'impact sur le niveau du loyer pratiqué et le loyer d'un logement en centre-ville est équivalent à celui d'un même type de logement en QPV.

La rénovation énergétique du parc des bailleurs sociaux constitue à la fois une **obligation légale**, depuis la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et résilience » – au 1er janvier 2025, 18 % du parc social était classé E, F ou G, ce qui représente un volume de réhabilitations thermiques de l'ordre de 95 000 logements par an sur la période 2025-2034 pour rénover la totalité des logements classés dans ces trois catégories – et un **investissement peu rentable**.

2. Les cas spécifiques permettant d'augmenter les loyers

Il existe aujourd'hui trois dispositifs légaux pour augmenter le niveau de loyer d'un logement à la suite de sa rénovation :

– l'article L. 353-9-3 du CCH prévoit qu'en cas de travaux de réhabilitation (lorsque le locataire reste dans le logement) ou dans le cas d'un plan de redressement approuvé par la CGLLS, le préfet peut autoriser, pour une durée qu'il détermine, un organisme à augmenter chaque année les loyers pratiqués dans la limite de 5 % en sus de la variation de l'IRL. Dans la pratique, le bailleur doit adresser un dossier de demande motivée aux services de l'État (directions départementales des territoires), qui précise le détail du programme de travaux (calendrier, nature, montant), le plan de financement, le prix de revient de l'opération ainsi que l'évolution prévisionnelle des loyers et charges après les travaux. **La hausse du loyer ne peut pas conduire à dépasser le plafond fixé par la convention.** Selon les informations transmises à votre rapporteure, la politique des services de l'État varierait fortement entre les territoires ;

– l'article L. 442-3 du CCH prévoit, quant à lui, que « *lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies d'énergie peut être demandée au locataire.* » Cette participation, introduite par l'article 119 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi « Molle », et spécifiquement isolée sur la quittance de loyer (d'où son nom de « troisième ligne de quittance » de loyer), est limitée au maximum à quinze ans.

Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée. Le dispositif ne peut être mis en œuvre qu'après concertation avec les locataires. Les travaux peuvent :

- soit porter sur l'isolation du logement ou sur les appareils de chauffage et de production d'eau chaude (régulation, remplacement par un appareil plus performant, remplacement par un appareil décarboné) ;

- soit de permettre de diminuer la consommation d'énergie du bâtiment.

La loi Molle a également instauré ce dispositif pour les bailleurs privés (article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989). Dans les faits, les montants récupérés mensuellement par les bailleurs sociaux dépassent rarement quelques dizaines d'euros.

Le rapport d'information sur les dépenses fiscales et budgétaires en faveur du logement et de l'accession de la propriété publié par la commission des finances de notre Assemblée rappelait, en 2023 [(1)], que « *dans les deux cas, l'expérience montre qu'il est très difficile de mettre en œuvre cette modulation des loyers : résistance des associations des locataires et attitude variable des représentants de l'État, augmentation élevée du prix de l'énergie qui rend socialement peu acceptable cette modulation pour les locataires en place. Dans les dernières opérations de rénovation, environ un quart seulement des bailleurs sociaux aurait fait usage du dispositif de la troisième ligne*. »

Enfin, **le dispositif de « seconde vie » a été créé par la loi de finances pour 2024**. [(2)] Il prévoit que les travaux conduisant à l'amélioration de la performance énergétique et environnementale des logements, dans les conditions prévues à l'article 1384 C *bis* du code général des impôts, puissent donner lieu à une augmentation des loyers et des redevances. Les conditions sont strictes : ouvert aux logements de plus de quarante ans, le dispositif s'applique aux passoires énergétiques (classées E, F ou G) transformées en **logements très performants classés A ou B** et respectant les normes de construction en matière de qualité sanitaire, d'accessibilité et de sécurité d'usage du bâtiment. L'opération doit recueillir l'agrément du préfet et le bailleur dispose de cinq ans à partir de l'agrément pour réaliser les travaux. [(3)] Outre la possibilité **d'augmenter les loyers plafonds, le dispositif s'accompagne également de plusieurs avantages fiscaux** :

– une exonération de taxe foncière pour une durée de quinze ans (comme celle qui bénéficie aux logements sociaux neufs) ;

– un taux réduit de TVA à 5,5 % pour les travaux de rénovation lourde.

---

(1) Rapport d'information n°1536, commission des finances de l'Assemblée nationale, enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 19 juillet 2023.

(2) Article L. 353-9-2 du CCH.

(3) Article D. 323-8 du CCH.

Un décret du 28 février 2025 [1] a précisé que **l'augmentation de loyer aboutit à un montant de loyer maximum identique à celui qui aurait été applicable pour un logement neuf comparable** (en fonction de la localisation et des modalités de financement du logement, des caractéristiques et de la qualité de la construction de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier et de la taille moyenne des logements). **L'augmentation des loyers ne peut, en revanche, s'appliquer qu'aux nouveaux locataires.** [2]

B. LES DISPOSITIFS BUDGÉTAIRES ET FINANCIERS DÉJÀ EXISTANTS POUR AIDER LES BAILLEURS À RÉNOVER LEUR PARC

Au-delà des exceptions autorisant les bailleurs sociaux à augmenter les loyers (en cours du bail ou à la relocation), plusieurs dispositifs de financement, fiscaux et budgétaires contribuent à soutenir spécifiquement la rénovation énergétique du parc social (outre les mécanismes de droit commun comme les certificats d'économie d'énergie).

La **Banque des territoires soutient le financement des rénovations énergétiques, notamment via l'éco-prêt logement (**éco-PLS), prêt bonifié dont l'enveloppe a été portée à 6 milliards d'euros sur la période 2023-2027. Son montant peut atteindre plus de 30 000 euros pour un logement (10 000 euros supplémentaires de bonus en cas de rénovation particulièrement ambitieuse). Le gain énergétique doit être d'au moins 40 % et de 80 kWh/m^2/an. Ces prêts peuvent également être complétés grâce à des financements supplémentaires de la Banque européenne d'investissement (prêt PAM BEI).

Du point de vue budgétaire, le dispositif « Palulos rénovation » [3] bénéficie aux logements sociaux conventionnés, achevés depuis au moins quinze ans et présentant une forte consommation énergétique. L'aide à la rénovation énergétique doit permettre d'atteindre au moins la classe C et un gain énergétique de 40 %, en ciblant prioritairement les logements F ou G. Elle est plafonnée à 35 % du prix de revient des travaux. Le montant moyen d'aide par logement atteint près de 10 000 euros environ.

Plusieurs enveloppes budgétaires ont ainsi permis de financer la rénovation énergétique ces dernières années, notamment via ce dispositif :

– 485 millions d'euros ont été engagés au titre du plan de relance, en 2021 et 2022 (ces montants étant destinés à la rénovation thermique, mais aussi la restructuration ou la réhabilitation lourde à hauteur de 445 millions d'euros). Ils ont permis de contribuer à la rénovation de 50 800 logements ;

---

(1) Décret n° 2025-206 du 28 février 2025 relatif aux conventions à l'aide personnalisée au logement des logements locatifs sociaux et aux modalités d'augmentation des loyers maximaux à l'issue de certains travaux de rénovation lourde.

(2) Article D. 353-16 du CCH.

(3) Articles D. 323-1 et suivants du CCH.

– 200 millions d'euros ont été prévus par le conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) en 2023 pour financer la rénovation de 37 277 logements selon la programmation prévue par le conseil d'administration du FNAP (185 millions d'euros pour la rénovation de droit commun de 36 777 logements et 15 millions d'euros pour la rénovation de 900 logements dans le cadre de l'expérimentation seconde vie) ;

– 400 millions d'euros d'autorisations d'engagements ont été ouverts en loi de finances pour 2024 au titre du Fonds pour la rénovation énergétique du parc social. L'enveloppe devait bénéficier d'une part à 33 000 logements sociaux de plus de 15 ans, étiquetés E, F et G (et, à titre dérogatoire, D) faisant l'objet d'une rénovation leur permettant d'atteindre la classe C *a minima* et un gain énergétique de 40 %. L'aide, d'un montant de 9 500 euros en moyenne, peut atteindre jusqu'à 19 000 euros pour les bailleurs en difficulté ou les opérations particulièrement difficiles à équilibrer (résidences sociales, opérations portées par des maîtrises d'ouvrage insertion). Elle doit bénéficier d'autre part à 20 000 logements de plus de 15 ans au titre du changement de vecteur énergétique pour une aide moyenne de 1 500 euros. L'enveloppe de 400 millions d'euros n'ayant pas été reconduite, contrairement aux annonces initiales du Gouvernement, en loi de finances pour 2025 et 2026, les services instructeurs ont redirigé les aides vers la rénovation énergétique et ont modulé les plafonds d'aides pour accompagner le plus d'opérations possibles. En 2024 et 2025, 42 999 logements ont fait l'objet d'une rénovation énergétique, pour un montant d'aide de 340,4 millions d'euros, et 11 319 logements ont fait l'objet d'une aide au changement de vecteur, pour un montant de 11,6 millions d'euros.

Enfin, les bailleurs sociaux peuvent également bénéficier d'un dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties égal à 25 % des dépenses de rénovation éligibles (déduction faite des subventions perçues) [(1)] et d'un taux réduit de TVA à 5,5 % sur les travaux de rénovation. [(2)]

II. LE DROIT PROPOSÉ : PERMETTRE L'AUGMENTATION DES LOYERS POUR FINANCER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

A. L'AUGMENTATION DES LOYERS PLAFONDS

L'article 7 du présent projet de loi complète l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation par un paragraphe III, afin de prévoir un dispositif supplémentaire permettant d'augmenter le loyer plafond de la convention. Ce nouveau dispositif complète le dispositif « Seconde vie », puisque les logements rénovés ne pourront pas toujours atteindre l'étiquette A ou B : selon une enquête menée par la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, évoquée par l'étude d'impact annexée au projet de loi, 85 % des logements sociaux susceptibles

(1) Article 1391 E du code général des impôts.

(2) Article 278 sexies *du code général des impôts.*

de faire l'objet d'une opération de rénovation ne peuvent pas remplir les critères du dispositif « Seconde vie ». Là où une rénovation énergétique permettant un gain de 40 % d'économies d'énergie représente un coût moyen de 60 000 euros, ce coût atteint 120 000 euros pour remplir les critères du dispositif seconde vie (classe A ou B après les travaux, remise aux normes en vigueur pour la construction neuve).

1. Le dispositif légal

Comme dans le dispositif « Seconde vie », seuls les logements achevés depuis au moins quarante ans (et ayant été entièrement remboursés) seraient éligibles. La dérogation est soumise à l'accord du préfet (ce qui est déjà le cas en pratique pour le dispositif « Seconde vie »). L'augmentation des loyers ne pourra pas s'appliquer qu'après « remise en location des logements et signature d'un nouveau contrat de bail ».

Deux caractéristiques principales distinguent le nouveau dispositif du dispositif « Seconde vie » :

– le nouveau III précise clairement que ces logements ne sont pas soumis à aux contraintes fixées à l'article L. 1384 C *bis* du code général des impôts : la rénovation n'aura notamment pas besoin d'atteindre l'étiquette A ou B (en métropole) et un décret précisera le « gain énergétique minimal attendu » ;

– le nouveau dispositif ne permettra pas au logement de bénéficier de l'exonération de taxe foncière.

2. Les conditions concrètes de mise en œuvre

L'étude d'impact présente certains paramètres qui seront précisés par décret, ainsi que les hypothèses pour évaluer l'effet du dispositif. Les conditions d'éligibilité au dispositif seraient les suivantes :

– la réduction des consommations d'énergie devra au moins atteindre 40 %, c'est-à-dire un alignement sur les conditions d'obtention de l'éco-PLS ;

– au moins 40 % des logements rénovés seront transformés en logements PLAI.

En conséquence les loyers moyens pourraient passer de 5,70 euros par mètre carré à environ 6,30 euros en moyenne pour les PLAI (les montants variant selon les zones) et 7 euros pour les PLUS. Ces montants moyens des loyers sont ceux observés au 1er janvier 2024 par l'Agence nationale de contrôle des organismes de logement social (Ancols), dans son rapport « Panorama » pour ces deux catégories de logement.

Le Gouvernement table sur un volume de quarante mille logements rénovés chaque année. (1) **En régime de croisière, les recettes annuelles augmenteraient de 150 à 200 millions d'euros,** étant donné que, les premières années, le taux de rotation dans le parc locatif social étant particulièrement faible, les gains seront beaucoup plus faibles (1,86 million d'euros la première année, 5,5 millions d'euros la deuxième année, *etc.*). Par logement, le niveau de recette atteindrait plus de 16 000 euros sur vingt-cinq ans.

Pour les 40 % de logements PLAI, la hausse des loyers sera compensée, dans la plupart des cas, intégralement par une hausse des aides personnelles au logement (APL), tous les ménages sous plafonds de ressources PLAI n'étant cependant pas bénéficiaires des APL. Le coût annuel à terme d'une génération de transformation de logements en PLAI serait de **5,76 millions d'euros** (au moment où la totalité des locataires en place au moment des travaux auront été remplacés). Le coût pour le budget de l'État dépendra de la durée de mise en œuvre du dispositif (nombre de générations).

Pour les nouveaux locataires emménageant dans les **60 % de logements PLUS,** l'**augmentation des loyers**, qui ne sera pas compensée par une hausse des APL, pourrait atteindre en moyenne **72 euros par mois** (le loyer moyen pour un logement de 60 mètres carrés atteindrait 420 euros par mois, contre 348 euros par mois avant travaux).

B. LES MODIFICATIONS DU SÉNAT

En commission, le Sénat a souhaité améliorer le dispositif sur plusieurs points :

– la hausse des plafonds de loyers est encadrée, en précisant que cette hausse devait tenir compte des montants pratiqués pour des logements présentant des caractéristiques similaires (amendement COM 53 rectifié de M. Philippe Grosvalet) ;

– cette hausse est subordonnée à l'avis du maire (amendement COM 27 de M. Daniel Fargeot) ;

Par ailleurs, d'autres mesures, adoptées lors de l'examen de la proposition de loi dite « Choc » (2), ont été intégrées au projet de loi par un amendement des rapporteures Dominique Estrosi Sassone et Amel Gacquerrre (COM 10) :

– l'autorisation préfectorale, nécessaire pour augmenter les loyers de plus de 5 % au-delà de la variation de l'IRL en cas de réhabilitation, est supprimée ;

---

(1) L'estimation de 40 000 logements résulte de l'enquête de la DHUP qui avait été conduite en 2024 pour le dimensionnement de l'enveloppe du fonds pour la rénovation énergétique (prévue à hauteur de 400 millions d'euros) : près de 40 000 logements avaient été identifiés comme pouvant bénéficier d'une subvention directe, pour une enveloppe qui était limitée à 30 000 logements.

(2) Proposition de loi visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction, adoptée au Sénat en première lecture le 20 janvier 2026.

– le contrôle préfectoral *a priori* des loyers est supprimé ;

– le délai d'application de la troisième ligne de quittance est prolongé de quinze à vingt-cinq ans pour les bailleurs sociaux.

En outre, l'expérimentation de loyer unique mise en œuvre par la métropole de Rennes est prolongée de cinq ans par un amendement des rapporteures (COM 11).

En séance, l'adoption d'un amendement de Mmes Christine Lavarde et Marie-Do Aeschlimann (n° 251 rectifié) porte de quinze à vingt-cinq ans le délai d'application du dispositif de troisième ligne de quittance dans le parc privé, en cohérence avec ce qui avait été adopté en commission pour le logement social.

III. LA POSITION DE LA COMMISSION

La commission a adopté l'article modifié par plusieurs amendements.

Outre un amendement rédactionnel de votre rapporteure, l'amendement de Mme Valérie Létard (CE 619) adopté par la commission a prévu que les travaux ouvrant le droit à l'augmentation des plafonds de loyers des conventions améliorent « l'habitabilité d'été » du logement, tandis que l'amendement de Mme Marie Lebec (CE 611), également adopté, a prévu de subordonner cette augmentation à la modernisation ou au remplacement des ascenseurs des immeubles HLM lorsque ce remplacement ou cette modernisation n'a pas eu lieu pendant une durée définie par décret.

*

* *

Article 7 bis

Expérimentation d'une modulation des loyers par les organismes HLM pour favoriser les mutations au sein du parc social

Introduit par la commission

L'article 7 *bis* introduit dans le projet de loi par l'adoption d'un amendement en commission des affaires économiques, prévoit une expérimentation permettant à un bailleur de proposer à la location un logement adapté à un locataire d'un logement locatif de son parc, lorsque ce logement est sous-occupé par le locataire en dérogeant aux articles L. 353-7 et L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation.

I. LE DROIT EN VIGUEUR : EN CAS DE SOUS-OCCUPATION, LE BAILLEUR DOIT PROPOSER UN LOGEMENT AU LOCATAIRE À UN LOYER INFÉRIEUR AU LOYER ACTUEL

En cas de sous-occupation [(1)] d'un logement social, notamment constatée par la CALEOL lors de l'examen triennal des conditions d'occupation du logement en zone tendue, **le bailleur social est tenu de proposer au locataire un nouveau logement** correspondant à ses besoins à un **loyer inférieur à celui du logement d'origine** [(2)].

La sous-occupation d'un logement constitue même un motif suffisant pour mettre fin au droit du locataire d'occuper ce logement, lorsque celui-ci est situé en zone tendue, si le locataire a refusé trois offres de relogement à un niveau de loyer inférieur à celui du logement d'origine, sauf si le locataire est âgé de plus de 65 ans ou est en situation de handicap.

II. LE DROIT PROPOSÉ : L'INSTAURATION D'UNE EXPÉRIMENTATION PERMETTANT LA MODULATION DES LOYERS AFIN DE FAVORISER LES MUTATIONS AU SEIN DU PARC SOCIAL EN CAS DE SOUS-OCCUPATION

L'article issu de l'amendement de M. Romain Daubié (CE 674), adopté contre l'avis de votre rapporteure, prévoit l'instauration d'une expérimentation

(1) Article L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation : « les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables. *»*

(2) Article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

permettant aux bailleurs sociaux de moduler les loyers applicables afin de faciliter les mutations à l'intérieur de leur parc, en cas de sous-occupation du logement.

Un bailleur peut déjà aujourd'hui proposer à un locataire un logement à un loyer sensiblement inférieur au plafond prévu par la convention APL pour ce logement, afin de faciliter son départ du logement sous-occupé.

L'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que l'autorité administrative fixe pour les loyers des logements sociaux construits, « un montant minimum et un montant maximum établis en tenant compte notamment des prix de revient de la construction à la charge desdits organismes et des frais de gestion, de contrôle et d'entretien. » L'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit également la révision chaque année des loyers pratiques dans la limite de la variation de l'IRL.

L'auteur de l'amendement a peut-être jugé que ce montant minimum pouvait constituer un obstacle à la proposition d'un loyer suffisamment attractif.

*

* *

TITRE III
DÉCENTRALISATION

Article 8

(Articles L. 301-3, L. 301-5-1, L. 301-5-1-3 [abrogé], L. 301-5-2 [abrogé], L. 301-5-3 [abrogé], L. 301-5-4 [abrogé], L. 303-1, L. 321-1-1, L. 411-10, L. 443-7, L. 443-8, L. 443-15-1, L. 443-15-1-1, L. 445-1 et L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation, articles L. 5219-5 et L. 5219-10 du code général des collectivités territoriales, article L. 210-1 du code de l'urbanisme, article 11 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, article 59 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République)

Renforcement du statut d'autorité organisatrice de l'habitat

Adopté par la commission avec modifications

L'article 8 tend à consolider le rôle des intercommunalités dans la conduite des politiques locales de l'habitat, en resserrant le lien entre la délégation des aides à la pierre et la reconnaissance du statut d'autorité organisatrice de l'habitat (AOH), tout en dotant ce statut de compétences nouvelles jusqu'alors exercées par le représentant de l'État dans le département.

Dans sa rédaction initiale, l'article prévoyait l'attribution automatique du statut d'AOH ainsi que le transfert obligatoire, moyennant compensation financière, de la gestion des aides à la pierre aux communautés urbaines, aux métropoles, à la métropole d'Aix-Marseille-Provence et à la métropole de Lyon, tout en assouplissant, pour les autres établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et pour les départements, les conditions d'accès à ce statut, désormais lié à l'exercice de la délégation des aides à la pierre.

Le Sénat a revu les modalités d'acquisition de ce statut, en subordonnant celle-ci à une délibération de l'organe délégataire plutôt qu'à un mécanisme automatique s'agissant des métropoles et des communautés urbaines. Il a par ailleurs adopté plusieurs ajustements ponctuels, notamment l'extension du dispositif aux établissements publics territoriaux (EPT) de la région Île-de-France et le renforcement des prérogatives de l'AOH en matière d'autorisations de vente en l'état futur d'achèvement dite « inversée » (VEFA inversée).

I. LA SITUATION ACTUELLE : LA MONTÉE EN PUISSANCE DES INTERCOMMUNALITÉS DANS LE PILOTAGE ET LA GESTION DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

A. UN ANCRAGE PROGRESSIF DES INTERCOMMUNALITÉS DANS LA CONCEPTION DES POLITIQUES DE L'HABITAT

Le renforcement de la compétence des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) en matière d'habitat s'est opéré par étapes successives depuis le début des années 1980.

La loi dite « Defferre » du 7 janvier 1983 a constitué une première étape décisive, en reconnaissant aux collectivités territoriales la capacité de définir leurs propres priorités en matière d'habitat, posant ainsi les bases d'une gestion territorialisée de cette politique. Les EPCI à fiscalité propre se sont ensuite progressivement affirmés comme l'échelon de référence pour l'élaboration du programme local de l'habitat (PLH), aujourd'hui prévu à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales leur a ouvert la faculté d'être délégataires des aides de l'État à l'investissement dans le logement, dites « aides à la pierre ». Cette faculté a ensuite été largement réformée par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi « ALUR »), qui a organisé l'exercice, de manière insécable, par les EPCI délégataires, de l'attribution des aides au parc social et de celles de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), ainsi que, à titre facultatif et séparable, de compétences connexes telles que la veille sociale, l'hébergement ou l'accompagnement au logement.

Deux lois plus récentes ont conforté ce mouvement.

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a confié aux EPCI à fiscalité propre compétents en matière de PLH la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux, en les obligeant à mettre en place une conférence intercommunale du logement chargée de définir les orientations de la stratégie d'attribution, déclinées dans des conventions intercommunales d'attribution signées avec les organismes HLM.

Puis **la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi « 3DS »)** a, d'une part, harmonisé le régime de délégation des aides à la pierre en le rendant applicable à l'ensemble des EPCI à fiscalité propre, y compris aux métropoles, à l'exception de la métropole du Grand Paris, soumise à un régime particulier et, d'autre part, créé **le statut d'autorité organisatrice de l'habitat (AOH),** conçu par analogie avec celui d'autorité organisatrice de la mobilité (article 92).

Depuis deux décennies, les EPCI à fiscalité propre se sont progressivement affirmés comme les chefs de file des politiques locales de l'habitat, en exerçant des compétences couvrant l'ensemble de la chaîne de décision du logement social, de la planification à l'attribution des logements.

B. UNE DÉLÉGATION DES AIDES À LA PIERRE EN DÉVELOPPEMENT CONSTANT DEPUIS VINGT ANS

La délégation des aides à la pierre porte, de manière insécable, sur les aides au logement social ainsi que sur celles de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) en faveur du parc privé [(1)].

Les délégations sont conclues pour une durée de six ans, qui peut être prorogée un an, renouvelable une fois, ce qui permet aux EPCI à fiscalité propre de sécuriser leur cadre d'intervention lors du renouvellement de la convention de délégation.

Les conventions de délégation des aides à la pierre précisent, d'une part, pour les aides au parc locatif social, les objectifs et les moyens alloués à la production sociale, à la démolition, à l'accompagnement ou à la rénovation énergétique le cas échéant dans la limite des crédits ouverts par l'État et, d'autre part, pour les aides au parc privé, les objectifs et les moyens alloués à la réalisation des cibles fixées par l'Anah pour chaque région.

Plusieurs compétences facultatives peuvent y être associées. Les délégations de compétences peuvent en effet prévoir l'exercice, de manière insécable, du droit au logement opposable (DALO) et de la gestion des réservations de l'État, mais aussi des réquisitions avec attributaires, de la gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement.

La loi « 3DS » précitée a harmonisé le régime de délégation applicable à l'ensemble des EPCI à fiscalité propre [(2)]. Seule la métropole du Grand Paris est demeurée soumise à un régime particulier associant, de façon insécable, délégation des aides à la pierre et délégation de la veille sociale [(3)]. Toutefois, la convention de délégation de la métropole du Grand Paris reste conditionnée à l'adoption par la métropole de son plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH).

Au 1er janvier 2026, **111 délégations des aides à la pierre étaient en vigueur** selon l'étude d'impact : 83 EPCI à fiscalité propre dont 19 métropoles, 9 communautés urbaines, 52 communautés d'agglomération et 3 communautés de communes, 26 départements et 2 collectivités à statut particulier (la Ville de Paris et la Collectivité européenne d'Alsace).

---

(1) Article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation.

(2) Article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation.

(3) Article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales.

Plusieurs modalités de délégation coexistent en pratique, la doctrine distinguant les délégations de « type 1 », aujourd'hui abandonnées [1], les délégations de « type 2 » (pilotage par la collectivité délégataire, instruction par l'État) et les délégations de « type 3 » (pilotage et instruction par la collectivité délégataire). En 2025, on dénombre 13 délégations de type 2, 83 de type 3 et 15 délégations mixtes [2]. Une circulaire du Premier ministre du 12 juin 2019 prévoyait l'extinction progressive des délégations de type 2 pour 2026, ce qui a conduit plusieurs collectivités, telles Brest Métropole et Dijon Métropole, à solliciter le maintien de moyens humains suffisants pour continuer à exercer ces délégations.

C. UN STATUT D'AUTORITÉ ORGANISATRICE DE L'HABITAT QUI MANQUE DE CONSISTANCE

Les autorités organisatrices de l'habitat (AOH) ont été créées par l'article 92 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 précitée (loi dite « 3DS »), par analogie avec le rôle dévolu aux autorités organisatrices de la mobilité. Aux termes de l'article L. 301-5-1-3 du code de la construction et de l'habitation, un EPCI à fiscalité propre peut être reconnu AOH par arrêté du préfet de région, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), sous réserve de réunir **quatre conditions cumulatives** : disposer d'un programme local de l'habitat (PLH) exécutoire d'une part et d'un PLUi approuvé d'autre part, avoir conclu une convention intercommunale d'attribution et une convention de délégation des aides à la pierre. La perte de l'une de ces conditions entraîne la perte du statut.

● **Les prérogatives aujourd'hui associées au statut d'AOH demeurent très limitées** :

– la possibilité d'être consultée sur les projets de modification des arrêtés de zonage des aides au logement ;

– la possibilité, pour les AOH signataires d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, d'orienter la production de logements sociaux financée par le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) vers les communes de l'EPCI situées hors de l'unité urbaine ;

– la possibilité d'être signataire des conventions d'utilité sociale des organismes possédant au moins 5 % des logements du parc social situé dans son ressort territorial [3].

● **Seules huit intercommunalités ont été reconnues AOH jusqu'à présent** : **Brest Métropole, Rennes Métropole, la métropole de Lyon, la**

---

(1) Dans les délégations de « type 1 », l'État assurait le pilotage et le délégataire instruisait les dossiers pour le compte de l'État.

(2) Il s'agit de conventions combinant dans les faits les types 2 (pour les aides de l'Anah) et 3 (pour les aides du parc public).

(3) Article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation (CUS).

métropole Nice Côte d'Azur, Nantes Métropole, ainsi que les communautés d'agglomération du Grand Chalon, de Bourges Plus et de Seine Eure.

À la fin de l'année 2025, une trentaine d'EPCI supplémentaires remplissaient les conditions requises pour prétendre à ce statut d'AOH selon l'étude d'impact [(1)].

Les retours d'expérience des collectivités concernées font état de consultations erratiques et menées dans des délais très contraints, parfois de quelques jours, limitant fortement la portée réelle des quelques droits de consultation aujourd'hui associés au statut. D'après l'étude d'impact, ces consultations existent de manière informelle dans la pratique sans qu'il ne soit nécessaire d'obtenir le statut d'AOH, qui peut être assimilé aujourd'hui à **une « coquille vide »**. Les compétences réellement décisionnelles demeurent concentrées entre les mains du préfet de département, s'agissant en particulier des loyers plafonds, des conventions APL, des agréments d'aliénation de logements sociaux ou encore des autorisations de démolition. Ce décalage entre les prérogatives réelles de l'AOH et celles bien plus étendues exercées par le préfet a ainsi pu être perçu comme un frein à l'engagement de nouvelles collectivités dans cette démarche, en dépit de l'investissement qu'implique la réunion des quatre conditions cumulatives prévues par la loi.

II. LE DISPOSITIF PROPOSÉ : LE RENFORCEMENT DU STATUT D'AOH

A. LES DISPOSITIONS DU PROJET DE LOI INITIAL

Afin de simplifier le cadre juridique et d'en améliorer la lisibilité, le projet de loi regroupe au sein d'un article unique du code de la construction et de l'habitation les dispositions actuellement réparties entre trois régimes distincts applicables, respectivement, aux conventions de délégation conclues avec les EPCI, aux conventions de délégation conclues avec les départements et aux autorités organisatrices de l'habitat (AOH). Il y intègre également les dispositions nouvelles relatives au transfert, aux métropoles et aux communautés urbaines, de la compétence de gestion, d'instruction et d'attribution des aides à la pierre ainsi que de certaines prérogatives destinées à favoriser la production et la rénovation du parc locatif social, ainsi que la possibilité pour les communautés d'agglomération, les communautés de communes et, à titre subsidiaire, les départements, de demander à exercer ces prérogatives (***a)*** du **2°** du **I**).

(1) Au 1er janvier 2026, 1 252 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre étaient recensés sur le territoire français. Parmi ceux-ci, on dénombre 21 métropoles, 14 communautés urbaines, 230 communautés d'agglomération et 987 communautés de communes.

1. L'attribution de plein droit du statut d'AOH aux métropoles et aux communautés urbaines

Pour ces collectivités territoriales, le texte initial crée un lien direct et automatique entre la délégation des aides à la pierre et la reconnaissance du statut d'AOH, pour donner à ce dernier de la cohérence et de la consistance.

Afin de clarifier le cadre d'invention, il attribue de plein droit ce statut aux communautés urbaines, aux métropoles, à la métropole d'Aix-Marseille-Provence et à la métropole de Lyon, et leur transfère obligatoirement, moyennant compensation budgétaire, l'instruction, la gestion et l'attribution des aides au logement social et au parc privé, au plus tard à compter du 31 décembre 2027 (1). Ces intercommunalités sont aujourd'hui les mieux outillées pour piloter les politiques de l'habitat, puisqu'elles élaborent le PLH et le PLUi et pilotent, depuis 2017 (2), la politique d'attribution des logements sociaux.

Le financement des aides à la pierre serait assuré par l'État dans le cadre d'une convention fixant, dans la limite des crédits ouverts en loi de finances, les droits à engagement, les crédits de paiement alloués et les objectifs d'attribution. Son contenu serait précisé par décret en Conseil d'État.

Les transferts de compétences **obligatoires** prévus ouvriraient droit à une compensation financière dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales (**III**). En d'autres termes, l'attribution automatique du statut d'AOH aux métropoles et aux communautés urbaines ferait l'objet d'une compensation financière pour permettre l'exercice des missions associées. À l'inverse, le dispositif ne prévoit pas que les communautés d'agglomération, les communautés de communes ou les départements qui souhaiteraient accéder à ce statut bénéficient de cette compensation financière.

L'étude d'impact évalue à environ 38 le nombre d'agents susceptibles d'être redéployés vers d'autres missions et fixe le montant de la dotation annuelle de compensation à 25,7 millions d'euros, pour un coût net pour l'État de 23,4 millions d'euros (3).

En cohérence avec l'article 9 du présent projet de loi qui crée un nouvel article pour transférer la responsabilité du Dalo (droit au logement opposable) aux EPCI, l'article 8 supprime la possibilité pour les EPCI d'être délégataires de la garantie du Dalo au III de l'article L. 301-5-1 (***c)*** du **2°** du **I**).

---

(1) I de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation.

(2) Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

(3) Étude d'impact annexée au projet de loi.

2. Une délégation de compétences facultative assouplie pour les communautés d'agglomération, les communautés de communes et les départements

Pour les communautés d'agglomération et les communautés de communes, la délégation des aides à la pierre demeurerait facultative, mais deux évolutions sont proposées : d'une part, l'accès à la délégation serait ouvert plus largement, puisque seule la condition de disposer d'un PLH exécutoire serait désormais exigée, la condition de PLUi approuvé étant supprimée ; d'autre part, l'exercice de cette délégation emporterait automatiquement le statut d'AOH.

Le texte systématise de la même manière l'acquisition du statut d'AOH par les départements délégataires, ce statut demeurant toutefois subsidiaire, c'est-à-dire cantonné à la partie de leur territoire non couverte par un EPCI délégataire. Des dispositions transitoires sont prévues pour les hypothèses de chevauchement de conventions, ainsi qu'une adaptation pour la collectivité de Corse et une extension aux collectivités d'outre-mer relevant de l'article 73 de la Constitution (***i)*** du **2°** du **I**) [(1)].

3. Le renforcement des prérogatives de l'autorité organisatrice de l'habitat

Afin de « *favoriser la production et la rénovation du parc locatif social* », l'article 8 délègue aux AOH plusieurs prérogatives (***e)*** du **2°** du **I**) [(2)] :

– la faculté de réassigner les droits à engagement alloués annuellement entre la production nouvelle de logements locatifs sociaux et la rénovation du parc social, d'une part, et entre les différents types de logements sociaux éligibles à ces aides directes, d'autre part (1°). Les AOH pourraient ainsi mutualiser les crédits délégués et les réallouer librement, dans le strict respect des objectifs de la convention de délégation ou de financement conclue avec l'État ;

– la possibilité, dans les limites fixées par décret et à l'exception des logements financés en PLAI, d'inscrire des loyers maximaux de zone supérieurs aux plafonds établis annuellement par l'administration lors de la conclusion de nouvelles conventions APL (2°) ;

– la signature d'avenants aux conventions APL (3°) « *portant sur les logements locatifs sociaux ou logements-foyers faisant l'objet de travaux de rénovation importants, sur le modèle du dispositif « seconde vie », avec des conditions de mise en œuvre allégées, et d'autre part sur les logements existants, dont les loyers maximaux inscrits dans la convention sont sensiblement inférieurs aux valeurs maximales réglementaires, sous réserve d'investissements particulièrement importants du bailleur pour le développement de l'offre nouvelle très sociale, dans le cadre des dispositifs créés à l'article 7 de ce projet de loi* » [(3)] ;

---

(1) Nouveaux VIII et IX de l'article L. 301-5-1 du CCH.

(2) Nouveau IV bis *de l'article L. 301-5-1 du CCH.*

(3) Étude d'impact annexée au projet de loi.

– la résiliation par anticipation des conventions APL, par dérogation au principe de résiliation unilatérale par l'État (4°) ;

– la délivrance des agréments d'aliénation de logements sociaux aux organismes HLM (5°), compétence qui était réservée jusqu'à présent aux métropoles délégataires qui en faisaient la demande ;

– la délivrance des autorisations de démolition de logements sociaux (6°), compétence actuellement du ressort du préfet de département ;

– la délivrance des autorisations de mise en location de logements à un usage autre que l'habitation (7°).

Les compétences actuellement dévolues aux AOH sont préservées :

– à leur demande, les AOH sont consultées sur les projets de modification des arrêtés pris par les ministres chargés du logement et du budget en application du IV de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts ;

– lorsqu'une AOH est signataire d'une convention pluriannuelle avec l'Anru, cette convention peut prévoir que la production de logements sociaux financée par l'Anru soit réalisée prioritairement dans une commune soumise aux obligations de la loi SRU ou, à défaut, dans toute autre commune située hors de l'unité urbaine à laquelle appartient le quartier concerné, dès lors que cette commune est membre de l'EPCI reconnu AOH et qu'il n'existe, au sein de cette unité urbaine, aucune autre commune soumise à la loi SRU n'ayant pas atteint ses objectifs.

● Enfin, le texte confirme le rôle de l'État dans le suivi et l'évaluation de la politique du logement, en imposant aux AOH gestionnaires des aides à la pierre **l'utilisation des systèmes d'information** mis à disposition par l'État, ou d'outils tiers interfacés avec ceux-ci, afin de permettre un suivi partagé des crédits délégués et de la production de logements sociaux (***i)*** du **2**° du **I**) [(1)].

B. LES DISPOSITIONS ADOPTÉES PAR LE SÉNAT

1. En commission

Tout en saluant le renforcement du statut d'AOH et en se déclarant favorable à l'assouplissement des conditions d'accès à ce statut, la commission des affaires économiques du Sénat a estimé, au nom de l'attachement aux libertés locales, qu'il n'était pas souhaitable de rendre systématique l'acquisition de ce statut pour l'ensemble des délégataires des aides à la pierre, certaines collectivités pouvant vouloir exercer la seule délégation sans se voir imposer les compétences associées à l'AOH. À l'initiative de ses rapporteures, Mmes Dominique Estrosi Sassone et

(1) Nouveau VII de l'article L. 301-5-1 du CCH.

Amel Gacquerre, elle a supprimé le caractère automatique de l'acquisition du statut d'AOH pour les métropoles et les communautés urbaines : l'acquisition de ce statut résulterait désormais d'une délibération de l'organe compétent de l'EPCI ou du département.

Un amendement de coordination des rapporteures a par ailleurs été adopté afin de garantir le maintien de l'avis de la commune concernée en cas de démolition de logements sociaux ou de mise en location à un usage autre que l'habitation.

2. En séance publique

Le Sénat a adopté, avec un avis favorable de la commission et du Gouvernement, un amendement (n° 152) de Mme Christine Lavarde (Les Républicains) et plusieurs de ses collègues qui vise à étendre la délégation des aides à la pierre et le statut d'AOH aux établissements publics territoriaux (EPT) de la région Île-de-France afin de faciliter et de simplifier la conduite des politiques de l'habitat sur le territoire de la métropole du Grand Paris [(1)]. Pour pallier la complexité de l'organisation actuelle et répondre à la crise immobilière, cet amendement vise à « *disjoindre l'adoption du Plan métropolitain de l'habitat (PMHH) du transfert automatique des compétences « habitat » à la MGP comme cela est actuellement prévu. Les compétences opérationnelles restent ainsi exercées telles qu'elles le sont depuis le 1er janvier 2025 et les communes ont la possibilité de transférer tout ou partie des compétences non encore exercées par les établissements publics territoriaux (EPT) d'ici le 31 décembre 2027* ». Cette mesure maintient donc la gestion opérationnelle à l'échelle locale et permet aux EPT d'accéder au statut d'AOH. L'amendement prévoit également que les EPT exercent sur l'ensemble de leur périmètre, en lieu et place des communes membres, par délibération du conseil de territoire acquise à la majorité des deux tiers de ses membres, les compétences en matière de politique locale de l'habitat : programme local de l'habitat, politique du logement, aides financières et actions en faveur du logement social, mais aussi création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage (**IV**) [(2)].

Le Sénat a également adopté, avec un avis de sagesse de la commission et un avis défavorable du Gouvernement, un amendement (n°378) de Mme de La Gontrie et plusieurs de ses collègues du groupe socialiste qui confère aux AOH la faculté de délivrer aux organismes HLM les autorisations de vente en l'état futur d'achèvement dite « inversée » (VEFA inversée). L'objectif affiché par l'amendement est de substituer à l'autorisation préalable du préfet l'autorisation de l'AOH si celle-ci le souhaite, afin de faciliter la mise en œuvre de VEFA « inversées » qui peuvent contribuer aux objectifs de mixité sociale et contenir les coûts de revient des logements ainsi produits. Un amendement de coordination juridique (n° 426) des rapporteures a enfin été adopté avec un double avis favorable.

---

(1) Nouveau X de l'article L. 301-5-1 du CCH.

(2) Nouveau IV bis *de l'article L. 5219-5 du code général des collectivités territoriales.*

Votre rapporteure partage le constat du caractère jusqu'ici trop symbolique du statut d'autorité organisatrice de l'habitat et souscrit pleinement à l'objectif de l'articuler plus étroitement avec la délégation des aides à la pierre, gage de cohérence et de lisibilité pour les collectivités comme pour les services de l'État. Elle s'interroge toutefois sur la suppression, par le Sénat, du caractère automatique de l'acquisition de ce statut pour les métropoles et les communautés urbaines : dans le texte tel qu'adopté par le Sénat, l'acquisition résulterait désormais d'une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI. Si elle entend la volonté de laisser la main aux acteurs locaux, cette souplesse lui paraît en tension avec l'ambition décentralisatrice de faire de ces intercommunalités le pilote des politiques locales de l'habitat. Elle soulève en outre une difficulté financière, dans la mesure où le dispositif de l'article 8 ne prévoit en l'état de compensation que pour les transferts obligatoires de compétences, ce qui ne serait plus le cas dans l'hypothèse retenue par le Sénat si l'on s'en tient à la rédaction actuelle du dispositif. Elle estime enfin bienvenues d'autres modifications apportées par le Sénat, notamment l'extension de la délégation des aides à la pierre et du statut d'AOH aux établissements publics territoriaux (EPT) de la région Île-de-France, qui devrait faciliter la conduite des politiques de l'habitat sur le territoire de la métropole du Grand Paris.

C. LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LA COMMISSION

La Commission a adopté l'article 8 avec plusieurs modifications. Outre plusieurs amendements rédactionnels de votre rapporteure, elle a adopté, avec un avis favorable de votre rapporteure, deux amendements identiques (CE261 et CE679) de Mme Danièle Carteron et de plusieurs de ses collègues du groupe EPR et de M. Romain Daubié et de plusieurs de ses collègues du groupe Dem complétant les objectifs poursuivis par les AOH, afin que ces dernières favorisent l'accessibilité et l'adaptation du parc locatif social.

La Commission a également adopté, malgré un avis défavorable de votre rapporteure, un amendement (CE576) de Mme Valérie Létard et plusieurs de ses collègues du groupe LIOT prévoyant que, pour les communautés d'agglomération et les communautés de communes ainsi que les départements volontaires, la convention de délégation évalue les charges résultant de l'exercice des compétences déléguées et retrace les moyens humains et financiers mobilisés par l'État et le délégataire pour leur exercice.

*

* *

Article 9

(articles L. 441-2-1, L. 441-2-9 et L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation, article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales)

Accès aux données du GIP-SNE et échanges de données avec la DGFiP, transfert des compétences relatives au droit au logement opposable et des droits de réservation de l'État aux collectivités locales et à leurs groupements, habilitation à réformer par ordonnance le régime du référé Dalo

Adopté par la commission avec modifications

L'article 9 facilite les échanges d'informations entre l'administration fiscale et le groupement d'intérêt national pour le système national d'enregistrement (GIP-SNE), qui pilote le système d'information des demandes de logement social et de l'occupation du parc social. Il facilite l'accès aux données du GIP-SNE pour l'Agence nationale du contrôle du logement social (Ancols), les acteurs du logement et de l'insertion et les chercheurs. Il supprime le comité d'orientation placé auprès du GIP-SNE.

En outre, l'article élargit à tous les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de logement et d'habitat la possibilité, par une convention avec l'État, d'exercer les compétences relatives au droit au logement opposable (Dalo) – organisation des commissions de médiation, gestion des contentieux, contrôle du respect des obligations d'Action Logement en matière d'attribution de logements à des demandeurs reconnus prioritaires au titre du Dalo. Les droits de réservation de l'État, qui permettent de loger les demandeurs reconnus prioritaires au titre du Dalo ou les autres demandeurs prioritaires, sont également transférés. L'article instaure une expérimentation de cinq ans permettant la délégation de ces compétences aux communes membres d'établissements publics de coopération intercommunale, compétents en matière de logement et d'habitat.

Enfin, cet article habilite le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance pour réformer le régime du recours administratif en injonction que peut intenter le demandeur, reconnu prioritaire et qui n'a pas reçu d'offre de logement adapté dans les délais impartis.

Le Sénat a supprimé l'habilitation à légiférer par voie d'ordonnance pour réformer le recours en injonction. Par l'adoption d'un amendement de compromis du Gouvernement en séance, le transfert des compétences relatives au Dalo, ouvert à tous les EPCI compétents en matière d'urbanisme et de logement, devient une expérimentation limitée aux seules communes et EPCI ou établissements publics territoriaux (EPT) en petite couronne d'Île-de-France.

La Commission a adopté l'article en étendant le périmètre de l'expérimentation, en allongeant les délais pour candidater à l'expérimentation et la durée de l'expérimentation elle-même.

I. LA SITUATION ACTUELLE : DES ÉCHANGES D'INFORMATION ENTRAVÉS ET UNE PROCÉDURE DALO EMBOLISÉE

A. L'ACCÈS AUX DONNÉES DES DEMANDEURS ET DES OCCUPANTS DU PARC SOCIAL

Le groupement d'intérêt public chargé du système national d'enregistrement (GIP-SNE), qui est financé par les bailleurs sociaux (via la CGLLS) et par l'État (30 %), dispose aujourd'hui d'un budget annuel d'environ dix millions d'euros. Il réunit l'État, représenté par le ministre chargé du logement, l'Union sociale pour l'habitat (USH), la Fédération des entreprises publiques locales, l'Assemblée des départements de France, Intercommunalités de France, l'Association des maires de France et Action Logement Groupe.

Le GIP-SNE assure la gestion du système national d'enregistrement (SNE), prévu à l'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation, établi pour enregistrer les demandes de logement social, leur renouvellement et leur modification éventuelle. Ses missions sont les suivantes : maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, assistance aux demandeurs pour le dépôt ou le renouvellement des demandes sur le portail internet, traitement centralisé des pièces jointes aux demandes, production de données statistiques sur les demandes et les attributions de logement social.

Le SNE est constitué de trois applications, destinées respectivement aux professionnels (guichets enregistreurs [(1)] et réservataires), aux demandeurs et aux EPCI (paramétrage du système de cotation instauré par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « Élan » [(2)]).

1. L'occupation du parc social

Outre les demandes de logement social, le GIP-SNE gère également le portail de cartographie de l'occupation du parc social. Il collecte, grâce aux bailleurs, les données non nominatives de l'enquête biennale sur cette occupation (OPS) [(3)] pour la production d'un **outil d'analyse de l'occupation du parc social** à destination d'une liste définie d'acteurs.

Les données récoltées par les bailleurs au sujet du locataire et de l'ensemble des membres du ménage, au titre de l'enquête OPS, permettant d'évaluer la situation socio-économique de ce ménage : avis d'imposition, numéro d'immatriculation de chaque occupant majeur, renseignements permettant de calculer le plafond de ressources applicable, renseignements relatifs à la perception, directement ou en

---

(1) Une personne sollicitant un logement social peut déposer directement sa demande ou passer par un des guichets d'enregistrement dont la liste est définie à l'article R. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

(2) Voir article L. 442-1-8 du CCH.

(3) Article L. 442-5 du CCH.

tiers payant, d'une aide personnelle au logement ainsi que de l'allocation de solidarité aux personnes âgées, *etc.* (1)

2. L'absence d'échanges de données avec la DGFiP

Les demandeurs de logement social ont d'ores et déjà la possibilité d'indiquer leur revenu fiscal de référence (RFR) de l'année *n-2* au moment du dépôt de leur demande de logement social via France connect. Pour fiabiliser l'information transmise par ces demandeurs et faciliter le travail de contrôle des bailleurs, il serait utile que le GIP-SNE récupère le RFR pour l'ensemble des demandeurs au moyen de l'interface de programme d'application (API) des services des finances publiques (SFIP).

Pour cela, la transmission du **numéro d'identifiant fiscal du demandeur** ou **le renseignement du lieu de naissance du demandeur** (données que le GIP-SNE n'est actuellement pas autorisé à collecter et à traiter dans le cadre de la demande de logement social) serait nécessaire.

3. L'accès aux données des occupants du parc social par l'Ancols

Les agents de l'Ancols ont accès aux données non nominatives du SNE à des fins d'exploitation statistique et d'études. L'Agence publie à ce titre, chaque année, un tableau de bord des attributions grâce au traitement de ces données. Ces agents n'ont cependant pas accès aux données nominatives du SNE (2).

Par ailleurs, l'accès direct aux données de l'enquête OPS via le GIP-SNE n'est pas autorisé pour les agents de l'Ancols, alors même que l'Agence est habilitée à traiter ces informations via une transmission directe des bailleurs.

(1) Article R. 442-13 du CCH.

(2) Voir article R. 441-2-6 du CCH.

L'accès aux données de l'enquête OPS par les agents de l'Ancols

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, dite loi « Égalité et citoyenneté », a prévu, à l'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation, que l'Ancols puisse obtenir « *des organismes d'habitations à loyer modéré la communication des données [de l'enquête OPS] dans le cadre de ses missions d'évaluation mentionnées aux articles L. 342-1 et L. 342-2.* »

Par la suite, la loi Élan a précisé que l'État confie au GIP-SNE la collecte et l'exploitation des données recueillies à l'occasion des enquêtes OPS.

Depuis 2023, le GIP-SNE refuse l'accès à la base de données OPS aux agents de l'Ancols : le troisième alinéa de l'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation limite l'accès de l'Ancols à ces données, car il n'est fait référence qu'à une sollicitation émanant des « organismes d'habitations à loyer modéré ».

L'Ancols dispose des prérogatives (article L. 342-5 du CCH) pour créer une « seconde base » OPS comprenant exactement les mêmes données et poursuivant les mêmes finalités, mais une telle solution serait particulièrement lourde : elle impliquerait une multiplication de flux de données (plus de 600 organismes concernés) et augmenterait les risques en matière de sécurité et de fiabilité des données.

Source : Commission des affaires économiques d'après la contribution écrite de l'Ancols aux travaux du rapporteur de la proposition de loi portant fin du maintien à vie dans le logement social (905).

B. LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE ET LA GESTION DES CONTENTIEUX

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion, dite loi « Dalo », reconnaît le droit au logement « *décent et indépendant garanti […] par l'État à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'État, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir* ». (1)

1. La commission de médiation

Il existe deux possibilités pour être reconnu prioritaire par la commission de médiation départementale (Comed), dont la composition, les missions et le fonctionnement sont définis à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation :

– lorsqu'une demande de logement social est restée infructueuse pendant un délai fixé par arrêté préfectoral (qui varie selon les départements et la typologie de logement : il peut atteindre jusqu'à dix ans à Paris pour un logement de quatre pièces ou plus (2)), une personne peut saisir une commission de médiation pour se voir

(1) Article L. 300-1 du CCH.

(2) Voir par exemple pour Paris : arrêté n° 2009-224-1 relatif aux délais à partir desquels les personnes qui ont déposé une demande de logement locatif social peuvent saisir la commission de médiation

reconnaître comme un demandeur « auquel un logement doit être attribué en urgence ». Toute personne qui satisfait aux conditions d'accès un logement social peut être reconnue demandeur prioritaire (« personne reconnue Dalo ») ;

– les demandeurs qui connaissent les plus grandes difficultés pour se loger (absence de logement, logement indécent, menace d'expulsion, suroccupation du logement, etc.) peuvent saisir sans délai la commission, indépendamment de l'absence d'offre de logement social dans le délai susmentionné et, ainsi, être « reconnue Dalo ».

La commission de médiation rend sa décision dans un délai de trois mois à compter de la réception de la demande [(1)] et six semaines pour les demandeurs qui sollicitent une place dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale. Si le demandeur est reconnu Dalo par la commission, qui délibère à la majorité simple, **le préfet dispose alors de trois ou six mois, selon les départements,** [(2)] **pour proposer un logement social** en affectant chaque demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande.

L'État dispose jusqu'à 30 % des droits de réservation (le « contingent préfectoral ») qu'il réserve en priorité, hors attribution aux agents civils et militaires (5 % des attributions), aux demandeurs Dalo ou aux autres demandeurs prioritaires, la liste des critères de priorité étant fixée à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation (soit 25 % des attributions). [(3)] C'est donc principalement sur le contingent préfectoral que sont attribués des logements sociaux aux demandeurs reconnus Dalo. Le groupe Action Logement est également soumis à l'obligation de réserver au moins 25 % des attributions, pour lesquelles il dispose d'un droit de réservation, aux salariés et aux demandeurs d'emploi reconnus Dalo ou, à défaut, aux ménages prioritaires. [(4)]

2. Les recours contentieux

Trois recours contentieux peuvent être engagés devant le tribunal administratif :

– la décision de la commission de médiation refusant de reconnaître un demandeur comme prioritaire peut faire l'objet d'un recours gracieux (adressé au président de la Comed), puis d'un contentieux devant le tribunal administratif selon les règles de droit commun du recours pour excès de pouvoir (délai de deux mois à compter de la décision de refus) ;

– Le demandeur reconnu Dalo qui n'a pas reçu dans le délai imparti de trois à six mois « une offre de logement tenant compte de ses besoins et de ses capacités

(1) Article R. 441-4 du CCH.

(2) Article R. 441-16-1 du CCH.

(3) Article R. 441-5 du CCH.

(4) Article L. 313-26-2 du CCH.

peut introduire un recours devant la juridiction administrative tendant à ce que soit ordonné son logement ou son relogement » (le dispositif est similaire pour les demandeurs, reconnus prioritaires, d'une place d'hébergement ou de logement adapté). Communément appelé « **référé Dalo** », les modalités de ce recours *ad hoc* (qui ne constitue pas un référé au sens traditionnel du droit administratif) sont précisées à l'article L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation : **le juge administratif statue en urgence, dans un délai de deux mois à compter de sa saisine**. Sauf renvoi à une formation collégiale, l'audience se déroule sans conclusions du commissaire du Gouvernement. Lorsque le juge constate la carence de l'État, alors que le demandeur a été effectivement reconnu prioritaire, le juge ordonne le logement ou le relogement de celui-ci. Cette injonction peut être assortie d'une astreinte versée au fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL), dont c'est le principal financement [(1)].

Le fonds national d'accompagnement vers et dans le logement

Créé lors de la mise en œuvre de la loi Dalo, le FNAVDL finance des actions d'accompagnement pour le logement des personnes rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement, en raison de difficultés financières, d'insertion sociale ou de santé : ménages prioritaires au titre du Dalo, autres demandeurs prioritaires, etc. Fonds sans personnalité juridique, son comité de gestion est piloté par la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal).

En 2024, le FNAVDL, organisé au niveau régional en fonction du nombre de demandeurs reconnus Dalo, du nombre de places d'hébergement et de logement adaptés et du taux de pauvreté, a permis l'accompagnement de plus de 32 000 ménages par des associations et des bailleurs pour favoriser l'accès ou le maintien dans le logement. Mais, au regard du nombre des personnes reconnues Dalo, la part de ménages reconnus DALO qui ont bénéficié d'un accompagnement par le FNAVDL a fortement baissé en 2024.

Le FNAVDL est financé à hauteur de 25 millions d'euros par les bailleurs sociaux, via la CGLLS, et par le produit des astreintes prononcées par la juridiction administrative dans le cas des référés Dalo. Entre 2020 et 2021, notamment en raison de la hausse du nombre d'astreintes prononcées, les recettes du FNAVDL sont pasées de 38 millions d'euros à 70 millions d'euros (55 millions d'euros de dépenses en 2024). **Au demeurant, les astreintes dues par l'État au titre du référé Dalo ne sont pas intégralement liquidées comme le souligne la Cour des comptes. Le FNAVDL dispose d'une trésorerie abondante de 112 millions d'euros.**

Source : Cour des comptes (Observations définitives), Le FNAVDL*, septembre 2026.*

– le demandeur reconnu prioritaire peut également demander réparation du préjudice lié à l'absence d'offre de (re)logement ou d'hébergement au titre de la **responsabilité pour faute de la puissance publique,** principe consacré par la jurisprudence du Conseil d'État. La carence fautive de l'État à exécuter la décision de la Comed dans le délai imparti engage sa responsabilité à l'égard du seul demandeur, au titre des troubles dans les conditions d'existence résultant du

(1) Article L. 441-2-3-1 du CCH.

maintien de la situation qui a motivé la décision de la commission. (1) Ce recours est disjoint du référé Dalo. La réparation du préjudice est évaluée en fonction « *des conditions de logement qui ont perduré du fait de la carence de l'État, de la durée de cette carence et du nombre de personnes composant le foyer du demandeur pendant la période de responsabilité de l'État* ». (2) Dans les faits, les montants alloués par le juge peuvent atteindre plusieurs milliers d'euros.

3. La délégation de la gestion du Dalo aux EPCI délégataires des aides à la pierre

L'article 14 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable a prévu, en parallèle de la possibilité de déléguer les aides à la pierre, celle de déléguer la gestion du droit de logement opposable à certains EPCI dans le cadre d'une convention de six ans renouvelables, à titre expérimental pour une durée de six ans. Ce transfert s'accompagnait également d'une délégation des compétences relatives aux procédures de résorption de l'insalubrité et de lutte contre la présence de plomb ou des immeubles menaçant ruine ainsi qu'à la mise en œuvre des procédures de réquisition. Aucun EPCI n'a participé à l'expérimentation qui s'est achevé en 2013. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « Alur », a repris le dispositif, tout en le rendant pérenne (3). Dorénavant, la délégation peut porter sur tout ou partie des compétences suivantes :

– la garantie du droit à un logement décent et la délégation du contingent préfectoral (hors logements réservés à des agents civils et militaires) ;

– le droit de réquisition des locaux vacants depuis plus de 12 mois et appartenant à une personne morale ;

– la gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement.

La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite « Maptam », a étendu le bénéfice de la délégation de la compétence Dalo aux métropoles.

Une métropole et une communauté d'agglomération bénéficient actuellement de la délégation de la compétence : Rennes Métropole et Région de Compiègne et de la Basse-Automne.

4. Les limites du Dalo

La stabilité du nombre des attributions de logements sociaux à des ménages reconnus Dalo, 21 000 et 23 500 par an sur la période 2016-2024, est insuffisante

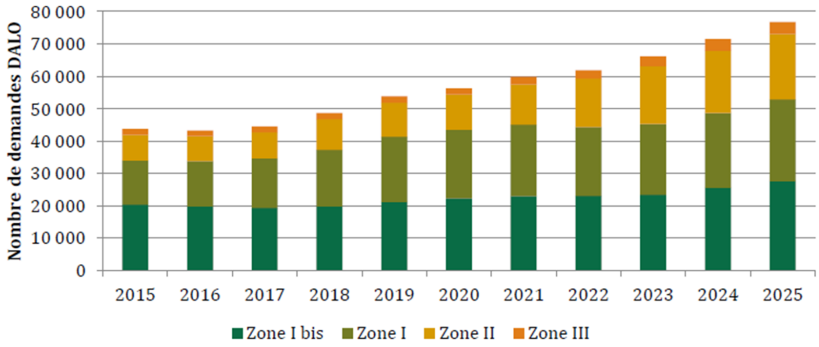
(1) Conseil d'État, 28 mars 2019, n° 414630.

(2) Ibidem.

(3) Article L. 301-5-1 du CCH.

au regard de l'augmentation du nombre de ménages reconnus Dalo, évalué à plus de 71 000 fin 2024. La hausse du nombre de personnes reconnues Dalo s'explique notamment par l'**allongement des délais d'attente pour obtenir un logement social**.

Graphique 7 : Évolution du nombre de demandes DALO (France)



Source : IGF-IGEDD, Revue des dépenses publiques en faveur du logement social, novembre 2025.

La hausse du nombre de demandes, conjuguée à la stabilité du nombre d'attributions, a logiquement conduit à une forte hausse du nombre d'injonctions. Selon les données de l'étude d'impact annexée au présent projet de loi, environ 147 000 recours devant une Comed ont été déposés en France en 2025, soit une hausse de 7,8 % par rapport à 2024. **Le nombre de ménages déclarés « prioritaires et urgents » et restant à reloger en mai 2026 s'élevait à plus de 130 000, contre un peu moins de 119 000 à la même période en 2025**. La hausse du nombre de demandes de logement social explique cette hausse.

L'impossibilité d'attribuer un logement aux personnes reconnues Dalo contribue à fortement augmenter le nombre de référés Dalo et à engorger certains tribunaux administratifs en Île-de-France ou dans les Bouches-du-Rhône, sans réellement accélérer le relogement de ces personnes. En outre, l'ensemble des astreintes ne sont pas liquidées et versées au FNAVDL. Selon l'étude d'impact, la **dette cumulée serait de l'ordre de deux cents millions d'euros d'astreintes restant à payer, à l'échelle nationale.**

II. LE DROIT PROPOSÉ : SIMPLIFICATION DES ÉCHANGES D'INFORMATION, HABILITATION À LÉGIFÉRER PAR VOIE DORDONNANCE, DÉLÉGATION DE LA COMPÉTENCE LIÉE AU DALO

A. LES DISPOSITIONS INITIALES DU PROJET DE LOI

1. Un accès simplifié aux données du GIP-SNE et des échanges d'information avec la DGFiP

L'article 9 du présent projet de loi prévoit, en premier lieu, un échange d'informations entre le GIP-SNE et l'administration fiscale afin d'instruire plus facilement les demandes de logement social et d'améliorer le suivi et le contrôle de la situation des locataires. La transmission du revenu fiscal de référence (RFR) vers le GIP-SNE, via l'interface de programmation d'application (API) « SFiP » pourrait ainsi être automatisée, pour les demandeurs comme pour les locataires en place, et fiabiliser les informations transmises par le demandeur (dans le cadre de sa demande, de l'enquête relative au supplément de loyer de solidarité ou de l'enquête OPS). Le même alinéa supprime le comité d'orientation du GIP-SNE, qui ne s'est pas réuni depuis plusieurs années (**2° du I**).

Cet article élargit également l'accès aux données nominatives du SNE (aujourd'hui principalement réservé aux guichets enregistreurs) aux agents de l'Ancols, de l'ensemble des entités publiques et des entités privées chargées d'une mission de service public, en tant que ces acteurs sont chargés :

– d'évaluer les politiques d'attribution de logements sociaux ;

– d'analyser la situation des demandeurs ;

– d'identifier les demandeurs qui répondent aux critères de priorité.

Plusieurs services et opérateurs pourraient ainsi bénéficier de cet accès : les services déconcentrés de l'État, les services d'information et d'accueil du demandeur (Siad) [(1)] pour assurer aux demandeurs leur droit à l'information et pour les conseiller en fonction de leur situation, les réservataires non « enregistreurs », les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) qui interviennent pour labelliser des demandes de logement social au titre du contingent préfectoral, la Dihal ou les maîtres d'ouvrage d'insertion **(*a)* du 3° du I).** Il est également prévu que les conditions d'accès aux données anonymisées du SNE et que la liste des personnes pouvant y accéder sont fixées par décret (***b)* du 3° du I).**

L'accès aux données de l'enquête OPS, directement auprès du GIP-SNE, est autorisé pour les agents de l'Ancols chargés des missions de contrôle. Les administrations publiques ou les personnes morales œuvrant dans le domaine de l'habitat social ou de la politique de la ville pourront avoir accès aux données anonymisées de l'enquête OPS à des fins d'étude et de recherche (***a)* du 4° du I**).

(1) Cf. article R. 441-2-15 du CCH

Enfin, le décret portant sur le contenu et les modalités de mise en œuvre de l'enquête OPS devra également prévoir les conditions dans lesquelles les agents publics, les agents du corps d'inspection placé auprès du ministre chargé du logement ou les agents de l'USH pourront effectuer des appariements entre les données issues de l'enquête OPS et d'autres bases de données comma la base SNE ou le répertoire des logements locatifs sociaux (***b)* du 4° du I**).

2. Une plus large délégation des compétences liées au Dalo aux EPCI et aux communes

a. La délégation aux EPCI des compétences liées au Dalo

Dans le projet de loi initial, l'article 9 prévoyait de déléguer par convention :

– l'exercice des compétences relatives au Dalo, à savoir le fonctionnement et la gestion des Comed, impliquant la reconnaissance des demandeurs prioritaires au titre du logement opposable et l'**obligation de reloger ces demandeurs prioritaires ;**

– la « mise en œuvre de la politique publique de relogement des personnes prioritaires », les critères de priorité étant fixés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire **l'obligation d'utiliser les droits de réservation du contingent préfectoral que l'EPCI récupère, pour attribuer des logements sociaux aux demandeurs reconnus Dalo et, à défaut, aux autres demandeurs prioritaires qui ne sont pas reconnus Dalo** ;

– l'exercice des droits de réservation au titre du contingent préfectoral hors attribution aux agents civils et militaires ;

– le contrôle de l'obligation pesant sur Action Logement d'attribuer chaque année 25 % des logements pour lesquels le groupe est le réservataire, à des salariés ou demandeurs d'emploi reconnus Dalo ou prioritaires au sens de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

La délégation de la gestion du Dalo et du contingent préfectoral entraînerait la responsabilité des EPCI dans la gestion des contentieux et le paiement des astreintes, étant rappelé que c'est déjà le cas pour les Rennes Métropole et Région de Compiègne et de la Basse-Automne. Le projet de loi supprime par conséquent le cadre légal encadrant aujourd'hui la délégation des compétences liées au Dalo (III). **La principale évolution proposée par l'article 9 repose sur le fait que la délégation des compétences liées au Dalo ne seraient plus subordonnée au transfert préalable des aides à la pierre. Les deux compétences seraient dorénavant disjointes : un EPCI qui ne dispose pas d'un PLH exécutoire et à qui les aides à la pierre n'auraient pas été transférées pourraient assumer les compétences liées au Dalo, contrairement à la situation actuelle.**

b. Une expérimentation pour les communes

Par ailleurs, l'article 9 prévoit une expérimentation, pour une durée de cinq ans, au bénéfice de **communes volontaires** qui sont membres d'EPCI compétents en matière de logement et d'habitat et, en cas de carence au regard des obligations imposées par la loi SRU, ont conclu avec le préfet de département un contrat de mixité sociale. L'expérimentation entraîne délégation des mêmes compétences.

Les communes volontaires disposent d'un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi pour mettre en œuvre l'expérimentation. Celle-ci est instaurée, pour chaque EPCI, par un arrêté du préfet et son évaluation est prévue.

3. Une habilitation à légiférer pour réformer le référé Dalo

L'article 9 prévoit, enfin, une habilitation à légiférer par voie d'ordonnance pour réformer le régime qui permet au demandeur reconnu Dalo d'introduire un recours tendant à ce que soit ordonné par le juge, éventuellement sous astreinte, son logement ou son relogement (référé Dalo).

L'objectif est de substituer au recours devant les tribunaux administratifs, au regard de la saturation actuelle, « **des procédures plus rapides et efficientes pour atteindre l'objectif de logement ou de relogement recherché** ». Les observations définitives de la Cour des comptes sur le FNAVDL de septembre 2026 esquissent deux *scenarii* qui permettraient désencombrer les tribunaux administratifs et d'assurer le respect du droit au logement opposable :

– dans le premier scénario, la sanction ne dépendrait plus du juge administratif mais deviendrait une sanction administrative qui serait prononcée par la COMED contre l'État, pouvoir dont disposent aujourd'hui certaines autorités administratives indépendantes. Les garanties procédurales que requiert le pouvoir de sanction administrative conduiraient alors à créer une formation spécifique pour les commissions de médiation aujourd'hui départementales ;

– dans le second scénario, le paiement de l'astreinte au titre de l'ensemble des ménages reconnus Dalo et non relogés dans les délais impartis serait rendu automatique, sans avoir à saisir le tribunal administratif. Il conviendrait dans ce cas d'ajuster le montant moyen des pénalités, étant rappelé que l'existence même d'une astreinte pour un ménage reconnu Dalo dépend aujourd'hui de l'existence d'un recours par l'administré et de la décision souveraine du juge de prononcer ou non l'astreinte, tandis que les montants de ces astreintes peuvent varier selon les tribunaux administratifs.

B. LES MODIFICATIONS DU SÉNAT

1. La restriction des possibilités de déléguer les compétences liées au Dalo et la suppression de l'habilitation à légiférer par voie d'ordonnance

À l'initiative des rapporteures de la commission, le Sénat a supprimé la délégation aux EPCI des compétences liées au Dalo, ainsi que l'expérimentation spécifique prévue pour les communes, en raison de l'absence de compensation financière.

Le Sénat a également supprimé l'habilitation à légiférer par voie d'ordonnance, faute d'informations suffisamment précises de la part du Gouvernement (COM 14).

En séance, l'adoption d'un amendement de compromis du Gouvernement (n° 435) a rétabli une expérimentation, pour une durée de deux ans, prévoyant la délégation des compétences liées au Dalo. Cette expérimentation est réservée aux seules communes, dont Paris, et EPCI, dont les établissements publics territoriaux, d'Île-de-France qui sont volontaires.

2. Une disposition sur la métropole du Grand Paris

Par l'adoption d'un amendement de Mme Christine Lavarde et de plusieurs de ses collègues (n° 16 rectifié *quater*), la possibilité de déléguer les compétences liées au Dalo est supprimée pour la métropole du Grand Paris, en cohérence avec les modifications opérées à l'article 8 du présent projet de loi.

III. LA POSITION DE LA COMMISSION

La Commission a adopté l'article en y apportant des modifications. Outre l'adoption de plusieurs amendements rédactionnels de votre rapporteure, la Commission a étendu à tout le territoire national l'expérimentation prévue par l'article 9 à la suite de l'adoption de l'amendement Mme Émeline Rey-Rinchet (CE 456). Par ce même amendement, elle a prolongé de deux à cinq ans le délai de l'expérimentation et de six mois à deux ans le délai pour candidater à l'expérimentation.

*

* *

Article 10

(articles L. 441-2, L. 441-2-1 A [nouveau] et L. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation, article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles)

Renforcement des pouvoirs du maire dans l'attribution des logements sociaux

Adopté par la commission avec modifications

L'article 10 renforce les pouvoirs du maire dans l'attribution des logements sociaux. Dans le projet de loi déposé au Sénat, l'article accorde la présidence de la commission d'attribution des logements au maire. Il lui accorde la possibilité de s'opposer au choix d'un candidat susceptible de représenter un trouble (droit de veto) et de proposer aux membres de la commission un classement des candidats présentés par le réservataire. Il crée également une commission de concertation chargée de suivre les programmes de constructions neuves et de transmettre la liste des candidats proposés à la commission d'attribution. Il prévoit enfin la notification au réservataire des décisions de radiation des demandes et celles du maire (décision de ne pas suivre sa proposition de classement des candidatures par le réservataire, exercice du droit de veto).

Le Sénat a supprimé pour le maire l'obligation de motiver son veto. Il a également limité aux premières mises en location des logements la possibilité, pour le maire, de proposer le classement des candidatures. Lors de ces premières mises en location, le Sénat a également prévu la délégation à la commune des droits de réservation de l'État. Enfin, il a tenté de simplifier la procédure prévue pour désigner le président de la commission d'attribution lorsque des logements à attribuer sont situés sur plusieurs communes.

La Commission a fortement réduit la portée de l'article 10 en supprimant tous les pouvoirs supplémentaires conférés au maire dans l'attribution des logements sociaux.

I. LE DROIT EXISTANT : UN RÔLE LIMITÉ DES MAIRES DANS L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

A. L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX PAR LES CALEOL

Une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) est instituée au sein de chaque organisme HLM (1). Pour les organismes de grande taille, avec une assise géographique large ou gérant un parc important, plusieurs Caleol peuvent être créées à la demande des établissements publics de coopération intercommunale ou de Paris (si l'organisme dispose de plus de deux mille logements).

Chaque Caleol attribue nominativement les logements en veillant au respect des conditions légales d'accès au parc social, des multiples critères de priorité et des objectifs de mixité sociale dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution, qui fixe les règles et objectifs partagés pour l'attribution des logements sociaux (CIA).

(1) Article L. 441-2 du CCH.

Son deuxième rôle est d'examiner les conditions d'occupation des logements et d'évaluer si le logement est adapté aux ressources et à la situation des ménages.

1. La composition de la Caleol

La Caleol est composée :

– de six représentants de l'organisme HLM (dont un représentant des locataires) qui élisent en leur sein le président de la commission. Le rôle du président de la commission est essentiellement procédural et organisationnel. À titre d'exemple, il contrôle notamment la régularité des pouvoirs donnés par les membres absents, il peut inviter à titre consultatif des personnes qualifiées et il signe le procès-verbal de chaque séance ;

– du maire de la commune où se situe les logements à attribuer ;

– du préfet de département ;

– du président de l'EPCI tenu de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, où se situe les logements à attribuer.

Le maire et le préfet, comme le président de l'EPCI, peuvent se faire représenter.

À titre consultatif, peuvent participer aux travaux de la commission les maires d'arrondissement (Paris, Marseille, Lyon), les réservataires (non membres de droit) et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique.

2. Le rôle des réservataires

Les « réservataires » disposent d'un droit de proposition de trois candidats (ou d'un seul lorsque le demandeur est reconnu Dalo) pour l'attribution de chaque logement social. Ce droit constitue la contrepartie du soutien financier. Les principaux réservataires sont les suivants :

– l'État dispose du contingent préfectoral, qui peut représenter jusqu'à 30 % du flux annuel de logements attribués par les Caleol ;

– les collectivités territoriales et leurs groupements ou certains établissements publics disposent de droits de réservation pouvant aller jusqu'à 20 % du flux annuel d'attribution en contrepartie de la **garantie des emprunts** contractés par le bailleur social. Les collectivités et leurs groupements peuvent obtenir des droits supplémentaires en contrepartie d'un terrain ou d'une aide directe ;

– Action Logement dispose de droits de réservation en contrepartie des subventions ou des prêts accordés aux bailleurs sociaux.

D'autres entités peuvent bénéficier de droits de réservation : entreprises publiques ou privées, organismes à caractère désintéressé.

La réservation s'opère, depuis la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « Elan », selon une **logique de flux** : les réservataires disposent d'un droit de réservation pour un pourcentage de logements qui sont à attribuer chaque année, là où ils disposaient auparavant d'un droit de réservation pour des logements déterminés. **Le réservataire peut confier au bailleur le soin de proposer des candidats pour son compte.** Enfin, certains logements sociaux sont attribués en dehors du circuit de droit commun (par exemple, lorsqu'ils bénéficient à des agents de services relevant de la défense nationale, ou pour certaines opérations de relogement).

La proposition de trois candidats par le réservataire (en règle générale, dans un ordre de priorité qu'il définit) ne préjuge pas de la décision finale de la Caleol, souveraine dans son choix. Les décisions de la Caleol sont prises à la majorité des voix (le maire ayant voix prépondérante en cas de partage des voix depuis la loi dite « Elan »). Pour les demandeurs reconnus Dalo, le réservataire ne peut proposer qu'un seul candidat.

B. UN RÔLE DES MAIRES ENCORE LIMITÉ

Comme le rappelle l'étude d'impact annexée au présent projet de loi, et sauf pour les logements situés en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) [(1)] pour lesquels le maire dispose de quelques marges de manœuvre, le maire ne dispose en réalité que de peu de pouvoir au sein des Caleol, en dehors du droit de réservation en contrepartie de la garantie publique apportée aux prêts des bailleurs : la voix prépondérante accordée une première fois en 2023, supprimée en 2017 par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, dite loi « Égalité et citoyenneté », avant sa réinstauration par la loi Elan, n'a pas de véritable portée, le partage des voix étant rare du fait de la composition de la commission au sein de laquelle les représentants du bailleur sont majoritaires.

Le rôle des maires dans l'attribution des logements sociaux a souvent été débattu. Leur donner un pouvoir important peut encourager les élus locaux à développer l'offre de logement social : les maires connaissent leur territoire et ont une analyse fine des équilibres de population et des enjeux de mixité sociale. Inversement, étendre leurs prérogatives peut faire naître, le plus souvent de façon injustifiée, des soupçons de clientélisme.

---

(1) Dans les QPV, lorsque l'attribution d'un logement à un candidat proposé par un réservataire a échoué, le maire peut désigner les candidats. À sa demande, une commission chargée de désigner d'un commun accord les candidats pour l'attribution des logements disponibles peut être désignée (articles L. 441-1 et L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation).

II. LE DROIT PROPOSÉ : LE RENFORCEMENT DU RÔLE DES MAIRES DANS L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

A. LES DISPOSITIONS INITIALES DU PROJET DE LOI

1. Le renforcement des pouvoirs du maire

Dans sa version initiale, l'article 10 du présent projet de loi accorde plusieurs pouvoirs au maire (**1° à 3° du I**) :

– la présidence de la Caleol (auparavant assurée par un des représentants des bailleurs) ;

– la possibilité de s'opposer à la désignation d'un candidat ayant déjà causé des troubles à l'ordre public (« droit de veto ») ;

– la possibilité de classer les candidatures proposées par les réservataires (hors candidature unique d'un demandeur reconnu Dalo).

a. La présidence de la Caleol

L'article 10 prévoit une présidence tournante de la Caleol lorsqu'une même réunion décide de l'attribution de logements sociaux implantés dans différentes communes. Lorsqu'une Caleol a été créée au niveau de l'EPCI, la présidence est accordée au président de l'EPCI.

Dans son avis, le Conseil d'État remarque « *que le fait d'attribuer la présidence des Caleol aux maires est de nature à introduire un élément de complexité supplémentaire dans le fonctionnement de ces commissions en imposant, au fil de l'examen des demandes lors d'une même réunion, la succession de plusieurs présidences avec toutes les contraintes administratives qui en découlent.* » Cette complexité sera particulièrement forte pour les plus grands bailleurs, présents sur des dizaines de communes, d'autant que la présidence de la Caleol engendre également des obligations administratives (convocation de la Caleol, tenue du procès-verbal, *etc*.). **L'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité (AMF) a précisé qu'elle n'était pas demandeuse d'une telle responsabilité pour les maires, d'autant que la présidence de la commission ne confère pas de prérogative particulière pour l'attribution des logements sociaux.**

b. L'exercice d'un droit de veto

L'article 10 prévoit, pour le maire, le droit de s'opposer au choix d'un candidat « *lorsque ce dernier a déjà causé des troubles à l'ordre public par des agissements qui, eu égard à leur nature et à leur gravité, révèlent un comportement susceptible de compromettre la tranquillité et la sécurité des résidents.* » **Le droit de veto du maire ne pourra être exercé que contre les personnes ayant fait l'objet d'une condamnation pénale**, l'infraction étant suffisamment grave pour

considérer que le demandeur constitue une potentielle nuisance pour le voisinage, s'il était amené à reproduire de tels comportements.

Le veto du maire doit être motivé et constitue un acte détachable, susceptible de recours en tant que tel pour le demandeur.

c. Le classement des candidats

Enfin, le maire peut proposer à la commission l'ordre de classement des candidats présentés pour l'attribution de chaque logement. Cette prérogative ne préjuge pas de la décision finale de la commission, mais constitue un réel pouvoir d'influence, d'autant que le changement d'ordre du classement peut faire l'objet d'un recours par le demandeur.

Les maires de communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence, lorsque le préfet constate l'absence de rattrapage de construction de logements sociaux, et n'ayant pas signé un contrat de mixité sociale dont les engagements sont respectés, ne bénéficient pas du droit de classement ni du droit de veto. Ces conditions visent précisément à inciter les maires à respecter les obligations instaurées par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi « SRU », pour bénéficier de pouvoirs élargis dans l'attribution des logements sociaux.

2. L'information des demandeurs

L'article 10 du projet de loi précise également que le rejet d'une demande d'attribution doit être notifié au demandeur en cas de radiation et que cette notification doit être faite par le président de la Caleol, tandis que le droit actuel prévoit simplement une notification de tout rejet d'une demande d'attribution. Un demandeur qui aurait été classé 2ème ou 3ème pourra avoir de toute façon connaissance de la décision de la Caleol dans son espace personnel SNE, même sans notification formelle. (1)

Le rejet d'une demande d'attribution par la Caleol peut être justifié par différentes raisons : préférence de la Caleol pour un autre candidat, demandeur déjà propriétaire d'un logement adapté ou risque d'aggravation de la fragilité sociale d'une résidence à enjeu social. (2) La radiation d'une demande de logement social est aujourd'hui justifiée par l'attribution d'un logement, la renonciation du demandeur, l'absence de réponse du demandeur, l'absence de renouvellement de la demande ou le non-respect, par le demandeur, des conditions légales et réglementaires d'accès au logement social (conditions de ressources, régularité du séjour pour les étrangers, etc.) (3).

(1) Article R. 441-2-17 du CCH.

(2) Article L. 441-2-2 du CCH.

(3) Article R. 441-2-8 du CCH.

Cet article prévoit également que la décision de ne pas donner suite à la proposition d'un réservataire ou de changer l'ordre de priorité parmi les propositions effectuées doit être motivée et notifiée au réservataire par le président de la Caleol.

3. La création d'une commission de concertation

Enfin, l'article 10 crée des « commissions de concertation » chargées de suivre les programmes de constructions neuves jusqu'à leur date de livraison et de transmettre la liste des candidats proposés à la Caleol. La composition de cette commission est différente de celle de la Caleol : elle est composée d'un représentant de chaque réservataire (uniquement membres à titre consultatif des Caleol) et de l'organisme HLM, ainsi que du maire (ou de son représentant), qui préside cette commission.

C'est une attente assez forte des maires que de disposer d'un droit de regard particulier sur les programmes de construction de logements neufs, qui aboutissent à attribuer tous les logements sociaux d'un même immeuble en même temps. Le renforcement du dialogue entre les réservataires et les élus locaux est, à cet égard, bienvenu.

B. LES MODIFICATIONS DU SÉNAT

En commission et par l'adoption d'un amendement des rapporteures Dominique Estrosi-Sassone et Amel Gacquerre, le Sénat a réintroduit, à l'article 10, de nombreuses mesures examinées dans le cadre d'une proposition de loi visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction, dite « Choc », qu'il avait adoptée en première lecture le 20 janvier 2026.

Le Sénat a également adopté un amendement de coordination en séance (n° 427).

1. La suppression des garde-fous aux pouvoirs du maire

En premier lieu, les conditions d'exercice du droit de veto et du droit de classement ont été supprimées :

– le refus de l'attribution d'un logement à un candidat par le maire n'a plus à être justifié par un trouble à l'ordre public. **Cette suppression affaiblit sensiblement la solidité juridique du dispositif. Votre rapporteure considère, comme le Conseil d'État dans son avis, que le projet de loi serait entaché d'incompétence négative si l'exercice du droit de veto n'était pas clairement encadré ;**

– le maire peut classer les candidatures et refuser un candidat, même si la commune fait l'objet d'un arrêté de carence et n'a pas signé un contrat de mixité sociale ;

– le contingent préfectoral (hors droits de réservation pour les agents civils et militaires) est délégué à la commune pour la mise en location initiale des logements, sans obligation claire de proposer des candidats reconnus Dalo ou prioritaires au sens de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

Sur un unique point, le Sénat a limité les pouvoirs du maire par rapport à la version initiale du projet : le pouvoir de classer les candidatures a été limité aux logements sociaux mis en location pour la première fois.

2. Les autres modifications du Sénat

Deux autres modifications sont à noter :

– la présidence tournante de la Caleol entre les différents maires concernés, lorsque des logements implantés dans plusieurs communes sont à attribuer lors d'une même séance, a été remplacée par la désignation d'un conseiller municipal, par les maires et les présidents des établissements publics de coopération intercommunale membres de la Caleol, en tant que président de la commission ;

– le président du conseil départemental devient membre consultatif de la Caleol.

III. LA POSITION DE LA COMMISSION

Par l'adoption de l'amendement de M. Pierre Cordier (CE 184), la Commission a considérablement réduit la portée de l'article 10, en supprimant toutes les dispositions relatives au renforcement des prérogatives du maire.

L'article 10 a également été modifié par deux amendements rédactionnels de votre rapporteure.

Tel qu'adopté par la Commission, cet article ne prévoit plus la création de la commission de concertation, et n'inclut plus ni les dispositions relatives à la notification du rejet d'une demande d'attribution suivi d'une radiation, ni celles portant sur la décision de la Caleol de ne pas donner suite à la proposition d'un réservataire (ou de changer l'ordre de priorité parmi les propositions effectuées).

*

* *

Article 11

(article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation)

Simplification des procédures de relogement des ménages occupant un logement social Outre-mer ou détenu par une société d'économie mixte

Adopté par la commission sans modification

L'article 11, introduit en séance au Sénat par un amendement de Mme Viviane Artigalas, vise à étendre la disposition selon laquelle le relogement d'un ménage en raison de la démolition de son logement fait l'objet d'une simple information de la Caleol. Cette dérogation est étendue aux opérations de «démolition-reconstruction » pour les ménages en Outre-mer et pour les ménages occupant un logement social détenu par une société d'économie mixte (SEM).

La Commission a adopté l'article sans modification.

I. LE DROIT EXISTANT : UNE SIMPLE INFORMATION DE LA CALEOL POUR LE RELOGEMENT D'UN MÉNAGE DONT LE LOGEMENT EST DÉMOLI

Qu'il s'agisse des logements conventionnés des offices HLM [(1)], des logements HLM non conventionnés [(2)], des logements sociaux en Outre-mer[(3)] ou des logements sociaux détenus par les sociétés d'économie mixte, [(4)] **les ménages dont le logement doit être démoli après accord du préfet ou dans le cadre d'une opération portée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru)** – ou, sans démolition du logement, en cas de vente à une personne morale ou en cas de changement d'usage du logement dans le cadre d'une convention pluriannuelle portée par l'Anru et à des fins de renforcer l'attractivité du quartier – **ne perdent leur droit au maintien dans les lieux qu'après avoir refusé trois offres de relogement adaptées (ou une seule offre si le logement a été spécifiquement conçu pour le ménage)**.

L'article 79 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi « 3DS », a limité le rôle de la commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) pour l'attribution d'un logement social au ménage qui doit être relogé en raison de la démolition de son logement (de son changement d'usage, de sa vente dans le cas d'une opération portée par l'Anru) : pour les seuls ménages occupant des logements sociaux conventionnés ou non conventionnés en métropole (hors logement détenu par les SEM), il est prévu que « *la commission est informée des*

(1) Article L. 353-15 du code de la construction et de l'habitation

(2) Article L. 442-6 du même code.

(3) Article L. 472-1-8 du même code.

(4) Article L. 481-3 du même code.

relogements effectués en application des articles L. 353-15 et L. 442-6, après transmission par le bailleur des éléments détaillant la situation familiale et financière des ménages occupants ainsi que de l'offre de relogement acceptée. »

À la différence d'une attribution ordinaire, l'obligation de relogement s'impose ici au bailleur **quelle que soit la situation du ménage en place**. Il ne peut donc y avoir une mise en concurrence entre plusieurs candidats La commission n'a pas à **décider** de ce relogement. Informer en détail de la situation du ménage et de l'offre acceptée est néanmoins utile pour des raisons de **suivi de la mixité sociale, notamment** dans le cadre des opérations de rénovation urbaine portées par l'Anru.

II. LE DROIT PROPOSÉ : ÉTENDRE LA DÉROGATION AUX TERRITOIRES D'OUTRE-MER ET AUX LOGEMENTS DÉTENUS PAR LES SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE

Un amendement adopté en séance au Sénat, à l'initiative de Mme Viviane Artigalas et après un avis favorable de la commission et du Gouvernement, **a étendu la procédure de simple information de la Caleol au relogement des ménages en Outre-mer ou occupant un logement social détenu par une SEM dans les mêmes cas que ceux prévus pour les offices HLM en métropole** : démolition décidée par le préfet, démolition-reconstruction dans le cadre d'une opération portée par l'Anru, vente à une personne morale ou changement de destination du bien dans le cadre d'une opération portée par l'Anru.

III. LA POSITION DE LA COMMISSION

La Commission a adopté l'article sans modification.

*

* *

EXAMEN EN COMMISSION

1. Réunion du mercredi 16 septembre 2026 à 15 heures : Audition de M. Vincent Jeanbrun, ministre de la Ville et du Logement, et discussion générale sur le projet de loi, adopté par le Sénat, visant la relance et la décentralisation du logement (n° 3058)

M. le président Stéphane Travert. Nous recevons cet après-midi M. Vincent Jeanbrun, ministre de la ville et du logement, afin qu'il nous présente le projet de loi, adopté par le Sénat, visant la relance et la décentralisation du logement. À l'issue de son examen par les sénateurs au mois de juillet, ce texte, très attendu, comporte désormais quatorze articles, quatre articles ayant été ajoutés par le Sénat.

Je rappelle que nos débats du jour tiennent lieu de discussion générale ; la semaine prochaine, nous débuterons donc directement par l'examen des amendements. Ce projet de loi devait initialement être examiné en séance lors de la semaine du 5 octobre ; toutefois, sous réserve de confirmation par la Conférence des présidents prévue mardi prochain, cette semaine devrait finalement plutôt être consacrée à la poursuite de l'examen de la proposition de loi apportant une réponse intégrale au phénomène des violences sexuelles et sexistes contre les femmes et les enfants, dont l'examen débuterait dès le 1er octobre après-midi. Le projet de loi qui nous occupe devrait, quant à lui, être examiné en séance dans les semaines suivantes, dès que l'ordre du jour le permettra – le cas échéant, pendant la période budgétaire ; d'où la nécessité de l'avoir d'abord examiné en commission, compte tenu des contraintes particulières du mois d'octobre, puisque notre ordre du jour comprendra l'examen des textes de deux niches ainsi que celui du projet de loi de finances, sur lequel nous sommes saisis pour dix avis.

Si le nombre d'amendements déposés sur ce projet de loi le permet, nous pourrons peut-être envisager d'alléger l'ordre du jour de la semaine prochaine, en supprimant certaines réunions. Je sais en effet que certains d'entre vous souhaitent participer au congrès de l'Union sociale pour l'habitat (USH), qui se déroule du mardi au jeudi : nous nous efforçons d'en tenir compte. Pour autant, en juillet dernier, j'avais d'ores et déjà indiqué à l'USH et à sa présidente que notre commission se réunirait dès la semaine du 21 septembre pour examiner ce texte.

Monsieur le ministre, le secteur du logement connaît actuellement de fortes difficultés, avec un ralentissement de la construction et des ventes de biens neufs, des prix qui demeurent élevés dans l'ancien et un coût du crédit en hausse. Nos concitoyens peinent toujours à se loger correctement, ce qui pèse sur leur pouvoir d'achat et leurs projets de vie, notamment pour les jeunes ménages.

Les coûts de la construction sont eux aussi inflationnistes, ce qui pénalise non seulement le secteur du logement mais toute l'activité du bâtiment, dont on connaît le rôle essentiel pour l'économie et l'emploi. Notre commission a d'ailleurs créé, le 24 juin dernier, une mission flash sur cette hausse et ses effets ; nos

rapporteurs Thierry Benoit et Éric Michoux devraient nous en présenter les conclusions dans les toutes prochaines semaines.

Malgré un contexte budgétaire que nous savons très contraint, un effort particulier s'impose pour relancer la construction et l'activité dans le domaine du logement ; nous espérons que ce texte pourra y contribuer.

Votre projet de loi comporte des mesures portant sur la rénovation urbaine et l'urbanisme, avec notamment la création d'un troisième programme national pour la rénovation urbaine (Anru 3), l'instauration d'opérations d'intérêt local (OIL) et des mesures de simplification qui seraient prises par ordonnance.

Il vise aussi à relancer l'investissement immobilier, en assouplissant les conditions d'éligibilité au dispositif du bailleur privé, dit dispositif « Jeanbrun », et à clarifier les obligations applicables à la rénovation énergétique des logements loués. D'autres articles concernent le logement social : les bailleurs pourraient notamment être autorisés à augmenter le loyer de certains logements de plus de quarante ans ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique ; les échanges d'informations entre acteurs administratifs seraient facilités ; le rôle des maires dans l'attribution des logements sociaux serait renforcé.

J'en viens aux questions que je souhaite vous poser. La convention quinquennale d'Action logement s'achèvera en 2027 et les négociations pour la signature d'une nouvelle convention sont sur le point de débuter. Au sein du financement du troisième programme national pour la rénovation urbaine, quelle part Action logement devra-t-il prendre ? À quelle hauteur l'État est-il prêt à s'engager dans le financement de ce nouveau programme ?

Concernant l'article 2 du projet de loi, sur les opérations d'intérêt local, quels seront, selon vous, les principaux territoires concernés par ces opérations ? Pensez-vous que les maires s'empareront réellement des dérogations offertes par les organismes d'intermédiation locative ? Plus fondamentalement, comment rapprocher les architectes des bâtiments de France (ABF) des préoccupations des élus locaux et des habitants ?

S'agissant enfin du pouvoir des maires en matière d'attribution de logements sociaux, que l'article 10 du projet de loi prévoit de renforcer, comment concilier le respect de l'égalité de traitement entre les demandeurs et le souhait de certains élus locaux d'avoir leur mot à dire, notamment lorsqu'un demandeur de logement social pose des problèmes ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre de la ville et du logement. C'est pour moi un grand plaisir de pouvoir échanger et débattre avec vous autour de ce projet de loi. Je l'attendais avec beaucoup d'impatience ; j'imagine que vous aussi. Au fond, ce texte, nous y travaillons ensemble depuis des mois. Ma prédécesseure, votre collègue Valérie Létard, avait déjà engagé un certain nombre de chantiers majeurs ; diverses propositions de loi (PPL) ont été en débat, ces derniers temps, et pas un mois ne s'est écoulé au Parlement sans que soit abordé le sujet du logement. C'est

bien la preuve que nous avons un défi à relever : répondre à cette crise du logement, qui mérite d'être qualifiée comme la pire que connaît notre pays depuis la Seconde guerre mondiale.

Nous avons donc une responsabilité commune majeure : trouver des solutions, des vecteurs, des outils pour faire en sorte de sortir notre pays de cette crise et de toutes les difficultés qu'elle engendre pour nos concitoyens. Cette crise a en effet des conséquences extrêmement concrètes, qui se traduisent par un chiffre terrible : en quelques dizaines d'années, nous avons perdu 25 mètres carrés de pouvoir d'achat. Cela signifie qu'un étudiant ne trouve plus à se loger quand, enfin, il décroche l'université de ses rêves, qu'un jeune actif peut renoncer à un nouvel emploi faute de pouvoir se loger à côté de son lieu de travail et que des familles renoncent tout simplement à faire un enfant, faute de place pour l'accueillir correctement – c'est probablement le plus terrible et ce n'est évidemment pas acceptable.

Le présent projet de loi, auquel le Premier ministre est particulièrement attaché, a vocation à provoquer quatre chocs, destinés à recréer une véritable dynamique de l'offre de logements.

Le premier est un choc d'investissement : nous avons besoin de toutes celles et ceux qui sont prêts à investir dans le logement – je ne parle pas ici des investisseurs fortunés, mais des petits bailleurs privés, qui détiennent en moyenne 1,1 logement et trouvent plus rentable ou plus sûr de placer leur argent dans la finance.

Or, on ne dort pas dans un PEA et il est essentiel de rendre le logement aussi rentable que le placement financier, de façon à relancer la construction de logements et à loger décemment nos concitoyens.

C'est pourquoi le dispositif Relance logement est renforcé, notamment dans l'ancien – la production de logements concerne le fait de construire du neuf, mais également de réhabiliter à neuf. À cet égard, l'excellent rapport réalisé par votre collègue Mickaël Cosson, sous l'impulsion de la ministre Valérie Létard, a grandement inspiré l'article 4.

Cet article propose le bénéfice d'un avantage fiscal en contrepartie de travaux visant à améliorer la performance énergétique du logement au regard du diagnostic de performance énergétique (DPE). Le Sénat a supprimé la quotité de travaux requis, fixée à 20 %, pour bénéficier de l'avantage fiscal, alors qu'elle permettait d'éviter certains effets d'aubaine. En effet, si vous achetez, par exemple, un logement de catégorie D, déjà décent, vous pouvez, en l'absence de quotité de travaux, le louer sans travaux supplémentaires mais bénéficier quand même de l'avantage fiscal. Je compte donc sur la sagesse de cette commission pour remettre un garde-fou.

Le deuxième choc est celui de la simplification. Des dizaines de programmes de logement attendent de sortir de terre, depuis parfois dix ans.

C'est insupportable. Ce n'est pas la faute des travaux, mais celle de la paperasse, des délais administratifs extrêmement longs qui précèdent la mise en chantier certains parlent de « labyrinthe administratif », dans lequel on finit par perdre les porteurs de projet.

Pourtant, des familles attendent ces logements. Au lieu de décourager les investisseurs et les bâtisseurs, il convient au contraire de les encourager, de leur donner des perspectives et de faire ce que nous avons su faire pour la reconstruction de Notre-Dame de Paris et pour les Jeux olympiques : ce que nous proposons ici, ce sont les « Jeux olympiques du logement » et le « Notre-Dame de la construction » !

C'est notamment ce qui motive l'article 2 de ce projet de loi, qui crée les « opérations d'intérêt local », sur le modèle des opérations d'intérêt national mais à l'initiative des maires. Un maire doit en effet pouvoir identifier une urgence à construire sur son territoire, validée ensuite par le préfet – j'y tiens vraiment. Dans ce périmètre, les procédures les plus lourdes s'effacent grâce à un dispositif resserré, qui conserve les garanties essentielles en matière de construction en termes de sécurité, d'accessibilité, de protection de l'environnement et de qualité architecturale, mais en « écrasant » les procédures administratives qui précèdent tout cela.

Je vous alerte sur le fait qu'au Sénat l'avis conforme du préfet, initialement proposé par le Gouvernement, a été ramené à un avis simple. Or, je suis convaincu qu'il faut faire confiance à l'échelon local – c'est un ancien maire qui le dit. Et si le maire est le plus fin connaisseur de sa commune, la connaissance du préfet s'étend au territoire, au département, voire au-delà. Le couple maire-préfet est donc, à mon avis, le bon échelon de décision. On peut raccourcir les délais en se limitant à un avis simple des ABF, mais à la condition que les intérêts de l'État, donc du patrimoine, soient soumis à un avis conforme du préfet, qui est le seul à parler au nom de l'État – y compris des ABF. J'appelle l'Assemblée nationale à rétablir cet avis conforme du préfet.

L'article 2 fixe également la durée des OIL. Pour que les porteurs de projet s'engagent, il faut avoir une véritable visibilité, car le temps de l'aménagement est un temps long. Un délai de cinq ans, même renouvelable, comme l'a proposé le Sénat, pose une difficulté en faisant peser une incertitude sur sa prorogation. Je vous invite donc vivement à rétablir un délai de dix ans, durée indispensable à la mise en œuvre d'un projet : il ne s'agit pas d'attendre dix ans pour que le premier bâtiment sorte de terre, mais se lancer dans une opération d'aménagement global exige que le droit soit fixé pour une dizaine d'années, au moins.

Par ailleurs, le Sénat a rebaptisé ses opérations d'intérêt local en « périmètres de développement du logement ». Cela peut sembler un détail, mais laisser entendre que ces zones d'aménagement produiraient uniquement du logement me paraît être un mauvais signal, y compris envers nos élus locaux. Ces opérations d'intérêt local ont vocation à créer des morceaux de ville, bien évidemment avec du logement – et je salue à cet égard le travail de votre

rapporteure Annaïg Le Meur – soumis à une servitude de résidence principale : on construit du logement pour y loger des familles, pas pour y faire de la résidence touristique et des immeubles Airbnb.

Toutefois, on ne fait pas que du logement : la terminologie doit rappeler qu'il s'agit bien d'une opération d'aménagement global. Je vous invite donc à revenir à l'appellation OIL – si votre créativité trouve mieux, je ne m'en offusquerai pas, mais il me paraît essentiel de ne pas limiter la thématique au logement. Par le passé, on a construit des zones où l'on n'a créé que du logement et oublié les services publics et le développement économique, ce qui n'a pas eu que du bon.

Le troisième choc est celui de la rénovation pour un pacte gagnant sur la rénovation massive du parc social comme du parc privé. Des dispositions visent à favoriser la rénovation des bâtiments dans le logement social, et un pacte est proposé aux propriétaires des sept cent mille logements voués à sortir du parc locatif en l'absence de rénovation : ces biens pourront rester sur le marché locatif à la condition expresse d'engager des travaux pour retrouver une décence énergétique.

C'est gagnant pour les sept cent mille familles qui en bénéficieront ; pour l'amélioration des logements, que les propriétaires auront les moyens de rénover ; pour nos artisans ; et, bien sûr, pour la planète. En une phrase : plutôt qu'une vague d'interdictions, soyons ensemble capables de produire une vague de rénovations.

L'article 6 accélère la rénovation énergétique des logements. Il émane directement des travaux de votre Chambre, reprenant les contours du débat commencé par les députés Iñaki Echaniz et Bastien Marchive. Lors de la discussion au Sénat, cet article a été très justement complété par des dispositions relatives au confort d'été, absolument essentielles après les canicules historiques que nous venons de traverser. Ces éléments, largement soutenus par le Gouvernement, étaient d'ailleurs proposés par la présidente Cyrielle Chatelain lors de l'examen d'une proposition de loi de votre collègue Valérie Létard, en mai dernier.

Le député Jolivet, rapporteur pour avis, dit souvent que le logement est la « première des sécurités ». Il a raison et c'est la première préoccupation des Français. La rénovation de demain doit nous protéger tant du froid que de la chaleur, car notre logement est notre refuge.

Cette exigence de rénovation concerne également les logements sociaux. La présidente de l'Union sociale pour l'habitat (USH) Emmanuelle Cosse s'est engagée dans un plan d'électrification et de rénovation énergétique particulièrement ambitieux – je salue cet effort massif de nos bailleurs sociaux.

Le Gouvernement souhaite aider ces derniers à financer cette rénovation et leur permettre de réaliser ces travaux nécessaires à l'amélioration de la qualité de vie des habitants. Des logements rénovés et isolés contre le chaud et le froid, c'est la garantie d'une consommation qui baisse, d'un pouvoir d'achat qui augmente et d'une facture limitée à la sortie.

Enfin, le quatrième choc est celui de la décentralisation – je l'appelle « choc de confiance » dans les maires. Si la relance du logement passe inévitablement par la restauration du parc privé social existant, elle nécessite aussi d'encourager les maires à construire davantage. La décentralisation est fondamentale pour rapprocher les citoyens de la décision. En cela, les articles 8, 9 et 10 sont, à mon sens, les deux facettes d'une même pièce : nombre de Français, élus et citoyens, demandent à la classe politique de simplifier les procédures, rapprocher les décisions des principaux concernés et assurer le respect de la justice sociale. Ces articles sont directement nés de cette demande.

De nombreux élus locaux se sont engagés, dès la lecture du texte au Sénat, pour rétablir l'article 8 dans sa version initiale. Une tribune de plus d'une centaine de maires menée par M. Gil Avérous, président de Villes de France, soutient ces dispositions : elles visent à donner aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui le souhaitent la faculté d'exercer de nouvelles compétences, notamment celle de la gestion du contingent préfectoral, un outil central pour loger les personnes les plus fragiles, prioritaires pour l'attribution d'un logement.

Le Sénat a restreint le dispositif à une expérimentation réservée à la région Île-de-France. Or, j'ai reçu beaucoup de sollicitations d'élus de différentes tendances politiques, partout sur le territoire national, qui aimeraient pouvoir bénéficier de cette expérimentation et piloter le contingent préfectoral à leur échelle, de façon expérimentale. Pensez aux maires des zones transfrontalières ou des zones tendues, qui souffrent de ne pas pouvoir offrir un logement à un professeur ou à une infirmière qui souhaitent venir exercer sur le territoire communal.

Combien de maires, par ailleurs, regrettent de ne pouvoir offrir une solution de relogement aux victimes de violences intrafamiliales ? C'est ce type de critère qui pourrait, demain, être mis en avant par les élus locaux pour avoir un peu plus de maîtrise sur la politique de peuplement du logement social, sans risque de clientélisme : il s'agit d'avoir la main sur les critères d'examen des candidatures, non de choisir nominativement telle ou telle famille.

Les trois derniers articles du projet de loi posent un principe simple : faire confiance aux maires. Avec les articles 2 et 8, ils pourront décider de construire, de financer, de vendre, bref, de planifier une véritable politique de l'habitat sur leur territoire. Avec les articles 9 et 10, ils disposeront d'un véritable pouvoir d'action dans l'attribution des logements sociaux.

Ce projet de loi traduit une ambition : bâtir mieux, bâtir plus vite et, surtout, bâtir partout et pour tous – pour les habitants des territoires ultramarins, pour les habitants des territoires ruraux et pour les habitants des villes et de nos quartiers. Telle est l'ambition du troisième programme national de renouvellement urbain (Anru 3), que je qualifie d'Anru « à 360 degrés ».

Avec les deux premiers programmes, nous avons appris qu'on ne refait pas seulement un quartier à coups de peinture ou de bulldozer : il faut penser le cadre de vie et le quotidien des concitoyens qui y habiteront.

Cela veut dire regarder au-delà des cloisons des appartements, placer l'humain avant l'urbain.

Cela veut dire réparer grâce à une école, des commerces qui reviennent, des services publics, des transports, des équipements sportifs, culturels et associatifs, des centres de santé.

L'Anru à 360 degrés est une ambition essentielle et importante, même si nous proposons de le budgéter au même niveau que les programmes Anru 1 et Anru 2 à leur démarrage, c'est-à-dire avec un fonds d'amorçage de cinq milliards d'euros. Cette enveloppe sera ensuite complétée en fonction des différents projets sélectionnés et de l'ambition des travaux menés, comme ce fut le cas pour les deux premiers programmes. Je vous invite donc à faire naître ce nouveau programme Anru 3 sans entrer dans une bataille de chiffres.

Ce texte ne prétend pas tout résoudre, mais il propose des avancées pour sortir de cette crise du logement qui frappe si durement nos concitoyens. Ma méthode sera simple : coconstruire à vos côtés. Le texte se veut équilibré, mais il doit surtout constituer une réponse aux attentes massives des Français.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Le secteur du logement traverse une crise d'une gravité inédite. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : en 2025, à peine 274 000 logements ont été mis en chantier dans notre pays, soit un recul de plus de 22 % par rapport à la moyenne des cinq années précédentes. Du côté de la commercialisation, les ventes de logements neufs aux particuliers ont atteint 65 000 unités en 2025, en baisse de 6 % sur la seule année écoulée, et les premiers chiffres de 2026 ne sont pas bons. Le secteur du bâtiment est toujours fragile. Le parcours résidentiel est bloqué et le nombre de demandeurs d'un logement social se rapprochera des trois millions de personnes d'ici la fin de l'année.

Pour autant, les raisons d'espérer existent. D'abord, la nouvelle dégradation est liée à la hausse forte des taux d'intérêt, dans le contexte de la guerre en Iran – espérons qu'elle s'arrête au plus vite. Les dispositifs votés en lois de finances, comme le prêt à taux zéro (PTZ) ou le dispositif dit « Jeanbrun », commencent à jouer leur rôle contracyclique. Nos élus locaux s'emparent des outils créés par les récentes lois que nous avons votées pour faciliter le logement de nos concitoyens en transformant les bureaux (loi dite « Daubié »), en évitant la fuite des logements du parc locatif vers les locations touristiques de courte durée (loi dite « Echaniz-Le Meur ») ou encore en assouplissant le droit de l'urbanisme pour accélérer les projets (loi dite « Huwart »).

Le présent projet de loi ne résoudra certes pas, à lui seul, l'ensemble des difficultés structurelles que connaît le logement en France.

Il constitue toutefois une nouvelle étape indispensable : tout ce qui peut être voté dès aujourd'hui, avant les prochaines échéances électorales et les légitimes débats de fond, doit impérativement l'être. L'urgence à agir pour nos concitoyens qui n'arrivent plus à se loger, mais aussi pour toute une filière économique exsangue, ne souffre pas le moindre délai. Je crois sincèrement que chaque article du projet de loi contribue à améliorer la situation.

En premier lieu, l'article 1er, qui lance le programme Anru 3, est attendu par la totalité des acteurs : habitants des quartiers, élus locaux, bailleurs sociaux, entreprises du bâtiment. Les besoins de renouvellement urbain dans les centres anciens dégradés et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sont importants et on sait combien ils sont indispensables. Certains d'entre vous considèrent que l'enveloppe de cinq milliards d'euros n'est pas suffisante : n'oublions pas que c'était le montant de l'enveloppe initiale allouée au programme Anru 2, dont le montant a finalement atteint douze milliards d'euros.

Le pilotage interministériel et les différents axes déclinés dans les conventions constitueront un vrai atout de ce nouveau programme. De plus, nous ne pouvons attendre la fin du précédent programme pour en envisager un nouveau.

L'article 2, qui crée les opérations d'intérêt local, s'inscrit dans le prolongement des lois récentes de dérogation aux plans locaux d'urbanisme (PLU) pour accélérer certains projets, en l'occurrence dans le cas d'un afflux de nombreux salariés.

Nous aurons le débat concernant les ABF, mais je suis certaine que l'avis simple des architectes permettra de concilier protection du patrimoine et construction de logements. Rétablir l'arrêté préfectoral, supprimé par le Sénat, me semble en revanche important pour sécuriser le dispositif.

L'article 3 s'inscrit dans la même logique, en prévoyant une modernisation, par ordonnance, des procédures de mise en compatibilité.

L'article 4 révise le dispositif Jeanbrun dans l'ancien, dont les conditions sont aujourd'hui trop strictes. Faire passer le montant des travaux de 30 % à 20 % du prix d'acquisition, condition que le Sénat a supprimée, permettra de faciliter la rénovation de logements, tout en s'assurant d'un bon niveau de performance énergétique, puisque le logement devra avoir atteint l'étiquette D à la fin des travaux.

L'article 5 prévoit des évolutions relatives aux compétences et aux modalités d'intervention de l'établissement public Paris La Défense. Il crée aussi, à titre expérimental, un « certificat de projet » pour sécuriser les porteurs de projet. Ces mesures doivent contribuer à relever le défi de la transformation du quartier de la Défense, alors que le taux de vacance des bureaux a explosé ces six dernières années, pour atteindre 15 %.

L'article 6 sera sans doute très débattu. Le Parlement s'est déjà emparé du sujet des obligations de performance énergétique des logements mis en location, à l'occasion de l'examen des propositions de loi Echaniz-Marchive à l'Assemblée nationale ou Gacquerre au Sénat. Nous devons absolument trouver une solution pour maintenir dans le parc locatif des logements qui ne peuvent pas être rendus plus performants, quelles qu'en soient les raisons, ou pour lesquels un engagement ferme de réaliser des travaux a été pris. C'est un équilibre subtil à trouver entre incitation à rénover les logements et maintien d'une offre locative abondante. Les modifications du Sénat vont, à cet égard, sans doute trop loin dans la possibilité de déroger aux obligations de la loi dite « Climat et résilience ».

Après l'été que nous avons connu, je crois que nous nous retrouverons tous pour voter l'article 6 *bis*, utilement intégré par le Sénat au projet de loi. Tout doit être fait pour rendre habitables les logements en été, grâce à des systèmes d'occultation, de ventilation ou de rafraîchissement, en adaptant le fonctionnement des copropriétés et les règles de protection du patrimoine.

L'article 7 permettra utilement aux bailleurs sociaux d'augmenter les loyers dans les logements qui ont fait l'objet d'une rénovation énergétique ambitieuse mais qui ne peuvent pas prétendre au dispositif Seconde vie. L'idée n'est évidemment pas d'imposer cette hausse aux locataires en place. À terme, la hausse des loyers représentera près de 200 millions d'euros pour les bailleurs, sachant qu'elle sera intégralement compensée, pour les locataires de logement financés par prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), par une hausse équivalente des aides personnalisées au logement (APL).

L'article 8 vise à renforcer le statut d'autorité organisatrice de l'habitat (AOH), créé par la loi de 2022 relative à la différenciation, la décentralisation et la déconcentration, dite loi « 3DS », mais resté jusqu'ici une « coquille vide » : seules huit intercommunalités ont été reconnues AOH à ce jour, alors qu'une trentaine d'EPCI supplémentaires en remplissaient les conditions à la fin de l'année 2025. Pour y remédier, l'article propose de lier plus étroitement ce statut à la délégation des aides à la pierre et de conférer des compétences nouvelles : la fixation de loyers de zone dérogatoires, la gestion des conventions APL ainsi que les autorisations d'aliénation ou de démolition. Cet article s'inscrit pleinement dans l'objectif de décentralisation au cœur du texte.

Je m'interroge, en revanche, sur la suppression par le Sénat du caractère automatique de l'acquisition de ce statut pour les métropoles et les communautés urbaines : elle résulterait désormais d'une délibération de l'EPCI. J'entends la volonté de laisser la main aux acteurs locaux, avec l'ambition décentralisatrice de faire de ces intercommunalités le pilote des politiques locales de l'habitat ; mais cela soulève une difficulté financière : le dispositif de l'article 8 ne prévoit de compensation que pour les transferts obligatoires de compétences et ne s'appliquerait donc pas aux métropoles et aux communautés urbaines volontaires. Monsieur le ministre, considérez-vous toujours, comme vous l'avez défendu au Sénat, qu'il faille revenir à l'écriture initiale du dispositif ?

À défaut de rétablir l'automaticité du statut d'AOH, le Gouvernement prévoit-il une compensation financière pour les métropoles et les communautés urbaines qui choisiraient malgré tout d'exercer les compétences associées à ce statut ? À combien évaluez-vous le coût supporté par ces collectivités au titre de l'exercice des compétences associées au statut d'AOH ?

La portée de l'article 9 a été fortement réduite au Sénat. Il faut bien admettre que, lors des auditions, peu d'acteurs se sont montrés « emballés » par le transfert aux collectivités des compétences liées à la gestion du droit au logement opposable (Dalo) – quand bien même ce transfert ne s'appliquerait que sur la base du volontariat. Ceci étant rappelé, pourquoi réduire aux seules collectivités d'Île-de-France, comme le Sénat l'a fait, la délégation d'une compétence qui ne pourra jamais être imposée aux acteurs locaux ? Faisons confiance aux collectivités territoriales et étendons l'expérimentation du transfert de la gestion du Dalo et du contingent préfectoral à toutes les collectivités qui le souhaitent.

L'article 10 vise à donner aux maires davantage de pouvoirs dans l'attribution de logements sociaux. Rappelons que l'objectif d'une telle mesure est d'encourager leur production. Les maires, qui sont les mieux placés pour connaître les équilibres de population et les enjeux de mixité sociale dans les différents quartiers de leur ville, seraient ainsi plus impliqués. Soyons aussi honnêtes : il ne faut pas donner l'impression du retour à un clientélisme, qu'on a pu – rarement, heureusement – observer dans le passé. La version initiale du projet de loi était équilibrée et le Sénat est allé, à mon avis, trop loin dans le renforcement des pouvoirs du maire. Je considère que son veto doit être motivé par une condamnation du demandeur. La délégation du contingent préfectoral pour les premières attributions, sans aucune contrepartie, n'est pas acceptable non plus. Les maires de communes qui font l'objet d'un arrêté de carence ne devraient pas disposer du pouvoir de s'opposer à un candidat ou de classer les candidatures proposées par le réservataire.

Mes chers collègues, les élections présidentielles donneront lieu à des débats idéologiques nourris sur le logement – débats qui ont d'ailleurs démarré dès ce week-end ! Mais ne nous trompons pas de sujet et ne jouons pas en avance la campagne présidentielle. Je nous souhaite des débats les plus apaisés possible.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis de la commission des finances. Ayant été nommé ce matin même rapporteur pour avis, je n'exprimerai aucun avis au nom de la commission des finances, puisqu'elle se réunit demain sur ce sujet. Toutefois, je voudrais vous dire que, si beaucoup parlent de « crise du logement », je parle, pour ma part, de « crise territoriale de l'habitat » et de « crise du parcours résidentiel » sur tout le territoire. Les crises de l'habitat dans l'Indre ne sont pas les mêmes qu'à Paris ou à Roubaix. En revanche, ce que l'on sait, c'est que près de trois millions de ménages, soit peut-être 4,5 millions de personnes, aspirent aujourd'hui à un logement et que ni le marché, ni les travaux menés par les bailleurs HLM, ne permettent de répondre à leur demande.

Je voudrais aussi évoquer les chiffres qui circulent. On nous dit qu'il y a eu 80 000 (ou 85 000) agréments HLM, qu'il y en aura peut-être autant cette année, voire un peu plus. La Fédération française du bâtiment dit, de son côté, que 290 000 logements sont en chantier. Afin d'évaluer les politiques publiques, il serait utile que nous connaissions non pas le nombre d'agréments, mais celui des logements réellement livrés chaque année. Cela nous permettrait de mieux travailler et de présenter aux Français des données incontestables. Lorsqu'ils entendent parler de cent mille ou deux cent mille agréments de logements HLM, ils considèrent que ces deux cent mille logements vont être livrés dans l'année, alors qu'un agrément dure dix ans ! Il serait intéressant de savoir combien d'agréments délivrés par l'État ou par les collectivités n'ont reçu aucun début d'exécution… Cela permettrait de parler en toute connaissance de cause et, le cas échéant, de contester et de réorienter les politiques en cours.

La commission des finances est saisie pour avis sur l'article 1er – le Conseil d'État a estimé qu'il pouvait faire l'objet d'une loi de programmation – ainsi que sur les articles 4, 4 *bis* et 4 *ter*. Mes collègues ont déjà déposé beaucoup d'amendements. Il y a un débat sur l'abaissement de l'exigence de performance énergétique ramenée à la classe D, au lieu de A ou B. Je suis heureux que l'idéologie cède le pas à la technique et à l'expertise des ingénieurs. Techniquement, il est aujourd'hui très difficile, voire quasiment impossible, de faire passer en classe A ou B des logements qui étaient en E ou en F, à moins de les détruire. À titre personnel, en tant qu'élu rural, j'accompagnerai volontiers l'extension du dispositif aux maisons individuelles, même si j'attends que la commission des finances se prononce. On peut imaginer aussi que des locaux non résidentiels, comme des bureaux, transformés en logements entrent dans le dispositif Jeanbrun au titre du logement ancien. Il y a également un débat sur la définition du logement neuf : il faut sûrement qu'elle évolue.

Concernant l'abaissement du seuil de travaux de 30 % à 20 % du prix d'acquisition, j'attendrai les conclusions de la commission des finances. Ce qui est sûr, c'est que faire 30 % de travaux dans un logement acheté 300 000 euros, c'est parfois compliqué. À l'inverse, on peut, dans l'Indre, acheter un bien de 60 000 euros et y réaliser pour 70 000 euros de travaux : atteindre le seuil de 30 % n'y est donc pas un problème. Il faudrait peut-être adapter les critères aux territoires. Je laisserai à nos deux commissions le soin d'y réfléchir.

Enfin, nous sommes saisis de l'article 1er sur l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru). Beaucoup d'amendements ont été déposés. À titre personnel, ma voix ira vers la poursuite de l'Anru, parce que je crois que, depuis sa création, elle a permis la production de logements et une rénovation du cadre d'habitat. Même si celui-ci ne suffit pas à apporter le bonheur aux résidents, avoir un toit sur la tête reste, monsieur le ministre, la première préoccupation des Français et leur première sécurité.

M. le président Stéphane Travert. Monsieur le rapporteur, je me doutais que l'absence d'avis à ce stade de votre commission n'enlèverait rien au tranchant du vôtre !

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Vous m'avez interrogé, monsieur le président, sur la convention quinquennale que nous devons ouvrir avec Action logement, dans laquelle nous évoquerons le financement de l'Anru. Bien terminer le financement du nouveau programme national de renouvellement urbain (Anru 2) est essentiel, tout comme ouvrir celui du troisième programme national de renouvellement urbain (Anru 3). Action logement représente des entreprises qui, dans une logique paritaire, avec des représentants du patronat et des salariés, travaillent à produire du logement pour loger les familles françaises, particulièrement les salariés. Je veux les saluer, parce qu'elles sont le premier producteur de logements abordables dans notre pays. Nous avons évidemment besoin d'elles et nous comptons sur elles.

L'idée est d'engager la négociation de cette convention quinquennale pour ouvrir un chantier que j'espère conclure dans les mois à venir, afin d'obtenir toutes les garanties de financement de l'Anru. Si je détaille ce point, c'est parce qu'annoncer un programme Anru 3 à cinq milliards d'euros implique d'observer le modèle du programme Anru 2 : l'État s'était mobilisé à hauteur de 10 %, Action Logement était le premier financeur et les bailleurs sociaux apportaient 2,7 milliards d'euros – contribution qu'ils envisagent, m'ont-ils indiqué, de reconduire. S'y ajoutent la Caisse des dépôts et consignations, qui accompagne l'Anru en prêts et en subventions, ainsi que les fonds européens. C'est un financement très paritaire. Ne pas démarrer un programme Anru 3 à cinq milliards d'euros enverrait un mauvais signal ; mais annoncer dès aujourd'hui des milliards supplémentaires avant toute contractualisation n'aurait pas grand sens. Si nous estimons que l'Anru est un outil précieux, laissons-le démarrer sans bataille de chiffres, avec ce fonds d'amorçage de cinq milliards d'euros, comme pour les deux premiers programmes.

Concernant le périmètre des opérations d'intérêt local, j'ai voulu, comme pour les dispositifs fiscaux de relance, un dézonage total, de sorte que chaque territoire puisse en bénéficier, là où c'est pertinent. C'est pourquoi l'avis conforme du préfet est essentiel pour juger de l'intérêt général. Dans ma commune de trente-trois mille habitants à L'Haÿ-les-Roses, un projet de dix logements ne serait pas à l'échelle pour le préfet ; en revanche, dans un village de deux cents âmes, réhabiliter une ancienne école pour y créer une dizaine de logements justifierait pleinement une opération d'intérêt local. Cela permet de gagner du temps et, partant, de réduire les coûts pour livrer des logements plus abordables. Je crois à ce dialogue adapté aux réalités locales entre le maire et le préfet, car la crise du logement ne frappe pas de la même manière tous les territoires.

S'agissant des architectes des bâtiments de France, la préservation de notre patrimoine extraordinaire, qui nous vaut d'être la première destination touristique mondiale, justifie pleinement leur expertise.

Toutefois, pour alléger les procédures et faire parler l'État d'une seule voix, leur avis simple peut éclairer le préfet, à qui il revient de synthétiser et d'harmoniser la position des services. Assortir la décision finale de l'avis conforme du préfet justifie que l'on s'en tienne à cet avis simple des ABF.

Sur les articles 9 et 10, la gestion par les élus locaux volontaires – et uniquement volontaires – du contingent préfectoral des publics prioritaires se fera selon la même grille de critères. La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) est maintenue pour attribuer les logements sociaux, évitant ainsi tout risque de clientélisme, tandis que l'élu local pourra, en amont, adapter les critères aux spécificités de son secteur.

S'agissant du manque à gagner évoqué par votre rapporteure pour les collectivités devenant autorités organisatrices de l'habitat, le projet de loi prévoit un mécanisme de compensation pour les métropoles et les communautés urbaines, mais pas pour les autres établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ni pour les départements, dans la mesure où cela repose sur le volontariat. Toutes les métropoles, sauf deux, et toutes les communautés urbaines, sauf cinq, exerçant déjà la gestion des aides à la pierre sans contrepartie financière, le projet de loi leur apporte une réelle compensation.

Enfin, monsieur le rapporteur pour avis, je partage votre exigence de transparence sur les chiffres du logement. Nous devons travailler avec la filière pour obtenir des données précises sur les livraisons effectives, en définissant clairement ce qu'est un logement « livré ».

Concernant la transformation de bureaux en logements, outre l'éligibilité au dispositif Jeanbrun dans l'ancien, nous devons aller plus loin. Nous finalisons la rédaction juridique d'une nouvelle catégorie : le logement « reconditionné » ; ce n'est pas un exercice simple, mais j'espère pouvoir vous la présenter à l'occasion de nos débats. L'objectif est d'accélérer la reconversion des friches tertiaires pour produire de la ville sur des sols déjà artificialisés, sans toucher à nos magnifiques espaces naturels et agricoles.

Quant au seuil de 30 % de travaux, son impact varie évidemment selon la tension du marché. S'il convient de réfléchir avec vous à sa territorialisation, il faut, en tout état de cause, éviter qu'un logement classé D puisse bénéficier d'un avantage fiscal sans avoir fait l'objet de travaux, ce qui constituerait un effet d'aubaine injustifié.

M. le président Stéphane Travert. Nous en venons aux interventions des orateurs des groupes.

M. Frédéric Falcon (RN). Dimanche, à Hénin-Beaumont, la présidente Marine Le Pen a présenté une vision claire pour sortir le logement français de la crise autour de trois principes : libérer la construction ; valoriser le parc existant ; encourager et protéger la propriété.

Car le problème français n'est plus seulement celui du financement, c'est aussi celui de l'accumulation des normes, des interdictions et de l'instabilité permanente des règles.

Prenons le DPE. Votre projet de loi reconnaît implicitement l'échec des contraintes imposées qui jettent à la casse des millions de logements selon une note, somme toute, aléatoire. Vous prétendez les assouplir en accordant un délai, pouvant aller jusqu'à trois ans pour un propriétaire et cinq ans en copropriété, contre un engagement de travaux ; mais vous ne réglez pas le problème : vous l'aggravez, puisque vous instaurez l'obligation d'une réduction de loyer qui, faute d'accord entre le bailleur et le locataire, peut être prononcée par le juge jusqu'à la réalisation des travaux. Vous prétendez donc sécuriser le bailleur tout en faisant planer au-dessus de sa tête un nouveau risque contentieux. Or, le risque de contentieux est le plus dissuasif pour un petit investisseur privé. Nous allons droit dans le mur avec l'aggravation de l'effondrement de l'offre locative, déjà en baisse de 50 % en trois ans dans les grandes villes. Nous proposons une solution beaucoup plus simple : supprimer purement et simplement l'interdiction de louer selon le DPE, soit un retour à la situation de 2022. Était-elle alors plus invivable ? Je ne le crois pas. Il faut en finir avec ce tabassage continu des Français.

Deuxième sujet : la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi « SRU », et la priorité nationale. La présidente Marine Le Pen l'a annoncé dimanche : après avoir réfléchi, dans un premier temps, à son assouplissement, par clarté, nous voulons purement et simplement l'abroger. Il faut rendre aux maires leur liberté en matière de politique du logement et mettre fin aux amendes frappant les communes qui ne peuvent plus atteindre des objectifs devenus inatteignables par manque de foncier.

Cette réforme doit aller de pair avec l'instauration de la priorité nationale dans l'accès au logement social. En effet, selon les chiffres de l'Union sociale pour l'habitat, la surreprésentation des étrangers dans le parc social est avérée : 15 % contre 8 % dans la population globale – soit près du double. Les cent mille logements construits chaque année par les bailleurs sociaux doivent également revenir en priorité aux Français.

Enfin, il y a le statut du bailleur privé. Nous vous avions alertés : sans confiance, sans rentabilité suffisante et sans simplicité, votre dispositif ne provoquera pas le choc d'investissement annoncé. Les investisseurs n'ont pas besoin d'un énième dispositif fiscal complexe et temporaire : ils ont besoin de visibilité, de stabilité fiscale, de rentabilité et de la garantie que le droit de propriété sera respecté.

J'aurais également pu parler du « Zéro artificialisation nette » (ZAN), un objectif que nous souhaitons purement et simplement abroger pour relancer la construction.

Bref, nous fondons peu d'espoir sur ce projet de loi qui reste, selon nous, en surface et assez paramétrique.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je souhaite que nous abordions ce débat avec la vision la plus pragmatique possible. Les Français ont besoin de se loger, mais ils ont surtout besoin de logements décents – tant en matière de normes de sécurité que de confort d'usage, notamment le confort d'hiver. Le DPE a permis la rénovation d'un certain nombre de logements sur ce plan et nous devons désormais l'adapter au confort d'été. C'est un objectif qui doit nous rassembler avant de discuter du « Comment ? ». Envoyer le signal qu'il n'y aurait plus d'obligation de faire monter en gamme le parc de logements dans son ensemble serait une erreur, même si nous partageons le souci de fluidité et de réalisme. Ce que nous voulons, au fond, c'est que les travaux soient réalisés pour que les Français soient logés le plus dignement possible.

Vous affirmez que nous faisons courir un risque nouveau au propriétaire : ce n'est pas juridiquement exact. Nous nous en remettons au droit existant. La procédure est exactement la même pour tout locataire qui saisit le juge dans l'intention de signaler que son logement n'est ni décent ni conforme. Nous n'ajoutons aucun cadre juridique.

Vous avez changé d'avis sur la loi SRU. J'ai lu un compte rendu de séance, monsieur le député, où vous rappeliez « l'attachement du Rassemblement national à la loi SRU », avant d'affirmer, un peu plus loin, que vous teniez au seuil de 25 %. On a le droit de changer d'avis je note seulement que ce n'est pas la position que vous défendiez jusqu'alors. Je pense, pour ma part, que nous pourrions largement améliorer la loi SRU. Reste que l'ambition de créer du logement abordable et un parcours résidentiel sur tout le territoire national est un objectif qui devrait nous rassembler.

Enfin, vous connaissez ma très forte divergence de vue sur la question de la priorité nationale : je préférerai toujours attribuer un logement social à une infirmière ukrainienne – ou de toute autre nationalité, d'ailleurs – plutôt qu'à un délinquant, français depuis trois générations.

Mme Marie Lebec (EPR). Le logement est l'une des premières préoccupations des Français. C'est bien plus qu'un toit : c'est la condition de l'autonomie, de la mobilité et de la capacité de chacun à se projeter dans l'avenir.

C'est aussi un enjeu économique majeur : construire, rénover et adapter notre parc de logements, c'est faire travailler des artisans, des entreprises du bâtiment, des industriels et tout un écosystème local.

Malgré une légère reprise, les quelque 380 000 permis de construire délivrés en 2025 restent insuffisants pour répondre aux besoins. Chaque année, la rentrée universitaire vient nous rappeler combien les tensions demeurent fortes sur le marché du logement, notamment dans les grandes villes.

Au nom du groupe Ensemble pour la République, je soutiens un texte qui donne des leviers pour agir plus vite et au plus près des réalités locales. Le lancement d'une nouvelle génération de programmes de renouvellement urbain, la création d'opérations d'intérêt local pour accélérer les projets ou la transformation de bureaux en logements à la Défense en sont de bons exemples. Ces outils répondent à une même logique : ils rendent notre politique du logement plus efficace, mieux adaptée aux territoires et capable de débloquer plus rapidement les projets.

Ma question portera sur l'article 6, qui réserve une place importante à l'investissement locatif, notamment avec l'élargissement du dispositif prévu à l'article 4. Nous comprenons l'équilibre recherché – éviter que des logements ne sortent trop rapidement du marché locatif sans remettre en cause les exigences de décence énergétique – mais, si nous devons une nouvelle fois assouplir le calendrier, ne faudrait-il pas agir sur l'harmonisation des diagnostics, renforcer leur fiabilité et, surtout, stabiliser les règles dans le temps ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Il est évident qu'il faut stabiliser les règles et donner de la visibilité. Comme je le disais tout à l'heure, l'idée est de répondre à une triple exigence : continuer à loger les Français – à ce titre, sortir sept cent mille logements du parc serait un non-sens absolu ; s'assurer de la réalisation des travaux garantissant la décence des biens ; préserver l'environnement tout en soutenant notre économie. Cette mesure doit s'accompagner d'un soutien adapté. Beaucoup de logements ne sont pas rénovés en raison des contraintes qui pèsent sur les propriétaires. Souvent, faire des travaux nécessite d'emprunter. Or, la moyenne d'âge des propriétaires bailleurs étant élevée, leur solvabilité est plus réduite, *a fortiori* si les banques leur opposent la perte de leurs revenus locatifs. Maintenir la possibilité de louer solvabilise le propriétaire et facilite ainsi le lancement des travaux.

Deux autres leviers doivent être actionnés. Souvent, l'amélioration de la performance énergétique exige l'aval de la copropriété. Je proposerai donc de faciliter la mise en travaux, grâce au vote à majorité simple en assemblée générale. Par ailleurs, concernant le financement, nous devons développer le prêt collectif à adhésion automatique : ce n'est plus la dame âgée et peu solvable qui souscrit l'emprunt, mais la copropriété elle-même. Chaque copropriétaire rembourse ainsi au fil de ses charges et le solde de l'emprunt est transmis lors de la revente du bien. Cela fluidifierait considérablement le cadre et rendrait réaliste le calendrier de trois ans dans l'habitat individuel et de cinq ans en copropriété. C'est grâce à cette politique globale que nous accélérerons les rénovations.

Cela pose aussi la question du DPE collectif, un enjeu souvent évoqué avec le rapporteur pour avis. Il arrive en effet qu'un bailleur veuille agir à cause d'un DPE individuel défavorable et que la copropriété s'y refuse parce que les autres logements sont mieux classés.

Enfin, s'agissant du confort d'été, il ne s'agit pas de créer un DPE supplémentaire, mais de disposer de nouveaux critères pour cibler les « bouilloires thermiques ».

Nous devons être très vigilants sur ce point, car la réalité est très différente selon qu'on habite en pied d'immeuble ou sous les toits.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Monsieur le ministre, vous nous présentez un projet de loi censé répondre à la crise du logement. Regardons ce qu'il contient et, surtout, ce qu'il ne contient pas. Près de cinq millions de personnes sont en attente d'un logement social dans notre pays ; pourtant, pas une seule ligne sur un véritable plan massif de construction de logements sociaux. Pour les ménages les plus précaires, le loyer représente déjà la moitié du revenu disponible ; pourtant, pas une ligne sur la pérennisation de l'encadrement des loyers.

Cet été encore, les épisodes de canicule ont transformé des milliers de logements en passoires thermiques et le dérèglement climatique n'est plus une menace lointaine il est là, bien présent : or, dans ce texte censé préparer les logements de demain, on ne trouve aucun plan d'adaptation climatique. Pire : au nom de la pénurie de logements, vous en venez à organiser la location de l'indécence. On ne résout pas une crise du logement en abaissant le droit à un logement digne. Quelle contradiction ! Au moment même où le climat exige d'accélérer la rénovation, vous amputez MaPrimeRénov' de cinq cent millions d'euros et vous choisissez d'assouplir les exigences plutôt que de donner aux bailleurs les moyens de rénover. Autrement dit, plutôt que d'adapter les logements à la crise climatique, vous adaptez la définition de la décence à la crise du logement.

Vient ensuite ce que vous présentez comme votre « grande ambition » : la décentralisation. Regardons ce que vous faites réellement. Vous transférez les compétences et les responsabilités ; demain, vous transférerez même la gestion du Dalo ; mais, dans tous ces transferts, il manque toujours la même chose : les moyens. Pas un euro de plus ! Appelons les choses par leur nom : transférer des compétences avec les moyens correspondants, c'est ce que l'on appelle la décentralisation ; les transférer sans les moyens, c'est du désengagement et une forme d'irresponsabilité de l'État. Votre système est bien commode : l'État garde les cordons de la bourse et ce sont les territoires qui devront répondre de la pénurie… Vous ne décentralisez pas seulement les compétences, vous décentralisez aussi la responsabilité de votre échec.

Vous revenez enfin à votre vieille recette : les cadeaux fiscaux et les exonérations, comme si ces années de politique du logement ne vous avaient rien appris. Cette fois, vous avez même donné votre nom à un dispositif, le « Jeanbrun », déjà modifié quatre mois après sa mise en place, en raison de son échec. Les Français n'ont pas besoin d'un énième dispositif portant le nom d'un ministre ; ils ont besoin de logements sociaux accessibles et dignes, capables d'affronter les bouleversements climatiques, et de collectivités auxquelles on donne vraiment les moyens d'agir.

Une politique du logement ne se mesure pas à ses éléments de langage, mais à ses moyens. Au fond, votre projet de loi pourrait se résumer ainsi : vous dérégulez, vous défiscalisez et, en un mot, vous vous désengagez.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Il vaut mieux entendre cela que d'être sourd… Ce qui est terrible, c'est qu'il n'y a pas grand-chose de vrai dans ce que vous venez de dire.

Nous avons au contraire l'ambition de remettre des moyens dans la politique du logement : je n'ai de cesse de vous le dire, mais surtout de vous le démontrer par la rédaction même de ce projet, qui doit redonner de l'oxygène et des financements au secteur. Vous prétendez que nous nous désengageons, alors que c'est tout le contraire.

Comme je l'indiquais à madame la rapporteure, des compensations sont prévues et les collectivités, dont la plupart exercent déjà par délégation un certain nombre de compétences, ont quelque chose à gagner à ce texte. Pour ce qu'elles font déjà, nous venons véritablement les soutenir.

Vous affirmez ensuite que nous ne ferions rien pour l'adaptation climatique, mais un article entier a été ajouté sur ce sujet, comme je l'ai indiqué dans mon propos liminaire, sur proposition de la présidente Chatelain.

Vous dites que nous ne faisons rien pour le logement social. Peut-être n'avez-vous pas lu le texte ? Un article entier est consacré au financement de la rénovation du parc social.

Vous prétendez enfin que nous ne soutiendrions pas le logement social de manière générale : ce texte le permettra car, en favorisant les opérations d'intérêt local, nous accélérons aussi la production de logements sociaux. Interrogez les acteurs du secteur : ils vous diront qu'ils ne parviennent pas à mener à bien certaines opérations, en général mixtes, parce que la part privée ne trouve pas d'investisseurs – d'où la nécessité absolue de dispositifs fiscaux incitant nos concitoyens à investir dans le logement.

Je suis ouvert à la critique, surtout lorsqu'elle est constructive, mais lorsqu'elle repose sur des contrevérités, elle est difficile à entendre.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Je ne peux que regretter d'avoir à discuter d'un projet de loi sur le logement, sujet qui se trouve au cœur des préoccupations de nos concitoyens, alors même que notre assemblée n'aura pas officiellement repris ses travaux et qu'au même moment se tiendra le congrès de l'Union sociale pour l'habitat. Je regrette également de n'avoir aucune garantie que vous l'inscriviez à l'ordre du jour de notre hémicycle.

Mais, surtout, est-il bien sérieux d'examiner un projet de loi sans lui donner les moyens budgétaires nécessaires à sa bonne application ?

Vous affichez l'ambition, que nous partageons, d'un nouveau programme de renouvellement urbain pour les quinze années à venir ; mais comment croire à un périmètre élargi doté de cinq milliards d'euros seulement ? Vous annoncez un « choc écologique », mais où sont les moyens de la rénovation énergétique ? Faciliter la remise sur le marché de passoires thermiques ne résoudra pas la crise quantitative et aggravera la crise qualitative. J'en profite pour rappeler à monsieur Falcon, qui a déjà quitté ces bancs, que ce qui « tabasse » les Françaises et les Français, ce n'est pas le DPE : c'est de vivre dans des bouilloires thermiques l'été et dans des passoires thermiques l'hiver.

Je ne vous accable pas pour autant, monsieur le ministre, car chacun ici le sait : tous les ministres du logement, quelle qu'ait été leur détermination, se sont heurtés au verrou de Bercy. Nous appelons de nos vœux, depuis plusieurs années, une grande loi de programmation à la hauteur de la crise que nous traversons – une crise qui pousse des jeunes à renoncer à leurs études, éloigne des salariés de leur lieu de travail, enraye les parcours de vie et fragilise nos collectivités, tout en laissant libre cours à la spéculation. Mais, comme sur de trop nombreux sujets, nous légiférons une fois de plus au pied du mur. Une politique du logement efficace supposerait d'anticiper et de donner de la visibilité aux acteurs, plutôt que de réparer les conséquences de décisions trop longtemps repoussées ou de projets avortés.

Si ce texte aborde quelques sujets importants, il ne nous semble pas à la hauteur des enjeux.

Le logement mérite mieux qu'une loi de circonstance, servant davantage à se racheter une conscience à l'approche de l'échéance présidentielle qu'à répondre à la crise profonde que nous connaissons.

Le projet de loi comporte, en outre, de nombreuses lignes rouges. Nous avons évoqué l'article 6 et je rappellerai encore une fois l'hypocrisie du Rassemblement national : dans le seul but d'agiter le chiffon rouge en vue de l'élection présidentielle, il a voté contre le texte que je défendais avec notre collègue Bastien Marchive. Je nous alerte aussi sur l'article 10, qui confie l'attribution des logements au maire : nos élus locaux s'en trouveraient placés en porte-à-faux, tout particulièrement dans un contexte de tension extrême sur l'accès à un logement digne et durable. S'agissant de l'article 4, enfin, j'appelle à la responsabilité : il faut certes encourager et accompagner ceux qui investissent dans le logement privé, mais à condition que ces investissements soient strictement encadrés et aient une vocation sociale. Il faut aussi doter suffisamment les bailleurs sociaux pour qu'ils puissent agir dans nos territoires. C'est pourquoi nous continuerons, au-delà de ce texte, à défendre dans le prochain budget la suppression pure et simple de la réduction de loyer de solidarité (RLS), qui constituerait une réelle réponse aux besoins.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je concentrerai ma réponse sur l'article 10, car il suscite une réelle incompréhension.

Si j'étais assis parmi vous et qu'un ministre me proposait de laisser le maire désigner nominativement la personne appelée à occuper tel ou tel logement social, ou s'il s'agissait de lui accorder un droit de veto absolu lui permettant d'écarter d'emblée tel ou tel candidat, je comprendrais tout à fait votre argumentation.

Mais ce n'est pas ce que prévoit le texte. L'article 10 propose une « critérisation » ou, pour le dire de façon un peu caricaturale, une « territorialisation des critères ». Dans une zone donnée, la priorité sera peut-être de loger les salariés venus construire la centrale nucléaire voisine ; ailleurs, ce sera un autre public spécifique, comme les femmes victimes de violences intrafamiliales ou les étudiants. L'idée est d'assouplir la doctrine pour qu'elle colle au plus près des réalités locales. Le maire n'en sera pas davantage exposé ni accusé de clientélisme, puisqu'il s'agit bien de fixer des critères : n'en faites donc pas une ligne rouge !

S'agissant du droit de veto, le Sénat a considérablement élargi ce pouvoir. Je m'en remets, pour ma part, à l'avis du Conseil d'État, qui avait permis une rédaction conforme à notre droit, exigeant du maire une décision dûment argumentée et rédigée, sur la base d'une condamnation manifeste. Il s'agit de répondre à des situations que nous avons vécues ; elles ne sont peut-être pas très nombreuses à l'échelle du pays, mais leur portée est délétère. Reloger un agresseur en face de chez sa victime est inacceptable et fait beaucoup de mal à la réputation du premier magistrat de la commune, comme à celle du logement social.

Mme Emeline Rey-Rinchet (DR). Les ménages consacrent 28 % de leur pouvoir d'achat au logement. Il s'agit de loin de leur premier poste de dépense et il ne cesse d'augmenter. À l'heure où les Français rognent sur toutes leurs dépenses, y compris essentielles, il nous faut mettre fin à l'inflation du coût du logement. Avec mes collègues du groupe Droite républicaine, nous saluons donc l'inscription de ce texte à l'ordre du jour : il doit engendrer un choc d'offre, tant sur le marché de la construction que sur celui de la rénovation.

En matière de construction d'abord, la création d'un troisième programme de renouvellement urbain traite la question du logement indigne afin de désenclaver des quartiers devenus, pour certains, des zones de non-droit.

Je veux également dire notre satisfaction quant à l'annonce faite par le Premier ministre, le 23 avril dernier : ce troisième programme concernera les villes moyennes.

Pouvez-vous nous indiquer, monsieur le ministre, quelle part des cinq milliards d'euros leur sera consacrée ?

Les opérations d'intérêt local méritent également d'être saluées : dans votre projet de loi, vous faites confiance aux territoires et, en particulier, au couple élu local-préfet. Nous reviendrons pendant les débats sur les modalités de ces opérations, mais, comme lors de la crise sanitaire, le président d'EPCI, souvent un maire, et le préfet sont les deux acteurs les mieux ancrés dans la réalité des territoires

et donc les mieux à même d'identifier là où il est nécessaire de construire du logement. Nous soutiendrons ces dispositions avec force.

En matière de rénovation ensuite, nous nous réjouissons que la rareté locative engendrée par la rigidité du DPE soit, pour la première fois, prise en compte par un ministre du logement.

Enfin, s'agissant du renforcement du pouvoir des maires dans l'attribution des logements sociaux, ne pensez-vous pas qu'il s'agit *in fine* d'une contrainte plus que d'un pouvoir ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. L'idée est bien de construire plus vite et plus fort, en faisant confiance aux territoires.

Sur votre dernier point, j'insiste : il n'y a pas de contrainte. Nous enrichissons la « boîte à outils » des maires. S'ils souhaitent expérimenter la gestion du contingent Dalo, la possibilité leur en est ouverte, mais sans obligation : elle reste facultative. Il en va de même pour le droit de veto, dont l'usage n'est pas automatique : un maire l'utilisera si un cas particulier se présente dans sa commune et s'en abstiendra dans le cas contraire. Il s'agit bien de compétences complémentaires, qui n'exposent en aucun cas les élus à un procès en clientélisme, puisque les commissions d'attribution des logements demeurent souveraines. Le maire, lui, pourra fixer des critères. Tout cela relève d'une logique de confiance : des maires plus sereins et plus impliqués dans la politique dite de « peuplement » des quartiers seront plus enclins à défendre la production de logements sociaux sur leur territoire, ce qui est évidemment essentiel.

M. Boris Tavernier (EcoS). Nous en convenons tous, la crise du logement fait rage. Elle fait rage quand des jeunes renoncent à poursuivre leurs études faute de trouver un appartement accessible, quand accueillir un deuxième enfant oblige à déménager bien trop loin, quand le loyer engloutit la moitié d'un salaire et que devenir propriétaire relève du mirage. En vingt ans, le prix des logements a augmenté quatre fois plus vite que les salaires des Français. Nous en sommes arrivés à un système où le logement, loin d'être un droit, est devenu une dépense insoutenable pour beaucoup et une rente très confortable pour quelques-uns. Ne nous voilons pas la face : s'il y a une majorité de perdants, il y a aussi des gagnants de la crise du logement. Tant que nous ne nous attaquerons pas à ces injustices, toutes les politiques du logement seront vouées à l'échec.

Nous attendions votre projet de loi ; malheureusement, il ne résoudra rien. Les loyers écrasent les locataires. Votre texte permettra-t-il de desserrer cet étau ? Non, il ne prévoit rien en la matière, alors qu'il aurait été l'occasion parfaite de prolonger et d'améliorer l'encadrement des loyers.

Pire, son article 7 ouvre la porte à de nouvelles hausses, en faisant payer aux locataires la rénovation énergétique. Votre texte permettra-t-il de réduire la facture de chauffage en hiver ? Non, il prévoit au contraire de nouvelles dérogations pour les passoires thermiques. Nous sortons à peine d'un été meurtrier : en tire-t-il les

conséquences ? Pas davantage, car les micromesures ajoutées à la hâte au Sénat, en pleine canicule, sont loin de suffire à rafraîchir les bouilloires thermiques.

Vous voulez donc faire payer davantage les locataires, au profit de propriétaires bailleurs qui ont procrastiné, attendu et fui leurs responsabilités. Vous leur offrez des délais, des dérogations et même une niche fiscale toute neuve, déjà élargie avant que l'on sache si elle fonctionne, au mépris de la bonne gestion des finances publiques.

Votre texte permettra-t-il de développer une offre de logements accessibles ? Non, car son article 2 tord les documents d'urbanisme sans fixer aucun objectif de mixité sociale. Les files d'attente pour obtenir un logement social s'allongent. Ambitionne-t-il de relancer le logement social et de mieux faire respecter la loi SRU ? Non, il ouvre les vannes du clientélisme local en accordant aux maires un pouvoir accru dans l'attribution des logements sociaux. Rappelons-le : les logements sociaux ne sont pas la propriété des maires et leur attribution ne doit pas dépendre de leur bon vouloir. Et, disons-le plus fort encore, puisque certains ont choisi d'en faire leur thème de rentrée : cette attribution ne se fait pas en fonction de l'origine. S'il doit y avoir une préférence, c'est la préférence populaire et solidaire.

Au-delà de ces insuffisances, qui sont autant de lignes rouges, il faut mentionner tous les impensés de votre texte. Facilite-t-il l'accès à la propriété des primo-accédants ? Non, rien n'est prévu pour eux. S'attaque-t-il aux difficultés de l'hébergement d'urgence, à l'explosion du nombre d'expulsions locatives ou de personnes à la rue ? Non, rien non plus.

Vous l'aurez compris, nous ne soutiendrons pas ce texte, qui ne répond en rien à la crise et aggrave même certains déséquilibres. Reconnaissons-le toutefois : ces dernières années, en matière de logement, nous étions habitués à pire. Il aurait pu oublier de relancer un programme Anru ou, pire encore, inscrire dans un scandaleux fichier national les locataires qui peinent à payer leur loyer – la fiche « S » du mauvais locataire, idée absolument indigne sur laquelle un ministre du logement a décidé, lui, de faire sa rentrée.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Il y a dans ce que vous dites beaucoup d'exagération, mais c'est le jeu.

Ce projet de loi entend s'appuyer sur les maires exemplaires au regard de la loi SRU ou, du moins, engagés par la signature d'un contrat de mixité sociale – vous savez que, dans les communes carencées, les maires de bonne volonté signent avec l'État un tel contrat, qui leur permet de se fixer des objectifs. Qu'il s'agisse des opérations d'intérêt local ou du renforcement des pouvoirs du maire en matière d'attribution, le bénéfice de ces dispositions est subordonné au respect de la loi SRU ou à la signature d'un contrat de mixité sociale. Il ne s'agit pas de faire un cadeau à tous les maires, quelle que soit la politique qu'ils mènent en la matière.

Que certains se saisissent des contingents pour ne pas les attribuer efficacement serait évidemment inacceptable. Le texte veille donc à récompenser systématiquement l'exemplarité des maires et à ne pas donner de tels outils à ceux qui ne montreraient pas l'exemple.

M. Romain Daubié (Dem). Voilà enfin un texte transversal, après des propositions de loi plus techniques et des textes de niche sur le logement.

Je vous remercie, monsieur le ministre, de votre disponibilité et de celle de vos équipes, en juillet et en août, pour préparer nos travaux d'aujourd'hui à la suite de l'examen au Sénat.

Je ne vous apprendrai rien en disant que le logement n'est pas un secteur parmi d'autres : c'est celui qui détermine à quel moment on peut quitter ses parents, si l'on peut vivre près de son lieu d'études ou de travail, fonder une famille, vieillir dignement ou constituer un patrimoine pour soi et les siens ; dans les zones tendues, c'est lui aussi qui conditionne le fait qu'un employeur au carnet de commandes bien rempli pourra recruter facilement.

Au sein du groupe Les Démocrates, nous sommes convaincus que chacun et chacune doit pouvoir vivre dignement dans un lieu et s'y projeter. Nous n'opposerons pas les bailleurs privés et les bailleurs sociaux, pas davantage que les propriétaires et les locataires. Un pays peut s'enrichir en patrimoine tout en s'appauvrissant en habitabilité ; c'est le risque que nous courons lorsque le logement représente un quart des dépenses des ménages.

Notre groupe s'est mobilisé avec constance sur ces sujets : je pense à la loi sur l'indivision et les successions vacantes, à celle qui porte mon nom sur la transformation des bureaux en logements, mais également aux travaux de notre collègue Jean-Paul Mattei sur le patrimoine immobilier de l'État et sur le statut du bailleur privé, qui a ouvert la voie au dispositif Jeanbrun.

Trois priorités guideront notre analyse de ce projet. La première est de débloquer les parcours de vie : le patrimoine immobilier ne peut pas rester figé pendant que des jeunes peinent à se loger et que des seniors cherchent en vain un logement adapté ; nous devons soutenir ceux qui rencontrent le plus de difficultés.

La deuxième part d'un constat que nous faisons au quotidien : la complexité ne protège pas lorsqu'elle empêche d'agir. Sans remettre en cause les normes que nous avons fixées, nous devons simplifier et adapter pour construire, rénover et réhabiliter, et donc pour créer des emplois non délocalisables : c'est là tout l'enjeu du débat que nous aurons autour du DPE.

La troisième est la résilience climatique, qui constitue un investissement : après les vagues de chaleur que chacun a subies, nous devons plus que jamais améliorer la qualité de vie. Prévenir plutôt que réparer, c'est répondre aux besoins et investir pour l'avenir, tout en évitant des dépenses plus lourdes demain.

Nous ne pouvons pas nous contenter de réagir et ne résoudrons pas ce défi du logement sans une réflexion sur l'aménagement du territoire. À ce sujet, n'oublions pas les zones rurales et péri-urbaines et ne laissons pas de côté l'habitat individuel.

Monsieur le ministre, comment ce texte s'articule-t-il avec ces différents enjeux ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je vous remercie du travail déjà accompli et, notamment, de l'avancée significative que vous avez permise sur la transformation des bureaux en logements ; je suis ravi que nous puissions la prolonger ensemble.

L'articulation que vous appelez de vos vœux doit servir un objectif : le choc d'offre. Nous devons proposer davantage de logements et, pour cela, en produire davantage. J'insiste sur le mot « produire », qui recouvre non seulement la construction neuve – pilier essentiel qu'il faut évidemment relancer, tant il est fragilisé – mais également la réhabilitation à neuf. En marchant sur ces deux jambes et en n'opposant pas, comme vous le dites très justement, le logement privé et le logement social, nous pourrons remonter la pente. J'y mettrai en tout cas toute mon énergie à vos côtés.

M. François Jolivet (HOR). Chacun connaît désormais mon point de vue sur ce projet de loi ; il est conforme à celui du groupe Horizons et indépendants. Je ne reprendrai donc pas la parole sur ce sujet.

Mme Valérie Létard (LIOT). Monsieur le ministre, merci de venir nous présenter, dans un moment qui n'est pas le plus simple, un texte qui a tout de même l'ambition de répondre à un certain nombre d'attentes du terrain, et d'ouvrir ainsi un débat avec le Parlement au service de l'intérêt général. L'ampleur et l'urgence des besoins ont été rappelées ; ce texte y apporte des réponses utiles et notre groupe souhaite contribuer à le renforcer. Je voudrais insister sur quatre points en particulier.

Le premier concerne l'Anru. Décider d'un troisième programme national de renouvellement urbain est une nécessité pour nos territoires urbains. Votre texte étend la géographie d'intervention du futur programme au-delà des 1 584 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), situés dans des communes de toute taille. Je comprends la volonté de répondre à d'autres fragilités, mais cette extension fait courir le risque de disperser les moyens et de se priver des synergies liées aux dispositifs déjà en place dans cette géographie prioritaire – je pense particulièrement aux contrats de ville, mais pas seulement. Si, demain, le programme Anru 3 concerne 150 quartiers, ce sera moins d'un QPV sur dix, sans compter l'ouverture proposée aux territoires qui n'en relèvent pas, alors que le programme Anru 2 en comptait 450, soit un quartier prioritaire sur quatre. Il faudra en outre trouver, au sein de cette enveloppe, un ajustement sur la question de l'habitat minier et ouvrier, pour corriger une impasse regrettable. Je souhaite aussi que l'accompagnement

social et la jeunesse figurent parmi les priorités du programme : le renouvellement urbain est un puissant levier de mobilité et d'émancipation, à condition d'être conjugué avec l'accompagnement humain. L'enveloppe annoncée, enfin, doit être un point de départ : les besoins devront être réévalués et tous les financeurs mobilisés, y compris l'Europe.

Le deuxième point a trait à l'investissement locatif. Nous avons adopté ici, en mai dernier, ma proposition de loi pour la mobilisation de l'habitat existant. L'article 4 poursuit le même objectif, selon des choix techniques parfois différents. Mon intention n'est pas d'opposer ces deux travaux, mais bien de parvenir à un texte qui relance réellement la dynamique de l'investissement locatif privé ; les amendements nous donneront l'occasion d'en rediscuter et d'identifier les voies cohérentes avec cette relance attendue par le terrain.

Le troisième point concerne l'adaptation des logements au climat de demain. Nous connaissions les passoires thermiques d'hiver ; cet été nous a rappelé que l'habitabilité est aussi un enjeu en période de forte chaleur. J'ai toujours été favorable à ce que l'on corrige le DPE lorsqu'il conduit à des situations absurdes et à ce que l'on introduise des souplesses ciblées, mais l'article 6 risque d'aller trop loin : des refus successifs en copropriété pourraient repousser indéfiniment l'atteinte de la décence énergétique, tandis qu'un logement sous les toits pourrait être réputé décent sur la seule base du DPE collectif. Il va falloir y travailler.

Enfin, je défendrai un droit de proposition plutôt qu'un droit de veto des maires ; nous en discuterons également.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Tout l'objet de nos travaux est de trouver le chemin qui nous permettra de répondre à la crise et de loger nos concitoyens dans des logements décents. Merci d'avoir rappelé l'absolue nécessité d'un programme Anru 3, qui prenne le relais du programme Anru 2, sans la rupture que nous avons connue entre les deux premiers programmes.

J'entends votre préoccupation, mais je précise que j'en ai discuté notamment avec les équipes de l'Anru et avec des représentants de nos collectivités territoriales. Vous connaissez la règle du fameux « carroyage » : pour délimiter un QPV, il faut tracer un carré d'un kilomètre sur un kilomètre, dans lequel le revenu moyen ne dépasse pas un certain niveau. Je l'ai vécu dans ma commune : le carré étant légèrement trop grand, chaque fois que nous le positionnions autour d'un quartier extrêmement sensible, nous y intégrions trois rues pavillonnaires, qui faisaient exploser le revenu moyen, si bien que le quartier cessait d'être éligible. Cet exemple montre que la méthode du carroyage soulève des interrogations : elle laisse de côté, ici ou là, des quartiers d'habitat social auxquels on pense spontanément, mais aussi des centres-villes anciens très dégradés – en somme, des quartiers en déprise sociale où le bâti nécessite, plus qu'une simple rénovation, une véritable transformation. À ce stade, nous voulons donc permettre à toutes les communes ayant des territoires en déprise de faire acte de candidature. L'Anru examinera ensuite les critères et déterminera les dossiers les plus prioritaires. L'idée n'est

évidemment pas de diluer les moyens, mais de n'ignorer aucun territoire fragile de la République. D'autres dispositifs continueront d'exister, notamment Action cœur de ville, dont mes collègues ministres Françoise Gatel et Serge Papin préparent une troisième édition. Nous avançons donc.

En ce qui concerne l'habitat minier, il est important que nous puissions poursuivre nos échanges.

J'ai bien pris note, enfin, de vos alertes sur l'article 4 : il y a là un chemin à construire ensemble.

M. Stéphane Peu (GDR). Même si, Monsieur le ministre, vous n'y êtes pas pour grand-chose, pas davantage d'ailleurs que notre collègue et ancienne ministre Valérie Létard… au palmarès des grands échecs du double quinquennat d'Emmanuel Macron, la politique du logement figure sur le podium. Les chiffres l'attestent : non seulement le logement est devenu la principale dépense des ménages et le principal facteur de dégradation du pouvoir d'achat, mais le nombre des demandeurs de logement n'a jamais été aussi élevé et on n'a jamais aussi peu construit depuis quarante ans – il faut remonter à la guerre du Golfe pour trouver un niveau de production aussi bas. C'est un échec sur toute la ligne et votre projet de loi ne permettra pas de renverser la vapeur – vous ne le présentez d'ailleurs pas comme cela. Fort du dogmatisme dont ont fait montre l'Élysée et Bercy dans ce domaine, le « nouveau monde » a voulu bazarder, plutôt que de l'améliorer et le consolider, le modèle français du logement, plus que centenaire, fondé sur une économie mixte combinant le secteur privé et le secteur socialisé.

S'agissant du texte lui-même, nous jugeons de manière positive le principe d'un programme Anru 3, même si nous déposerons de nombreux amendements pour améliorer le dispositif. J'ajoute, à ce propos, que s'il faut, bien entendu, rénover les quartiers, il faut également que la République y remplisse ses missions, qu'il s'agisse de remplacer des profs, de garantir la présence de médecins ou d'aider les associations, faute de quoi on ne fera que la moitié du chemin.

Quant au dispositif Jeanbrun, il soulève deux questions. Premièrement, sur quelle évaluation vous fondez-vous pour justifier son élargissement quelques mois seulement après sa création ? Je crains en effet qu'après avoir chassé le Pinel, qui a fait l'objet d'un avis très sévère de la Cour des comptes, on ne le fasse revenir par la fenêtre. Deuxièmement, je préfère que l'on utilise l'argent public pour aider ceux qui souhaitent devenir propriétaires à l'être plutôt que pour inciter ceux qui le sont déjà à l'être davantage.

Je ne comprends pas cette fuite en avant.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Sur l'Anru, je suis d'accord avec vous. Il ne suffit pas de rénover les halls d'immeuble dans les quartiers : les services publics doivent être présents. C'est pourquoi je parle d'un programme Anru à 360 degrés.

Je sais que certains d'entre vous souhaitent revenir sur l'expression « reconquête républicaine », qui traduirait ma prétendue volonté de concevoir un Anru sécuritaire. Le droit à la sécurité est un élément important de la rénovation d'un quartier, mais il n'en est pas l'alpha et l'oméga. Ces opérations reposent sur six piliers, parmi lesquels figurent évidemment les services publics. La reconquête républicaine consiste à tenir la promesse républicaine dans les quartiers concernés – vous savez que j'en suis issu et que cela me tient particulièrement à cœur. Ainsi le programme Anru 3 doit-il annoncer la réhabilitation des équipements publics, mais aussi la garantie de la tranquillité publique, l'adaptation au changement climatique, dans les logements comme dans l'espace public, et l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. Nous devons en effet faire face au mur que représente le vieillissement de la population du logement social. Or, certains bâtiments flambant neufs, rénovés dans le cadre du programme Anru 2, sont dépourvus d'ascenseurs ! Bref, nous devons réfléchir ensemble au concept de « reconquête républicaine ».

Quant au dispositif Jeanbrun, nous proposons de l'élargir, car la loi de finances qui l'a créé a été adoptée par 49.3, de sorte que nous avons dû retenir un amendement qui était mieux-disant pour le neuf, mais inapplicable concernant l'ancien. De fait, il est techniquement impossible, à moins de réaliser des dépenses considérables, de faire passer un logement de la catégorie F ou G à la catégorie A ou B. Le Premier ministre s'était donc engagé à revenir sur ce volet du dispositif dans le cadre du projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement.

Le zonage du Pinel a entraîné une concentration, si bien qu'à l'achat il a fait monter les prix du foncier et qu'à la revente il a fait baisser le prix des biens. Il présentait, certes, des avantages pour la production de logements mais aussi des inconvénients, dont nous avons voulu tirer les leçons.

Enfin, je crois, moi aussi, au concept d'une « France de propriétaires ». Je vous donne donc rendez-vous lors de l'examen du projet de loi de finances, qui doit nous permettre d'adopter des dispositifs destinés à aider les Français à le devenir.

M. le président Stéphane Travert. Nous en venons aux questions des autres députés.

M. Robert Le Bourgeois (RN). Monsieur le ministre, le 4 décembre 2025, je vous demandais, ici même, des explications sur les 8 milliards d'euros de subventions que la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal), qui est sous votre responsabilité, avait alloué, entre 2019 et 2024, à l'accueil et à l'hébergement des demandeurs d'asile, compétence normalement exercée par le ministère de l'intérieur. Vous n'aviez pas été en mesure de me répondre et m'aviez assuré que vous reviendriez vers nous. Dans la foulée, je vous ai envoyé un courrier pour vous préciser ma demande : pas de réponse. En janvier 2026, les services de la commission ont relancé, à ma demande, votre cabinet : pas de réponse. Le 22 mai 2026, je vous ai de nouveau relancé : toujours

pas de réponse. Dois-je comprendre que vous avez du mal à rassembler les éléments que je vous demande ou que vous ne souhaitez pas les communiquer ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Votre question est très éloignée de l'objet du projet de loi. Cela dit, nous nous appliquons, avec mon cabinet, à répondre aux demandes qui nous sont adressées ; je regarderai donc cela de très près. Je crois à la transparence du débat public ; il est donc hors de question que les chiffres ne soient pas accessibles.

M. Bastien Marchive (EPR). Si j'en comprends tout à fait la logique, je crains que l'extension du périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain aux zones caractérisées par une forte concentration d'habitats indignes ou de logements vacants – soit une bonne partie des centres-villes de notre pays – ne se fasse au détriment des quartiers prioritaires de la politique de la ville, qui sont pourtant ceux qui ont le plus besoin de ce programme. Les cinq milliards d'euros actuellement budgétés risquent d'être largement insuffisants, sachant qu'ils couvrent à peine les besoins des QPV. Vous paraît-il donc envisageable de préciser la rédaction actuelle du texte ? Si tel est le cas, quel est, selon vous, le périmètre complémentaire sur lequel il convient d'intervenir ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. L'expression que vous avez employée est juste : le dispositif doit s'adresser aux quartiers qui en ont le plus besoin. Tel est le critère que nous devons retenir. Je ne reviens pas sur les cinq milliards : il s'agit d'un fonds d'amorçage. Le montant ciblé doit être, à tout le moins, équivalent aux douze milliards de l'Anru 2.

Parmi les quartiers qui méritent d'être traités, au moins 150 d'entre eux sont en quelque sorte « pré-identifiés », soit parce qu'ils ont bénéficié dans le cadre de l'Anru 2 d'une opération qui doit être achevée, soit parce qu'il s'agit de QPV. Pour autant, il serait injuste de fermer la porte à ceux qui, notamment outre-mer, échappent au carroyage, d'autant plus que, grâce aux programmes Anru précédents, la rénovation d'un certain nombre de quartiers prioritaires de la politique de la ville est en cours d'achèvement. Certains quartiers en déprise, qui peuvent être considérés d'une certaine façon comme des QPV, ne sont pas reconnus comme tels parce qu'ils comportent de nombreux logements indignes dont on ne peut pas toujours établir le revenu moyen des locataires. Il nous faut donc être souples et pragmatiques.

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Vous avez récemment relancé l'idée d'un fichier national des dettes locatives pour, dites-vous, « restaurer la confiance dans les rapports locatifs ». Pourtant, selon l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil), 70 % des impayés sont dus à une chute brutale de ressources : licenciement, séparation, maladie, voire un simple blocage administratif ; la mauvaise foi demeure marginale. De plus, la part des impayés ne représente que 2 à 2,5 % des loyers dus dans le parc privé. Un tel fichier stigmatiserait donc les ménages dont le seul tort est d'avoir subi un accident de la

vie et leur fermerait durablement l'accès à un logement. À la précarité, vous ajouteriez la suspicion.

Le logement est devenu le premier poste de dépense des plus modestes. La pauvreté atteint un niveau record et près de trois millions de ménages attendent un logement social. Faute de logements sociaux et très sociaux en nombre suffisant, ces ménages sont renvoyés vers un parc privé dont les loyers les étranglent. Or, nous disposons d'un outil qui fonctionne : l'encadrement des loyers. Partout où il a été expérimenté, il a permis de freiner les hausses de loyer. Jusqu'à 1 000 euros ont ainsi été épargnés chaque année par les locataires parisiens, qui se sont vus restituer du pouvoir d'achat.

L'encadrement des loyers a montré son efficacité face à la crise du logement. Alors que les associations spécialisées réclament unanimement sa pérennisation et son extension à l'ensemble du territoire, votre projet de loi l'ignore purement et simplement. Comment le justifiez-vous ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Si l'on veut relancer l'offre, il faut redonner confiance aux propriétaires, dans le cadre d'un juste rééquilibrage. Nous devons ainsi lutter contre, d'un côté, le logement indigne, c'est-à-dire les mauvais propriétaires, et, de l'autre, les professionnels de l'impayé ; mais ce n'est pas l'objet du projet de loi, non plus, du reste, que l'encadrement des loyers. Les montants que vous avez cités à ce sujet sont faux. Les quelques ménages qui profitent de ce dispositif sont non seulement ceux qui sont déjà locataires, et non ceux qui recherchent un logement, mais aussi les plus aisés – j'ignorais que vous défendiez les contribuables des déciles 8 et 9.

Les maires ont à leur disposition une boîte à outils. Tous les élus locaux qui participent à l'expérimentation de l'encadrement des loyers et que j'ai consultés souhaitent pouvoir la poursuivre afin de corriger certains dysfonctionnements concernant notamment la collecte de données. Une proposition de loi a été adoptée par l'Assemblée nationale ; elle sera inscrite à l'ordre du jour du Sénat au mois d'octobre, comme je m'y étais engagé, et nous verrons ce qui sortira de ses débats ; mais il s'agit d'avancer, en permettant à ceux qui le souhaitent – et demandent que le débat soit tranché lors de l'élection présidentielle – de poursuivre l'expérimentation pendant quelques années. Nous pourrons y travailler ensemble.

Mme Christelle Minard (DR). Vous avez confirmé les propos du Premier ministre, qui a indiqué vouloir élargir l'action du programme Anru 3 aux centres-villes dévitalisés, aux territoires ruraux et à la France des sous-préfectures, trop souvent oubliée. Comment cet engagement se traduira-t-il dans la mise en œuvre opérationnelle du programme ? Les dossiers sélectionnés seront-ils strictement limités aux quartiers prioritaires de la politique de la ville ? Si tel n'est pas le cas, seriez-vous prêt à préciser dans le texte qu'une part (20 %, par exemple) des quartiers qui seront choisis pour bénéficier du programme Anru 3 pourront être situés dans ceux des territoires périurbains ou ruraux qui en ont le plus besoin ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. De fait, l'objectif est de cibler les quartiers qui en ont le plus besoin. Dans certains départements, qui ne comptent qu'un ou deux QPV, ces derniers ne seront pas concernés, car ils ont probablement bénéficié des Anru précédents ou n'en ont pas besoin. Or, il serait dommage de fermer la porte aux quartiers en déprise de ces départements. Plutôt que fixer un seuil, qui produit toujours des effets de bord, je préfère analyser objectivement la situation des différents quartiers, de manière à apprécier, au cas par cas, la pertinence d'une intervention de l'Anru. Je suis plutôt défavorable aux quotas, mais je comprends votre volonté d'ouvrir davantage le programme aux territoires ruraux et à ce que j'appelle la « France des sous-préfectures ».

M. Mickaël Cosson (Dem). Il y a un peu moins d'un an, dans le cadre de l'examen du projet de loi de finances pour 2026, nous accouchions aux forceps du statut de bailleur privé. Force est de constater que l'ambition de produire deux millions de logements d'ici à 2030 implique de renforcer ce statut, notamment dans le parc existant, puisque la production est quasiment nulle. J'espère que nos débats nous permettront de remédier à ce problème pour répondre aux attentes du terrain. On a parfois tendance à stigmatiser les propriétaires, mais n'oublions pas que, sans eux, il n'y aurait pas de locataires.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. C'est à vous qu'il faut attribuer la paternité de ce statut, qui n'existerait pas sans le rapport que vous avez rédigé à la demande de la ministre Valérie Létard.

Nous avions annoncé que, pour atteindre l'objectif de deux millions de logements d'ici à 2030, de nouvelles conditions devraient être réunies : un statut fiscal qui incite à investir dans le neuf et à rénover l'ancien, un choc de simplification et de confiance ainsi qu'un cadre différent, constitué de diverses dispositions telles que celles de ce projet de loi, la lutte contre les squats ou la prolongation du prêt à taux zéro. C'est seulement lorsque ces mesures s'appliqueront que nous pourrons espérer relancer la machine.

Mme Danielle Brulebois (EPR). Je vous remercie pour votre plan de relance du logement, qui était vraiment attendu.

J'appelle cependant votre attention sur une contradiction que nos territoires ruraux vivent très concrètement. D'un côté, nous demandons aux propriétaires d'améliorer l'étiquette énergétique de leurs logements, en excluant du marché locatif, en 2025, ceux qui sont classés G, puis, en 2028, ceux qui sont classés F. Dans le Jura, cette mesure concerne des maisons anciennes en pierre, souvent détenues par des propriétaires modestes ; il en résulte une vacance importante, qui inquiète les élus locaux. De l'autre, un décret du 25 août retire, à compter du 1er septembre, du parcours « par geste » de MaPrimeRénov' des travaux qui permettent précisément d'améliorer l'étiquette énergétique d'un logement : isolation des combles, menuiseries, ventilation, chauffage au bois… Même le Conseil national de l'habitat s'y était opposé. Ainsi, on maintient l'obligation tout en supprimant les moyens de s'y conformer !

Ce recentrage sera-t-il évalué territoire par territoire ? Le DPE pourra-t-il être corrigé d'ici à 2028 sur les points que je viens d'évoquer ou sur le traitement défavorable réservé au chauffage au bois et l'absence totale de prise en compte du confort d'été ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Le Gouvernement défend le concept de « rénovation globale », car c'est le plus efficace, et le plan d'électrification, que nous nous efforçons d'accompagner. Les critères d'attribution de MaPrimeRénov' traduisent ces deux ambitions.

Mme Aurélie Trouvé (LFI-NFP). Il est regrettable que vous ayez répondu à notre collègue Shéhérazade Bentorki : « Il vaut mieux être sourd que d'entendre cela. » Cela augure mal d'un débat respectueux avec les députés de la nation.

Vous proposez de recourir aux mêmes recettes que celles qui ont été utilisées dans les dispositifs Scellier, Duflot et Pinel : encore une fois, il s'agit pour l'État de dépenser des milliards pour convaincre les ménages qui en ont les moyens d'investir dans la pierre. Pourtant, après quinze ans d'une telle politique, la construction connaît une crise historique. La Cour des comptes, elle-même, estime que le lien entre incitation fiscale à l'investissement locatif privé et la construction de logements est très difficile à établir. Je souhaiterais donc savoir si vous disposez d'une étude solide qui vous permet d'évaluer le nombre de logements supplémentaires créés pour chaque milliard d'euros de dépense fiscale. Si tel n'est pas le cas, vos mesures relèvent, eu égard à l'argent ainsi dilapidé, de l'irresponsabilité budgétaire.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je vous invite à lire l'excellent rapport du sénateur Marc-Philippe Daubresse et de votre collègue Mickaël Cosson : il comporte de nombreux chiffres qui éclaireraient votre jugement. Certaines dépenses publiques rapportent de l'argent à l'État. Ainsi, les statistiques de l'Insee, d'une neutralité parfaite et indiscutable, démontrent que l'investissement dans le logement, outre qu'il permet aux familles françaises d'avoir un toit, contribue à créer des emplois non délocalisables et, surtout, à créer des produits dont la vente alimentera les recettes de l'État, ne serait-ce que grâce à la TVA.

J'ajoute que beaucoup d'opérations de construction de logements sociaux sont bloquées faute de coproduction avec le secteur privé. On a donc besoin du logement privé, y compris pour produire du logement social, auquel, je crois, vous êtes très attachée.

Mme Valérie Létard (LIOT). Face à une telle crise du logement, il ne faut pas opposer les deux univers. Il est important de « mettre le paquet » sur le logement social et l'accession à la propriété, notamment des ménages modestes ; mais il est aussi urgent, sous peine d'anéantir l'effort consenti en faveur du logement social, d'empêcher une attrition massive du parc locatif privé détenu par les petits propriétaires, moyennant l'obligation pour ces derniers de pratiquer des loyers sociaux.

Enfin, je connais les difficultés de l'aide MaPrimeRénov' mais, face à une telle crise du pouvoir d'achat et de l'énergie, il faut envisager d'accompagner les ménages modestes en les aidant à réaliser des monogestes, dans le cadre d'un parcours pluriannuel, par exemple. Lorsqu'on ne peut plus payer les factures de gaz, une chaudière à bois peut éviter de se trouver dans une situation d'inconfort terrible. Révisons les choix qui sont faits à la lumière du pouvoir d'achat !

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je vous remercie d'avoir rappelé la nécessité de ne pas opposer les univers, de produire du logement social, de favoriser l'accession à la propriété et de mobiliser l'épargne des Français pour financer des logements abordables.

Pour le reste, j'ai rappelé la position du Gouvernement. Le choc provoqué par la guerre en Ukraine et dans le détroit d'Ormuz nous incite à accélérer le plan d'électrification et les rénovations globales. Cela dit, des propositions intelligentes comme le parcours de rénovation – à savoir une rénovation globale réalisée par étapes – pourraient représenter une solution intermédiaire. Ce n'est pas l'objet du projet de loi, mais nous pourrons y travailler ensemble.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Les propos rappelés par ma collègue Aurélie Trouvé ne vous honorent pas.

Souffrez d'entendre que votre politique a asphyxié financièrement les bailleurs sociaux que vous prétendiez pourtant aider. En 2023, après avoir payé leurs charges et leurs emprunts, il ne leur restait plus que 1,5 % des recettes locatives pour financer leurs investissements, contre 6 % en 2022. C'est encore votre politique qui les prive de 1,3 milliard d'euros par an, sans compensation. Monsieur le ministre, vous êtes sourd : vous n'entendez pas les millions de personnes qui attendent un logement, ni les milliers de personnes porteuses d'un handicap, qui doivent s'adapter à leur logement. Vous pouvez continuer à être indélicat et discourtois, mais la crise actuelle mérite mieux que cette posture !

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je n'ai pas de commentaires à ajouter.

2. Réunion du lundi 21 septembre 2026 à 16 heures 30 : Examen du projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement

M. le président Stéphane Travert. La discussion générale ayant eu lieu mercredi dernier à l'occasion de l'audition par notre commission du ministre Vincent Jeanbrun, que nous sommes heureux d'accueillir à nouveau, il nous faut à présent examiner les articles et les amendements.

La commission des finances a rendu un avis favorable sur les articles 1er, 4, 4 *bis* et 4 *ter*, tout en adoptant une douzaine d'amendements. Comme il s'agit d'un avis simple et non d'une délégation au fond, ces amendements vous seront soumis et nous pourrons en débattre au fond, en votant sur chaque amendement sans avoir à suivre nécessairement cet avis.

Notre commission est saisie de 493 amendements. Je précise que soixante-quatre amendements ont été déclarés irrecevables au titre de l'article 40 de la Constitution, pour motif financier, trois au titre de son article 20, car ils constituaient des injonctions faites au Gouvernement, et sept au titre de son article 38, car ils tendaient à modifier le champ ou la procédure d'une habilitation à légiférer par ordonnance ou encore à conférer des habilitations supplémentaires à cet égard, alors que seul le Gouvernement peut le solliciter du Parlement.

Enfin, 141 amendements ont été déclarés irrecevables au titre de l'article 45 de la Constitution, pour absence de lien avec les dispositions du projet de loi – cela représente environ 19 % de l'ensemble des amendements déposés, soit un taux comparable à celui que l'on avait relevé en mai dernier lors de l'examen du projet de loi d'urgence pour la protection et la souveraineté agricoles. Une note rappelant l'objet de chacun des articles du texte vous avait, comme d'habitude, été transmise en amont de l'échéance du délai de dépôt des amendements.

Comme souvent, certains des sujets qu'abordaient les amendements déclarés irrecevables pour ce dernier motif présentaient de l'intérêt et méritaient à coup sûr un débat, mais ils traitaient de domaines que les articles du projet de loi ne concernent pas. Je pense par exemple à l'encadrement des loyers, aux aides à la pierre, aux aides à la rénovation énergétique, aux travaux de rénovation des bâtiments en général, ou encore à diverses dispositions fiscales allant au-delà du dispositif Jeanbrun s'agissant de l'ancien – je rappelle que l'article 4 ne concerne pas l'investissement dans le neuf. Notre assemblée devrait être saisie, d'ici une dizaine de jours, du projet de loi de finances, dont l'examen pour avis devrait nous donner l'occasion de débattre autant que nécessaire de ces questions fiscales.

Ont également été déclarés irrecevables les amendements qui concernaient les procédures d'urbanisme en général, hors programme national de renouvellement urbain, opérations d'intérêt local et quartier d'affaires de La Défense – qu'abordent respectivement les articles 1er, 2 et 5.

Il n'a pas non plus été possible d'établir un lien suffisant entre les dispositions du texte et des amendements relatifs aux règles de protection des monuments historiques, au plafonnement des aires de stationnement ou encore à la suppression d'agences comme l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ou l'Agence de la transition écologique (Ademe). Il en est allé de même d'amendements relatifs aux règles et matériaux de construction, à l'hébergement d'urgence, à la réservation de logements aux saisonniers, ou encore aux conditions d'éligibilité au logement social – en effet, l'article 10 ne modifie pas ces conditions de façon générale, mais permet seulement d'écarter de l'accès au logement social des candidats condamnés pour des faits de délinquance.

J'espère que nos débats, que je souhaite comme toujours respectueux, sereins et marqués par une écoute attentive des uns et des autres, feront œuvre utile et nous permettront d'aboutir à un texte cohérent, qui contribuera à relancer

l'activité dans le secteur du logement et à faciliter l'accès de nos concitoyens à un logement adapté à leurs besoins.

TITRE Ier

L'ACCÉLÉRATION DES CONSTRUCTIONS

Chapitre Ier – Dispositions d'orientation et de programmation

Article 1er (articles 9-4, 9-5, 9-6, 10-5 [nouveaux] et 14-1 du 1er août 2003 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, articles L. 353-15, L. 442-6, L. 472-1-8, L. 481-3 et L. 443-15-1-1 du code de la construction et de l'habitation, article L. 421-5-3 du code de l'urbanisme) : *Lancement du troisième programme national de renouvellement urbain*

Amendements identiques CE338 de la commission des finances et CE495 de M. François Piquemal

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Le groupe La France insoumise entend faire de la réhabilitation, de la rénovation et de la construction de logements sociaux les principaux objectifs du troisième programme national de renouvellement urbain.

Depuis son lancement en 2003, la politique de renouvellement urbain repose sur une logique articulant démolition et reconstruction, qui relègue la réhabilitation à un rôle secondaire. Le bilan de cette politique, vingt ans après son lancement, appelle un changement de cap. Sur les 250 000 logements neufs initialement prévus, la Cour des comptes a constaté en 2020 qu'à peine plus de la moitié avaient été construits.

Sur le plan écologique, le bilan n'est pas meilleur, puisqu'appliquer cette logique de démolition-reconstruction conduit à émettre environ quatre fois plus de CO_2 qu'une réhabilitation ambitieuse et davantage qu'une simple construction neuve. Démolir des immeubles vieux de 50 ans, alors que leur durée de vie dépasse les 150 ans, relève de l'absurdité environnementale et non de la planification écologique.

Il est possible de mener une autre politique de renouvellement urbain, qui construise des projets en écoutant les habitants et en respectant leurs décisions.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Vous posez une question importante : faut-il être pour ou contre la démolition ? L'argumentaire que je développerai précisément pour vous répondre vaudra aussi pour les autres amendements sur le sujet.

En raison de contraintes techniques, une réhabilitation est parfois impossible même en l'absence de péril immédiat pour les habitants.

Dans un tel cas, si ces derniers refusent le programme de démolition, ils ne bénéficieront pas d'une rénovation et leur immeuble restera délabré, ce qui pose problème.

Nous en sommes tous conscients : devoir quitter son logement, voire son quartier, n'est jamais facile. Parfois, cependant, il n'y a pas le choix : un immeuble datant des années 1950 ou 1970 peut être en trop mauvais état ou sa réhabilitation impossible pour des raisons techniques ou liées aux coûts – du fait de réseaux obsolètes ou parce qu'il n'est pas possible de procéder au désamiantage à un prix raisonnable.

Il peut aussi arriver qu'un bâtiment s'inscrive dans un contexte urbain dysfonctionnel marqué par l'impossibilité d'installer des îlots de fraîcheur – comme l'a relevé l'Union sociale pour l'habitat (USH). L'absence de voirie traversante ou l'enclavement de grands ensembles imposent de démolir les immeubles pour repenser une trame urbaine cohérente. Dans certains cas, on ne pourra pas agir autrement sur les dalles, les impasses, la voirie et la circulation, ce qui est justement l'un des objectifs du programme dont nous parlons.

Par ailleurs, le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) prévoit 115 000 démolitions de logements sociaux ou recyclages de logements privés dégradés, contre 175 000 réalisées dans le cadre du programme national pour la rénovation urbaine (PNRU) : il y a donc eu moins de démolitions dans le dernier programme. Le NPNRU prévoit également 146 000 réhabilitations de logements, plus que lors du PNRU

Le relogement en dehors d'un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) peut être vécu douloureusement, mais c'est aussi un moyen de renforcer la mixité sociale en permettant à des ménages, qu'il faut accompagner, de changer de quartier.

Enfin, dans le cadre du NPNRU, on a pratiquement atteint le ratio d'un logement démoli pour un logement reconstruit. Contrairement à ce que certains laissent entendre, les démolitions n'ont donc entraîné quasiment aucune perte d'offre.

Mon avis sur cet amendement est défavorable, comme il le sera sur ceux qui ont trait à la même thématique.

M. Vincent Jeanbrun, ministre de la ville et du logement. Même avis que Mme la rapporteure, que je remercie d'avoir rappelé tous les enjeux liés à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) et au maintien de la possibilité d'avoir recours à la démolition. Cette dernière n'est pas une fin en soi et n'a pas vocation à être automatique, mais elle doit faire partie des outils à la disposition de l'Anru pour toutes les raisons relatives à l'urbanisme qu'a évoquées Mme la rapporteure.

Vous vous dites souvent soucieux de végétaliser les quartiers et de lutter contre les îlots de chaleur. Or, le meilleur moyen de le faire, c'est de supprimer les parkings – comme ceux, goudronnés, qui entourent encore massivement les barres.

La solution la plus efficace pour ce faire est de les placer en sous-sol des nouveaux projets de construction, ce qui permet de désimperméabiliser et ainsi de créer de véritables îlots de fraîcheur.

C'est cela aussi, en plus de la mixité sociale très importante qu'évoquait Annaïg Le Meur, que permet la démolition.

Allez sur le terrain voir le résultat d'actions correctement menées. Il faut pouvoir démolir – pas tous les bâtiments, mais une partie d'entre eux.

M. Charles de Courson (LIOT). Dans une petite ville de ma circonscription se trouve un quartier, Le Hamois, où l'on a rasé 1 300 logements. On va peut-être en reconstruire 200, mais ce parc présentait un taux de vacance de plus de 50 % ! Révoquer toutes les autorisations délivrées alors qu'on a presque fini d'abattre les bâtiments ne serait pas raisonnable.

Quant au II de l'article que l'amendement tend à insérer, qui prévoit de n'autoriser les opérations de démolition que si les habitants se prononcent en leur faveur par référendum, il n'est pas responsable. Comment proposez-vous d'articuler cette disposition avec les responsabilités des conseils municipaux voire – puisque bon nombre d'intercommunalités exercent la compétence afférente – communautaires ? Ce serait les mettre en contradiction avec le suffrage universel alors qu'ils sont gestionnaires de l'intérêt public.

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Cet amendement prévoit de privilégier les rénovations et les réhabilitations plutôt que les démolitions, non de mettre fin à ces dernières. Si un arrêté de mise en sécurité est pris, il faudra évidemment démolir. Il s'agit seulement de rénover et de réhabiliter avant de se livrer à des démolitions entièrement évitables. Je ne comprends pas l'avis défavorable de Mme la rapporteure.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je cite votre amendement : « Les opérations de démolition de logements locatifs sociaux sont interdites […]. » C'est tout de même très restrictif.

Nous partageons néanmoins la volonté de réhabiliter là où c'est possible. Nous sommes tous conscients des enjeux climatiques, environnementaux qui s'imposent à nous et il ne s'agit pas de démolir en vue de rayer, pour le plaisir, l'identité architecturale de tel ou tel quartier. Notre objectif est de le faire là où c'est nécessaire. Par ailleurs, d'autres éléments de cet amendement suscitent l'interrogation.

*La commission **rejette** les amendements.*

Amendement CE497 de Mme Shéhérazade Bentorki, amendements identiques CE196 de M. Pierre Pribetich, CE311 de M. Stéphane Peu et CE424 de M. Boris Tavernier (discussion commune)

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Il est temps de déterminer clairement qui fait quoi. L'Anru n'est pas rattachée au ministère de l'intérieur. Sa mission est de mener une politique de rénovation urbaine, non de sécurité.

En glissant dans le texte les mots « reconquête républicaine », on voudrait charger une agence de rénovation urbaine d'une responsabilité qui n'est pas la sienne, tandis que l'État, une fois de plus, se défausserait de ses fonctions régaliennes.

Nous, législateur, sommes les garants de la portée normative de ce que nous votons, pas les porte-voix d'éléments de langage. Or, l'expression « concourt à la reconquête républicaine » ne crée ni droit pour les habitants, ni obligation pour l'État : c'est du vent juridique. Le Conseil constitutionnel lui-même le dit depuis 2004 : la loi doit énoncer des règles, non proclamer des slogans.

Ces mots ne protègent personne : ils n'apportent rien à la tranquillité publique dans les quartiers populaires, ne logent personne, ne rénovent aucun logement. Ils servent seulement à faire basculer les habitants des quartiers populaires sous un régime de suspicion disciplinaire, voire sécuritaire, au lieu de les traiter comme des citoyens qui ont droit, au même titre que les autres, à la tranquillité publique.

M. Pierre Pribetich (SOC). Notre amendement vise à permettre une discussion de fond sur les orientations que nous appelons de nos vœux pour ce troisième programme national de renouvellement urbain. Les termes de « renouvellement urbain », de « rénovation urbaine » ont une signification. La dévoyer en faisant référence à la « reconquête républicaine » et à la sécurité des habitants n'a pas de sens, dans la mesure où la sécurité dans l'espace public, la lutte contre la délinquance constituent des prérogatives de l'État. L'Anru ne dispose ni des compétences ni des moyens, surtout financiers, de traiter l'ensemble de ces problématiques.

Pour avoir vu ses deux précédents programmes s'appliquer, nous savons que l'Anru vise à améliorer les conditions de vie des habitants, en définissant des orientations d'aménagement urbain permettant à la fois de repenser la ville elle-même et de lutter contre le changement climatique de manière beaucoup plus efficiente, par la réorganisation de l'ensemble de l'espace. Elle n'a pas pour objectif de prévenir la délinquance ni, surtout, d'exercer des prérogatives de sécurité et de lutte contre ce phénomène.

C'est pourquoi nous souhaitons réorienter l'ensemble des missions de ce troisième programme en substituant aux mots « la reconquête » les mots « l'égalité républicaine ».

M. Stéphane Peu (GDR). Avec François Cornut-Gentille, député LR, j'avais participé à la rédaction d'un rapport parlementaire qui a donné lieu au plan L'État plus fort en Seine-Saint-Denis. Nous y démontrions que les budgets dérogatoires des politiques de la ville ne compensaient jamais le déficit des moyens consacrés aux politiques de droit commun de l'État, notamment dans les domaines de l'école, de la police et de la justice.

Je n'aime pas cette expression de « reconquête républicaine » ; je lui préfère une phrase que j'avais alors citée : « Il n'y a pas de territoire perdu de la République, mais des territoires que la République abandonne. » Je préfère substituer au terme « reconquête » ceux d'« égalité républicaine » pour que la République, notamment dans l'exercice de ses missions régaliennes, traite avec les mêmes moyens et dans le respect des mêmes droits ces quartiers et les populations qui y vivent – c'est loin d'être le cas aujourd'hui.

M. Boris Tavernier (EcoS). Nous nous réjouissons de voir naître un nouveau programme de renouvellement urbain ; mais pourquoi faire figurer parmi ses objectifs la « reconquête républicaine », que les deux programmes précédents ne poursuivaient pas ? La reconquête, c'est la reprise d'un territoire perdu.

Le Gouvernement considère-t-il que les quartiers populaires sont des territoires perdus par la République, ou s'agit-il simplement d'un clin d'œil à l'extrême droite ?

Dans les quartiers populaires, il n'y a rien à reconquérir. Ils n'ont pas été perdus par la République. En revanche, ils ont peut-être été oubliés. C'est très différent et c'est pour cela que nous mettons en œuvre un renouvellement urbain et menons une politique de la ville, afin de rétablir l'égalité. L'objectif de la politique de la ville, c'est de réaliser la promesse républicaine d'égalité entre les territoires et les destins : on consacre davantage de moyens aux territoires où il y a moins de services publics, moins de chances de mobilité sociale, autrement dit : là où les difficultés sont les plus nombreuses.

Notre amendement vise donc à remplacer l'expression « reconquête républicaine » par celle, plus appropriée, d'« égalité républicaine ».

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. « Reconquête républicaine » ne sont pas des gros mots : ils désignent d'abord le rétablissement de l'ordre et de la justice, c'est vrai, mais il y a des raisons à cela. S'ils figurent dans le texte, c'est parce que les habitants des quartiers prioritaires sont ceux qui souffrent le plus du trafic de drogue et de l'insécurité.

Quelques chiffres étaieront mon propos : 29,4 % des habitants des QPV déclarent ne pas se sentir en sécurité dans leur quartier, contre 15,2 % dans les unités urbaines qui englobent ces QPV et 9,1 % hors des QPV ; par ailleurs, les habitants des QPV sont victimes de vols violents sans arme dans une proportion 2,3 fois supérieure à la moyenne nationale. Voilà pourquoi ces termes – qu'il revient à présent à M. le ministre de définir – ont été intégrés au texte.

Par ailleurs, quand on parle de République, on ne fait pas seulement référence à la sécurité et à l'ordre, mais aussi au retour des services publics, à la mixité sociale, à l'éducation, à l'accès aux droits, à la laïcité ou encore au droit de disposer d'équipements publics de qualité. C'est aussi cela que recouvre le terme de reconquête républicaine. C'est ce qu'a écrit le maire de Villeurbanne dans le rapport auquel a participé l'Anru.

Les publics demandent à vivre en sécurité partout en France. Il est nécessaire d'insister sur ce point essentiel au vu des chiffres qui s'imposent à eux.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. L'examen de ces amendements nous permet d'avoir un échange de fond sur ce que sera le règlement intérieur de l'Anru. Cet Anru 3, j'aime à l'appeler Anru à 360 degrés, c'est-à-dire un programme qui prenne en compte tous les aspects du quotidien des habitants lorsque l'on aura achevé la rénovation urbaine. Il va de soi qu'une telle prise en compte implique aussi de se préoccuper de la tranquillité publique et de la sécurité. En employant ces mots de « reconquête républicaine », on adresse un message aux quartiers : « Vous connaissez des difficultés, mais on ne vous laisse pas seul. La République va revenir de plein droit. » C'est vrai s'agissant des enjeux liés aux services publics, notamment à l'école, à l'intégration et à l'inclusion de toutes les personnes, y compris des personnes à mobilité réduite, et à l'adaptation des logements et des quartiers. Nous proposons que l'Anru 3 repose sur six piliers, et nous avons tenu à souligner l'importance, parmi eux, de la sécurité, qui n'est pas un gros mot mais une promesse de protection que fait la République à l'ensemble de ses citoyens.

Certains d'entre vous ont dit qu'assurer la sécurité quotidienne n'était pas le rôle de l'Anru. Vous avez raison et nous ne souhaitons pas qu'elle le fasse : elle n'a pas vocation à financer des policiers sur le terrain.

Cependant, l'aménagement urbain, la structure même des quartiers favorise, ou non, la sécurité et la tranquillité publiques. Notre ambition est que l'Anru 3 corrige un manque de l'Anru 2 et pense le quartier dans sa nouvelle physionomie, en incluant des réflexions sur la sécurité et la tranquillité publiques. Lors de la construction d'un quartier ou même d'un bâtiment, on peut solliciter l'avis des forces de l'ordre présentes sur le territoire, notamment des commissaires, ou encore celui du procureur sur le futur aménagement urbain. Dans le cadre de l'Anru 2, seule la moitié des dossiers a bénéficié de cette étude de sécurité et de tranquillité publiques. Plus grave encore : seule la moitié des quartiers au sujet desquels cette étude a été menée se sont vu appliquer ses recommandations.

Dans le cadre de l'Anru 3, il sera fondamental de mener ces études et d'appliquer les préconisations qui en seront issues, sauf à le justifier de manière très claire. Nous n'avons pas d'autre ambition que celle-ci, mais elle est essentielle pour prendre en considération tous les aspects du quotidien de nos concitoyens. Je ne vous en ferai pas la liste mais, parmi les six piliers de ce nouvel aménagement urbain, j'aurais pu également citer la transition écologique. Ne voyez dans ce texte aucune autre velléité que celle dont je viens de faire état.

M. Frédéric-Pierre Vos (RN). Je fais partie des acteurs des villes nouvelles qui ont appliqué, il y a quarante ans, la loi d'orientation pour la ville (LOV), en 1991, et les circulaires Edou. J'ai l'impression qu'on fait du surplace, de participer à une réunion interministérielle et de voir refaire exactement les mêmes erreurs que par le passé : en réalité, on est en train de ripoliner ! M. Jeanbrun, avec toute l'estime que j'ai pour vous, employer ce terme de « reconquête républicaine » ne constitue qu'un aveu d'échec. Ça fait quarante ans qu'on a abandonné ces quartiers, quarante ans que les territoires perdus de la République nous pètent à la figure tous les dimanches soir et que les voitures brûlent à droite et à gauche ! Et vous avez besoin de le faire figurer dans le texte ? J'ai du mal avec ça : c'est compliqué sur le plan sémantique.

M. Stéphane Peu (GDR). Je n'ai jamais pensé que « sécurité » était un gros mot. Pour avoir été, avant d'être député, élu président d'un organisme de logement social en Seine-Saint-Denis, je peux vous dire qu'il s'agit pour moi d'une préoccupation très ancienne, surtout pour les habitants de ces quartiers, dont j'ai très longtemps fait partie. Là n'est donc pas le sujet.

Un officier de police judiciaire en zone gendarmerie ou dans Paris intra-muros a en moyenne quatre-vingts dossiers à traiter, quand un officier de police judiciaire au commissariat de Saint-Denis en a 400. Ça, ce n'est pas l'égalité républicaine ! À la lumière de tels chiffres, comment assurer la sécurité, qui est une aspiration légitime, dans les quartiers populaires ? Et je ne parle même pas de la doctrine policière ou de la police de proximité !

Quant à l'école, dans aucun autre département que la Seine-Saint-Denis un enfant, entre la maternelle et le lycée, ne passe l'équivalent d'une année scolaire complète sans avoir devant lui un professeur en classe. C'est pourquoi il serait plus juste de parler d'« égalité républicaine » que de « reconquête », qui ne désigne pas bien ce dont il est question.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Monsieur le ministre, vous avez l'art et la manière de recycler ce qui ne fonctionne pas. Les quartiers de reconquête républicaine ont été créés en 2018 et le rapport de la Cour des comptes est assez clair à leur sujet : les effectifs promis ont bien été installés, mais nous ne disposons d'aucun outil d'évaluation de l'efficacité du dispositif. On voit donc bien ce que recouvre ce terme. Au lieu d'employer des slogans politiques bien creux, il est temps de s'exprimer plus clairement.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

Amendement CE442 de M. Boris Tavernier

M. Boris Tavernier (EcoS). Nous avons un débat sur la destination des moyens de l'Anru et ses objectifs. Il est prévu que le nouveau programme proposé s'applique à des territoires hors QPV. On comprend pourquoi, mais cela comporte des risques, notamment celui de diluer la vocation première du PNRU et de réduire les moyens consacrés aux QPV.

Par définition, le renouvellement urbain doit concerner l'urbain, plus particulièrement les quartiers les plus en difficulté. Il ne s'agit pas d'opposer urbain et rural ou de nier les difficultés des territoires hors QPV, mais il ne faut pas se tromper de politique publique. Le troisième programme national de renouvellement urbain ne doit ni empiéter sur d'autres dispositifs destinés à ces territoires et qui devraient être renforcés, comme le plan Action cœur de ville ou le programme Petites Villes de demain, ni être détourné de sa vocation première de soutien aux QPV.

Cet amendement de compromis vise donc à limiter à 20 % la part de l'enveloppe financière de l'Anru visant à soutenir les projets hors QPV – cette proposition est issue des recommandations du Conseil économique, social et environnemental (Cese). Nous soutenons aussi les amendements de notre collègue Bastien Marchive, qui traduisent le même point de vigilance.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Nous avons déjà discuté de ce sujet et plusieurs propositions en ce sens ont été émises. Je ne suis pas pour opposer les territoires entre eux. Certaines villes moyennes pâtissent d'un taux de pauvreté important et les quartiers concernés attendent de bénéficier de tels programmes, qui ont fait leurs preuves. Il ne s'agit pas de se livrer à un saupoudrage çà et là : on aura l'intelligence de choisir les quartiers qui en ont le plus besoin.

Je souhaite que vous retiriez cet amendement, sans quoi mon avis sera défavorable, et ce n'est pas parce que le sort de certaines villes moyennes me concerne. Allez voir dans les quartiers de villes telles que la mienne, Quimper : elles ont besoin d'être accompagnées en matière de rénovation urbaine. De nombreuses villes demandent à profiter des mesures déployées dans le cadre des précédents programmes.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Monsieur le député, merci de veiller à ce que nous puissions mener à bien le travail entamé avec l'Anru 1 et l'Anru 2 sur les grands quartiers, les grands ensembles et ces zones dont, sans Anru, on ne pourrait absolument pas modifier la physionomie.

Toutefois, comme le disait Mme la rapporteure, le moment est venu de s'ouvrir à des zones hors QPV. Vous connaissez le système très complexe du carroyage, dont le fonctionnement est tel qu'un ensemble en déprise, alors qu'il est situé à deux rues d'un QPV, ne se verra pas appliquer cette désignation. Nous devons nous accorder cette souplesse. Je vous propose de faire confiance au conseil d'administration de l'Anru, qui est structuré autour des élus, qu'ils soient nationaux ou locaux, des bailleurs sociaux et de toutes les structures, dont Action logement, qui sont convaincues que nous devons rénover, et le faire au mieux.

À vouloir employer seulement 20 % de l'enveloppe disponible, comme vous le proposez, on s'expose à des effets de bord potentiellement importants et que l'on ne peut pas anticiper. On pourrait choisir de financer 20 % des dossiers, par exemple, alors qu'on ne les connaît pas puisque la phase de sélection n'a pas encore

été lancée. Il pourrait s'agir dans ces quartiers hors QPV d'opérations plus petites qui, cumulées, représenteraient plus de 20 % des dossiers mais une proportion plus faible de l'enveloppe financière. Dans ces conditions, même si l'on sait que les grands projets des grands ensembles urbains coûtent généralement plus cher que les autres, il serait difficile aujourd'hui de fixer un tel plafond, qui pourrait avoir l'effet inverse de celui que vous recherchez.

Je vous propose de faire confiance aux professionnels de l'Anru, qui seront soucieux de terminer le travail entamé sur les grands ensembles et de donner la priorité aux QPV, sans pour autant se priver des moyens de faire face à des situations particulières.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Elle adopte l'amendement rédactionnel CE698 de Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.

Amendement CE499 de Mme Sandrine Nosbé

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Nous souhaitons exclure les opérations de démolition de la liste des missions susceptibles d'être financées par l'Anru. Au-delà des problèmes écologiques et sociaux que pose la politique de renouvellement urbain telle qu'on la pratique aujourd'hui, elle constitue un gouffre financier et une absurdité écologique et économique. Dans son bilan, l'Anru indique qu'elle contribue à hauteur de 70,5 % au coût total de 164 400 opérations de démolition, soit un investissement moyen d'environ 15 000 euros par démolition de logement social. À l'inverse, l'investissement total consacré à la réhabilitation des logements sociaux dans les quartiers conventionnés atteindrait 6,3 milliards d'euros, dont 1,2 milliard d'euros de subventions de l'Anru, ce qui représente un taux de participation de 19 % et un investissement moyen de 3 000 euros par opération.

La démolition est donc cinq fois plus coûteuse par logement que la réhabilitation et le taux de subventionnement des réhabilitations est très largement inférieur à celui des démolitions. Cette logique de démolition accentue la crise du logement et maintient des millions de citoyens et de citoyennes dans la précarité. C'est complètement absurde.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Le présent amendement a le même objet que celui que vous avez défendu précédemment et appelle la même réponse. Avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre de la ville et du logement. Même avis. Comme je l'ai expliqué, il existe de nombreux contre-exemples – je vous invite à vous rendre sur le terrain pour le constater. Parfois, la réhabilitation est impossible, et démolir et reconstruire coûte moins cher que la réhabilitation ratée de bâtiments qui ne sont pas faits pour cela.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE318 de M. Stéphane Peu

M. Stéphane Peu (GDR). Cet amendement vise à réintroduire la coordination entre l'Anru et l'Anah en vue de mener à bien les programmes de lutte contre l'habitat insalubre et les copropriétés dégradées, immense sujet qui requiert la coordination de tous les acteurs concernés. Je rappelle les effets bénéfiques qu'a eus le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Cette demande de coordination me paraît pertinente, mais faut-il l'inscrire dans la loi alors qu'elle est déjà satisfaite dans les faits ? Sagesse.

M. Vincent Jeanbrun, ministre de la ville et du logement. Je vous remercie du soin que vous prenez à défendre l'articulation, importante, de l'Anah avec l'Anru s'agissant de la réhabilitation des copropriétés dégradées. Je la défends également et j'y suis très attentif. Un groupe de travail a même été formé au sein de l'Anah en vue d'aller plus loin, pour plus d'efficacité.

Pour autant, n'inscrivons pas dans la loi ce qui relève du contractuel. Une convention passée entre ces deux agences de l'État fixe les modalités de leur coordination. Passer par une convention plutôt que par la loi permet d'agir de façon plus souple et plus précise, et autorise la modernisation. Un exemple : jusqu'ici, l'objectif des rénovations a souvent été d'assurer le confort d'hiver ; grâce à la convention, nous pourrons avancer sur le confort d'été.

Passer par la loi pourrait être d'autant plus compliqué que, si nous insérions une phrase établissant la nécessité de la convention, il faudrait que le décret d'application précise la nature de tout ce qui y figurerait, ce qui serait superfétatoire.

Je vous remercie pour cet amendement, que j'espère être d'appel. J'en demande le retrait, sans quoi mon avis sera défavorable.

Mme Valérie Létard (LIOT). L'amendement de M. Peu met le doigt sur un sujet complexe, celui des copropriétés dégradées, qui nécessite un traitement de très longue durée. Les grands quartiers dont le renouvellement urbain est parvenu à son terme n'en ont pas moins un problème, celui des copropriétés qui restent dégradées. La question soulevée par M. Peu nécessite peut-être d'être creusée d'ici à l'examen en séance, afin de voir s'il est possible d'élaborer des dispositions visant à garantir le maintien d'un effort pluriannuel de l'Anah et de l'Anru, que ce soit pour les quartiers anciens dégradés ou pour les copropriétés dégradées de quartiers rénovés. Faire figurer cet enjeu dans le texte ne me paraît pas inutile.

M. Stéphane Peu (GDR). Les PNRQAD reposaient sur des financements de l'Anru et de l'Anah, pas simplement sur la coordination des acteurs. J'accepte de retirer l'amendement si vous vous engagez à trouver une rédaction efficace, mais il est important que la loi mobilise les deux agences.

L'amendement est ***retiré****.*

Amendement CE428 de M. Nicolas Bonnet

M. Boris Tavernier (EcoS). Il vise à faire figurer le renforcement des espaces boisés et la réduction de l'artificialisation des sols dans le troisième PNRU. Ces opérations sont nécessaires à l'amélioration de l'habitabilité générale des quartiers. Il répond à la recommandation de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) d'instaurer des espaces verts publics de grande proximité de 10 mètres carrés par habitant. Les récentes vagues de chaleur ont rappelé l'importance de maintenir des îlots de fraîcheur dans les espaces urbains, alors que le nombre de jours de canicule mortelle pourrait atteindre vingt par an en 2100.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. L'axe de la transition écologique et de la résilience climatique fait partie des priorités des futures conventions de renouvellement urbain. Votre amendement étant satisfait, je vous demande de le retirer.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je confirme que la transition écologique constitue l'un des six piliers sur lesquels nous souhaitons bâtir l'Anru 3. Ses déclinaisons sont notamment la désimperméabilisation des sols et la création d'îlots de fraîcheur. Vous pouvez retirer votre amendement, déjà satisfait.

La commission ***rejette*** *l'amendement.*

Amendement CE449 de M. Boris Tavernier

M. Boris Tavernier (EcoS). Le texte prévoit que les projets de renouvellement urbain soient issus d'une concertation avec les habitants et les acteurs associatifs et économiques. C'est bien, mais insuffisant, car les concertations ne sont trop souvent que des consultations sans réelle influence sur l'orientation des projets. Or, le renouvellement urbain ne peut être efficace qu'en prenant en considération l'expertise d'usage et la légitimité des premiers concernés, à savoir celles et ceux qui vivent dans ces quartiers et les animent.

Nous proposons de changer de paradigme et de dépasser la simple concertation pour faire le choix de la coconstruction des projets de renouvellement urbain, de leur définition jusqu'à leur évaluation.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Vous pointez l'écart entre la concertation et la coconstruction. Je suis favorable à la concertation, à laquelle chacun peut contribuer par son expérience. Elle est utile et indispensable, notamment pour que les projets répondent aux besoins et aux envies des gens qui habitent les quartiers concernés. Je me pose toujours la question : à quel moment passons-nous de la concertation à la coconstruction ? Quel est le niveau d'expertise engagé dans ces deux procédures ? Notre réflexion doit encore mûrir, donc je suis défavorable à l'introduction de la notion de coconstruction dans le texte.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Il est essentiel que la rénovation urbaine se pense avec les habitants et autour d'eux : leur participation est fondamentale. L'Anru 2 leur a d'ailleurs fait une grande place, même s'ils n'étaient pas absents de l'Anru 1 grâce aux élus locaux.

Comme pour d'autres amendements à cet article, il convient de distinguer ce qui relève du règlement intérieur de l'Anru et ce qui relève de la loi. L'exposé sommaire le rappelle, l'Anru agit en concertation avec les habitants : aller au-delà, surtout dans la loi, pourrait se révéler complexe car il faudrait caractériser la coconstruction.

Cela pourrait exposer les opérations de démolition et de reconstruction à des recours de tiers qui estimeraient que la coconstruction n'aurait pas respecté les exigences de la loi. Il est plus simple de faire figurer cette ambition, que je partage, dans le règlement intérieur de l'Anru plutôt que dans la loi. Je demande donc le retrait de l'amendement.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE699 de Mme Annaïg Le Meur

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Il n'est pas forcément nécessaire de créer une maison de projets pour assurer le dialogue et la concertation. Je souhaite donc supprimer la deuxième phrase de l'alinéa 7, aux termes de laquelle « chaque projet prévoit la mise en place d'une maison du projet […] ».

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Laissons à chaque commune la responsabilité de la taille et de l'appellation de la structure de concertation. Celle-ci est importante, comme l'est l'existence de lieux dédiés à la présentation des projets. Cette matière relève davantage du règlement intérieur de l'Anru ; surtout, il y a lieu de faire confiance au terrain et aux élus locaux. N'imposons pas de structure qui s'appellerait la maison des projets. Si un acteur se montrait réticent, il ouvrirait un lieu vide. Ce qu'il faut, c'est être efficace sur le terrain. Je soutiens l'amendement de Mme la rapporteure.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Nous défendons le maintien de la mesure que tend à supprimer l'amendement. Issue de l'excellent travail de nos collègues sénateurs, elle renforce la concertation en lui donnant un lieu, qui sera un repère pour les habitants. Nous connaissons tous, nous qui sommes également des élus locaux, la difficulté de faire sortir les gens de chez eux pour participer à une concertation et dialoguer entre eux de l'avenir de leur territoire ou de leur quartier. L'existence d'un lieu identifié et accessible à tous nous paraît nécessaire, donc nous voterons contre l'adoption de l'amendement.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Nous nous opposons également à l'amendement, car on ne donne aucun outil pour faire prospérer la concertation que l'on présente pourtant comme l'ADN de l'Anru.

*La commission **adopte** l'amendement.*

Amendement CE504 de M. François Piquemal

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Nous souhaitons instaurer un moratoire sur les démolitions jusqu'à l'aboutissement des consultations citoyennes. Quatre-vingt-dix acteurs – associations, collectifs d'habitants, architectes ou urbanistes – se sont regroupés depuis 2024 dans le collectif Stop démolitions. Présent partout en France, ce mouvement n'est pas marginal ; son but est de sonner l'alarme, mais vous refusez de l'entendre. La presse évoque non des incidents isolés mais une crispation croissante dans l'ensemble du territoire. Les frictions les plus fortes apparaissent toujours là où les habitants découvrent des projets déjà finalisés. Le Gouvernement décide, informe, démolit et, quand la contestation émerge, il est déjà trop tard pour changer quoi que ce soit au projet.

La méthode du Gouvernement est celle du fait accompli.

Voilà pourquoi nous voulons qu'aucune démolition ne puisse s'effectuer avant que la consultation des habitants ne soit allée à son terme. Sans les habitants, il n'y a pas de renouvellement urbain, seulement de l'urbanisme autoritaire.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Nous avons déjà débattu de cette question. Certains collègues ont mis en avant l'argument de la vacance. Lorsque celle-ci est réelle, il est opportun de reconstruire pour réaménager totalement un quartier. Voilà un motif supplémentaire pour repousser votre amendement, même si les démolitions doivent être justifiées. C'est à l'Anru de le faire, dans des endroits où, par exemple, les aspects techniques ou la création d'îlots de fraîcheur l'exigent.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). L'amendement a pour objet la concertation, laquelle doit être conduite avec les habitants, qui sont les premiers concernés par les démolitions. Le moratoire ne vise que les projets avec lesquels les habitants sont en désaccord. Il est essentiel car il donne une existence réelle à la concertation.

M. Charles de Courson (LIOT). Comme pour l'amendement précédent, une telle disposition rendrait possible une opposition entre les décisions des conseils municipaux, qui viennent d'être élus, et le refus par une minorité, au sein d'un quartier, d'une rénovation. Il y aurait là un problème démocratique qui nous empêche d'adopter l'amendement.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je partage tout à fait les propos de Charles de Courson. Associer les habitants dès le premier jour, conduire une concertation, coconstruire, tout cela est fondamental ; en revanche, on ne peut pas se mettre dans les mains de quelques-uns, qui, parfois pour des buts purement lucratifs – je pense notamment aux narcotrafiquants – instrumentalisent des oppositions et financent une forme de rébellion pour conserver leur officine et leur bureau au cœur des

quartiers les plus difficiles. J'ai connu cette situation en tant que maire : les tout derniers à vouloir quitter le quartier étaient les personnes les plus actives dans le deal. Les habitants doivent en effet être associés dès le premier jour aux projets, mais ne tombons pas dans l'excès en posant comme principe que l'intégralité des habitants d'un immeuble doit être d'accord avec un projet pour qu'il se réalise : ce serait totalement contre-productif.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE660 de Mme Sandrine Nosbé

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Monsieur le ministre, je trouve insupportable que vous associiez en permanence les quartiers populaires au narcotrafic. Les habitants de ces quartiers sont comme vous et moi, ils aspirent à vivre correctement, à évoluer dans un lieu de vie agréable et à tisser des liens de sociabilité.

L'amendement vise à garantir que la concertation avec les habitants des quartiers concernés soit réelle, alors qu'ils éprouvent trop souvent un profond sentiment de dépossession face aux opérations de renouvellement urbain.

Les habitants ont le sentiment que leur avis ne compte pas, qu'on peut détruire leur logement et leur lieu de vie et de sociabilité sans les consulter.

Pourtant, la participation citoyenne est censée être au cœur du fonctionnement de l'Anru. Chaque convention de renouvellement urbain doit impliquer toutes les parties, y compris les habitants des quartiers. Dans les faits, la consultation est directement gérée par les maîtrises ouvrages, notamment les maires.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. L'acception de ce que recouvre la coconstruction varie selon les acteurs. Il n'y a pas de définition opérationnelle stabilisée, si bien qu'il n'y a pas de consensus pour reconnaître que, pour ce projet, il y a eu une véritable coconstruction et pas une simple concertation voire une consultation. Le droit ne pose pas de critères clairs. Comme nous voulons avancer pour pouvoir bâtir et agir dans nos territoires, il ne faut pas mettre de freins. Une concertation peut être une forme de coconstruction, dès lors que l'ensemble des participants sont ouverts.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. L'avis est défavorable. Personne ici ne considère que tous les habitants des quartiers sont des narcotrafiquants. Les 5 à 6 millions de nos concitoyens qui vivent dans ces quartiers ont droit, comme tout le monde, à la tranquillité et à la sécurité. Nous devons tout mettre en œuvre pour les protéger de ceux qui ont choisi la criminalité, y compris les narcotrafiquants.

M. Charles de Courson (LIOT). Il convient en effet d'éclaircir la signification précise de la coconstruction, mais il en va de même de l'autre terme de l'amendement, la coformation : que recouvre-t-il ?

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE510 de Mme Sandrine Nosbé

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Nous souhaitons que les habitants disposent d'un droit de veto sur les démolitions. La démocratie s'arrête trop souvent à la porte du logement : les habitants n'ont pas voix au chapitre, ils doivent simplement cocher une case dans une grille technique. L'analyse multicritères est négociée entre les bailleurs et les maîtrises d'ouvrage sans eux et au-dessus d'eux. On les consulte, mais jamais ils ne décident, voilà ce que vous appelez concertation. Ce n'est pas au bureau d'études de décider qui reste et qui part. Nous exigeons que les habitants du périmètre concerné votent avant toute démolition. La démocratie est peut-être un gros mot pour vous, mais il importe de l'instaurer.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis. Nous défendons la démocratie : elle ne nous fait pas peur.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Comme le disait Jean-Louis Borloo, qui n'est pas membre de La France insoumise, les habitants de ces quartiers ne sont pas des usagers passifs ou des sujets d'expérimentation, ce sont les premiers experts de leur cadre de vie ; et il nous invitait à leur faire confiance.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE517 de M. François Piquemal

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Reconstruire un logement social après en avoir démoli un est un principe de bon sens, malheureusement non appliqué. Ce n'est pas moi qui le dis, ce sont des chiffres de l'Anru d'octobre 2023 qui le montrent : 164 400 logements sociaux ont été démolis et seuls 142 000 ont été reconstruits, soit une perte sèche de plus de 22 000 logements. Vous évoquerez la disparité territoriale et la vacance dans certaines zones tendues, mais 5 millions de personnes attendent un logement social dans notre pays.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je soutiens l'objectif du « 1 pour 1 », mais la situation diffère selon les territoires. Cette règle ne fonctionne plus dans certains endroits, donc il faut l'adapter. Voilà pourquoi nous souhaitons donner aux acteurs locaux la responsabilité d'évaluer la pertinence de cette norme, en fonction des variations démographiques et économiques. J'émets un avis défavorable sur l'amendement.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis. Le vieillissement de la population est important. Dans certaines zones subsiste le besoin de très grands logements, mais la plupart des demandes concernent des petits logements. Si on démolit un F5, il n'est pas forcément nécessaire de reconstruire un appartement de

même taille, sachant que, pour rentabiliser les opérations, on construit un petit peu plus que ce qui était prévu.

M. Charles de Courson (LIOT). Dans des petites villes comme Saint-Dizier ou Vitry-le-François, la population chute fortement au profit des communes périphériques. Il n'est donc pas possible de reconstruire chaque logement démoli, car cela créerait de la vacance et déséquilibrerait totalement le marché du logement. La règle du « 1 pour 1 » était la position de l'Anru 1, assouplie dans l'Anru 2. Il ne faut pas revenir sur cette évolution, car la norme s'était révélée inadaptée à de nombreuses situations.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendements CE515 de M. François Piquemal et CE536 de M. Nicolas Bonnet (discussion commune)

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). La démolition coûte plus cher que la réhabilitation. En outre, elle accentue la crise du logement à laquelle elle est censée répondre, puisqu'on démolit plus de logements qu'on en construit. C'est pourquoi l'amendement propose d'abandonner le modèle de la démolition systématique comme mécanisme principal de renouvellement urbain et de planification de la ville et du logement. La démolition des logements doit être décidée en dernier recours par les pouvoirs publics : elle ne doit être envisagée que lorsque les logements ne peuvent pas être rénovés dans des standards au moins similaires à ceux des nouveaux logements.

Alors que l'Anru interroge elle-même son modèle historique fondé sur la démolition et la reconstruction, pour intégrer notamment les enjeux environnementaux et les obligations découlant de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN), l'amendement mise sur la rénovation des logements dans une préoccupation sociale et environnementale visant à éviter le relogement temporaire des habitants, à lutter contre la gentrification des quartiers concernés et à réduire les émissions de gaz à effet de serre induites par la construction de logements neufs. Nous voulons interdire la démolition systématique.

M. Boris Tavernier (EcoS). Comme nos collègues du groupe La France insoumise, nous souhaitons faire de la démolition un choix de dernier recours. Bien que nécessaire dans certains cas, la démolition a souvent de forts impacts environnementaux, économiques et sociaux et se fait souvent contre le souhait des habitants. Elle déracine des familles et présente un coût environnemental élevé. En outre, la reconstruction se traduit souvent par une éviction des habitants du quartier. Sans interdire la démolition, l'amendement vise à garantir que la rénovation, la réhabilitation et la réparation du bâti soient envisagées en priorité avant toute opération de démolition et de reconstruction dans le cadre du troisième programme national pour la rénovation urbaine.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je suis défavorable à l'amendement défendu par Mme Nosbé puisqu'il s'oppose à l'idée même de démolition.

Je m'en remets à la sagesse de la commission sur l'amendement présenté par M. Tavernier. Je comprends qu'il faille donner la priorité à d'autres actions que la démolition, mais il ne faut pas l'écarter.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. L'Anru ne demande pas la démolition systématique, donc le premier amendement est déjà satisfait. L'Agence étant financée par de l'argent public, le coût et les implications de la réhabilitation sont systématiquement évalués avant chaque démolition. Nous faisons confiance aux acteurs locaux et à tous les financeurs de l'Anru pour déterminer, avec évidemment l'État au centre du jeu, quelle est la voie la plus efficace pour changer définitivement la vie des gens.

La gentrification n'est évidemment pas un objectif, mais l'Anru cherche à accroître la mixité sociale pour que tout le monde soit mélangé et que disparaisse le sentiment de quartiers seulement habités par des ménages aux revenus modestes. Nous revendiquons cette politique de l'Anru.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

Amendement CE416 de Mme Emeline Rey-Rinchet

Mme Emeline Rey-Rinchet (DR). Depuis 2004, l'Anru a contribué à mobiliser des dizaines de milliards d'euros pour transformer et rénover nos quartiers. Cet effort est financé par l'argent du contribuable. Malheureusement, il arrive que les équipements et les bâtiments rénovés soient volontairement dégradés. À chaque fois, ce sont des investissements réalisés avec l'argent du contribuable qu'il faut à nouveau financer. Lorsque les auteurs de ces actes sont identifiés et définitivement condamnés, il est légitime qu'ils assument jusqu'au bout leurs actes. Nous proposons ainsi de systématiser les poursuites des bailleurs, afin d'obtenir réparation auprès des auteurs définitivement condamnés pour des dégradations commises sur les bâtiments ayant bénéficié de l'Anru 360. Nous demandons que s'applique la règle, simple, du casseur-payeur.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Vous reprenez le principe « tu casses, tu répares », empreint de bon sens. En effet, la dégradation volontaire de bâtiments construits ou réhabilités avec des aides, notamment de l'Anru, doit entraîner des réparations : voilà pour le bon sens. Néanmoins, l'application de cette règle au cas d'espèce interroge, si bien que je vous demande de retirer l'amendement afin de le retravailler. En effet, certaines actions en responsabilité civile ne peuvent-elles pas entraîner des frais de justice plus élevés pour les porteurs de projets ?

Cela peut poser problème d'obliger à demander réparation pour des dégradations qui peuvent être mineures. La notion de poursuite systématique me semble disproportionnée : c'est ce qui me gêne dans la rédaction de votre amendement.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Comme l'indique Mme la rapporteure, la rédaction doit être la plus précise possible. Le Gouvernement défend actuellement

un texte reprenant le principe du casseur-payeur, dont l'un des objectifs est de mieux indemniser les victimes de dégradations commises notamment en bande. À titre personnel comme au titre de membre du Gouvernement, je donne un avis favorable à l'amendement.

M. Charles de Courson (LIOT). L'obligation pour un auteur de dommage de réparer celui-ci est un principe du droit. Qu'apporte donc l'amendement ?

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Son adoption contraindrait les collectivités locales à se retourner contre les personnes qui ont dégradé un bien, quelle que soit l'ampleur des dommages.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Allons au bout du raisonnement : un bailleur social qui n'arrive pas à entretenir un bien ayant subi des dégradations volontaires doit-il payer ou non ?

M. Charles de Courson (LIOT). À quelle sanction s'exposerait une collectivité qui ne se plierait pas à l'obligation de se retourner contre un auteur de dégradations, par exemple parce que les frais d'avocat seraient supérieurs au montant du dommage ? Je ne perçois toujours pas l'apport de cette disposition par rapport au droit existant.

*La commission **rejette** l'amendement.*

*Elle **adopte** l'amendement rédactionnel CE700 de Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.*

Amendement CE473 de Mme Valérie Létard

Mme Valérie Létard (LIOT). Il vise à élargir les axes interministériels qui structurent les conventions du troisième PNRU, afin qu'elles puissent prendre en compte, au-delà de la transformation du bâti, les principaux enjeux de vie dans les quartiers. Le premier pilier est la prévention de la délinquance, la sécurité et la reconquête républicaine. Il faut intégrer dans l'aménagement urbain les moyens de prévenir la délinquance : dans cette optique, les services publics du quotidien, la revitalisation économique, l'accompagnement social et l'insertion professionnelle sont importants et nécessitent des investissements. L'autre axe est celui de la politique familiale et de la jeunesse : pour trouver des services publics au pied des immeubles, il faudra, là aussi, consentir des investissements.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Fixer des priorités ne signifie pas ignorer l'importance d'autres sujets. Lors des auditions, j'ai défendu des thèmes qui me tenaient à cœur, mais je n'ai pas voulu d'une liste à la Prévert ou d'une définition de priorités étrangères aux besoins de certains territoires. Je préfère laisser le conseil d'administration de l'Anru libre de déterminer les axes stratégiques.

Je comprends votre idée, car tous les sujets méritent notre attention, mais je vous demande de retirer l'amendement et de faire confiance aux territoires pour

arrêter les priorités de second rang, même si aucune d'entre elles ne vaut moins que les autres.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je vous remercie de défendre les thèmes que vous avez mis en lumière et de vous placer au cœur de l'Anru 360, c'est-à-dire de penser à tous les aspects de la future vie des habitants d'un quartier. L'un des six piliers de l'Anru 3 est le renforcement des services publics. Votre souci de la reconquête républicaine me semble déjà inscrit dans le texte, mais je m'en remets à la sagesse de la commission pour déterminer s'il est utile de le préciser à nouveau.

Mme Valérie Létard (LIOT). On peut imaginer une politique familiale et de la jeunesse qui s'insère dans celle de la rénovation urbaine, mais il faut avoir à l'esprit que ce sont les thématiques retenus dans les axes ministériels qui bénéficieront d'investissements. Le principe même de la politique de la ville, c'est de retrouver une mixité des fonctions dans des quartiers d'habitat où leur équilibre est rompu. Il serait dommage de ne pas pouvoir agir à cause d'une restriction excessive de la liste d'orientations. Je vous remercie, monsieur le ministre, de porter un regard bienveillant sur notre souhait de clarification.

M. Charles de Courson (LIOT). L'amendement de notre collègue ajoute aux axes sur lesquels les parties des conventions de projet de renouvellement urbain s'engagent la prévention de la délinquance – dont tout le monde sait que c'est l'un des éléments du rétablissement de la sécurité dans les quartiers ; il enrichit l'axe de la revitalisation économique, en ajoutant l'accompagnement social et l'insertion professionnelle ; il mentionne enfin la politique familiale et la jeunesse, qui ne figurent pas dans le texte.

Ça ne mange pas de pain, madame la rapporteure ! On peut le voter.

M. Frédéric-Pierre Vos (RN). Pardonnez-moi de rester dans l'archéologie, mais l'équilibre entre habitat et emploi est absent du texte. De quoi nous occupons-nous ici ? De reconquête républicaine et de narcotrafic ?

*La commission **adopte** l'amendement.*

*En conséquence, les amendements CE319 à CE164 **tombent**.*

Amendement CE452 de M. Boris Tavernier

M. Boris Tavernier (EcoS). L'offre alimentaire dans les quartiers populaires ne garantit pas l'accès à des produits sains, frais et à des prix abordables : ces quartiers peuvent être de véritables bourbiers alimentaires. S'ajoutent à cela les freins liés à la mobilité et un environnement alimentaire obésogène. Il y a là un enjeu d'égalité et de santé publique.

Pourtant, une enquête menée par l'association Vrac (Vers un Réseau d'achat en commun) en 2023 montre que, s'ils sont aujourd'hui contraints dans leur

alimentation, les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville ont une réelle volonté d'accéder à des produits sains et durables.

Pour améliorer l'environnement alimentaire des QPV, une action coordonnée et interministérielle est nécessaire.

La politique de la ville et le renouvellement urbain sont une échelle d'action publique pertinente. Cet amendement vise donc à intégrer l'alimentation comme axe prioritaire des conventions de projets.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. C'est un sujet auquel je suis très sensible en tant qu'ancienne présidente du groupe d'études sur la gastronomie à l'Assemblée. Il faut en effet promouvoir partout le « bien manger ». Le dispositif expérimental Quartiers fertiles se développe, mais l'inscription de cet enjeu dans un temps plus long permettrait de le voir pris en compte partout.

Toutefois, je l'ai dit, je ne suis pas favorable à la multiplication des priorités – je n'ai pas pris part au vote sur l'amendement pour lequel j'avais émis un avis de sagesse. Je ferai de même pour le vôtre.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis. L'amendement est superfétatoire : il est satisfait ; mais il soulève un sujet important. Je suis l'élu de la circonscription qui comprend le marché de Rungis et j'ai, en tant que maire, bénéficié de l'expérimentation Quartiers fertiles, dont j'ai pu mesurer l'impact sur la relation avec le vivant comme sur la capacité à mieux s'alimenter.

M. Boris Tavernier (EcoS). Vos avis ne sont pas loin d'être favorables !

J'ai moi aussi bénéficié du dispositif Quartiers fertiles, qui a permis de construire une maison de l'alimentation dans un quartier prioritaire de Lyon. Je vois ce qu'elle change pour les habitants, qui peuvent enfin accéder à des produits qu'ils ne pourraient autrement pas s'offrir. Quand il n'y a pas d'offre sur son territoire, on ne peut pas bien se nourrir : le manger bouger, les cinq fruits et légumes par jour deviennent simplement impossibles.

Si ce sujet figure dans le contrat de ville, les projets de ce genre pourront se multiplier partout sur le territoire.

M. le président Stéphane Travert. Issu moi-même d'un territoire qui envoie énormément de très bons produits vers Rungis, j'approuve les propos du ministre et de la rapporteure !

*La commission **adopte** l'amendement.*

Amendement CE391 de M. Romain Daubié

M. Romain Daubié (Dem). Je propose d'ajouter aux priorités du programme Anru 3 la « mobilité verticale », c'est-à-dire la question des ascenseurs,

donc de l'accessibilité pour les personnes handicapées mais aussi de l'adaptation au vieillissement de la population.

J'ai eu la chance d'être maire d'une commune qui compte un quartier prioritaire de la politique de la ville, et je reçois encore aujourd'hui des personnes qui rencontrent des problèmes d'ascenseurs en panne – le parc étant quelque peu vieillot. Un ascenseur en panne quand il y a deux appareils pour un immeuble de onze étages, c'est dramatique.

Il ne faut pas non plus laisser de côté les immeubles sans ascenseur, dans un moment où nous devons accompagner les habitants vers la vieillesse – je pense en particulier à ceux qui bénéficient encore de baux de la loi de 1948 dans des endroits où l'offre de logements très sociaux pour les seniors n'est pas très développée.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Encore un sujet auquel je suis très sensible, étant masseur-kinésithérapeute de métier ! Et puis l'ascenseur ne concerne pas que ceux dont la mobilité est restreinte, c'est aussi une joie pour les familles, un lieu où l'on se retrouve ; mais l'accessibilité est déjà pleinement incluse dans le texte. Cet amendement ne me paraît donc pas utile.

Sur la modernisation des ascenseurs, il est en revanche effectivement nécessaire d'avancer.

Demande de retrait.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je remercie moi aussi M. Daubié d'avoir soulevé ce sujet essentiel tant pour les démolitions et reconstructions que dans le parc ancien. Nous devons avancer, et c'est pourquoi nous avons tenu à mentionner l'accessibilité parmi les six piliers de cet Anru 3. Il faut anticiper le vieillissement et accompagner les familles – pour un papa avec une poussette, la mobilité verticale peut être compliquée, je vous parle d'expérience ! Les ascenseurs en panne, c'est un défi auquel nous devrons répondre ensemble.

L'amendement me paraît toutefois satisfait. Demande de retrait.

M. Romain Daubié (Dem). Je suis satisfait de ces propos et je retire l'amendement.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Je le reprends !

Nous soutenons cette attention portée à la question des ascenseurs. Le groupe Socialistes et apparentés a fait adopter en janvier 2025 une proposition de loi visant à lutter contre les pannes d'ascenseurs non prises en charge, et nous avions notamment mis en lumière la responsabilité des entreprises qui ne prévoient pas de stock suffisant de pièces de rechange pour réparer les ascenseurs dans les meilleurs délais. Le Gouvernement doit se saisir de ce sujet et inscrire ce texte à l'ordre du jour du Sénat : les ascensoristes doivent réagir de façon efficace et rapide, et pas porter sur ces questions un regard purement financier.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Ce sont des sujets différents : il y a d'un côté la gestion des ascenseurs dans le parc existant, quel que soit d'ailleurs le statut des logements, de l'autre la question du renouvellement urbain et de ce que nous demandons à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

Il s'agit ici de penser la mobilité verticale dans le cadre du programme Anru 3. Certains programmes neufs de l'Anru 1 voire de l'Anru 2 ne comportaient pas d'ascenseurs ; l'accessibilité des logements est au contraire un des piliers de la réflexion qui s'ouvre. Nous affirmons qu'il faut aujourd'hui des ascenseurs dans les constructions neuves comme dans les programmes de réhabilitation, et c'est pourquoi l'amendement de M. Daubié est satisfait.

Le sujet que vous soulevez mérite d'être abordé mais il est d'une autre nature.

La commission ***rejette*** *l'amendement.*

Amendements CE488 de Mme Valérie Létard et CE200 de M. Philippe Naillet (discussion commune)

Mme Valérie Létard (LIOT). Je propose de compléter la liste des axes interministériels : il ne s'agissait évidemment pas pour moi d'en faire sortir la question du changement climatique. Cet amendement vise donc à préciser le texte en mentionnant à la fois l'atténuation du changement climatique et l'adaptation des logements et des quartiers à ses effets.

Il mentionne également l'adaptation au vieillissement de la population. Ceux qui s'intéressent de près à la politique de la ville et à la rénovation urbaine savent combien cette question, impensée depuis de nombreuses années, est devenue sensible, qu'il s'agisse de l'adaptation des logements eux-mêmes ou même des services présents dans les quartiers en renouvellement urbain et dans les quartiers de la politique de la ville.

M. Philippe Naillet (SOC). L'amendement du groupe Socialistes et apparentés vise à compléter les orientations pouvant être retenues dans les conventions conclues dans le cadre du programme national de renouvellement urbain par un septième axe, celui de l'adaptation des logements et des équipements publics aux risques naturels et climatiques dans les territoires ultramarins.

Les six axes déjà prévus traitent d'enjeux présents sur l'ensemble du territoire national ; il nous paraît nécessaire de reconnaître explicitement les spécificités des outre-mer en faisant de leur résilience un objectif stratégique des conventions Anru.

Vous avez parlé d'« Anru à 360 degrés », monsieur le ministre : il est indispensable de prendre en considération les particularités géographiques et climatiques de nos territoires, dont le Giec (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) considère qu'ils figurent parmi les plus exposés aux effets

du changement climatique, notamment à la sécheresse et à l'élévation du niveau des mers.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. La rédaction de l'amendement de Mme Létard en faisant référence à « l'atténuation du changement climatique » me paraît poser problème. Par ailleurs, je considère que ces questions figurent déjà dans le premier axe du programme Anru.

Quant au vieillissement, il me semble intégré à la question de l'accessibilité universelle.

Demande de retrait.

La résilience climatique, dans l'Hexagone comme dans les outre-mer, me paraît également bien intégrée au projet de loi. De la même façon, l'amendement de M. Naillet me paraissant satisfait, j'en demande le retrait.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Demande de retrait des deux amendements également, qui sont satisfaits par notre ambition d'un Anru à 360 degrés. Dès l'Anru 2, l'ambition en matière de transition écologique était forte, et nous la maintenons.

Les outre-mer sont évidemment au cœur de notre réflexion. C'est à eux que je pensais en évoquant une sortie des QPV au sens strict : nous avons vu bien des quartiers ultramarins qui méritaient une intervention de l'Anru, mais qui ne bénéficiaient pas du label QPV. C'est pourquoi nous avons voulu assouplir les procédures, afin de garantir un travail partout où il se révèle utile, notamment dans les outre-mer.

M. le président Stéphane Travert. Je précise que l'adoption de l'amendement CE473 a supprimé la transition écologique et la résilience climatique de la liste des axes interministériels.

Mme Valérie Létard (LIOT). C'est bien pour cette raison qu'il faut adopter celui-ci ! Si Mme la rapporteure souhaite rectifier l'amendement pour en préciser les termes, j'y suis tout à fait favorable. Il serait malheureux de faire disparaître du texte la question du changement climatique.

Quant à la question du vieillissement, je précise que l'accessibilité universelle ne me semble pas la traiter en entier : on pourrait aussi trouver de nombreux équipements pour aider les personnes âgées. Ce sont des détails, mais qui se révéleront utiles quand il faudra entrer dans le vif du sujet.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Il ne faut surtout pas retirer du texte la notion de changement climatique : je vous propose donc de voter l'amendement de Mme Létard, quitte à l'adapter plus tard.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. L'Anru doit absolument prendre en compte la transition écologique. Le retrait de cette mention poserait problème.

N'ayant pas en tête l'ensemble du texte, je m'en remets à la sagesse de la commission.

*La commission **adopte** l'amendement CE488.*

*En conséquence, l'amendement CE200 **tombe**.*

Amendement CE703 de Mme Annaïg Le Meur et sous-amendement CE739 de Mme Valérie Létard, amendement CE528 de Mme Aurélie Trouvé (discussion commune)

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Cela nous a été rappelé au cours des auditions, de nombreux rapports ont critiqué le manque d'évaluation des projets de renouvellement urbain. Je propose donc d'établir, au sein de chaque convention, un cadre clair d'évaluation et de suivi à partir d'indicateurs définis en amont.

Ceux-ci pourraient être quantitatifs – souvent le plus aisé – mais aussi qualitatifs, afin d'estimer l'amélioration du vécu des habitants.

Mme Valérie Létard (LIOT). Ma proposition a pris la forme d'un sous-amendement à l'amendement de notre rapporteure afin d'éviter les fourches caudines de l'article 40.

On dit toujours que la politique de la ville doit marcher sur deux jambes : l'humain et l'urbain, c'est-à-dire sur l'investissement – mené par l'Anru – et l'accompagnement des populations, donc les contrats de ville dans les QPV. Mais les quartiers hors QPV éligibles à l'Anru ne peuvent pas bénéficier d'un contrat de ville, donc de crédits pour l'accompagnement des populations. C'est une faille du texte : comment accompagner les équipements, les services publics ou les projets d'insertion sociale et professionnelle si nous ne disposons pas de l'équivalent d'un contrat de ville lors d'une rénovation urbaine ?

Ce sous-amendement vise donc à distraire, à destination des quelques quartiers qui seraient hors QPV, une toute petite partie des 5 milliards d'euros prévus.

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). L'amendement CE528 tend à rendre obligatoire l'évaluation régulière des conséquences sociales des opérations de renouvellement urbain dans les conventions Anru 3.

Le projet de loi prévoit que les habitants sont associés à la définition, à la mise en œuvre et à l'évaluation des projets de renouvellement urbain. Il ne précise cependant pas les indicateurs sur lesquels doit porter cette évaluation. Or, la réussite d'un projet de renouvellement urbain doit d'abord être mesurée à partir de ses conséquences concrètes pour les habitants. Mme la rapporteure l'a dit : compter les opérations réalisées ne suffit pas, il faut aussi des indicateurs qualitatifs.

Nous proposons donc que l'évaluation repose sur trois critères : l'évolution quantitative et qualitative du parc social, le devenir des ménages relogés et l'évolution de leur effort financier pour se loger.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. En vous entendant, madame Létard, je comprends tout l'intérêt de votre sous-amendement. Avis favorable.

L'amendement présenté par Mme Nosbé me paraît suivre la même logique que le mien, qui est toutefois plus simple et plus concis. Je considère également qu'il ne revient pas à la loi de fixer tous les indicateurs. Demande de retrait.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Demande de retrait de l'amendement de Mme Nosbé également.

Mme Létard souligne un défaut du texte. Les élus locaux qui ont bénéficié de l'Anru connaissent l'intérêt d'associer des contrats de ville à ces projets. Dès lors qu'il ne s'agit pas, nous en sommes bien d'accord, de créer des contrats de ville supplémentaires, je suis favorable au sous-amendement et donc à l'amendement – dont je m'apprêtais à demander le retrait, car il me semble qu'il est satisfait.

La commission ***adopte*** *successivement le sous-amendement CE739 et l'amendement CE703* ***sous-amendé****.*

En conséquence, l'amendement CE528 ***tombe****.*

Suivant l'avis de la rapporteure, la commission ***rejette*** *l'amendement CE522 de Mme Aurélie Trouvé.*

Amendement CE417 de Mme Emeline Rey-Rinchet

Mme Emeline Rey-Rinchet (DR). Ce nouveau programme de rénovation urbaine, qui ne se limite pas à la rénovation de logements mais prend en considération l'ensemble du territoire où il agit, sera doté de 5 milliards d'euros. Le groupe Droite républicaine le soutient.

Notre amendement vise à renforcer la transparence de l'activité de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Chaque Français doit pouvoir mesurer concrètement l'impact et l'avancement des projets financés par l'Anru, qui représentent un investissement considérable d'argent public.

Les données doivent donc être publiques et facilement accessibles en ligne.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. L'Anru publie déjà en données ouvertes l'ensemble des protocoles de préfigurations et des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain, ainsi que les avenants à ces conventions et les engagements financiers. Les données que vous demandez sont donc déjà en ligne. La publication aussi large que possible des documents administratifs est d'ailleurs un objectif inscrit dans le code des relations entre le public et l'administration.

L'amendement est satisfait : demande de retrait.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je partage le souci d'une grande transparence : elle est aussi utile que nécessaire.

On m'indique également que toutes les données que vous demandez sont disponibles. Comptez sur moi pour transmettre à l'Anru votre volonté que les données soient encore plus facilement accessibles.

Demande de retrait.

L'amendement est ***retiré****.*

Amendement CE704 de Mme Annaïg Le Meur

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Il s'agit d'un amendement de clarification juridique : seuls le Premier ministre ou le Président de la République peuvent prendre un décret. Les ministres peuvent seulement les signer.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Avis favorable.

M. Charles de Courson (LIOT). Je suis tout à fait favorable à l'amendement sur le fond, mais ses derniers mots, « après consultation des représentants de l'État dans les départements », constituent une injonction au Gouvernement. Il faudrait les supprimer.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Vous ne vous sentirez pas visé, Monsieur le ministre, mais il arrive que des ministres refusent, par pure idéologie, de signer des arrêtés destinés à appliquer des lois en vigueur ou à mener des expérimentations prévues par la loi. Si je me permets cette incise, c'est pour rappeler la nécessité de sauver l'encadrement des loyers !

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Les termes qu'a relevés M. de Courson ont été ajoutés par les sénateurs, qui ont souhaité s'assurer que le ministre prenne sa décision après avoir écouté les préfets. Vous avez raison sur le fond, mais il s'agissait de vérifier que tout n'était pas décidé à Paris.

M. le président Stéphane Travert. Avec l'accord de la rapporteure, son amendement pourrait être rectifié en supprimant les mots « et après consultation des représentants de l'État dans les départements ».

M. Lionel Duparay (DR). Mon amendement CE145, qui suit, vise à prévoir la consultation des collectivités locales concernées ; mais il va tomber, si je comprends bien.

M. Frédéric-Pierre Vos (RN). Il ne faudra pas oublier les villes nouvelles. Le directeur général de chaque ville nouvelle devrait être consulté.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je veux vous rassurer : l'État s'appuie évidemment sur les rapports des préfets – dont je rappelle qu'ils sont les délégués territoriaux de l'Anru.

Par ailleurs, les collectivités locales doivent se porter candidates : on ne crée évidemment pas un quartier Anru si la commune ou l'agglomération ne l'a pas demandé.

Beaucoup d'agglomérations ont des compétences qui ont trait à l'habitat, compétences que le projet de loi tend d'ailleurs à renforcer. Elles seront forcément dans la boucle.

La commission ***adopte*** *l'amendement* ***ainsi rectifié****.*

En conséquence, les amendements CE450 à CE457 ***tombent****.*

Amendements identiques CE337 de la commission des finances et CE525 de Mme Shéhérazade Bentorki

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Cet amendement vise à rehausser à 100 % la part des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (logements dits « PMR ») dans les constructions, dans le cadre du programme ANRU 3. En 2005, la France avait promis que tous les logements neufs seraient accessibles, mais cet engagement n'a duré que treize ans : en 2018, le gouvernement d'Édouard Philippe est revenu sur sa parole. L'obligation est tombée de 100 % à 20 %, les logements restants n'étant plus qu'évolutifs. L'évolutivité n'est qu'un vœu pieux, à cause d'une définition laxiste, selon l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable. Résultat : cette règle ne garantit en réalité l'accessibilité que pour 9 % de la production annuelle de logements neufs – et votre gouvernement le sait, car sa propre inspection générale a constaté en 2023 un impact faible sur les pratiques professionnelles. Nous proposons donc de revenir à l'obligation intégrale conformément à la convention de l'ONU ratifiée par notre pays en 2010. Ce n'est pas une utopie : c'était la loi voilà huit ans.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Avis défavorable. Viser 100 % de logements neufs accessibles dans les zones Anru n'est pas réaliste compte tenu des surcoûts, des conséquences sur la production de logements sociaux – on risque de moins en construire – et des besoins réels de la population. En revanche, il faut en effet aller plus loin dans l'amélioration de la mobilité verticale – nous avons notamment évoqué tout à l'heure les ascenseurs – et dans le renforcement de l'évolutivité des bâtiments.

Je peux comprendre que l'évolutivité ne soit pas forcément aboutie partout, mais elle a été souhaitée, en raison de la différenciation des handicaps. En effet, tout le monde n'est pas en fauteuil roulant.

Le handicap est multiple – il peut être aussi visuel, cognitif ou psychologique –, et ne suppose pas nécessairement un plus grand volume, alors que le 100 % accessible repose sur des espaces plus grands.

Il faut aussi renforcer l'accessibilité des immeubles eux-mêmes, car les rampes d'accès sont parfois insuffisantes et il arrive que des escaliers permettant d'accéder à des esplanades en limitent précisément l'accès. L'accessibilité est l'un des axes décrits dans ce programme et elle sera la priorité des conventions.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Nous avons déjà beaucoup débattu de ce point. La volonté existe et elle est motivée. Même avis que Mme la rapporteure.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). Êtes-vous en train de dire clairement que votre gouvernement est prêt à piétiner une fois de plus le droit des personnes porteuses de handicap ? Des milliers de personnes doivent s'adapter au logement, au lieu que les logements leur soient adaptés. Mes chers collègues, dans vos circonscriptions, vous avez dû recevoir des administrés qui galèrent pour trouver un logement adapté : est-ce à dire que vous êtes prêts à faire la sourde oreille ?

M. Charles de Courson (LIOT). Permettez-moi de ne pas être d'accord avec cet amendement. Avec, par exemple, une surface de 4 à 5 mètres carrés pour un WC handicapé contre 1 mètre carré pour un WC non handicapé – la comparaison vaut aussi pour les salles de bains –, les logements adaptés aux handicaps induisent un surcoût. Or, il y a de nombreuses formes de handicap. Une proportion de 20 % de logements adaptés me semble donc raisonnable, car ce ne sont pas 100 % de nos concitoyens qui sont handicapés. À l'inverse, certaines personnes peuvent le devenir : si on gère bien le parc, il faut alors pouvoir leur proposer un logement adapté à leur handicap. C'est la sagesse. Sinon, les moyens étant limités, vous construirez moins. De fait, en ordre de grandeur, les nouvelles normes en matière de handicap, d'isolation phonique et d'économies d'énergie ont entraîné des augmentations d'au moins 15 % du prix de revient des logements.

Mme Danièle Carteron (EPR). En tant que professionnelle du métier, je confirme ce qui a été dit. Je suis très sensible au handicap, mais le handicap ne se limite pas aux fauteuils roulants et tous les logements évolutifs qu'on construit aujourd'hui n'ont pas forcément de grands WC, mais on peut les rendre accessibles au moyen d'une cloison démontable. Imposer ce quota en rénovation est beaucoup trop compliqué et il faut en rester à l'état actuel. Cela ne signifie absolument pas pour autant que le Gouvernement ou moi-même soyons contre les personnes en situation de handicap.

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Ce que nous proposons, c'est de rattraper un énorme retard. Pour ce faire, ce nouveau programme de renouvellement urbain devrait prévoir que 100 % des logements soient accessibles aux personnes en mobilité réduite.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Il y a une contradiction dans vos prises de parole. Vous dites que vous ne voulez pas de démolitions et qu'il suffira de refaire l'isolation extérieure. Or, dans bien des bâtiments qui vont être rénovés avec l'Anru, l'objectif sera l'accès au logement, au moyen notamment de l'ascenseur – la mobilité verticale est essentielle et il ne faut évidemment pas transiger là-dessus. Toutefois, l'accessibilité de 100 % des mètres carrés des bâtiments concerne aussi, par exemple, la chaudière collective de l'immeuble.

En outre, certains bâtiments, à moins d'être complètement démolis et reconstruits à neuf, ne permettront jamais d'avoir, par exemple, des toilettes accessibles. Il faut donc savoir si vous voulez qu'on démolisse tout pour être sûrs de construire tous les logements selon les normes d'accessibilité en vigueur, ou s'il faut nous fixer pour règle d'avoir, dans le neuf, une ambition totale et, dans l'ancien, l'objectif de faire le maximum tout en sachant qu'on ne pourra pas atteindre 100 % des logements accessibles. C'est du bon sens.

La commission ***rejette*** *les amendements.*

Amendements identiques CE340 de la commission des finances et CE524 de Mme Shéhérazade Bentorki

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Cet amendement vise à fixer un quota de logements « PMR » dans le cadre de la réhabilitation. De fait, la loi sur la réhabilitation ne fixe pas de quota, mais seulement un seuil, scandaleusement bas : tant que les travaux ne dépassent pas 80 % de la valeur du bâtiment, le code de la construction n'exige que le maintien des conditions d'accessibilité existantes, c'est-à-dire aucune amélioration. Résultat : 18 % du parc social est considéré comme accessible et 6 % seulement réellement adapté aux personnes qui y vivent. Les personnes en situation de handicap continuent à s'adapter à leur logement, au lieu que les logements s'adaptent à elles.

Nous devons combler cet impensé des politiques publiques et mettre en place un quota réel de logements accessibles dans chaque opération de réhabilitation financée par l'Anru. Ce n'est pas un luxe, mais l'exigence minimale d'une société qui se dit inclusive.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Vous nous taxez de contradiction au motif que nous ne voulons rien démolir, mais ce n'est pas le sujet : il s'agit de savoir comment proposer une offre de logements accessibles aux personnes porteuses de handicap dans le cadre des réhabilitations, ce qui a été un impensé des politiques publiques. Voilà pourquoi nous demandons de fixer un quota – et, de fait, nous sommes contre les démolitions.

*La commission **rejette** les amendements.*

*Elle **adopte** l'amendement rédactionnel CE705 de Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.*

*Suivant l'avis de la rapporteure, elle **rejette** l'amendement CE334 de M. Julien Odoul.*

Amendement CE527 de Mme Aurélie Trouvé

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Il vise à réserver les financements du programme ANRU 3 consacrés aux opérations de rénovation énergétique aux seuls projets permettant d'atteindre au minimum la classe C du diagnostic de performance énergétique. Après bientôt dix ans d'Emmanuel Macron, où la précarité énergétique progresse, nous devons rompre avec le saupoudrage des crédits publics lorsqu'une rénovation énergétique est financée. Celle-ci doit permettre une amélioration réelle et durable du logement. En 2025, 35 % des Français déclarent avoir souffert du froid dans leur logement au cours de l'hiver précédent, contre seulement 14 % en 2020. Il ne s'agit donc pas ici d'une nouvelle mission du programme, car l'article 1er prévoit déjà explicitement l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments dans le nouveau programme national de renouvellement urbain : l'amendement se borne à fixer une condition d'éligibilité des opérations financées à ce titre.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Le règlement d'intervention de l'Anru exige en effet des normes de rénovation et de construction au niveau BBC (bâtiment basse consommation), qui équivaut à la classe B. L'amendement est donc moins-disant que l'Anru 2. Notre ambition est ainsi d'atteindre la classe B, ce qui n'est, en effet, pas toujours facile. En outre, cela ne sera parfois pas possible, et ce sera l'une des raisons qui motiveront la démolition. Est-ce parce que vous êtes totalement opposée aux démolitions que vous préféreriez loger les gens en lettre C sans démolition plutôt qu'en lettre B après démolition ?

M. Charles de Courson (LIOT). Il y a un problème de coût car, pour certains bâtiments, passer de G en D est déjà ruineux. Comme l'ont dit certains, progresser de deux classes n'est déjà pas mal. Vous avez rappelé que l'objectif était d'atteindre le B, mais je mets en garde la commission quant aux surcoûts. Quand on a des moyens limités, on n'achète pas une Bentley, mais une voiture d'occasion. Or, nos moyens ne sont pas illimités. Tant mieux pour ceux qui accéderont à un niveau de performance très élevé, mais certains resteront plus longtemps aux niveaux E, F et G. L'amendement ne me semble donc pas raisonnable.

*L'amendement est **retiré**.*

Amendement CE458 de Mme Emeline Rey-Rinchet

Mme Emeline Rey-Rinchet (DR). La dimension à 360 degrés du programme Anru 3 correspond à un investissement important dans les territoires et c'est un facteur déterminant du soutien de notre groupe politique à ce programme. Cet amendement propose d'approfondir les retombées économiques de ces investissements, en donnant la priorité aux entreprises installées dans les départements et les régions où se déroulent les opérations de renouvellement urbain. Lorsque la nation investit massivement dans un territoire pour le rénover et le transformer, cet investissement doit également pouvoir bénéficier à son tissu économique local. Il s'agit ainsi de favoriser les effets du ruissellement de l'investissement public dans les territoires bénéficiaires en soutenant nos entreprises, leur activité et, par conséquent, l'emploi local.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Donner la priorité aux TPE-PME (très petites et petites entreprises) pour les marchés de renouvellement urbain est contraire au principe de libre accès et de non-discrimination du droit européen. On ne peut donc pas discriminer entre une entreprise par rapport à une autre selon sa taille ou son lieu d'implantation.

On peut certes, pour ce faire, recourir à la sous-traitance, mais ce ne sont pas les sous-traitants qui prendront le marché, d'autant plus que, pour des chantiers tels que ceux que propose l'Anru, il est difficile pour une TPE ou une PME de répondre aux marchés publics : ce sont souvent de grosses entreprises, qui agissent ensuite en sous-traitance. Je demande donc le retrait de l'amendement.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je souscris à l'ambition de Mme Rey-Rinchet, car il importe de pouvoir orienter au mieux les entreprises de notre territoire. Il existe aussi, toutefois, les règles de droit qu'a rappelées Mme la rapporteure. Comment, alors, parvenir, dans le règlement intérieur de l'Anru, à s'ancrer dans le territoire ? Des clauses d'insertion permettent déjà d'aiguiller en priorité de très nombreuses entreprises qui embauchent les jeunes ou les chômeurs de nos territoires : à défaut donc d'être du territoire, l'entreprise doit embaucher des gens qui y habitent. Nous allons aussi renforcer les aspects d'atténuation du changement climatique, ce qui renvoie à la distance à laquelle est implantée l'entreprise. Un autre défi, que je vous propose d'évoquer plutôt dans le règlement d'intervention que dans la loi, consiste à favoriser aussi les petites entreprises. Il est bon, en effet, que nos artisans puissent prendre des chantiers – et je sais que Mme la rapporteure défend les groupements d'artisans et s'intéresse à la sous-traitance. Je propose donc le retrait de cet amendement, tout en vous remerciant d'avoir souligné cette nécessité.

M. Stéphane Peu (GDR). J'étais prêt à soutenir cet amendement, car se réfugier derrière les règles européennes de la concurrence libre et non faussée est une facilité. Il faut, au contraire, être volontariste, car beaucoup d'argent public est en jeu, et on peut le faire. Je ne vais pas citer ici tous les leviers dont disposent les donneurs d'ordre, mais prendre des « majors » du bâtiment qui vont sous-traiter

jusqu'à quatre ou cinq fois en étranglant les petits artisans ou les PME du secteur n'est pas une solution. On pourrait proposer d'interdire la sous-traitance mais, alors, plus une major ne viendrait puisqu'elles n'ont pas les compétences. Je ne soutiendrai donc pas nécessairement des mesures aussi coercitives mais, en tout cas, cela va dans le bon sens. Il y a mille moyens d'être dans les règles de droit et de favoriser l'emploi et les entreprises locaux. Cet amendement y contribue.

M. Vincent Rolland (DR). Je suis assez d'accord avec M. Peu – une fois n'est pas coutume. Il existe effectivement différentes possibilités pour favoriser l'emploi local au moyen de clauses d'insertion, de clauses sociales et de clauses environnementales. C'est d'ailleurs, et ce n'est pas étonnant, ce que disait le ministre. Nous respectons les règles européennes, mais nous ne devons pas non plus toujours nous soumettre. Nous parlons d'environnement et il faut peut-être intégrer des clauses relatives au traitement des matériaux recyclés sur leur lieu géographique. Faisons confiance à l'intelligence humaine pour trouver des bonnes raisons de favoriser les entreprises et les emplois locaux.

Mme Danièle Carteron (EPR). Pour avoir fait le programme Anru du quartier du Perrier, en 2007, avec Haute-Savoie Habitat et Halpades, et pour avoir aussi géré les marchés publics sur ce sujet, je pense pouvoir mettre tout le monde d'accord : faisons confiance aux acteurs locaux qui mettent en œuvre ces programmes. Un grand groupe ne va pas aller calculer tout seul les heures d'insertion, qui sont calculées aussi par les donneurs d'ordres – je l'ai fait moi-même. Cet amendement me semble donc inutile, car les acteurs locaux, s'ils en ont la possibilité, essaieront de favoriser des entreprises locales, bien qu'ils n'en aient légalement pas le droit compte tenu des règles européennes.

M. Joël Bruneau (LIOT). Nous avons tous la même volonté de favoriser l'emploi local. Concrètement, on peut inclure dans les marchés publics des clauses de proximité, par exemple des délais d'intervention permettant de s'assurer qu'une partie des travaux soit faite par des entreprises implantées localement. Deuxièmement, et même s'il est ici d'usage de taper sur les gros, il se trouve que, même quand c'est un « major » du bâtiment qui contracte, c'est son agence régionale qui intervient. Lorsqu'on fait 11 millions d'euros de travaux pour rénover les tours du Chemin-Vert à Caen, les salariés d'Eiffage qui interviennent sont ceux qui vivent sur le bassin de vie de Caen, et non pas ceux de Haute-Savoie ou de Lille

*La commission **adopte** l'amendement.*

*Elle **adopte** l'amendement rédactionnel CE706 de Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.*

Amendement CE201 de M. Philippe Naillet

M. Philippe Naillet (SOC). Il vise à introduire explicitement dans le conseil d'administration (CA) de l'Anru les représentants des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré opérant dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution. Alors que le projet de loi a confié aux quartiers ultramarins qui figurent parmi les plus vulnérables du pays une place dans le PNRU 3, il est en effet important que ces organismes participent à la gouvernance du programme.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Compte tenu des spécificités de l'outre-mer et du nombre significatif d'opérations Anru qui s'y déroulent, cette mesure pourrait tout à fait être légitime. Ne connaissant pas parfaitement les motifs qui justifient la présence au conseil d'administration, je m'en remets à la sagesse de la commission.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. J'ai le souci que l'Anru intervienne avec force et avec des moyens, en prenant en compte les spécificités des outre-mer, mais c'est déjà le cas. En effet, l'Union sociale pour l'habitat représente l'ensemble des bailleurs, ultramarins ou non, et la structure que vous proposez d'intégrer au CA de l'Anru représente de nombreux bailleurs ultramarins, mais pas tous. Plus largement, les associations d'élus sont représentées au CA de l'Anru et participent à l'ensemble des débats.

L'amendement est donc déjà satisfait et il n'est pas nécessaire de faire un zoom particulier sur les outre-mer. Cela pourrait d'ailleurs conduire à prévoir un siège spécifique pour différentes régions, ce qui n'est pas ce que nous souhaitons. Je demande donc le retrait de l'amendement. À défaut, avis défavorable.

M. Philippe Naillet (SOC). Non, monsieur le ministre, les régions d'outre-mer ne sont pas des régions comme les autres. D'abord, elles sont éloignées. Elles ont aussi, comme je l'ai dit tout à l'heure, des spécificités géographiques et climatiques bien particulières. Les opérations de rénovation urbaine portent sur un parc qui a en moyenne 50 ans d'âge et concernent des populations en souffrance sociale. Il est donc important que ces organismes soient représentés. Je souligne, sans aucune provocation, que chaque fois que nous sommes représentés au niveau national, il y a un impact sur les politiques publiques – impact qui consiste à ce que nos spécificités ne soient pas oubliées. J'appelle donc nos collègues à la mobilisation pour envoyer, à propos du logement et même si tout ne se résume pas à cela, un message important.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE385 de M. Charles Fournier

M. Charles Fournier (EcoS). Cet amendement est issu d'une proposition de loi qui vient d'être déposée et a été travaillée depuis presque deux ans avec des citoyens – une quinzaine de collectifs d'habitants – dont il exprime le vécu.

Il vise à renforcer la concertation avec le représentant de l'État dans le département, notamment en fixant dans la loi, qui n'en comporte pas, quatre critères régissant les autorisations de démolition. Le premier est qu'un diagnostic territorial démontre que la démolition ne prive pas le territoire concerné de logements sociaux nécessaires ; le deuxième, qu'il existe un projet urbain et social dont les impacts ont été mesurés ; le troisième, qu'ait lieu une concertation préalable des habitants et que son bilan soit rendu public ; le quatrième, qu'il existe un plan de relogement garantissant les conditions effectives de ce relogement.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Toutes ces conditions retardent considérablement, *de facto*, les démolitions, voire les rendent impossibles en imposant des délais tels que, dans le contexte de la crise que nous vivons, elles ne pourront pas être intégrées aux opérations de renouvellement urbain. Avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Contrairement à certaines formations politiques qui crachent allègrement sur nos préfets, je fais confiance à ces serviteurs de l'État et je considère qu'on n'a pas à leur dicter ligne à ligne ce qu'ils doivent prendre en compte pour signer ou non une autorisation de démolition. Ce n'est pas ce que vous avez dit, Monsieur le député, mais même si l'intention de tout énumérer est louable, ce n'est pas dans la loi qu'il faut faire cette liste, car on pourrait y oublier des éléments ou la situation pourrait changer demain. Je demande donc le retrait de l'amendement. À défaut, avis défavorable.

M. Charles Fournier (EcoS). Je m'inscris en faux : loin de nous faire perdre du temps, la concertation nous en fera gagner car, en écoutant les habitants, on peut éviter des recours qui, eux, peuvent faire perdre du temps. Par ailleurs, les quatre points proposés permettent d'associer les habitants à la politique de la ville et de savoir sur quels fondements est basée la décision. Refuser ces critères serait refuser la concertation, ce qui pose problème.

Mme Valérie Létard (LIOT). Monsieur le ministre, je m'associe à vos remarques. Les services de l'État dans le territoire portent en effet une attention toute particulière à ces sujets et les délégués sont aussi très attentifs à la rénovation urbaine et à la mise en application de ces différentes étapes.

Par ailleurs, tous les amendements portant sur les cités minières étant tombés, avez-vous l'intention de prendre en compte les amendements que nous pourrions redéposer à ce propos lors du débat en séance publique ? En effet, alors que tous les présidents de la République, de toutes sensibilités, sont venus, les cités minières ont malheureusement été un oubli historique de la rénovation urbaine. Elles devaient pourtant être inscrites dans un Anru régional qui a fini par disparaître, ce qui crée d'énormes difficultés sur le territoire. Face au désarmement de l'État, pouvez-vous nous en dire plus sur cet enjeu stratégique ?

M. Iñaki Echaniz (SOC). Je profite également de cet amendement pour dire notre regret de ne pas avoir pu aborder l'un des piliers essentiels de cet article : la question financière et les moyens mis sur la table pour financer cet Anru.

Monsieur le ministre, nous aurions bien voulu plus que les 5 milliards d'euros que vous avez annoncés dans ce texte, et proposions un amendement à 10 milliards. Ce chiffre n'est pas sorti du chapeau : puisque, pour les deux précédents Anru, le chiffre initial a été largement dépassé, autant être en correspondance avec la réalité et annoncer dès le début notre ambition pour l'Anru – qui me semble partagée sur différents bancs – et nous donner d'emblée des moyens suffisants pour répondre aux objectifs, sans avoir à espérer une augmentation progressive de ce chiffre de 5 milliards d'euros.

Un amendement que nous avions déposé en ce sens, visant à garantir un minimum de 5 milliards d'euros quoi qu'il arrive dans les mois à venir, a malheureusement été déclaré irrecevable, mais j'espère que nous pourrons débattre de cette question en séance sans que notre amendement soit frappé d'irrecevabilité. Je ne pense pas que nous souhaitions faire de cet Anru une coquille vide, or c'est ce que nous risquons de faire avec ce chiffre de 5 milliards d'euros. Nous voterons quand même l'article 1er.

M. Frédéric-Pierre Vos (RN). Voilà l'exemple type de l'échec du système ! Je suis tout à fait d'accord avec monsieur le ministre. Alors que, du temps de Paul Delouvrier, le ministre appelait le préfet, qui réglait le problème et rendait compte au ministre, on nous propose encore un truc qui va diluer le problème dans tout un tas d'associations Théodule, avec des gens qui vont prendre de l'argent au passage – car le diagnostic des besoins de logements à l'échelle du territoire ne sera évidemment pas gratuit : c'est encore de l'argent public qui va partir vers des associations subventionnées, dans un but politique dont vous avez le secret. Or, il y a urgence pour le logement.

Nous sommes le législateur, et non pas le titulaire du pouvoir réglementaire : renvoyez donc plutôt à des décrets en Conseil d'État des dispositions qui permettront aux ministères d'avancer, mais ne balancez pas sur la place publique un tas de trucs qui pourraient donner lieu à des sous-amendements – pour savoir, par exemple, ce que doit contenir le diagnostic !

La commission ***rejette*** *l'amendement.*

Elle ***adopte*** *l'article 1er* ***modifié****.*

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Pour répondre à Mme Létard, je m'attendais à cette interpellation puisque j'ai eu l'occasion de me rendre dans la région, où nous avons pu en parler avec les élus locaux et voir à la fois les difficultés et les belles réalisations mises en œuvre jusqu'ici avec certains financements. Je me tiens à votre disposition pour continuer à en parler et pour défendre ensemble le dossier crucial des cités minières.

La rénovation de ces villes et de ces habitats est absolument nécessaire, et vous avez pour cela mon soutien, Madame la députée. Nous en reparlerons et verrons comment amener cette question jusqu'à la séance.

Je me suis déjà beaucoup exprimé à propos des 5 milliards d'euros. Ce chiffre est un point de départ et, pour éviter la question de savoir si c'est ou non le bon, nous avons fait le choix de proposer le même chiffre que pour le démarrage des programmes Anru 1 et Anru 2.

Ces 5 milliards d'euros sont un fonds d'amorçage, les moyens avec lesquels on démarre : ce montant aura évidemment vocation à grandir, à condition que les candidatures et les projets donnent satisfaction et soient soutenus.

Je rappelle que les programmes Anru sont financés par de l'argent public, mais pas seulement par l'État. L'Etat ne contribue qu'à hauteur d10 % du programme Anru 2. Viennent ensuite Action logement, c'est-à-dire nos entreprises, les bailleurs sociaux eux-mêmes, ainsi que les prêts de la Caisse des dépôts et consignations et des fonds européens. Le montant auquel on est parvenu, entre 11 et 12 milliards d'euros, permet un effet de levier considérable – pour le programme Anru 2, cette somme a permis de générer 46 milliards d'euros d'investissements, qui sont injectés dans les entreprises et les emplois locaux. C'est donc un effet très bénéfique.

En tout cas, je vous remercie d'avoir voté cet article 1er, qui me tient particulièrement à cœur et que je sais très attendu par des millions de Français partout sur notre territoire.

La réunion est suspendue de dix-huit heures cinquante-cinq à dix-neuf heures cinq.

Après l'article 1er

Amendement CE387 de M. Charles Fournier

M. Charles Fournier (EcoS). J'ai défendu tout à l'heure un premier amendement issu de ma proposition de loi visant à associer les habitant aux décisions, et je suis assez étonné par les réactions qu'il a suscitées. On nous a opposé le risque de créer des comités Théodule ou de perdre du temps, mais je ne vois pas en quoi le fait d'associer les habitants pourrait poser problème.

Nous proposons ici de donner aux locataires le droit de s'opposer aux décisions, notamment de démolition, prises dans le cadre de la politique de la ville.

Cette possibilité est réclamée par les habitants eux-mêmes, avec lesquels je travaille sur cette proposition de loi depuis plus de deux ans.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Mêmes arguments que tout à l'heure. Vous proposez la tenue d'un vote ; or de nombreux textes réglementaires seraient nécessaires pour en déterminer les modalités. Ainsi, vous souhaitez déléguer à un arrêté préfectoral le soin de définir, sans fixer aucun critère, le périmètre géographique des locataires et occupants concernés, ainsi que les conditions de distribution du courrier. Cela créerait une véritable insécurité juridique et ferait courir le risque d'une hétérogénéité de traitement selon les départements. Avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Nous sommes bien entendu favorables à la concertation et à l'implication des habitants. Toutefois, vous proposez de leur octroyer un droit d'opposition qui ne doit appartenir qu'au propriétaire du bien, à savoir le bailleur social, lequel agit, en lien avec la commune, pour le bien de ses locataires. Avis défavorable.

La commission ***rejette*** *l'amendement.*

Article 2 *(*article L. 318-10 du code de l'urbanisme [nouveau]*) Création de la catégorie d'« opération d'intérêt local »*

Amendements de suppression CE325 de M. Stéphane Peu et CE533 de M. François Piquemal

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Nous partageons votre constat : le nombre de permis de construire délivrés est de 14 % inférieur à la moyenne des cinq dernières années, et les mises en chantier accusent une baisse de 23 %. La crise est bien réelle. Cependant, partager un constat ne signifie pas accepter n'importe quel remède.

Selon vous, la cause de ce blocage résiderait dans la rigidité du droit de l'urbanisme. Or, le droit commun met déjà plusieurs outils à notre disposition : la déclaration de projet, la procédure intégrée pour le logement, ou encore des dérogations au cas par cas, strictement encadrées. Les périmètres de développement du logement (PDL) relèvent d'une tout autre logique : il s'agit d'alléger par avance les règles sur un périmètre entier, pour toutes les constructions, sans examen individuel. Le plan local d'urbanisme (PLU) n'est pas un recueil de contraintes techniques à déminer ; c'est un projet de territoire, le fruit d'un arbitrage politique, démocratique et local, débattu et réfléchi. On ne le raie pas d'un trait de plume pour accélérer les chantiers. Nous demandons donc la suppression de l'article 2.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je suis défavorable à la suppression des opérations d'intérêt local (OIL), pour plusieurs raisons.

Dans le cadre de grands projets industriels ou énergétiques, il faut prévoir de loger des milliers de travailleurs et de salariés. Or, la modification voire la révision du PLU peut prendre plusieurs années, ce qui est souvent trop long, alors même que l'accélération de ces projets d'aménagement est une priorité.

Le sujet est aussi celui de la réindustrialisation. Sans logements pour les travailleurs, il n'y aura pas d'usines qui fonctionnent.

Du reste, les OIL ne pourront être créées que dans les territoires qui le nécessitent. Être en zone tendue ne suffira pas pour en bénéficier : il faudra aussi justifier d'un afflux clair d'habitants ou d'une évolution démographique brutale, observée ou anticipée.

Nous débattrons plus tard de l'exclusion des sites patrimoniaux remarquables du périmètre des OIL. L'avis simple des architectes des bâtiments de France (ABF) permet de concilier la prise en compte des contraintes patrimoniales avec la réalité des besoins de construction de logements.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je présente souvent cet article 2 comme étant le fondement des « Jeux olympiques du logement » : il s'agit de privilégier la qualité et de ne rien céder sur nos exigences en matière de sécurité, de performance thermique ou d'accessibilité, tout en allégeant drastiquement les procédures et en réduisant la paperasserie.

Nous essayons de gagner du temps dans la construction de logements pour les familles françaises. C'est pourquoi ces projets intègrent une servitude de résidence principale, une disposition essentielle issue des travaux du député Vincent Rolland et soutenue notamment par la rapporteure et Iñaki Echaniz.

Il ne s'agit pas de produire des mètres carrés pour le plaisir, au risque de les voir finir sur Airbnb ou en meublés de tourisme, mais bien de répondre à la crise du logement.

Dans cette crise, le temps joue contre nous. Certains projets mettent huit, voire douze ans à sortir de terre – je l'ai vu moi-même en tant que maire. Ce n'est pas la construction qui prend du temps, mais les procédures administratives. Certains d'entre vous sont élus locaux : vous savez donc à quel point la révision d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) peut s'éterniser. C'est cette lenteur que nous voulons combattre.

Enfin, il manque à mes yeux un élément dans la rédaction adoptée par le Sénat. Avec l'« équipe de France du logement », nous considérions qu'il fallait s'appuyer sur le couple maire-préfet : l'équipe municipale défend le projet d'OIL, puis, une fois la délibération prise, sollicite le préfet pour en valider l'intérêt général. Ce garde-fou permettait de concilier la connaissance fine du territoire par le maire avec la vision plus globale du département ou de la région et avec les ambitions de l'État.

Le Sénat a choisi de ne faire confiance qu'aux maires ; en tant qu'ancien maire, je m'en réjouis, mais pour équilibrer le dispositif, je soutiendrai l'amendement de la rapporteure visant à restaurer ce binôme.

Pour toutes ces raisons, je vous invite à soutenir les OIL. J'émets donc un avis défavorable à la suppression de l'article.

M. Stéphane Peu (GDR). En tant que député de la circonscription abritant le village olympique, j'ai pu mesurer les avantages, mais aussi les inconvénients de ce type de dispositif dérogatoire. Je ne suis pas certain que le bilan que l'on en dressera dans dix ans sera positif, au vu de l'hyperdensité, du non-respect des règles relatives aux surfaces en pleine terre ou des dérogations au programme local de l'habitat (PLH) en matière de mixité sociale. Je vous le dis comme je le pense : je crains que la Cité olympique ne devienne un jour un programme Anru de quatrième génération.

Quand on est maire et qu'on promeut de grands projets – mon territoire en a connu beaucoup, à l'image du Stade de France –, on sait adapter les documents réglementaires dans les délais impartis si la volonté politique est là. Prétendre le contraire est un mauvais prétexte pour déroger aux règles d'urbanisme, contourner les recommandations des ABF ou éviter la mixité sociale. À force d'accumuler les dérogations, les règles disparaissent, et nous finissons par en payer le prix.

M. Frédéric-Pierre Vos (RN). Monsieur le ministre, êtes-vous disponible la semaine prochaine pour que nous allions faire un tour en ville nouvelle ? Je vous y montrerai ce qu'est une opération d'intérêt national. Ce n'est pas de la décentralisation, mais de la déconcentration : le ministre travaille directement avec le préfet et le directeur général de la ville nouvelle. À l'époque du Groupe central des villes nouvelles, ce système fonctionnait parfaitement et permettait d'aller très vite. J'y ai consacré quarante ans de ma vie : c'est une vraie passion !

Tout ce qui a été mis en place depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) agit comme un frein, et nous en payons les conséquences. La loi SRU a bloqué l'ancien système des plans d'occupation des sols (POS). Elle a rendu impossible la modification ou la révision partielle des PLU, ce qui a créé des monstres juridiques. Quant au PLUI, c'est catastrophique : quand un projet arrive et qu'il mérite d'être étudié, il faut attendre trois ans que le comité Théodule se prononce et que le schéma de cohérence territoriale (Scot) soit modifié. Résultat : le projet meurt.

M. Vincent Rolland (DR). Monsieur le ministre a évoqué la loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Le Meur-Echaniz, qui instaure des zonages de servitude d'habitation permanente. Je regrette qu'un amendement que j'avais déposé pour compléter ce dispositif ait été déclaré irrecevable : il visait à garantir que le choix d'un propriétaire de vendre son bien immobilier pour en faire une résidence permanente soit inscrit dans l'acte notarié.

En effet, même dans les zones touristiques soumises à une forte pression immobilière, certains vendeurs souhaitent maintenir leur logement en habitation permanente ; or, sans garde-fou, celui-ci risque très vite d'être transformé en résidence secondaire.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Le problème ne vient pas des permis de construire, mais du financement. Zéro euro : voilà ce qui est prévu pour les aides à la rénovation accordées par le fonds national des aides à la pierre (Fnap) en 2026, contre 178 millions d'euros en 2025. L'État ne verse plus un centime pour l'aide à la pierre ! Ce n'est pas en piétinant les normes locales que vous relancerez la construction. Une fois de plus, vous éludez le véritable problème, qui est purement financier.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je répète que notre but n'est pas de « piétiner » quoi que ce soit, mais de donner aux élus locaux, qui ont reçu de leurs concitoyens un mandat pour transformer leur ville et résoudre la crise du logement, un maximum de moyens pour agir vite.

Par ailleurs, si vous êtes à ce point convaincue de la nécessité d'allouer des moyens à la construction, n'hésitez pas à voter un budget pour la France !

*La commission **rejette** les amendements.*

Amendements CE187 et CE189 de M. Frédéric-Pierre Vos, amendement CE670 de M. Romain Daubié et sous-amendement CE745 de M. Lionel Duparay (discussion commune)

M. Frédéric-Pierre Vos (RN). L'article 2 vise à créer une zone d'aménagement concerté (ZAC) qui ne dit pas son nom à travers un nouvel outil, le PDL. Pour ma part, je vous propose deux autres solutions.

La première, qui fait l'objet de mon amendement CE187, consiste à recourir à un système de « pastillage » permettant au préfet d'appliquer le règlement national d'urbanisme (RNU) de façon subsidiaire. Le document d'urbanisme local est écarté pendant cinq ans, avant de devenir caduc. En vous appuyant sur le RNU et en neutralisant l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, vous pourrez construire ce que vous voudrez là où vous voudrez et dans de bonnes conditions. Cette solution me semble préférable, car tous les actes d'application de votre PDL pourront donner lieu à des recours ; en cas d'annulation, vous vous retrouverez avec une zone réglementaire non pérenne, vous serez confrontés à une certaine insécurité juridique et vous tomberez sous le coup de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. Mon système vous met à l'abri de ce risque : l'application du RNU, éventuellement complété par décret, suffirait à faire fonctionner le dispositif.

Si cette solution ne vous convient pas, je vous propose, dans mon amendement CE189, de restaurer le mécanisme de la dérogation-anticipation, qui

n'est pas possible dans le cadre de la loi SRU alors qu'il l'était au temps des POS. C'est l'un de mes chevaux de bataille. Il s'agit d'adapter la règle au projet, et non l'inverse.

Ce système, qui a permis de reconstruire la France à l'époque de Pompidou, permet un gain de temps considérable, sans pour autant massacrer l'environnement, puisque toutes les précautions nécessaires seraient prises. Je vous assure que nous pourrions aller vite !

M. Romain Daubié (Dem). Avons-nous intérêt à construire rapidement là où il y a des besoins ? Voulons-nous faire confiance à nos élus locaux tout en maintenant un État de droit fort grâce à l'action des préfets ? Souhaitons-nous une simplification administrative autorisant des dérogations encadrées pour aller plus vite ? Je pense que la réponse à toutes ces questions est oui. Aussi mon amendement CE670 vise-t-il à rétablir les dispositions relatives aux OIL dans leur rédaction initiale.

M. Lionel Duparay (DR). Mon sous-amendement CE745 porte sur les prescriptions émises par les ABF, qui peuvent limiter les possibilités de rénovation énergétique des bâtiments et imposer le recours à des solutions techniques plus coûteuses et moins performantes. Je propose donc que les avis simples des ABF soient accompagnés d'une estimation financière, de propositions alternatives n'altérant pas le patrimoine et, surtout, d'une évaluation de leur impact sur la performance énergétique du bâtiment, sa classe au titre du diagnostic de performance énergétique (DPE) et les émissions de gaz à effet de serre. Tous ces éléments nous permettront d'apprécier le surcoût global des prescriptions des ABF.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Monsieur Vos, vos amendements vont beaucoup plus loin que l'article 2. Ainsi, dans le dispositif proposé par l'amendement CE187, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ne serait pas à l'initiative de la demande de suspension, il y aurait une enquête publique, il serait permis de déroger au Scot, et les constructions seraient possibles dans tout le territoire de la commune, y compris en zone agricole ou en zone naturelle. Pour autant, ce qui me paraît le plus inacceptable, c'est que cet amendement annihilerait temporairement tous les effets du PLU, sur lequel le maire ne pourrait plus se fonder pour refuser une demande.

Pour notre part, nous proposons des dérogations plutôt qu'une mise en retrait de ce document d'urbanisme. Dans le cadre d'une loi de décentralisation, je suis attachée au maintien du pouvoir du maire sur le PLU : en dépit de possibles dérogations, le PLU doit rester en vigueur, alors que votre amendement le suspend complètement. De même, dans votre amendement CE189, l'avis du préfet s'impose au maire, qui n'a pas le droit de s'y opposer. C'est donc le préfet qui deviendrait, de fait, le décideur en matière d'urbanisme. Voilà pourquoi je donne un avis défavorable à vos deux amendements.

Monsieur Duparay, je comprends tout à fait votre préoccupation : les prescriptions des ABF sont parfois irréalistes financièrement et trop onéreuses. Sur le principe, je suis plutôt favorable à une évaluation des coûts, car il arrive souvent que des personnes doivent renoncer à un projet – comme un garage ou un cabanon de jardin – en raison de prescriptions trop coûteuses, bien qu'elles respectent la nécessité absolue de protéger le patrimoine. Cependant, on ne compte que 200 ABF pour toute la France : leur imposer cette tâche alourdirait donc considérablement leur charge de travail et risquerait de ralentir encore la transmission de leurs avis. De plus, face à cette rigidité et par crainte de ne pouvoir évaluer avec précision le surcoût des travaux exigés, les ABF risqueraient d'émettre plus fréquemment des avis défavorables plutôt que de s'engager dans la coconstruction des projets. Je vous demande donc de bien vouloir retirer votre sous-amendement à ce stade, même si nous pourrons en rediscuter.

Enfin, j'émets un avis très favorable à l'amendement CE670 de M. Daubié, qui permettra de revenir à un texte plus équilibré que celui issu des travaux du Sénat.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Monsieur Vos, je comprends votre souhait, qui rejoint les intentions du Gouvernement, de simplifier les règles et d'accélérer les procédures – par exemple pour permettre à une nouvelle équipe municipale de transformer rapidement la ville, conformément au mandat reçu de ses concitoyens. Néanmoins, comme l'a très bien expliqué Mme la rapporteure, nous ne partageons pas totalement l'approche de votre amendement CE187. Pour nous, permettre une évolution très rapide des règles du PLU est une priorité absolue. En effet, même quand un projet fait l'unanimité, la révision d'un PLU, et plus encore celle d'un PLUI, prend un temps très long, qui se compte parfois en années. Votre amendement ne permet pas complètement de le réduire.

Vous avez souligné à juste titre le besoin de visibilité et de stabilité pour les porteurs de projets. À cet égard, je regrette que le Sénat ait abaissé à cinq ans la durée des opérations d'intérêt local. L'amendement de M. Daubié, qui propose de rétablir une durée de dix ans, me semble donc particulièrement pertinent. Si le projet n'a pas vu le jour au bout de ces dix ans, on peut considérer qu'une clause de revoyure doit s'appliquer ; en revanche, un délai de cinq ans est un peu court en matière d'aménagement du territoire, qui exige une vision globale.

Monsieur Duparay, je comprends tout à fait l'intention de votre sous-amendement. Du point de vue strictement technique, il paraît toutefois difficile d'exiger des ABF une telle évaluation financière, laquelle repose sur des chiffrages d'entreprises et des devis. Du reste, je rappelle que le présent projet de loi remplace l'avis conforme par un avis simple dans les opérations d'intérêt local : les ABF peuvent ainsi pleinement remplir leur rôle de conseil, émettre des préconisations, tandis que la décision finale revient au préfet. Ce dernier apprécie les avis des différents services – y compris celui de l'ABF – et les concilie avec les impératifs de sécurité – au vu de l'avis rendu par les pompiers, par exemple –, avant de prendre une décision éclairée et définitive.

Ce dispositif garantit qu'il ne sera pas porté atteinte à notre patrimoine, tout en offrant aux porteurs de projets un interlocuteur accessible, apte à faire avancer les dossiers, et en permettant de gagner du temps. Puisque l'avis simple des ABF dans les opérations d'intérêt local répond à votre préoccupation, je vous demande de bien vouloir retirer votre sous-amendement, dont la rédaction n'est d'ailleurs pas parfaite ; nous pourrons cependant en rediscuter d'ici à la séance.

Pour résumer, je donne un avis très favorable à l'amendement de M. Daubié ; quant aux amendements de M. Vos et au sous-amendement de M. Duparay, je demande qu'ils soient retirés, faute de quoi je leur donnerai un avis défavorable.

M. Frédéric-Pierre Vos (RN). Je crois que je n'ai pas été bien compris. J'ai déposé trois amendements liés : deux d'entre eux ont été appelés, tandis que l'amendement CE188 a été oublié.

L'amendement CE187 propose une réécriture du dispositif du PDL afin de garantir la stabilité de la norme juridique et de prévenir toutes les difficultés que votre système ne manquera pas de susciter. L'amendement CE188 vise précisément à préserver les pouvoirs du maire et de la commune en leur permettant de déroger eux-mêmes aux dispositions du PLU ou du PLUI pour reprendre rapidement la main en cas de nécessité impérieuse. Enfin, l'amendement CE189 confie au préfet la mise en compatibilité du document d'urbanisme dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

M. Lionel Duparay (DR). Les architectes des bâtiments de France ont toute la formation requise pour évaluer eux-mêmes le coût de leurs prescriptions, sans passer par des devis d'entreprises.

Par ailleurs, dans le cadre d'un avis simple, l'autorité administrative qui délivre l'autorisation d'urbanisme doit être suffisamment éclairée. On ne peut la laisser sans moyen d'apprécier les impacts financiers des prescriptions ; sinon, soit elle écarte l'avis de l'ABF, au détriment du patrimoine, soit elle le reprend intégralement, au risque de faire échouer le projet. À l'heure actuelle, la procédure est purement descendante. Il convient donc de recentrer la mission de l'ABF sur son rôle de conseil et de veiller à ce qu'il échange avec le maître d'œuvre sur ce qui est réalisable.

Mme Danièle Carteron (EPR). L'ABF n'est pas un maître d'œuvre : il émet des avis, des conseils. À mon sens, votre sous-amendement lui confierait une mission qui sort de ses prérogatives.

*La commission **rejette** successivement les amendements CE187 et CE189, ainsi que le sous-amendement CE745.*

*Elle **adopte** l'amendement CE670.*

En conséquence, l'article 2 est ***ainsi rédigé*** *et tous les autres amendements* ***tombent****.*

Après l'article 2

Amendement CE394 de M. Romain Daubié

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Cet amendement prévoit un bonus de constructibilité de plein droit de 10 % pour les bâtiments répondant aux exigences du label bâtiment basse consommation (BBC) ou équivalent.

Le règlement du PLU peut déjà délimiter des secteurs où est autorisé un dépassement des règles de gabarit ou de densité, dans la limite de 30 %, ou des règles de hauteur pour les constructions qui font preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale. La décision d'accorder ou non cette dérogation relève de la responsabilité du maire. Imposer un bonus de constructibilité reviendrait donc à retirer au maire la faculté de déroger ou non au PLU. Dans un souci de préservation des libertés locales et des pouvoirs du maire, je demande le retrait de cet amendement.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Monsieur Daubié, je partage avec vous la volonté d'encourager et de faciliter la surélévation des bâtiments. C'est là un moyen privilégié de financer l'installation d'un ascenseur ou la réalisation de travaux de rénovation thermique et énergétique. J'ai eu l'occasion de réaliser ce type d'opération avec des bailleurs sociaux dans la commune dont j'ai été maire : la construction de deux étages supplémentaires s'est faite sans coût pour la collectivité et a permis, de financer la rénovation de l'immeuble. C'est donc un outil précieux.

Cependant, je souscris à l'avis de Mme la rapporteure : ces évolutions doivent se faire en concertation avec les élus locaux, en maintenant la maîtrise du PLU entre les mains des maires. Je vous propose donc de retirer votre amendement, afin que nous puissions travailler ensemble à une mesure incitative et facultative.

M. Pierre Pribetich (SOC). Le Conseil d'État s'interroge sur l'intérêt d'adopter de nouvelles possibilités de dérogation au PLU. Celles-ci sont déjà nombreuses et s'inscrivent dans une tendance lourde à la multiplication des exceptions. À force de multiplier les dérogations, on ne corrige pas la règle : on la vide progressivement de sa substance et on fragilise la cohérence d'ensemble des documents d'urbanisme. Il convient donc de revenir à une démarche plus cohérente.

M. Frédéric-Pierre Vos (RN). À l'occasion de la commission Pelletier consacrée à la sécurisation juridique des autorisations d'urbanisme, à laquelle j'ai participé par ricochet, j'ai posé la question suivante à Mme Maugüé, grande prêtresse du droit de l'urbanisme au Conseil d'État : quand considérerez-vous enfin que le droit de l'urbanisme est la fille aînée du droit administratif et qu'il doit s'inspirer des grands principes de ce dernier plutôt que d'être dérogatoire ? Elle m'a donné comme seule justification « l'air du temps ».

Notre débat montre justement que nous en revenons aux grands principes. Oui, le droit de l'urbanisme est devenu dérogatoire au droit administratif général. Oui, c'est un échec : à force de déroger, on va droit dans le mur. Revenons-en aux grands principes. Sinon, vous aurez beau multiplier les incantations et invoquer tous les chamanes possibles pour sauver le logement en France, cela ne marchera pas.

M. Romain Daubié (Dem). Mon amendement vise un objectif simple : comment construire davantage pour loger plus de personnes, comment donner davantage de travail aux entreprises du BTP sans devoir demander sans cesse un chèque, une enveloppe, un crédit d'impôt – argent que nous n'avons plus ? Comment construire sans que cela ne coûte rien à l'État, tout en accroissant la qualité environnementale ?

J'entends néanmoins vos critiques, et je comprends qu'il faille respecter les élus locaux – j'ai moi-même été maire. Je retire par conséquent mon amendement, tout en restant persuadé que cette solution mérite d'être explorée.

L'amendement est ***retiré****.*

Amendements identiques CE124 de M. Charles de Courson, CE162 de M. Nicolas Ray et CE668 de M. Mickaël Cosson

M. Charles de Courson (LIOT). Le Parlement a régulièrement créé des dérogations au code de l'urbanisme afin que des projets de construction de logements soient autorisés sans que les collectivités doivent systématiquement revoir leur PLU, source de délais et de coûts. Une mise en cohérence s'impose désormais afin d'harmoniser et de simplifier ces régimes dérogatoires.

Des dérogations sont ainsi prévues, d'une part, pour faciliter les transformations de bâtiments (article L. 152-6 du code de l'urbanisme), d'autre part, pour faciliter les changements de destination (article L. 152-6-5). En pratique, ces deux types de projets se recoupent souvent : les transformations peuvent comporter des changements de destination, comme nous le voyons dans le quartier de La Défense. Nous proposons donc de fusionner ces deux dérogations.

Mme Louise Morel (Dem). Le groupe Les Démocrates soutient cette mesure de bon sens et de simplification.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. J'entends votre volonté de fusionner deux articles du code de l'urbanisme. Votre proposition induit toutefois deux modifications significatives : l'avis de l'EPCI ne serait plus requis pour autoriser le changement de destination du bâtiment, et des règles de mixité sociale entreraient dans le champ des dérogations possibles. Laissons aux lois Huwart et Daubié, que nous venons d'adopter, le temps d'entrer pleinement en vigueur avant de les modifier. Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

La commission ***adopte*** *les amendements.*

Amendements CE602 et CE678 de M. Romain Daubié (discussion commune)

M. Romain Daubié (Dem). La surélévation des bâtiments permet de produire des logements rapidement sans artificialiser les sols. L'amendement CE602 vise à permettre au maire ou au président de l'EPCI compétent, par délibération motivée, de déroger aux règles de hauteur et de gabarit dans une limite raisonnable, afin de faciliter les opérations de surélévation à destination de logements. Lorsque le projet présente un intérêt local et que les élus locaux sont favorables à la surélévation, cela évite de devoir modifier le PLU – avec les coûts, les délais et les risques de recours que cela représente.

L'amendement de repli CE678 prévoit de circonscrire le dispositif aux zones tendues A et A *bis* et de limiter la dérogation à une durée de trois ans, à titre d'expérimentation. Voyons si les élus locaux s'emparent de cette nouvelle liberté.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Le code de l'urbanisme prévoit déjà des dérogations au règlement du PLU pour la surélévation d'immeubles de logements. Les amendements sont donc satisfaits. Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Il semble en effet que ces amendements soient satisfaits. Pour autant, votre proposition va dans le bon sens. Dès lors qu'on s'assure que la collectivité locale est favorable à une surélévation, il est intéressant d'accélérer la procédure sans attendre une révision complexe et longue du PLU. Je fais confiance au couple maire-préfet – peut-être faudrait-il d'ailleurs ajouter cette touche régalienne dans votre dispositif pour le valider complètement. Je demande le retrait de l'amendement CE602 et je m'en remets à la sagesse de la commission concernant le CE678.

M. Romain Daubié (Dem). Je retire les amendements et je retravaillerai le CE678 avec les équipes du ministère en vue de la séance.

Les amendements sont ***retirés****.*

Article 3 : *Refonte par ordonnance des procédures de mise en compatibilité des documents d'urbanisme et de planification avec des projets d'intérêt général ou d'utilité publique*

Amendements de suppression CE466 de M. Boris Tavernier et CE556 de Mme Sandrine Nosbé

M. Boris Tavernier (EcoS). Nous nous opposons par principe au recours aux ordonnances, qui prive le Parlement de son pouvoir de légiférer sur des sujets structurants. En l'espèce, le champ de l'habilitation à légiférer par ordonnance prévu par l'article 3 est particulièrement large, et laisse au Gouvernement une

importante marge d'appréciation sur des procédures essentielles en matière d'urbanisme et d'environnement. Le groupe Écologiste et social s'oppose à ce détricotage des protections environnementales mené sous couvert de simplification.

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). L'article 3 vise à habiliter le Gouvernement à légiférer par ordonnance sur tout projet d'intérêt général, sans lien direct avec la nécessité de construire rapidement des logements. Cela reviendrait à lui donner un blanc-seing pour réformer quasiment l'ensemble du droit applicable à tout projet de construction en France. Légiférer par voie d'ordonnance, sans débat parlementaire, sur un pan aussi large du droit de l'urbanisme, qui structure la vie quotidienne de millions de citoyens, l'aménagement de leur territoire et la préservation de leur cadre de vie, est inacceptable.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Avec le temps, les mises en compatibilité des documents d'urbanisme se sont multipliées et complexifiées : déclaration d'utilité publique, déclaration de projet du code de l'environnement, déclaration de projet du code de l'urbanisme, projet d'intérêt général, projet d'intérêt général pour les réacteurs nucléaires qui bénéficient d'un statut *ad hoc*, projet d'intérêt national majeur, etc. Les acteurs ne s'y retrouvent plus. Les procédures se recoupent parfois, tout en présentant des différences que nous n'arrivons plus à justifier s'agissant des autorités compétentes, des types de projet, du mode de consultation du public, etc.

Ces sujets extrêmement techniques exigent une coordination étroite avec les collectivités territoriales et un important travail en chambre. Le Sénat a déjà encadré l'habilitation en sécurisant deux garanties majeures : la conservation de la possibilité pour les collectivités locales de s'opposer aux mises en compatibilité et la consultation du public. Avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis, pour les mêmes raisons.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Vous nous dites que les maires sont bloqués par la lourdeur des procédures. La réalité, c'est votre politique qui impose 1,3 milliard d'euros de charges supplémentaires rien qu'avec la hausse des cotisations. Résultat, l'épargne brute des communes recule.

Vous nous dites qu'il faut normaliser les dérogations, à tel point que la dérogation n'est plus une exception mais devient la norme. La réalité, c'est que le fonds Vert perd 300 millions d'euros. Résultat, des cofinancements disparaissent du jour au lendemain et des projets sont annulés.

Vous nous dites que les normes coûtent trop cher et freinent la construction.

La réalité, c'est que la taxe d'habitation a été remplacée par le transfert d'une fraction de la TVA, issue de la consommation populaire, que l'État peut geler à sa guise.

Résultat, les collectivités locales n'ont plus aucune autonomie fiscale ni aucune visibilité sur leurs recettes à long terme. Ce n'est pas la norme qui étrangle les collectivités en matière de construction, c'est le budget de l'État – budget que nous ne votons d'ailleurs plus puisque le Gouvernement est malheureusement devenu un adepte des 49.3.

La commission ***adopte*** *les amendements.*

En conséquence, l'article 3 est ***supprimé*** *et les amendements CE715 et CE716 de Mme Annaïg Le Meur* ***tombent****.*

Après l'article 3

Amendement CE188 de M. Frédéric-Pierre Vos

M. Frédéric-Pierre Vos (RN). Il s'agit d'autoriser les collectivités à appliquer de façon anticipée certaines nouvelles dispositions du PLU en cours de révision, dans des conditions strictement encadrées par le conseil municipal. Cette proposition n'a rien de novateur ; elle reprend une ancienne disposition du code de l'urbanisme qui a permis de mener de nombreux projets – à l'époque, il est vrai, on ne faisait pas tout pour empêcher la construction de logements, en se plaignant que rien n'avance.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Que se passerait-il si, à la fin de l'enquête publique et des consultations relatives à la procédure de modification ou de révision, on se rendait compte qu'il ne fallait pas changer la disposition ? Avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je partage cet avis, même si je comprends votre envie de simplifier les choses et de permettre à une collectivité locale de décider de son destin le plus rapidement possible.

M. Frédéric-Pierre Vos (RN). Pardonnez-moi de trouver votre question saugrenue, madame la rapporteure. Elle traduit une méconnaissance du droit de l'urbanisme. Si une procédure n'aboutit pas, c'est qu'un vice est apparu. Cette situation se présente tout aussi bien lors de la révision des PLU : on en voit se faire annuler en rafale. C'est un principe du droit administratif général. Je ne vois pas pourquoi il n'y aurait pas de possibilité de correction. Dans le pire des cas, le droit d'abroger introduit par la loi SRU permettrait de freiner en côte.

La commission ***rejette*** *l'amendement.*

3. Réunion du lundi 21 septembre 2026 à 21 heures 30 : Suite de l'examen du projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement

Article 4 (article 31 du code général des impôts) : Réforme du « statut du bailleur privé » (« dispositif Jeanbrun »)

Amendements de suppression CE283 de Mme Cyrielle Chatelain et CE559 de M. François Piquemal

M. Boris Tavernier (EcoS). L'article 4 élargit le dispositif Jeanbrun et assouplit plusieurs de ses conditions d'accès, au risque d'accroître le coût de cette dépense fiscale sans suffisamment garantir son efficacité en matière de rénovation énergétique et de production de logements réellement accessibles. Nous contestons le choix d'élargir le périmètre de cette niche fiscale, d'autant que les précédents dispositifs de défiscalisation de l'investissement locatif privé avaient déjà montré leurs limites. La Cour des comptes a en effet souligné le coût élevé et l'efficacité limitée du dispositif Pinel, qui représente une dépense comprise entre 10 et 12 milliards d'euros.

Les moyens publics consacrés au logement doivent être prioritairement orientés vers des dispositifs assortis de contreparties sociales exigeantes et favorisant effectivement la mise à disposition de logements abordables. Au lieu d'élargir une nouvelle dépense fiscale au profit de l'investissement locatif privé, le dispositif Loc'Avantages ou encore l'intermédiation locative devraient être renforcés et rendus plus attractifs. Nous proposons donc la suppression du présent article.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI–NFP). Entré en vigueur il y a sept mois, le dispositif Jeanbrun est un échec. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : alors qu'il devait concerner 50 000 logements dès cette année, seules 29 ventes s'appuyant sur le dispositif ont été recensées au premier trimestre par la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) sur les 584 réservations enregistrées en Île-de-France – et une seule vente sur la Côte d'Azur. De même, 83 % des investisseurs sollicités ne sont pas convaincus par le dispositif.

Vous proposez néanmoins de l'élargir, en réintégrant les maisons individuelles, en supprimant les seuils de travaux à réaliser et en assouplissant les critères énergétiques. Vous nous opposerez sans doute le rapport de Marc-Philippe Daubresse et de Mickaël Cosson, rapport selon lequel l'extinction sans remplacement du dispositif Pinel aggraverait la pénurie de logements sociaux. Or, ce postulat est faux. Dès 2024, la Cour des comptes a montré que le dispositif Pinel ne comblait pas la pénurie, bien au contraire, et que 69 % de ses bénéficiaires figuraient déjà parmi les 10 % des ménages les plus aisés, pour un coût pouvant atteindre les 12 milliards d'euros.

Vous ne remplacez donc pas un dispositif qui fonctionnait : vous perpétuez un outil qui n'a jamais visé les bons destinataires. En outre, le rapport Daubresse-Cosson ne recommande à aucun moment d'assouplir les critères énergétiques, ce que vous proposez pourtant. Nous demandons également la suppression de l'article.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Vous dites que le dispositif est un échec, mais il n'en est qu'à ses débuts. Eu égard aux retours de terrain dont nous

disposons, nous voyons bien qu'il faut l'améliorer, ce que nous faisons avec ce texte pragmatique.

Nous avons besoin d'investisseurs et, si vous estimez que le dispositif Jeanbrun est favorable au secteur privé, il réduira aussi la pression sur le parc social en augmentant l'offre générale de logements.

L'ajustement que nous proposons représente une position d'équilibre, raison pour laquelle je suis défavorable à ces amendements.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI–NFP). Je redonne les chiffres : vingt-neuf ventes grâce au dispositif Jeanbrun en Île-de-France et une seule sur la Côte d'Azur. Devons-nous vraiment poursuivre cet échec ?

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Ce que vous qualifiez d'échec n'est pas tant lié à l'intérêt du dispositif qu'à ses conditions d'éligibilité. Les conditions d'éligibilité en matière de modération des loyers ou encore de travaux sont trop restrictives, c'est précisément ce que cherche à corriger le texte pour que les investisseurs se saisissent davantage du dispositif.

M. Nicolas Tryzna (DR). Je m'étonne qu'on parle d'échec au sujet d'un dispositif aussi récent. Sept mois, dans le monde de l'immobilier qui est lent, ce n'est rien ! Il faut d'abord laisser au dispositif la possibilité de fonctionner. Accessoirement, n'oublions pas que notre situation économique n'est pas la plus propice à l'amélioration du logement.

M. Romain Daubié (Dem). Pour ma part, je suis surpris que certains aient même déjà des chiffres, en l'occurrence communiqués à l'emporte-pièce, puisque nous ne disposerons des données consolidées qu'en juin prochain, lors des déclarations d'impôt sur le revenu sur l'exercice 2026. C'est à ce moment-là que les propriétaires décideront entre les différentes options fiscales.

Mme Valérie Létard (LIOT). Je rappelle que si nous rediscutons du statut du bailleur privé, c'est parce que certains paramètres ont été fortement dégradés lors de l'adoption par 49.3 du projet de loi de finances (PLF) pour 2026. De fait, nous ne sommes pas allés assez loin en matière d'amortissement pour que le dispositif Jeanbrun rencontre son public. Si le Gouvernement le remet en débat, c'est donc justement pour que les paramètres soient plus attractifs pour les investisseurs privés qui, je le rappelle, doivent aussi satisfaire des exigences : selon le bien, le loyer, dont dépend le niveau d'amortissement, ne doit pas dépasser le plafond du logement social, du logement très social ou du logement locatif intermédiaire (LLI).

*La commission **rejette** les amendements.*

*Suivant l'avis de la rapporteure, elle **rejette** l'amendement CE561 de Mme Shéhérazade Bentorki.*

Amendements identiques CE732 de Mme Annaïg Le Meur et CE123 de M. Charles de Courson, amendements identiques CE248 de Mme Danièle Carteron et CE509 de Mme Valérie Létard (discussion commune)

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. S'agissant des logements neufs, les règles relatives au dispositif Jeanbrun figurent au *i)* du 1° de l'article 31 du code général des impôts (CGI), tandis que, pour l'ancien, les dispositions se retrouvent au *j)* du 1° de ce même article. Or, le « logement ancien réhabilité à neuf » relève à la fois de ces deux régimes aux règles distinctes, ce qui est source de difficultés d'interprétation et d'insécurité juridique pour les investisseurs. En conséquence, l'amendement CE732 vise à appliquer un régime unique à ce type de logement, en l'occurrence celui des logements neufs défini au *i)*.

M. Charles de Courson (LIOT). Mon amendement tend, comme celui de la rapporteure, à ce que les logements ayant fait l'objet de travaux concourant à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA immobilière soient inclus au *i)* du 1° de l'article 31 du code général des impôts et bénéficient donc des mêmes taux, dès lors que les logements sont réalisés par des promoteurs immobiliers avec les mêmes contraintes que dans le neuf.

Mme Danièle Carteron (EPR). Les logements qui font (ou ont fait) l'objet de travaux concourant à la production et à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts sont assujettis aux dispositions figurant au *j)* du 1° de l'article 31 du même code. Or, une telle classification soumet ces biens à un taux d'amortissement inférieur à celui applicable aux logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, alors même que les travaux réalisés constituent souvent des opérations lourdes, assorties de contraintes techniques et financières importantes. Comme les précédents, les amendements identiques CE248 et CE509, travaillés avec le pôle habitat de la Fédération française du bâtiment (FFB), visent à intégrer ces logements au *i)* du 1° de l'article 31 du CGI.

Mme Valérie Létard (LIOT). Mme Carteron l'a dit, tous ces amendements ont le même objet.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Pour des raisons purement rédactionnelles, les amendements identiques CE732 et CE123 ont ma préférence.

La commission ***adopte*** *les amendements CE732 et CE123.*

En conséquence, les amendements CE248 et CE509 ***tombent****.*

Amendements identiques CE731 de Mme Annaïg Le Meur, CE205 de M. Iñaki Echaniz, CE285 de Mme Cyrielle Chatelain, CE343 de la commission des finances, CE404 de M. François Jolivet et CE566 de M. Jean-Hugues Ratenon

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Ces amendements visent à supprimer la possibilité de louer un logement bénéficiant du dispositif Jeanbrun à un membre de sa famille.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Ce sont des amendements de bon sens, mais qui ne « tombent pas du ciel » : l'évaluation du dispositif Pinel avait déjà identifié une telle dérive. Il convient de ne pas reproduire les mêmes erreurs.

M. Boris Tavernier (EcoS). Il s'agit de rétablir un garde-fou essentiel en excluant du dispositif les locations au sein du cercle familial proche. Financé par l'argent public, l'avantage fiscal doit servir à mettre de nouveaux logements sur le marché locatif, non à subventionner des locations entre parents, enfants, grands-parents ou frères et sœurs.

Nous proposons donc de revenir à l'équilibre négocié lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2026 et de prévenir les effets d'aubaine et les risques d'optimisation.

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Les précédents orateurs l'ont dit, ces amendements visent à supprimer la possibilité, introduite par le Sénat, de louer un logement ouvrant droit au dispositif Jeanbrun à un ascendant ou à un descendant jusqu'au deuxième degré. L'objectif est d'éviter que cette niche puisse faire l'objet d'une optimisation fiscale, au lieu de répondre à un véritable besoin de logements sur le marché.

*La commission **adopte** les amendements.*

*En conséquence, les amendements CE13 et CE14 de M. Frédéric Falcon, l'amendement CE247 de Mme Danièle Carteron et les amendements CE31 et CE32 de M. Frédéric Falcon **tombent**.*

Amendement CE284 de Mme Cyrielle Chatelain

M. Boris Tavernier (EcoS). Le présent amendement vise à supprimer le bénéfice du dispositif Jeanbrun aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Dans un contexte de crise du logement, l'argent public doit servir à produire des logements abordables, non à améliorer la rentabilité de produits de placement immobilier. Nous refusons d'étendre cette niche sans contrepartie sociale supplémentaire.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Avis favorable. Les modalités d'extension du dispositif aux SCPI, telles qu'introduites par le Sénat, ne sont pas tout à fait abouties.

*La commission **adopte** l'amendement.*

En conséquence, les amendements identiques CE344 de la commission des finances et CE403 de M. François Jolivet ***tombent****.*

Amendement CE15 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). En accord avec la philosophie générale de notre mouvement, cet amendement tend à lever les contraintes liées au diagnostic de performance énergétique (DPE) pour accéder au dispositif Jeanbrun. La situation est particulièrement criante dans l'ancien : certains objectifs sont absolument inatteignables. Obtenir une note B ou A, par exemple, est quasiment « mission impossible ».

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Avez-vous conscience que, du fait de sa rédaction, cet amendement aurait pour effet juridique, en réalité, de supprimer l'ensemble du dispositif Jeanbrun dans l'ancien ? Avis défavorable.

M. Frédéric Falcon (RN). Ce ne serait pas très grave, car, à en croire l'étude de l'Association nationale des conseils financiers (Anacofi), le bénéfice du dispositif Jeanbrun est quasiment nul ! Il n'y a en effet aucune différence, ou presque, entre cette option fiscale et l'imposition au réel. Le contribuable gagnerait donc presque la même chose, mais sans avoir à s'engager pendant neuf ans, ni à respecter un plafond de loyer ; il serait beaucoup plus libre.

La commission ***rejette*** *l'amendement.*

L'amendement CE289 de Mme Cyrielle Chatelain est ***retiré****.*

Amendement CE16 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). Comme mon amendement précédent, celui-ci vise à sortir du carcan normatif du DPE afin de rendre le dispositif Jeanbrun plus attrayant.

Suivant l'avis de la rapporteure, la commission ***rejette*** *l'amendement.*

Amendement CE481 de Mme Valérie Létard et sous-amendement CE746 de M. Iñaki Echaniz

Mme Valérie Létard (LIOT). L'amendement tend à revenir aux dispositions votées le 28 mai dernier lors de l'examen, en première lecture, de ma proposition de loi pour la mobilisation de l'habitat existant en réponse à la crise du

logement – un texte qui proposait des paramètres pour que le statut de bailleur privé trouve son public.

S'agissant des logements anciens réhabilités, le présent article 4, dans sa version initiale, conditionne le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement à l'atteinte d'un niveau absolu de performance énergétique, à savoir la classe D (ou E si le logement était initialement classé G), et à la dépose des chaudières fonctionnant aux énergies fossiles. Cependant, de tels critères, qui sont plus exigeants que ceux retenus par l'Assemblée dans le cadre de ma proposition de loi, pénaliseraient de manière disproportionnée les logements les plus dégradés, pour lesquels l'atteinte d'un seuil absolu suppose des travaux hors de proportion avec la classe énergétique de départ. S'il est calibré ainsi, le dispositif Jeanbrun risque donc de ne pas intégrer les passoires énergétiques classées G : un saut de trois classes énergétiques nuirait à la rentabilité de l'opération.

Je propose donc de rétablir un critère de progression en fonction de la performance énergétique de base, en prévoyant une amélioration d'au moins deux classes pour les logements classés F ou G et d'au moins une classe pour les autres, tout en ajoutant une dérogation en faveur des départements et régions d'outre-mer, comme cela avait également été approuvé.

Je rappelle enfin que le ministre a confirmé que les logements dont la classe est supérieure à D devraient aussi réaliser un saut d'au moins une classe énergétique. Pour tous les logements, l'accès au dispositif Jeanbrun dépendra donc bien de la réalisation de travaux.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Dans la continuité des débats que nous avions eus dans l'hémicycle, je propose, avec le sous-amendement CE746, de préciser que les travaux devront représenter au moins 25 % du prix du bien.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je n'ai pas le souvenir que nous nous soyons entendus sur un seuil de 25 %, mais il est vrai que nous avions voté un seuil de 30 % à l'époque, ce qui rétrospectivement paraît trop restrictif. Avis défavorable au sous-amendement.

Concernant les sauts de classe énergétique, compte tenu de nos échanges passés et des discussions que j'ai eues avec le Gouvernement, l'atteinte de la classe D continue de me sembler un objectif opportun, même si j'admets qu'il peut y avoir une difficulté pour certains anciens logements classés G et situés en copropriété. J'émets donc également un avis défavorable sur l'amendement, tout en en comprenant la logique.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Nous avions approuvé, lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2026, un seuil de 30 % du prix du bien. Dans une démarche consensuelle, je propose un niveau moindre de 25 %. C'est un effort significatif qui mériterait un avis de sagesse de votre part, madame la rapporteure !

Mme Valérie Létard (LIOT). Je comprends l'idée de monsieur Echaniz, mais un seuil élevé limiterait nécessairement la portée de l'investissement locatif privé. À cet égard, je rappelle qu'un amendement transpartisan présenté, sauf erreur, par notre collègue Louise Morel visait à supprimer ce seuil, au motif qu'un logement de trente mètres carrés peut avoir une valeur très différente suivant qu'il se trouve à Paris ou en Lozère. Fixer un même niveau de travaux pour ces biens aboutirait à des montants complètement différents, tantôt trop élevés, tantôt très insuffisants. Voilà pourquoi je suggère de retenir plutôt un critère de saut de classes, qui serait nettement plus équitable et qui répondrait à l'objectif d'amélioration énergétique des logements.

M. Frédéric Falcon (RN). Je suis surpris que nous continuions de nous accrocher à ces DPE qui, au fond, ne valent pas grand-chose ! De nombreux rapports montrent qu'ils ne sont pas fiables. J'en veux pour preuve l'été absolument cataclysmique que nous avons vécu : les canicules ont révélé que des logements hyper-rénovés et classés A étaient des bouilloires thermiques. Or, nous continuons de faire des DPE l'alpha et l'oméga de la politique du logement.

Je sais que nous sommes seuls, depuis 2022, à les critiquer et à demander d'arrêter ce délire au profit d'autres solutions, toujours axées sur le confort et le bien-être des locataires. Les DPE sont en train de créer un carnage sur le marché locatif, mais ils deviennent une variable d'ajustement pour le dispositif Jeanbrun. Pourtant, tout le monde sait très bien – mais refuse peut-être de l'admettre – que les choses ne fonctionnent pas et mériteraient d'être au moins suspendues.

Mme Louise Morel (Dem). Nous étions effectivement plusieurs, lors de l'examen passionnant et passionné de la proposition de loi de madame Létard, à insister non sur un seuil de travaux à réaliser, mais plutôt sur une culture du résultat en matière de rénovation des bâtiments. Mon amendement CE406, que nous examinerons prochainement, va justement en ce sens.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis de la commission des finances. Je suis heureux qu'au sein du ministère du logement, qui est un ministère technique, le corps des ingénieurs ait repris le pouvoir à ceux qui défendent plutôt des idéaux. En effet, il est techniquement impossible de faire gagner trois classes à un immeuble collectif. Je ne sais pas si le DPE « ne sert à rien », comme le soutient notre collègue Frédéric Falcon, mais, en l'espèce, il aura pour conséquence la démolition de ce patrimoine ; à tout le moins, les logements qui s'y trouvent ne pourront plus être loués.

S'agissant ensuite des travaux, nous faisons face à un enjeu constitutionnel, car il est difficile d'envisager d'octroyer un avantage fiscal sans preuve de travaux en retour.

C'est la raison pour laquelle a été déposé un amendement prévoyant un seuil de travaux à réaliser représentant au moins 10 % de la valeur du bien.

En l'absence d'une telle disposition, des travaux très modestes seraient susceptibles de donner droit à des défiscalisations très importantes, ce à quoi le Conseil constitutionnel pourrait s'opposer.

Mme Valérie Létard (LIOT). J'entends les propos de notre collègue Jolivet, mais le dispositif prévoit actuellement des sauts de classe, non un seuil de travaux à entreprendre. Inclure un tel seuil alors que nous savons qu'il n'aura pas le même impact partout sur le territoire ne me paraît pas très utile, ni très juste, pour un dispositif qui, je le redis, a pour objectif l'amélioration énergétique des biens.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Je ne mets pas en doute la sincérité de nos collègues Louise Morel et Valérie Létard, mais, si le DPE n'est pas « à jeter », il est néanmoins sujet à variations. En l'absence d'autres critères, comme un niveau minimal de travaux à réaliser, cet élément de contrôle sera, selon moi, trop faible, d'autant que les travaux permettent d'augmenter la valeur d'un bien. Il serait donc utile d'approuver cette double garantie car, je le répète, le seul DPE est insuffisant pour s'assurer que l'investissement mérite le bénéfice d'une aide fiscale. Ne retombons pas dans les mêmes travers que pour les aides aux entreprises versées sans aucune contrepartie : l'argent public doit être contrôlé – contrairement, d'ailleurs, à ce que propose le Rassemblement national.

M. Charles de Courson (LIOT). Notre collègue Falcon n'a pas tort de remettre eu cause le caractère scientifique du DPE. Des logements identiques de mon village, propriétés de la commune, ont en effet obtenu des diagnostics différents ! Par ailleurs, tout le monde sait que le DPE tend à sous-évaluer les petits logements, ce qui entraîne leur décote.

Cela étant, cela ne servirait à rien de prévoir un niveau minimal de travaux à réaliser car, pour grimper de deux classes, croyez-moi… il faut en faire, des travaux ! Les propriétaires dépasseront largement ce niveau minimal. Il peut même être tout à fait ruineux de se mettre aux normes énergétiques.

La commission ***rejette*** *successivement le sous-amendement et l'amendement.*

Amendement CE733 de Mme Annaïg Le Meur

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Cet amendement renvoie au bon texte la définition des travaux nécessaires pour être éligible au dispositif Jeanbrun, car l'article du code général des impôts auquel le projet de loi fait référence mentionne un seuil de travaux de 25 % incompatible avec l'objectif.

La commission ***adopte*** *l'amendement.*

Amendement CE735 de Mme Annaïg Le Meur, amendements identiques CE207 de M. Iñaki Echaniz, CE345 de la commission des finances et CE405 de M. François Jolivet, amendements CE292 de Mme Cyrielle Chatelain, CE563 et CE568 de Mme Sandrine Nosbé, CE409 de M. François Jolivet et CE487 de Mme Valérie Létard (discussion commune)

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Mon amendement CE735 vise à rétablir le seuil de 20 % du prix d'acquisition du bien pour les travaux qui conditionnent l'accès au dispositif.

M. Iñaki Echaniz (SOC). L'amendement CE207 a le même objet, pour les arguments que j'ai énoncés précédemment.

M. Nicolas Bonnet (EcoS). L'amendement CE292 tend, lui, à ce que les travaux représentent un minimum de 30 % du prix du bien. En effet, on ne peut accorder un avantage fiscal aussi important si les travaux restent marginaux. Si l'État finance, la contrepartie doit être la rénovation réelle et substantielle du logement.

Nous en avons débattu : nous savons que cette mesure n'aura pas exactement le même effet suivant les prix de l'immobilier, mais ce seuil de 30 % demeure, selon nous, un engagement nécessaire.

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). À l'instar du CE292, les amendements CE563 et CE568 reviennent au droit en vigueur, c'est-à-dire à un seuil de 30 % du prix d'acquisition pour les logements anciens.

Par ailleurs, nous souhaitons également rétablir l'obligation, supprimée par le Sénat, de retrait des chaudières à combustibles fossiles. Dans le cas contraire, le dispositif Jeanbrun, qui est très coûteux pour les finances publiques, s'accompagnerait d'exigences amoindries.

Plus généralement, nous sommes opposés à ces niches fiscales qui transforment le logement en outil de spéculation, au lieu de fournir une réponse à un besoin social. La suppression de tout seuil de travaux reviendrait à faire de ce dispositif un pur produit de défiscalisation, sans la moindre contrepartie sociale et écologique et ce, alors même que le Gouvernement le présentait comme un levier de rénovation énergétique. À défaut de supprimer le dispositif Jeanbrun, rétablissons la garantie d'un niveau de travaux représentant au moins 30 % du prix d'acquisition du logement.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Un amendement à venir de la commission des finances vise à faire du retrait des chaudières à combustibles fossiles un critère pour bénéficier du dispositif Jeanbrun. Pour mémoire, je m'étais prononcé contre cette mesure.

Quant à mon amendement CE409, il fixe un montant minimal de travaux à 10 % du prix d'acquisition du logement.

Mme Valérie Létard (LIOT). Je retire mon amendement CE487 au profit du CE409 de monsieur Jolivet.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Mon amendement CE735, qui propose une rédaction rigide et ferme en faveur d'un seuil de 20 %, a ma préférence, même si je soutiens les autres amendements (CE207, CE345 et CE405) ayant le même objet. Je suis défavorable aux autres.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Eu égard à une petite coquille dans l'amendement de notre rapporteure, qui a écrit le mot « représentant » au lieu du mot « représentent », peut-être faut-il plutôt adopter les amendements CE207 et identiques.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Il ne s'agit pas d'une coquille. J'ai utilisé un participe présent afin d'harmoniser la rédaction du texte en cohérence avec la rédaction des amendements CE732 et CE123 adoptés tout à l'heure.

L'amendement CE487 est ***retiré****.*

La commission ***adopte*** *l'amendement CE735.*

En conséquence, les autres amendements ***tombent****.*

Amendements CE737 de Mme Annaïg Le Meur, CE206 de M. Iñaki Echaniz, CE288 de Mme Cyrielle Chatelain, CE406 de Mme Louise Morel et CE570 de M. François Piquemal (discussion commune)

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je propose de maintenir la condition d'obtention de la lettre D, même pour les logements classés G.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Afin de favoriser une bonne utilisation de la dépense publique, nous proposons de remplacer, à l'alinéa 12, la lettre D par la lettre C et la lettre E par la lettre D.

Mme Cyrielle Chatelain (EcoS). Les aides accordées doivent permettre une amélioration significative de la performance énergétique des logements. L'amendement CE288 vise à renforcer les objectifs en la matière.

Mme Louise Morel (Dem). Il faut tenir compte non pas de la somme dépensée par le propriétaire au regard de la valeur du bien, mais du résultat des travaux. L'amendement CE406 vise à imposer le saut d'au moins deux classes énergétiques pour les logements classés F ou G ou le saut d'au moins une classe pour les logements classés E. Pour reprendre un exemple qui avait été donné en séance, le seuil de 20 % n'a pas du tout la même incidence pour un logement classé F vendu 80 000 euros dans une petite commune alsacienne et un bien équivalent à Lyon vendu 400 000 euros : dans le premier cas, le propriétaire devra engager 16 000 euros pour être éligible au dispositif et, dans le second cas, 80 000 euros.

Il s'agit pourtant de deux logements comparables par leur taille et leur situation énergétique. La barrière à l'entrée dépendra du marché immobilier local. C'est pourquoi nous avions adopté un amendement similaire lors de l'examen de la proposition de loi de notre collègue Valérie Létard.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). En finançant des rénovations légères qui s'arrêtent à la classe D, le Gouvernement subventionne des travaux de second ordre et verrouille les logements dans une performance médiocre pour les trente prochaines années. Il est facile d'atteindre la classe D : il suffit de changer une chaudière sans jamais isoler le bâti. Résultat : le propriétaire bénéficiera d'un amortissement fiscal pour des travaux partiels sans gain environnemental réel. Une fois ces travaux subventionnés réalisés, plus aucune rénovation lourde vers les classes A ou B ne sera possible avant une génération. Avec ce recul, on maintient les locataires les plus précaires dans des passoires thermiques. C'est pourquoi nous vous invitons à voter l'amendement CE570.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Certains amendements, particulièrement exigeants, imposent d'atteindre une classe B ou C, tandis que d'autres se contentent d'un saut d'une ou deux classes.

L'objectif, à mon sens, reste d'atteindre la lettre D, ne serait-ce que parce qu'il s'agit du seuil de décence énergétique que le législateur a fixé à partir de 2034. Je vous invite donc à voter mon amendement. J'émets un avis défavorable à tous les autres.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Les amendements qui nous sont présentés ne distinguent pas le patrimoine collectif du patrimoine individuel. On peut faire passer une maison, même ancienne, de G en D sans aucun problème. En revanche, les ingénieurs nous disent qu'il n'est pas possible d'effectuer un tel saut dans un immeuble collectif. Il ne sert à rien de s'obstiner à fixer un objectif inatteignable – je suis en accord, sur ce point, avec monsieur Falcon. Le DPE souffre probablement d'imperfections. J'inclinerais à voter l'amendement de madame Morel, en distinguant les logements collectifs des logements individuels. Si l'on ne retrouve pas la voie de la raison, certains bâtiments collectifs seront voués à la démolition ou ne pourront plus être affectés à l'habitation.

M. Ian Boucard (DR). La question est en effet de savoir si l'on vise un objectif idéologique en prescrivant que tous les logements de France doivent atteindre la classe D ou si l'on s'efforce de relancer le logement, en partant du constat que l'on manque de logements intermédiaires et qu'il faut les réhabiliter. Lorsqu'on réhabilite une maison, on peut parvenir à la classe D, même si cela requiert de lourds investissements si elle est très ancienne. En revanche, dans les logements collectifs, il faut réunir l'ensemble des copropriétaires et engager une somme incroyable de travaux. Notre collègue François Jolivet rappelle avec raison que l'on n'y arrive pas. Si l'on s'obstine à viser cet objectif, le dispositif ne servira à rien. On ergote sur les sauts de classes mais, en réalité, on ne réhabilitera aucun logement collectif…

Mme Valérie Létard (LIOT). Je ne peux que soutenir l'amendement de madame Morel. Il reprend l'un des éléments qui figuraient dans l'amendement de réécriture globale que j'avais proposé lors de l'examen de ma proposition de loi, et que nous avions voté avec le soutien de plusieurs groupes. Rappelons que nous avons adopté cette proposition de loi il y a quelques mois. Avec un chauffage collectif, il est impossible de réaliser trois sauts de classe, même si on y met les moyens. Il faut des années avant d'avoir une décision de copropriété, qui n'intervient parfois même jamais. En votant une disposition qui impose de telles obligations aux investisseurs privés, on punit les locataires qui continueront à vivre dans des passoires thermiques.

Mme Louise Morel (Dem). Je propose que l'on vote mon amendement et qu'on le retravaille pour la séance afin d'y introduire, éventuellement, la distinction évoquée par monsieur Jolivet entre le logement collectif et individuel. Cela nous fournirait, à tout le moins, une base de travail.

M. Nicolas Bonnet (EcoS). Voilà plusieurs fois que l'on nous dit qu'il est « impossible » de gagner plus de deux classes énergétiques dans les logements collectifs. J'aimerais qu'on nous le démontre. Si l'on veut gagner des classes dans un immeuble collectif, il faut nécessairement isoler les parois. La plupart du temps, l'isolation se fait par l'extérieur, ce qui implique une décision de la copropriété, à l'instar des travaux relatifs à la toiture et au chauffage collectif. Un saut, ne serait-ce que de deux classes, ne pourra donc pas résulter d'une décision individuelle. Lorsqu'on distribue de l'argent public, on peut se permettre d'exprimer certaines exigences.

Monsieur Boucard, il n'est pas idéologique de vouloir réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie : il s'agit d'atténuer un problème qui nous a tous affectés cet été – je veux parler du changement climatique.

Sur ce sujet, l'idéologie me semble plutôt se manifester de votre côté !

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. On ne peut pas reconnaître le caractère collectif d'une copropriété tout en imposant des diagnostics individuels car, ce faisant, on casse le régime de la copropriété. À titre d'exemple, les logements exposés au nord n'ont pas le même lettrage que ceux orientés au sud. On crée des dysfonctionnements, parce que les diagnostics DPE ne sont pas opposables. Comment faire lorsqu'on a investi 800 000 euros dans une chaudière à gaz qui alimente deux cents logements et qui n'est pas encore amortie ? Faut-il passer au tout-électrique ? Les copropriétaires ne sont plus liés par le fonctionnement de la copropriété, puisqu'on en a fait des individus défendant leur seul intérêt. Il conviendrait de rétablir le DPE collectif des immeubles collectifs pour une vie collective.

Mme Cyrielle Chatelain (EcoS). Un DPE collectif pour l'ensemble d'un immeuble procurerait en effet une visibilité bienvenue ; mais si l'on veut gagner plusieurs classes énergétiques, il faudra, en règle générale, que la copropriété décide

de réaliser des travaux. Un copropriétaire peut potentiellement changer ses fenêtres seul mais, si l'on veut gagner au moins deux classes, il faut nécessairement rénover le bâti. La question que l'on doit se poser est celle de l'utilisation à bon escient de l'argent public. Des propriétaires qui investissent dans des travaux, surtout d'une certaine ampleur, n'en referont généralement plus quelques années après – on a « tué le gisement », comme disent les professionnels. Il faut donc les aider à réaliser dès le départ les améliorations énergétiques les plus étendues possible.

Mme Valérie Létard (LIOT). Si nous instaurons des contraintes d'une sévérité telle qu'elles dissuadent d'éventuels investisseurs privés de louer, je crains qu'en 2030, on en soit réduit à constater qu'on a fait du surplace, ce qui nous contraindra à prévoir des délais supplémentaires. Je souhaite que nous trouvions un juste équilibre de nature à inciter les gens à améliorer la qualité énergétique. Si l'on va trop vite et trop fort, on va perdre tout le monde, au détriment des occupants.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Nous devrons débattre à nouveau du sujet en vue de la séance pour tenir compte des différences de situation des logements, selon qu'ils sont en chauffage individuel ou en chauffage collectif, comme le suggérait monsieur Jolivet. Cela étant, nos objectifs sont cohérents entre eux. Je m'en remets à votre sagesse.

*La commission **rejette** successivement les amendements CE737, CE206 et CE288.*

*Elle **adopte** l'amendement CE406.*

*En conséquence, l'amendement CE570 ainsi que les amendements CE17, CE18, CE21, CE22, CE23, CE24, CE25 et CE26 de M. Frédéric Falcon **tombent**.*

Amendements identiques CE736 de Mme Annaïg Le Meur, CE346 de la commission des finances et CE690 de Mme Sandrine Nosbé

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Cet amendement subordonne l'octroi de la déduction au fait que le logement ne soit pas doté d'un équipement *individuel* de chauffage à énergie fossile. Contrairement à la version initiale du texte, il évite donc de pénaliser les propriétaires dont le logement dépend d'un chauffage collectif.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. La commission des finances a adopté un amendement identique. À titre personnel, j'y suis défavorable, comme le groupe Horizons.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Le projet de loi initial comportait une seule avancée réelle à l'article 4 : il conditionnait le bénéfice du dispositif Jeanbrun dans l'ancien au fait de ne pas utiliser de chaudière à combustible fossile. Le Sénat a supprimé cette disposition contre l'avis du Gouvernement, au motif que la condition serait difficile à remplir en copropriété.

Nous demandons que ce dispositif fiscal coûteux pour les finances publiques cesse de financer, même indirectement, le maintien de systèmes de chauffage parmi les plus polluants. L'amendement CE690 vise à rétablir cette condition sans dérogation possible.

M. Charles de Courson (LIOT). Cet amendement est-il raisonnable, sachant qu'il est manifestement impossible d'éliminer tous les équipements fonctionnant au gaz ou au fioul ? Si l'on peut gagner deux niveaux de DPE, dans un immeuble chauffé au gaz, grâce aux travaux d'isolation, cela constitue une avancée suffisante. Il ne serait pas raisonnable d'imposer, en plus, de refaire entièrement le circuit de chauffage pour passer à l'électricité, d'autant plus que les prix de l'électricité devraient augmenter de l'ordre de 5 % par an au cours des cinq à sept ans à venir.

M. Nicolas Bonnet (EcoS). Ce qui ne serait pas raisonnable, cher collègue, ce serait de dépenser de l'argent public pour ne pas limiter les émissions de gaz à effet de serre. L'objectif est de faire en sorte qu'en versant tout cet argent dans le dispositif, on réduise significativement ces émissions. Il faut donc profiter de ce mécanisme pour éliminer les modes de chauffage aux énergies fossiles, qui sont très émetteurs. C'est tout à fait réalisable car, lorsqu'on isole bien un logement collectif, on peut passer à l'électrique : on n'est pas obligé de garder un système de chauffage collectif. Si ce n'était pas faisable, on peut penser que le Gouvernement ne l'aurait pas proposé dans le texte initial. Ceux qui ne veulent pas changer de mode de chauffage pourront quand même effectuer des travaux, mais ils n'auront pas accès à l'argent public.

M. Ian Boucard (DR). Ce débat renvoie à l'objectif du texte. S'il s'agit de relancer le logement et de faire en sorte que les gens vivent dans de meilleures conditions, il faut avoir conscience que les logements chauffés au fioul ou au gaz – qui se trouveraient, de fait, exclus du bénéfice de la mesure – représentent plus de la moitié du parc. Le chauffage au gaz représente à lui seul 50 % des logements collectifs. Monsieur Bonnet, vous nous expliquez qu'il faut aller vers le tout-électrique : soit ! Mais, en ce cas, il faudrait que votre groupe vote en faveur du nucléaire… Rappelons que c'est votre groupe, avec notre collègue Dominique Voynet, qui a détruit notre filière nucléaire et voté systématiquement contre les plans de relance, pour l'empêcher de se redresser ! Vous nous expliquez à présent qu'il faudrait chauffer l'ensemble des logements à l'électrique, ce qui impliquerait de remplacer le mode de chauffage de 50 % des habitations de France. Mesurez bien la portée de vos propos !

Mme Valérie Létard (LIOT). L'amendement aurait pour effet de rendre complètement inopérant le texte dans les habitations collectives, alors qu'elles sont les principales visées. Comment pourrait-on en effet atteindre cet objectif, sachant qu'il faut des années de travail avant d'obtenir une décision de la copropriété ?

M. Frédéric Falcon (RN). Rappelons que les émissions de CO_2 du parc résidentiel français ne constituent que 12 % des émissions globales de notre pays,

lesquelles représentent 0,9 % des émissions mondiales. En outre, les Français n'ont pas attendu Europe Écologie-Les Verts, ni la loi dite « Climat et résilience » de 2021, pour accomplir des efforts.

La surface de notre parc résidentiel a crû de 50 % en trente ans mais, pour le chauffer, nous utilisons moins d'énergie que dans les années quatre-vingt-dix. Les Français font preuve de bon sens : ils ne tiennent pas à gaspiller une énergie chère ; ils s'adaptent, petit à petit ; mais aujourd'hui, vous voulez aller tellement loin que vous allez tout freiner. Les gens sont en train de se retirer du marché : on assiste à un effondrement de l'offre locative – les chiffres attestent une baisse de 50 % dans les grandes villes. On ne peut que blâmer la Macronie de vous avoir suivis dans cette folie.

Mme Danièle Carteron (EPR). En copropriété, on ne peut pas changer le mode de chauffage aussi facilement que cela : il faut modifier le règlement de copropriété, ce qui nécessite l'unanimité ou, à tout le moins, la double majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. Autrement dit, c'est impossible. Cela étant, la rénovation de l'isolation extérieure et de la toiture devrait suffire.

M. Henri Alfandari (HOR). Le texte a pour objet d'accroître le nombre de logements sur le marché. Pour que nous atteignions cet objectif, vous devez permettre que l'on en rénove davantage. Il vise aussi à améliorer les performances énergétiques, donc écologiques, des logements. En la matière, il faut rechercher un équilibre. On ne va pas mettre au rebut des chaudières collectives au gaz non amorties, alors même qu'à l'avenir, on les alimentera à partir de gaz vert ou décarboné. Laissez-nous aider nos concitoyens à avancer dans la transition écologique et énergétique et, surtout, mettre davantage de logements sur le marché.

M. Jean-Luc Fugit (EPR). Au-delà des difficultés liées à la prise de décision en copropriété, se pose la question de la « défossilisation ». Nous souhaitons, à terme, utiliser moins d'énergies fossiles. Cet objectif peut nous réunir, mais cela se fera de manière très progressive. On utilisera encore du gaz à titre résiduel pendant un certain temps. J'appelle de mes vœux le recours au biogaz, qui provient des écosystèmes, en particulier ruraux. La troisième programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE 3) a pour objectif de multiplier par cinq la production de biogaz d'ici à 2035 et veut aller encore plus loin d'ici à 2050. Une interdiction de la combustion d'hydrocarbures s'étendrait au biogaz, ce qui n'aurait pas de sens. Je voterai donc contre l'amendement.

M. Nicolas Bonnet (EcoS). Monsieur Fugit, nous n'interdisons rien : nous conditionnons le bénéfice d'une dépense fiscale à la satisfaction de certains critères. Les copropriétés auront toujours la possibilité de se chauffer au gaz. Si vous estimez qu'il faudrait prévoir une exception en faveur du biogaz, il vous suffit de sous-amender en écrivant « sauf si un contrat au biogaz a été conclu ».

Monsieur Boucard, les scénarios de transition énergétique élaborés par Réseau de transport d'électricité (RTE) montrent que la production d'électricité peut être issue des renouvelables, du nucléaire ou d'un *mix*.

Tout dépend du choix politique qui est fait. Dans tous les cas, on peut engager une transition vers le chauffage électrique. On ne saurait donc résumer cette question au débat « pour » ou « contre » le nucléaire.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Il n'est pas besoin de sous-amender car le biogaz, monsieur Fugit, est considéré comme une énergie renouvelable et non fossile. Le recours à ce mode de chauffage ne privera donc pas ses utilisateurs du bénéfice de la déduction si l'amendement est voté. Nous devons nous fixer des objectifs, quitte à les corriger ; si, dès le départ, nous considérons que c'est trop compliqué, nous n'avancerons jamais.

Notre collègue Bastien Marchive et moi-même avions proposé une réforme des obligations de rénovation liées au DPE, qui n'a pas été menée à son terme en raison de l'opposition du Rassemblement national et de monsieur Alfandari, qui ne souhaitaient peut-être pas que l'on règle les problèmes.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je rappelle que les amendements ne portent pas sur les logements en chauffage collectif. Seul le chauffage individuel sera concerné par la condition posée. Peut-être l'amendement n'est-il pas suffisamment précis ; nous pourrons éventuellement le clarifier pour préciser expressément qu'il ne concerne que le chauffage individuel.

*La commission **rejette** les amendements.*

Amendement CE574 de Mme Sandrine Nosbé

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Par cet amendement de repli, nous proposons d'intégrer la réalisation de travaux d'accessibilité des logements au sein des critères d'éligibilité au dispositif Jeanbrun. À l'heure actuelle, il est possible de bénéficier de cette déduction même lorsque les logements mis en location ne sont pas rendus accessibles aux personnes en situation de handicap. Pourtant, seuls 18 % des logements sociaux sont considérés comme accessibles et à peine 6 % sont véritablement adaptés à leurs occupants. La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées visait à ce que l'ensemble des constructions neuves respectent des normes d'accessibilité exigeantes, quel que soit le type de handicap concerné. Depuis lors, en raison de multiples dérogations, les objectifs initiaux ont été considérablement affaiblis. Ces régressions successives ont eu des conséquences dramatiques pour les personnes en situation de handicap.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Le dispositif sur lequel porte l'article 4 concerne uniquement les logements et les bâtiments anciens.

L'accessibilité est évidemment essentielle, mais il n'est pas toujours possible d'installer un ascenseur ou une rampe d'accès dans les immeubles anciens et ce n'est pas une raison pour renoncer à leur rénovation énergétique. Avis défavorable.

La commission ***rejette*** *l'amendement.*

Amendement CE20 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). Vous êtes en train de construire un dispositif incompréhensible pour le contribuable, au risque de décourager les investisseurs. Si le dispositif ne fonctionne pas, c'est, d'une part, parce qu'il n'est pas rentable, et, d'autre part, du fait de son caractère extrêmement complexe. Le mécanisme repose sur le DPE qui, comme chacun le reconnaît, est une escroquerie : les rapports montrent qu'il n'est pas fiable. On ne peut pas en vouloir aux diagnostiqueurs, qui ne sont ni architectes, ni artisans et qui ont reçu une formation de quelques semaines. Sans entrer dans des questions de « performance », on aurait pu imaginer une liste de travaux incluant les fenêtres, l'isolation, *etc*. On s'enferme là dans un carcan technocratique, qui s'ajoute aux contraintes réglementaires et qui est en perpétuelle évolution : un arrêté en vigueur depuis peu a fait sortir un certain nombre de logements de la catégorie des passoires. On n'arrivera à rien en continuant à agir de la sorte.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Cet amendement, dépourvu d'effet juridique, n'est qu'un prétexte pour prendre la parole à propos du DPE. Avis défavorable.

M. Frédéric Falcon (RN). Le DPE constitue le point central de blocage de la politique du logement. L'effondrement de l'offre locative – qui s'est réduite de 50 % en trois ans à Paris – n'a pas d'autre origine. Vous pouvez me dire que j'ai tort, mais en réalité nous avons gagné la bataille du DPE : les Français ont compris que c'était n'importe quoi et qu'il serait mis fin à ce dispositif après l'élection présidentielle. Admettez que vous vous êtes « plantés » et que le mécanisme proposé est incompréhensible, notamment parce que le DPE repose sur du sable.

La commission ***rejette*** *l'amendement.*

Amendement CE19 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). Il s'agit d'exonérer de la contrainte du DPE les locaux transformés en logements. La conversion d'un local en logement est d'une telle complexité technique que l'atteinte d'un DPE de classe C ou D est quasiment impossible, à moins de supporter un coût à ce point exorbitant qu'il découragera la maîtrise d'ouvrage.

Suivant l'avis de la rapporteure, la commission ***rejette*** *l'amendement.*

Amendements CE430 et CE431 de M. Nicolas Bonnet (discussion commune)

M. Nicolas Bonnet (EcoS). Parmi les critères que nous devons nous fixer figure l'amélioration de « l'habitabilité d'été ». On a vu que de nombreux logements s'étaient transformés cet été en « bouilloires thermiques ». De même que certains occupants de passoires thermiques n'arrivent pas à se chauffer l'hiver, ceux qui vivent dans des bouilloires peinent à y vivre en été compte tenu de la température qui y règne. Le DPE contient une indication sur le « confort d'été », qui prend la forme d'une note (mauvais, moyen ou bon) que nos amendements à l'article 6 *bis* et après cet article proposent d'ailleurs de préciser.

L'amendement CE430 conditionne l'éligibilité à l'aide à l'atteinte d'une note « bon » en ce qui concerne le confort d'été. L'amendement de repli CE431 admet l'éligibilité à partir de la note « moyen ».

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. On voit toute la difficulté qui s'attache à la définition de ce que certains nomment le « confort d'été », d'autres « l'habitabilité d'été ». Le problème, c'est qu'il n'existe aujourd'hui aucune définition juridique de ces formules du langage courant. Je proposerai de réécrire l'article 6 *bis* pour introduire dans le code de la construction une véritable définition de la notion de « confort thermique », qui englobera expressément le confort d'été et le confort d'hiver.

Compte tenu de leur rédaction, qui ne repose encore sur aucune définition, il m'est difficile d'émettre un avis favorable à vos amendements, mais nous avancerons sur ce sujet quand nous aborderons l'article 6 *bis*.

M. Nicolas Bonnet (EcoS). Le DPE, tel qu'il existe actuellement, fournit déjà une indication concernant le « confort d'été » – je préfère, pour ma part, parler « d'habitabilité d'été », car ce n'est pas une question de confort.

Si des modifications interviennent aux articles 6 ou 6 *bis*, on pourra toujours revoir les choses dans l'hémicycle. Nous vous invitons à prendre en compte ce qu'un grand nombre de Français ont vécu cet été : si nous voulons éviter qu'ils revivent cela, la moindre des choses est d'inciter à sortir des bouilloires thermiques et de soumettre le versement d'argent public à la satisfaction de certains critères.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

Amendement CE427 de M. Nicolas Bonnet

M. Nicolas Bonnet (EcoS). Cet amendement a trait à une question que nous avons déjà abordée, puisqu'il vise à conditionner le versement de l'aide, qui constitue une perte de recettes fiscales, au fait que le chauffage ne recoure pas aux combustibles fossiles.

M. Iñaki Echaniz (SOC). J'ai un sous-amendement.

M. le président Stéphane Travert. Monsieur Echaniz, aucun sous-amendement ne nous a été transmis et, une fois que l'examen de l'article a commencé, nous avons pour règle habituelle de ne plus en accepter, afin de préserver la bonne organisation de nos travaux.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Monsieur Bonnet, je suis gênée par le fait que votre amendement s'étende au chauffage collectif, lequel devrait, à mon sens, être exclu du dispositif, comme je le disais tout à l'heure à propos de mon propre amendement. Avis défavorable.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Tout à l'heure, monsieur le président, nous avons examiné des sous-amendements portant sur plusieurs amendements alors que l'examen de l'article avait commencé. Ils avaient été présentés au cours de la discussion.

M. le président Stéphane Travert. Le cas que vous évoquez est différent car tout à l'heure, nous avions reçu ces sous-amendements avant le début de l'examen de l'article.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je pourrais moi-même sous-amender, mais j'aimerais d'abord connaître l'objet du sous-amendement que vous évoquez.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Dans un objectif de concorde, il vise à ne pas exclure du bénéfice de la déduction fiscale les logements chauffés avec une chaudière collective, ce qui satisfera notre collègue Fugit.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. À titre personnel, je serais favorable à cette modification, mais je vous propose d'y travailler en vue de l'examen du texte en séance.

La commission ***rejette*** *l'amendement.*

Amendement CE734 de Mme Annaïg Le Meur

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. La rédaction initiale du projet de loi comportait une ambiguïté, source d'insécurité juridique : elle ne précisait pas si le montant des travaux à soustraire du prix d'acquisition servant au calcul du seuil de 20 % de travaux requis pour l'éligibilité au dispositif Jeanbrun couvrait, en cas de vente d'immeuble à rénover (VIR), à la fois les travaux réalisés avant l'acquisition et ceux restant à réaliser par le vendeur.

Par ailleurs, la suppression par le Sénat de ce seuil de 20 % a involontairement changé le sens de la disposition.

Comme le seuil de 20 % a été rétabli, il importe de préciser son mode de calcul : sont donc pris en compte tous les travaux effectués *ou restant à effectuer* par le vendeur en cas de VIR.

*La commission **adopte** l'amendement.*

Amendement CE28 de M. Frédéric Falcon et amendements identiques CE725 de Mme Cyrielle Chatelain, CE726 de la commission des finances, CE727 de M. François Jolivet, CE728 de M. Henri Alfandari et CE729 de M. Jean-Hugues Ratenon (discussion commune)

M. Frédéric Falcon (RN). Notre société supporte de moins en moins la contrainte : l'amendement CE28 vise à donner davantage de liberté aux investisseurs en réduisant la durée d'engagement locatif à six ans, durée retenue dans les précédents dispositifs d'investissement comme le Pinel. Cela contribuerait à rendre plus attractif le statut de bailleur privé.

Mme Cyrielle Chatelain (EcoS). Notre amendement CE725 propose, à l'inverse, d'augmenter cette durée en la portant de neuf à douze ans. Une différence fondamentale nous sépare : nous considérons que les dispositifs d'investissement sont destinés à louer un logement à un prix acceptable et non pas, comme le pensent nos collègues du Rassemblement national, à faire gagner davantage à quelques privilégiés qui ont les moyens d'acheter toujours plus.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Retenir une durée de douze ans permettrait de respecter le compromis établi lors du débat sur le projet de loi de finances pour 2026 : tous les groupes s'étaient mis d'accord sur le fait qu'il fallait encourager une détention longue, partant du principe que le logement n'est pas une marchandise. La commission des finances a souhaité réaffirmer cette volonté.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. J'émets un avis défavorable à tous les amendements visant à revenir sur la durée d'investissement : il n'est pas souhaitable de modifier le délai de neuf ans, point d'équilibre auquel de longs débats ont abouti.

M. Frédéric Falcon (RN). Vous parlez de ce que veulent les Français, mais vous êtes-vous demandé ce que souhaitaient les investisseurs ? Ils ne sont plus prêts à s'engager pour des durées aussi longues que dans les années quatre-vingt-dix. Notre société veut plus de liberté : il faut de la souplesse pour rendre le dispositif attractif.

M. Ian Boucard (DR). Comme la rapporteure, nous estimons qu'il faut s'en tenir à une durée de neuf ans, durée fixée pour les dispositifs sur lesquels il y a eu un quasi-consensus comme le dispositif Pinel ou le dispositif Robien. Nous avons tous rencontré des investisseurs, monsieur Falcon, aucun ne semble remettre en cause la durée fixée pour le dispositif Jeanbrun.

Mme Cyrielle Chatelain (EcoS). La durée d'engagement recouvre l'obligation de louer le bien concerné à un prix abordable. En la réduisant, monsieur Falcon, vous voulez permettre aux gros investisseurs de rentrer plus rapidement dans leurs frais en faisant du Airbnb. Vous privilégiez la liberté des gens qui voient le logement comme un moyen de faire de l'argent. Pour notre part, nous privilégions celle des familles qui souhaitent se loger convenablement et durablement.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Les investisseurs peuvent faire ce qu'ils veulent, monsieur Falcon, mais avec leur propre argent et non pas avec l'argent public. Que l'on soit de gauche, de centre ou de droite, on s'accordera pour dire que toute aide publique appelle des contreparties. Dites-nous clairement ce que vous souhaitez privilégier : l'intérêt général pour les investisseurs comme pour les locataires ou bien la spéculation et les retombées financières individuelles ? On n'investit pas dans le logement comme en bourse, il ne s'agit pas d'un bien comme un autre.

La commission ***rejette*** *l'amendement CE28 puis les amendements identiques.*

Amendement CE27 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). Cet amendement va agacer l'ensemble des membres de cette commission, visiblement très socialiste, y compris à droite. Dans tous les dispositifs précédents, on pouvait sortir au bout de six ans.

M. Ian Boucard (DR). Pas le dispositif Robien !

M. Frédéric Falcon (RN). On va arrêter de discuter avec des gens qui ne comprennent rien ! *(Exclamations.)*

M. le président Stéphane Travert. Évitez les provocations inutiles, monsieur Falcon.

M. Frédéric Falcon (RN). Les Français ne supportent plus ces DPE, ces seuils, ces zones, ces plafonnements. Sortons de ce socialisme et ouvrons le statut du bailleur privé aux logements loués à loyer libre : le taux d'amortissement serait fixé à 3 % par an pour les logements anciens et à 3,5 % pour les logements neufs, avec un plafond annuel de déductibilité des amortissements fixé à 8 000 euros.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Avis défavorable. Les Français veulent aussi des loyers abordables. Le loyer modéré est la contrepartie de la niche fiscale.

M. Frédéric Falcon (RN). Arrêtez de parler au nom des Français, s'il vous plaît ! *(Exclamations.)* Ils souffrent de l'attrition du marché locatif : comme il y a moins de bailleurs, les locataires se retrouvent sur le carreau, avec des listes d'attente qui s'allongent et des loyers qui augmentent, notamment dans les grandes métropoles.

Nous n'avons pas de solution miracle, mais nous considérons que c'est en redonnant de la liberté aux bailleurs que l'offre de logement pourra être relancée, après dix ou quinze ans d'un socialisme qui nous a enfermés dans toutes sortes de contraintes.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Je considère que l'État doit donner à la fois des fonds publics pour le logement social et des moyens aux investisseurs privés, car notre modèle marche sur deux jambes. Considérer que des fonds publics ne peuvent être versés à des investisseurs privés que s'ils respectent certaines conditions, ce n'est pas être de gauche, c'est poursuivre un objectif de bonne gestion. Ne faites pas semblant de défendre les petits investisseurs ou les classes populaires et moyennes. Dites-nous plutôt, sans hypocrisie, qu'en supprimant tout critère, vous voulez prendre l'argent des Français pour enrichir les ultrariches !

M. Charles de Courson (LIOT). Nous raisonnons tous comme si l'investissement était direct, avec des investisseurs individuels qui achèteraient eux-mêmes un bien pour le louer. C'est oublier le recours aux sociétés immobilières, lesquelles appliquent des taux d'amortissement qui ne sont même pas encadrés : avec 5 % sur vingt ans ou de 6 % sur quinze ans, on aboutit, dans l'état actuel du droit, au résultat que vise l'amendement de M. Falcon.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Rappelons que 69 % des bénéficiaires du dispositif Pinel appartenaient aux 10 % des ménages les plus aisés. Que propose M. Falcon avec son amendement ? Que l'État finance les gros investisseurs privés !

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendements CE29 et CE30 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). Ces amendements visent à améliorer la rentabilité du statut de bailleur privé, laquelle n'est pas assurée dans la rédaction actuelle puisque, fiscalement, il est moins avantageux que le régime réel d'imposition. L'Anacofi a fait ses calculs : ce sont des contraintes pour rien. Madame Létard s'était courageusement battue pour rendre le dispositif attractif financièrement, mais il ne l'est pas, ce qui explique en partie son échec.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Les taux et plafonds contenus dans le dispositif existant correspondent à un point d'équilibre entre rentabilité et nécessité de contenir la dette, que nous avions établi après de longs débats. Je ne souhaite pas revenir dessus.

M. Frédéric Falcon (RN). C'est presque un aveu d'échec : si l'État n'a pas les moyens de mettre en place un dispositif à la hauteur des enjeux, qu'il s'abstienne de faire croire qu'il a trouvé la solution miracle pour relancer l'investissement locatif.

Au lieu de cette complexité délirante, tenons-nous en au régime réel, notamment dans le cadre de la location meublée non professionnelle (LMNP), et à ses possibilités d'amortissement libres.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

Amendements CE564 de M. Jean-Hugues Ratenon et CE287 de Mme Cyrielle Chatelain (discussion commune)

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Par cet amendement de repli CE564, le groupe LFI propose d'encadrer le recours au dispositif Jeanbrun en le limitant à deux logements par foyer fiscal. Il risque sinon de devenir un outil d'accumulation patrimoniale financé par l'argent de tous. Avec cette restriction, nous entendons non pas remettre en cause l'investissement locatif, mais refuser d'en faire un instrument d'optimisation au profit de multipropriétaires, alors que les locataires les plus précaires subissent de plein fouet la crise du logement.

Dès 2018, la Cour des comptes alertait sur les phénomènes d'accoutumance, voire d'addiction, à ce type de niche fiscale chez les promoteurs et les établissements bancaires.

Mme Cyrielle Chatelain (EcoS). Notre amendement vise le même objectif. Cette niche fiscale est destinée à remettre des logements abordables sur le marché et non à subventionner avec de l'argent public l'accumulation de patrimoines immobiliers. Il s'agit de limiter les effets d'aubaine pour les plus gros investisseurs.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Avis défavorable. Cette limitation risque d'être contre-productive : si on limite à deux logements par foyer fiscal, les personnes qui investissent dans un troisième logement se tourneront vers des niches fiscales beaucoup moins encadrées, notamment le LMNP. Il serait dommage de se priver de la possibilité de déployer le dispositif Jeanbrun, qui a au moins le mérite d'accroître le nombre de logements à loyer modéré.

M. Charles de Courson (LIOT). Vous avez sans doute tous lu, sur la plage, le rapport sur l'imposition des plus hauts patrimoines et des revenus les plus élevés que j'ai présenté en juillet dernier. Parmi les cinquante plus importants patrimoines immobiliers – de 142 millions à 42 millions d'euros –, certains ne paient même pas d'impôt sur le revenu ! En réalité, cela ne sert à rien de plafonner les taux d'amortissement, car lorsqu'on passe par une société immobilière, ils sont libres.

Mme Danièle Carteron (EPR). Sans les investisseurs, on ne pourra pas soutenir le logement. Il est important de leur laisser quelques libertés même si, bien sûr, nous devons garder à l'esprit l'usage des deniers publics. Le dispositif Jeanbrun me semble suffisamment encadré de ce point de vue.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

*Puis elle **adopte** l'article 4 **modifié**.*

Article 4 bis (article 1406 bis du code général des impôts) : Rattachement automatique des territoires insulaires métropolitains aux « zones tendues » au sens fiscal

Amendement de suppression CE407 de M. François Jolivet

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. J'émets un avis défavorable à la suppression de cet article, qui vise les îles du Ponant : je suis favorable à ce que leur statut de « zones tendues » soit directement reconnu dans la loi, et non dans un décret par l'application des critères de droit commun. Nous pourrons éventuellement revenir sur la rédaction de cet article en séance.

M. le président Stéphane Travert. Rappelons que l'article 4 *bis* confère le statut de zone tendue au sens de l'article 1406 *bis* du code général des impôts à toute « commune située dans des zones insulaires métropolitaines ».

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Les îles en question sont déjà reconnues comme des zones tendues. Si j'ai proposé de supprimer cet ajout du Sénat, c'est pour éviter de rendre la loi trop bavarde.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Précisons que la rédaction actuelle s'étend à la Corse, ou du moins ne l'exclut pas. Il faudrait corriger cela par la suite.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. La Corse n'est pas concernée, j'ai pu m'en assurer auprès de mon président de groupe. Cette disposition ne concerne qu'une liste limitative d'îles.

M. Charles de Courson (LIOT). Seules sont concernées les îles « sans lien permanent avec le continent », ce qui exclut des îles reliées par un pont comme Ré ou Oléron ; mais qu'en est-il de la Corse ou encore des îles désertes ? C'est un peu curieux.

*La commission **rejette** l'amendement.*

*Elle **adopte** l'article 4* bis ***non modifié**.*

Article 4 *ter* *(*article 1406 *bis* du code général des impôts*) : Critères spécifiques pour la reconnaissance du statut de « zones tendues » en outre-mer*

Amendement de suppression CE408 de M. François Jolivet

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Les critères énoncés dans l'article ne présentent pas un degré de robustesse suffisant pour constituer un nouveau fondement légal au zonage de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation : certaines données nécessaires ne sont pas disponibles et plusieurs indicateurs qualifient imparfaitement la tension entre l'offre et la demande. Les

critères actuels permettent d'apprécier cette tension de manière plus complète, notamment au regard des prix, des loyers et de la demande de logement social. Enfin, l'article introduirait une différence de traitement entre territoires métropolitains et ultramarins, qui n'apparaît pas suffisamment justifiée.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je m'en remets à la sagesse de la commission.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE580 de M. Jean-Hugues Ratenon

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Les critères relatifs à la tension locative prennent actuellement en compte le niveau des loyers, le prix d'acquisition des logements ainsi que, dans certaines zones, le rapport entre le nombre de demandes de logements et le nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social. Ils ne suffisent toutefois pas à assurer une appréciation fidèle des tensions pesant sur le logement dans les collectivités d'outre-mer.

Il importe donc de les compléter afin qu'ils intègrent le rapport entre, d'une part, le niveau des loyers, des prix d'acquisition des logements et du foncier à usage résidentiel et, d'autre part, le revenu disponible des ménages. Cela permettra de mieux identifier les territoires où des outils de régulation, comme la taxation des logements vacants, sont pertinents.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. L'association d'anciens et de nouveaux critères complexifie le dispositif. Avis défavorable.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE583 de M. Jean-Hugues Ratenon

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). L'article prévoit une méthodologie d'identification et de détermination des zones d'application de la taxe sur les logements vacants, fondée sur les données produites par l'Insee et les observatoires locaux de l'habitat. Or, toutes les collectivités ne sont pas dotées de tels observatoires. Nous proposons donc que soient aussi pris en compte les observatoires du foncier ainsi que, le cas échéant, les observatoires locaux des loyers. Le zonage doit pouvoir s'appuyer sur la connaissance acquise localement, au lieu de reposer uniquement sur des indicateurs nationaux insuffisamment territorialisés.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Le droit existant répond à votre demande. Avis défavorable.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE592 de M. Jean-Hugues Ratenon

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Le présent article permet de mieux apprécier les réalités ultramarines. Toutefois, il importe de compléter la méthode destinée à évaluer les déséquilibres entre l'offre et la demande pour tenir compte du fait que les difficultés d'accès au logement dépassent les seules limites administratives communales. C'est à l'échelle du bassin de vie ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) qu'il faut pouvoir, le cas échéant, appliquer les indicateurs.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je comprends votre volonté d'élargir le périmètre d'évaluation de ces tensions, mais comme c'est à la commune qu'est accordé le statut de zone tendue – donc la possibilité de majorer la taxe sur la vacance des logements –, c'est à elle qu'il revient d'apprécier ces critères. Avis défavorable.

*La commission **rejette** l'amendement.*

*Elle **adopte** l'article 4* ter ***non modifié***.

Article 5 *(*articles L. 312-5, L. 328-3, L. 328-6, L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme*) : Transformation du quartier d'affaires de La Défense*

Amendement de suppression CE595 de Mme Shéhérazade Bentorki

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Avec cet article, vous dépossédez les communes de leurs propres territoires, en transférant la gestion de l'espace public à l'établissement public Paris La Défense et en les privant de leurs recettes. L'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est portée de dix à quinze ans, la durée des projets urbains partenariaux (PUP) de quinze à vingt ans. Les communes financeront les équipements, tandis que l'État aura offert la fiscalité. Quant au totem de cet article, le certificat de projet, il gèle pendant trois ans le droit applicable pour toute opération portant sur une surface de plus de vingt mille mètres carrés.

Ces mesures sont destinées non pas aux habitants, mais aux grands promoteurs et à eux seuls, raison pour laquelle nous demandons la suppression de cet article.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. L'article 5 modernise les compétences et les modalités d'intervention de l'établissement public Paris La Défense, chargé de l'aménagement, de l'exploitation, de l'entretien et du renouvellement des ouvrages et des espaces publics du quartier, qui doit relever le

défi de la diversification alors que le taux de vacance des bureaux explose – de 15 % actuellement, il pourrait atteindre 30 % à 40 % dans dix ans.

L'établissement public a besoin de capacités d'intervention renouvelées : son modèle de financement, historiquement fondé sur la vente de droits à construire, doit être repensé. La gestion actuelle d'ouvrages et d'espaces publics contigus ou imbriqués est marquée par une fragmentation, source d'inefficacité et de surcoût. Le dispositif proposé promeut une gestion unifiée afin d'assurer la cohérence de l'entretien des espaces fonctionnellement liés, en concertation avec les collectivités concernées. Précisons que le transfert de la gestion par arrêté préfectoral reste très encadré.

Par ailleurs, cet article étend la durée du dispositif des projets urbains partenariaux, qui met à la charge des personnes ayant des projets de construction ou d'aménagement le financement de tout ou partie des équipements publics requis dans le cadre de leur opération.

La dispense de taxes d'aménagement pour les porteurs de projets concernés n'est donc pas sans contrepartie, comme vous semblez l'insinuer.

Enfin, l'article crée un certificat de projet au bénéfice des personnes portant des projets de construction ou de transformation dans le quartier de La Défense. La multiplicité des régimes d'autorisation susceptibles de s'appliquer à un projet de construction ou de transformation lourde d'un immeuble de grande taille et la possibilité de voir ces réglementations évoluer en cours de projet génèrent une insécurité juridique, susceptible d'entraîner complexité et surcoûts pour les pétitionnaires. Ce dispositif, qui est cadré, est expérimental – je tiens à le préciser. Son périmètre est, à ce stade, limité au quartier de La Défense.

Pour toutes ces raisons, je vous invite à rejeter cet amendement de suppression : il nous laisserait sans solution pour le quartier de La Défense et empêcherait ceux qui voudraient profiter de cette expérimentation, par la suite, de relever le défi de la transformation et de lutter contre la vacance de tout foncier.

*La commission **rejette** l'amendement.*

*La commission **adopte** l'amendement rédactionnel CE730 de Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.*

*En conséquence, l'amendement rédactionnel CE697 de Mme Annaïg Le Meur, rapporteure, **tombe**.*

Amendement CE245 de M. François Jolivet

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Le Sénat a porté de quinze à vingt ans la durée d'exonération de la taxe d'aménagement applicable aux projets

urbains partenariaux. Or, il semble que les experts préfèrent une durée de vingt-cinq ans : tel est l'objet de cet amendement.

Par ailleurs, je voudrais répondre à ma collègue de La France insoumise que les collectivités territoriales ne sont pas dépossédées de quoi que ce soit, notamment pas de leurs recettes fiscales. En effet, qu'un immeuble de bureaux soit occupé ou non, la ressource fiscale reste la même pour la collectivité. La Défense dégage 700 millions d'euros de ressources fiscales et continuerait de le faire même si les tours étaient vides.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Le texte prévoit déjà un allongement de la durée des PUP de quinze à vingt ans. Je n'ai pas entendu, au cours des auditions, de demande allant au-delà, et vous n'apportez pas d'argument justifiant votre amendement. À défaut d'informations complémentaires, je souhaite son retrait.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Je retire mon amendement. Je le redéposerai en séance en ayant les réponses des institutionnels en main.

L'amendement est ***retiré****.*

Amendements CE600 de Mme Shéhérazade Bentorki, CE467 de M. Boris Tavernier, CE596 et CE599 de Mme Marie Lebec (discussion commune)

M. Boris Tavernier (EcoS). Le groupe Écologiste et social souhaite favoriser la transformation des bureaux vacants afin de répondre à la crise du logement et de limiter l'artificialisation des sols. Cette transformation doit prioritairement bénéficier au développement de logements sociaux et de logements étudiants, particulièrement déficitaires en Île-de-France. Il est donc proposé de limiter l'expérimentation d'un certificat de projet cristallisant les règles d'urbanisme pour le quartier de La Défense aux seules opérations de transformation de bâtiments en logements sociaux ou étudiants.

Mme Marie Lebec (EPR). L'amendement CE596 vise à étendre l'expérimentation du certificat de projet à tous les projets de plus de vingt mille mètres carrés se trouvant dans le périmètre d'une opération d'intérêt national (OIN). L'article 5 aurait ainsi un périmètre plus large puisqu'il inclurait Paris Saclay, Bordeaux Euratlantique ou Euroméditerranée.

En revanche, il exclurait les opérations aéroportuaires ou les domaines industrialo-portuaires, qui n'ont pas de lien avec l'objet du présent texte.

L'amendement CE599 a pour objet de corriger une incohérence dans la rédaction du texte, en incluant Nanterre et La Garenne-Colombes.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. L'amendement CE600 vise à réserver le dispositif du certificat de projet à la transformation des bureaux vacants

en logements, dont 25 % au moins de logements sociaux. De telles opérations pourront bénéficier du certificat de projet, mais je ne vois pas de raison d'être exclusif : d'autres opérations qui répondent à d'autres besoins méritent également d'être sécurisées. Il faudra évaluer le dispositif expérimental et comparer les effets sur les différents types de projets pour en tirer les conséquences, dans cinq ans. J'émets donc un avis défavorable.

L'amendement CE467 est encore plus restrictif, puisqu'il vise à réserver le dispositif du certificat de projet à la transformation de bureaux vacants en logements sociaux ou étudiants uniquement. Avis défavorable également.

Enfin, je souhaite le retrait de l'amendement CE596 au profit de l'amendement CE599, qui me paraît mieux rédigé, car il permet d'aller beaucoup plus loin dans le dispositif.

Mme Marie Lebec (EPR). J'entends ce que vous dites, mais ces deux amendements n'ont pas exactement le même objet. Le premier a vocation à élargir l'article à d'autres types de projets, par exemple Paris Saclay, tandis que le deuxième vise à corriger la rédaction pour inclure des villes qui sont dans le périmètre de La Défense mais n'ont pas été intégrées dans le texte.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Votre intention est louable, puisqu'il s'agit d'aider les territoires à se développer. Toutefois, j'émettrai un avis défavorable au premier de ces amendements, car l'objectif du texte est de mener une expérimentation restreinte au quartier d'affaires de La Défense – et non d'ouvrir le dispositif à toutes les OIN.

En revanche, il est cohérent d'intégrer les communes qui sont contiguës au quartier d'affaires de La Défense, comme Nanterre et La Garenne-Colombes.

M. Romain Daubié (Dem). Je partage l'avis de la rapporteure concernant l'amendement CE467 : la transformation de bureaux en logements est soumise à des contraintes techniques et à des normes.

Cela fonctionne bien pour l'instant. Du logement conventionné est produit de cette façon, Action Logement disposant, par exemple, d'une foncière dédiée à la transformation de bureaux en logements. Il me paraît plus raisonnable d'en rester au mécanisme actuel, avec un contrôle triennal des objectifs fixés par la loi SRU. Si on veut que cela fonctionne, il ne faut pas ajouter de nouvelles contraintes à celles existant déjà.

L'amendement CE596 est ***retiré****.*

Successivement, la commission ***rejette*** *les amendements CE600 et CE467 et* ***adopte*** *l'amendement CE599.*

*Elle **adopte** successivement les amendements rédactionnels CE696 et CE695 de Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.*

Amendement CE469 de M. Boris Tavernier

M. Boris Tavernier (EcoS). Il s'agit de revenir à la durée initialement prévue par le projet de loi concernant la cristallisation des règles d'urbanisme dans le cadre des certificats de projet, soit dix-huit mois.

Je saisis cette occasion pour m'étonner du grand écart que j'observe entre ce que nous votons ici à l'Assemblée, qu'il s'agisse de La Défense ou encore de la loi Daubié adoptée il y a quelques mois, et ce que je constate à Lyon, où la métropole souhaite relancer la construction de gratte-ciel pour en faire des bureaux. Je veux donc rappeler – et cela vaut aussi pour mes interlocuteurs locaux, friands de ces grands travaux en hauteur – que l'importante vacance dans les gratte-ciel de bureaux est principalement due, non pas au télétravail, mais à une stratégie volontaire de surproduction immobilière portée depuis plusieurs années par des grands acteurs de l'immobilier. Ne continuons pas à faire ces erreurs et à construire des gratte-ciels de bureaux qui se transforment en véritables fardeaux.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Les sénateurs ont voulu étendre la durée de cristallisation des règles d'urbanisme à trois ans, ce qui semble plus adapté à la durée des opérations complexes visées par le texte. Je souhaite donc le retrait de cet amendement.

*L'amendement est **retiré**.*

*La commission **adopte** successivement les amendements rédactionnels CE694 et CE693 de Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.*

*Suivant l'avis de la rapporteure, elle **rejette** l'amendement CE597 de M. François Piquemal.*

*Elle **adopte** l'amendement rédactionnel CE692 de Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.*

*La commission **adopte** l'article 5 **modifié**.*

Après l'article 5

Amendement CE665 de M. Romain Daubié

M. Romain Daubié (Dem). Il s'agit d'instituer un certificat de projet pour les grandes opérations, sur le modèle de ce qui a été fait dans la loi Climat et résilience. Nombre d'acteurs socio-professionnels, en particulier la chambre de commerce et d'industrie (CCI) Paris Île-de-France, nous disent en effet que ces opérations nécessitent de multiples démarches administratives : un certificat de projet permettrait de les sécuriser et de gagner du temps. De plus, cette simplification donnerait de la visibilité aux porteurs de projets. Il est proposé de procéder de manière expérimentale, en renvoyant à un décret la fixation d'un seuil au-delà duquel les grandes opérations pourraient y recourir.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Vous proposez d'emblée une généralisation et une pérennisation du certificat de projet. Il me semble préférable d'attendre l'évaluation de l'expérimentation du certificat de projet dans les friches prévu à l'article 212 de la loi Climat et résilience, qui arrive à échéance en 2027, ainsi que l'évaluation de l'expérimentation du certificat de projet institué par le présent texte, plus large dans son objet mais limité à La Défense. Il ne faut pas aller trop vite : c'est pourquoi je vous demande le retrait de cet amendement.

M. Romain Daubié (Dem). Je ne le retire pas, mais j'entends vos arguments. Nous en reparlerons.

*La commission **rejette** l'amendement.*

4. Réunion du mardi 22 septembre 2026 à 15 heures 30 : Suite de l'examen du projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement

M. le président Stéphane Travert. Nous avons examiné hier 236 amendements et il nous en reste 258.

TITRE II – L'ACCÉLÉRATION DES RÉNOVATIONS

Article 6 : *(*articles 6 et 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs*) Clarification des obligations de mise en conformité énergétique des logements mis en location*

Amendements de suppression CE183 de Mme Julie Laernoes, CE280 de M. Iñaki Echaniz, CE360 de M. Stéphane Peu et CE604 de M. François Piquemal

M. Boris Tavernier (EcoS). La France compte encore près de quatre millions de passoires thermiques en résidence principale, et un Français sur cinq habite dans un logement classé F ou G. Nous sommes encore très loin du rythme de rénovation nécessaire. Le problème n'est pas que nous allons trop vite, mais que nous n'allons pas assez vite.

Le calendrier est connu depuis 2021. Chaque fois qu'une échéance approche, plutôt que de mettre les moyens pour accompagner les propriétaires et d'accélérer les rénovations, on repousse l'échéance, on détricote les dispositifs d'aide et on multiplie les dérogations.

Pendant ce temps, les locataires continuent de payer des factures exorbitantes, d'avoir froid l'hiver et de suffoquer l'été. Accompagnons davantage les propriétaires, mais ne renonçons pas à nos objectifs ! Une passoire thermique ne devient pas un logement décent simplement parce que la loi décide de fermer les yeux…

M. Dominique Potier (SOC). L'amendement CE280 sera un amendement d'appel ou de suppression, selon les réponses du ministre et de la rapporteure.

Les socialistes, historiquement, ont toujours soutenu l'idée que nous pouvons massivement rénover, sur le plan thermique, un nombre de logements important, être au défi à la fois de la fin du monde et de la fin du mois, avoir un logement décent qui protège de la chaleur et du froid.

Nous ne démissionnons pas de cela. Qu'il y ait des évolutions législatives et réglementaires pour tenir compte de la réalité du marché, nous le concevons. Nous attendons les réponses. En tout cas, nous espérons faire valoir les arguments des amendements que nous défendrons si l'article n'était pas supprimé.

M. Stéphane Peu (GDR). Je trouve très paradoxal que l'un des premiers textes qu'on aborde en cette rentrée parlementaire, après la canicule qu'on a connue – huit mille morts selon les chiffres officiels de la Haute Autorité de santé (HAS), la canicule ne frappant pas de manière égale selon la situation sociale et les conditions d'habitat – vise à surseoir aux obligations de rénovation thermique des bâtiments.

Nous sommes absolument opposés à ce que nous nous soustrayions aux ambitions des lois précédentes et que nous les décalions. C'est, à mes yeux, une urgence vis-à-vis de nos engagements pour le climat et une urgence sociale.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). Plus de dix mille personnes meurent chaque année à cause de la mauvaise isolation des logements. C'est près d'un tiers de la surmortalité hivernale et ce chiffre est documenté par France Stratégie, il ne vient pas de La France insoumise.

Cet été, vous avez découvert les conséquences du changement climatique, les épisodes des canicules. Votre réponse politique se fait attendre. La moitié des passoires thermiques, dans le parc privé, appartient aux 20 % les plus riches de ce pays. À qui profite l'article 6 du projet de loi ?

Il faut aller beaucoup plus loin dans le raisonnement. Cette mesure coûtera à l'État. Un ménage qui tombe malade parce qu'il vit dans une passoire thermique supporte en moyenne 7 500 euros de surcoût de soins de santé – ce chiffre aussi est de France Stratégie… Alors ne parlez pas de « pragmatisme » ! Ce que cet article fait gagner aux propriétaires des passoires thermiques, c'est la sécurité sociale qui en paie la facture.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Si l'article 6 est supprimé, les obligations relatives à la décence énergétique ne seront pas clarifiées. Beaucoup de propriétaires, qui pour beaucoup sont de bonne foi, n'oseront plus louer. Et il y aura toujours beaucoup de logements qui sortent du parc sans même être rénovés.

L'article 6 ne change pas le calendrier de décence énergétique et il ne remet pas en cause nos ambitions, qui sont toujours les mêmes : il s'agit simplement de rendre le droit applicable. Avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre de la ville et du logement. Je suis ravi de vous retrouver pour l'examen de ce texte et particulièrement de cet article, qui donne toute sa justification à l'intitulé du plan dit « Relance du logement ». Il est urgent de permettre aux Français de mieux se loger. La première chose à faire est d'éviter que sept cent mille logements ne sortent du parc locatif.

Nous en sommes tous d'accord : les Français ont les pires difficultés à se loger, certains n'y arrivent pas du tout. Il faut absolument arrêter cette hémorragie en relançant la production de logements, ce qui prendra quelques mois, pour ne pas dire quelques années. Nous avons la possibilité d'empêcher que sept cent mille logements ne sortent du parc locatif et de garantir – c'est ce dont il importe de s'assurer – qu'ils fassent l'objet de travaux de réhabilitation.

Je partage les arguments de tous ceux qui disent : « On ne veut plus de passoires thermiques dans notre pays ». Pour autant, à une grande vague d'interdictions, je préfère une grande vague de rénovations : c'est ce qui vous est proposé avec cet article.

On peut débattre des modalités, mais on devrait pouvoir tomber d'accord sur la finalité, qui est la suivante : conjuguer le maintien de sept cent mille logements dans le parc locatif et la garantie de l'engagement massif de rénovations.

Plusieurs d'entre vous ont dit que cet article ne permettra pas de réduire le nombre de bouilloires thermiques ou de passoires thermiques. Ce n'est pas vrai.

Si on n'incite pas à la rénovation, soit le logement devient vacant – ce qui est une perte sèche pour ceux qui cherchent des logements –, soit il n'est plus dans le parc locatif officiel – il tombe alors aux mains des marchands de sommeil et c'est la catastrophe –, soit enfin il est racheté, parce qu'on a le droit d'habiter dans une passoire thermique – et comme le prix sera dégradé, des personnes très modestes (celles-là mêmes que vous souhaitez protéger) deviendront propriétaires d'une passoire thermique qu'elles ne seront pas capables de rénover.

Avec cet article, nous proposons un pacte « gagnant-gagnant ». Le propriétaire, parce qu'il continue à percevoir des loyers, a les moyens de financer la rénovation et demeure solvable auprès de la banque pour opérer les travaux. On se donne la garantie que les travaux auront vraiment lieu, dans un délai de trois ans pour les maisons individuelles et de cinq ans pour l'habitat collectif, puisqu'un amendement de la rapporteure prévoit l'obligation pour le propriétaire de verser un acompte s'il veut bénéficier de la dérogation.

Ces mesures me semblent être de bon sens. Les Français qui vivent dans des logements F et G nous regardent et ils se demandent si nous ferons partie de ceux qui disent : « *Demain, nous obligerons le propriétaire à faire les travaux avec vous sans vous mettre dehors* » ou de ceux qui disent à des millions de Français : « *Sept cent mille logements vont sortir du parc locatif.* »

Enfin, cet article 6 ne sort pas de nulle part. Il s'appuie sur le rapport des députés Bastien Marchive et Iñaki Echaniz, qui ont présenté une proposition de loi qui est à la racine de ce texte. Au fond, le travail mené avec la sénatrice Amel Gacquerre est le fruit du travail mené ici par des membres des groupes Ensemble pour la République et Socialistes et apparentés.

J'espère que tout cela incitera les auteurs des amendements de suppression à les retirer. J'espère surtout que nous pourrons, ensemble, relever le défi de conjuguer fin du monde et fin du mois.

M. Dominique Potier (SOC). Compte tenu des déclarations de la rapporteure et du ministre, c'est à l'aune de l'examen de l'article et des amendements qui seront adoptés que nous nous prononcerons. Je retire l'amendement CE280.

M. Frédéric Falcon (RN). On entre dans le vif du sujet. Beaucoup de collègues ont abordé la surmortalité de l'été dernier. Les épisodes de canicule ont entraîné la mort de huit mille personnes, peut-être plus – nous verrons avec le recul.

Nous assistons au naufrage des contraintes du diagnostic de performance énergétique (DPE) imposées ces dernières années. Regardez la carte de la surmortalité et comparez-la avec la carte de l'équipement en climatisation des départements français. Dans le Sud, d'où je viens, qui a connu également un été extrêmement chaud, il n'y a quasiment pas de surmortalité. La surmortalité est essentiellement concentrée dans le Nord et dans l'Ouest, là où le taux d'équipement en climatisation est le plus faible : il est vrai qu'on n'a pas l'habitude d'avoir des températures de quarante ou de quarante-cinq degrés en Bretagne ou dans les pays de la Loire.

Le sujet, c'est que les DPE mesurent uniquement le niveau d'isolation. L'excès d'isolation est intéressant en hiver, mais, l'été, la situation devient intenable si vous n'avez pas un système de rafraîchissement actif. Je vous invite à revoir votre position là-dessus : sans climatisation, vous ne ferez pas disparaître les « bouilloires thermiques », comme vous les appelez.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). Monsieur le ministre, je suis d'accord avec vous sur un point – et cela peut vous étonner : il faut effectivement mieux loger. Mais expliquez-moi comment mieux loger si le Gouvernement réduit de 300 millions le budget de MaPrimeRénov' ! N'y a-t-il pas là une incohérence ?

L'amendement CE280 est ***retiré****.*

La commission ***rejette*** *les amendements CE183, CE360 et CE604.*

Amendements CE646 de M. Alexandre Loubet, CE682 de Mme Emeline Rey-Rinchet, CE491 de M. Romain Daubié et CE213 de M. Iñaki Echaniz (discussion commune)

M. Alexandre Loubet (RN). Les interdictions de location liées au DPE sont devenues un véritable obstacle au logement et une escroquerie sous couvert d'écologie. Plutôt que l'usine à gaz que vous nous proposez, monsieur le ministre, nous souhaitons rendre aux DPE leur fonction indicative.

Actuellement, ils sont un obstacle au logement. Ils planifient la pénurie de logements, alors même que nous en manquons. Nous savons que, en comptant les logements F et G, près de 1,1 million de logements seront retirés du parc locatif privé d'ici à 2028, soit près de 14 %. Dans un pays où on construit chaque année deux fois moins de logements que les quatre cent cinquante mille qui seraient nécessaires, cela crée des tensions sur l'offre.

Vous allez pénaliser les locataires davantage encore, en accroissant le coût du loyer. Et vous pénalisez les propriétaires qui n'ont pas les moyens de payer la rénovation de leur logement.

J'ajoute que c'est une escroquerie sous couvert d'écologie. Le Sénat a bien démontré que deux diagnostiqueurs peuvent émettre des diagnostics différents pour un même logement. Le Gouvernement lui-même reconnaît qu'il y a plusieurs dizaines de milliers de DPE frauduleux. Nous voulons rendre au DPE une fonction purement informative et lever les interdictions de location associées.

Mme Emeline Rey-Rinchet (DR). Un logement peut être interdit à la location sur le seul fondement de son classement DPE ; mais, comme de nombreux collègues l'ont reconnu lors de la discussion de l'article 4, le classement peut varier d'un diagnostic à l'autre pour un même logement et à une même date. Une différence de classement peut donc avoir une conséquence considérable : permettre, ou non, de louer.

En retirant des logements du marché, les DPE empêchent les propriétaires de financer les travaux ou de les réaliser dans les délais. Dans un contexte où nous manquons de logements, nous ne pouvons pas nous permettre de réduire encore l'offre locative. Le DPE doit être un outil pour informer, orienter et encourager la rénovation. Or, il est un couperet qui fait sortir des logements du marché. Rénover davantage, oui ; réduire l'offre de logements, non.

M. Romain Daubié (Dem). Je retire mon amendement.

M. Dominique Potier (SOC). Nos collègues Iñaki Echaniz et Bastien Marchive ont rédigé un rapport et ont défendu une proposition de loi transpartisane visant à prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et à sécuriser leur application en copropriété. Son article 1er a été adopté à la quasi-unanimité par notre commission.

Nous souhaitons revenir au texte de cette proposition de loi, à l'origine de l'article 6 du projet de loi. Nous maintenons l'exigence du DPE tout en introduisant une souplesse pour les bailleurs. Ainsi, l'obligation de mise en conformité énergétique ne s'applique pas en cours de bail. Elle est réputée satisfaite quand il est impossible de réaliser les travaux pour des raisons techniques, à cause d'une décision du syndicat des copropriétaires ou d'un refus administratif, ou encore quand le syndicat des copropriétaires a conclu un contrat de maîtrise d'œuvre reposant sur un audit énergétique.

Autrement dit, il s'agit d'exceptions : la règle générale reste d'atteindre le bon niveau du DPE. Bien entendu, ces exceptions induisent une baisse du loyer, afin de tenir compte du préjudice subi par le locataire en raison de la mauvaise performance énergétique du logement. Voilà le compromis que nous proposons.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. L'amendement CE491 ayant été retiré, nous sommes en présence de trois propositions de réécriture de l'article, dont deux suppriment toute obligation liée au DPE. Celle de notre collègue Echaniz est issue de la proposition de loi qu'il a lui-même présentée et dont le projet de loi, plus généralement, est issu.

Je ne peux évidemment pas être favorable aux deux amendements visant à supprimer toutes les obligations énergétiques. Ce serait aller à l'encontre de tout ce qui a été fait depuis la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et résilience », que le projet de loi a vocation à améliorer.

Je ne suis pas non plus favorable à l'amendement de monsieur Echaniz (même si j'en comprends l'intérêt), car il reprend une disposition supprimée en séance relative à la réduction permanente de loyer pour les logements classés G+.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis. Il faut améliorer la transparence en matière de DPE. J'ai d'ailleurs réuni les diagnostiqueurs afin qu'ils se conforment à une déontologie et que leurs pratiques professionnelles soient davantage contrôlées. Il faut plus d'exemplarité en la matière.

Il n'en reste pas moins que la canicule a été précédée d'un hiver rigoureux et pourrait être suivie, peut-être, d'un hiver tout aussi rigoureux et surtout tout aussi onéreux, en raison d'une crise géopolitique internationale qui fait exploser le prix de certaines énergies avec lesquelles se chauffent nos concitoyens. Lever toute contrainte, ne plus inciter à la rénovation des logements, c'est non seulement faire fi du confort futur des habitants, mais aussi prêter le flanc à une explosion de leurs charges.

Il y a en outre, de manière générale – je crois savoir que c'est un thème qui vous est cher, mesdames et messieurs les députés du Rassemblement national –, un enjeu de souveraineté. Plus on rénovera, plus on avancera vers l'électrification des logements, moins on consommera d'énergie fossile, plus on sera souverain.

S'agissant de l'amendement de monsieur Echaniz, j'en salue l'esprit constructif et l'équilibre. Toutefois, la rédaction issue du Sénat, équilibrée et stabilisée, me paraît de nature à être votée dans l'hémicycle. Je préfère la maintenir.

M. Alexandre Loubet (RN). Vous reconnaissez vous-même que les DPE sont une usine à gaz, ils ne fonctionnent pas. Comment cet indicateur peut-il planifier une offre ? Il bureaucratise le marché du logement. Depuis qu'ils sont en application, il y a une véritable inflation des loyers.

Vous êtes en train de tout bureaucratiser, de piétiner le droit de la propriété, parce que vous interdisez la mise en location à des gens qui ont peut-être économisé toute leur vie pour s'acheter un bien et n'ont pas les moyens de le rénover. L'URSS en a rêvé ; vous, les socialo-macronistes, l'avez réalisé.

Vous êtes en train de retirer près de 14 % des biens du parc locatif privé français. Vous allez pénaliser les locataires, en renchérissant les coûts du loyer, et vous allez également pénaliser les propriétaires qui n'ont pas les moyens d'assurer une rénovation énergétique.

La rénovation énergétique des bâtiments est plus que nécessaire mais, si on veut encourager l'électrification des logements, il faut un signal-prix, et ce signal-prix, on l'aura grâce au rétablissement d'un prix français de l'électricité.

M. François Piquemal (LFI-NFP). Monsieur le ministre, pour éclairer nos débats, j'aurai deux questions. La première a été posée par ma collègue Shéhérazade Bentorki : comment expliquez-vous que vous baissiez le budget de MaPrimRénov' en même temps que vous vous attaquez à la sortie de certaines obligations des logements dont le DPE n'est pas satisfaisant ?

Par ailleurs, vous dites que sept cent mille logements sortiraient du marché privé si on respectait les objectifs de la loi Climat et résilience. J'aimerais savoir d'où sort ce chiffre. Comment avez-vous compté ?

Nous voterons évidemment contre ces amendements. Je prends note de la bouillie rhétorique du Rassemblement national sur le logement. Monsieur Falcon nous dit : « *Pas besoin de rénovation thermique, on va mettre la clim' partout !* » Son collègue, c'est encore mieux : il nous explique que l'on va supprimer le DPE et ruiner des fédérations d'artisans qui ne demandent qu'une chose, la planification de rénovations thermiques.

M. Dominique Potier (SOC). Madame la rapporteure, notre amendement de réécriture reprend le texte de l'article 1er de la proposition de loi transpartisane, tel qu'issu de la commission.

On joue le jeu : il y a des cas de force majeure. Il faudrait réformer le DPE. Hormis les cas de force majeure, on garde la trajectoire. Et pas de double peine : si on paie une facture d'énergie et un loyer trop élevés, dans un secteur où tout le monde est en tension sur le territoire national, c'est une mauvaise manière qu'on fait aux locataires.

Franchement, cet amendement de compromis, si vous ne l'acceptez pas, si vous ne le prenez pas en compte, après tout le travail qui a été fait dans les rapports et dans les discussions qu'on a eues en amont… ce serait un signe de mauvaise volonté que nous interpréterions, malheureusement, très mal. Je vous invite à reconsidérer la rédaction que nous proposons et qui est conforme a ce qui a été voté, il y a moins de deux ans, dans cette même commission.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Ce qui me gêne, c'est que votre amendement reprend le dernier paragraphe de l'article de la proposition de la loi transpartisane, qui crée une réduction permanente de loyer pour les logements classés G+. Cette disposition a été rejetée en séance publique. Sans ce paragraphe, l'amendement serait quasi conforme, sur le fond, au projet de loi. Je n'ai pas le sentiment d'avoir fait preuve de dureté.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je vous propose de retirer l'amendement pour mener ensemble un travail de réécriture d'ici à l'examen du texte en séance publique. Il manque quelques petites choses du texte du projet de loi.

Si on adopte votre amendement, pour ne prendre que cet exemple, la suspension des obligations de décence énergétique le temps des travaux est modifiée. Ce sont de petites modifications rédactionnelles qui modifient certains paragraphes.

M. Dominique Potier (SOC). Pour que nous ayons un bon socle adopté en commission des affaires économiques et qu'on l'améliore ensemble en vue de l'examen du texte en séance publique, je maintiens l'amendement.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Monsieur Piquemal, le chiffre de sept cent mille est certes un arrondi, mais ces logements sont tous référencés F ou G : ils ont donc vocation à sortir du parc locatif à échéance assez brève.

Sur MaPrimeRénov', je suis très heureux de constater que vous soutenez ce dispositif. J'avais cru comprendre que vous vouliez supprimer les certificats d'économie d'énergie (C2E). Or, s'il est exact que les crédits alloués à MaPrimeRénov' diminuent au sein du budget de l'État, cette baisse est compensée par la prime C2E, de manière à maintenir une ambition continue de rénovation énergétique des foyers des Français.

L'amendement CE491 est ***retiré****.*

La commission ***rejette*** *successivement les amendements CE646, CE682 et CE213.*

Amendement CE432 de Mme Emeline Rey-Rinchet

Mme Emeline Rey-Rinchet (DR). Cet amendement de repli de notre groupe sur l'interdiction de louer fondée sur le classement du DPE vise à décaler de quatre ans les échéances prévues par la loi Climat et résilience pour les logements classés F et E. L'objectif est simple : donner aux propriétaires le temps de financer et de réaliser les travaux nécessaires.

Le calendrier actuel ne tient pas suffisamment compte de la réalité : le coût des rénovations augmente, les capacités financières des ménages sont contraintes, la filière du bâtiment ne peut pas absorber instantanément l'ampleur des travaux à réaliser. Sans cet assouplissement, il y a un risque que des logements sortent du marché locatif faute d'être rénovés dans les délais.

Nous ne remettons pas en cause l'objectif de rénovation énergétique. Nous demandons simplement un calendrier réaliste, qui permette de rénover les logements plutôt que les retirer du marché.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je considère qu'un recul du calendrier serait vraiment un très mauvais signal envoyé aux propriétaires. Cela nuirait à la crédibilité de la loi et de nos travaux et serait injuste vis-à-vis des propriétaires qui ont joué le jeu et entrepris des rénovations.

De plus, un simple report du calendrier recule le problème à plus tard sans réellement le résoudre. Pour moi, il faut clarifier le droit. Tel est bien l'objet de notre texte. Avis défavorable.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendements CE35 et CE36 de M. Frédéric Falcon (discussion commune)

M. Frédéric Falcon (RN). Monsieur le ministre, on est un peu surpris, si vous le permettez, que vous ne suiviez pas du tout la ligne de vos anciens collègues du groupe Droite républicaine qui, comme nous, sont partisans de la suppression pure et simple des contraintes liées au DPE. Vous préférez négocier avec le parti socialiste le vote de cet article et de ce projet de loi. C'est assez surprenant.

Ces amendements proposent la suppression pure et simple de ces contraintes. On veut créer un choc d'offres dans ce pays. On a essayé les contraintes du DPE. Ça n'a pas fonctionné. Et on s'appuie sur un rapport qui est remarquable et qui n'est pas issu du Rassemblement national, mais du *think tank* libéral Génération Libre.

Ce rapport indique que, depuis l'entrée en vigueur des contraintes du DPE, l'offre de logements a baissé de 50 % à Paris, et que les DPE ne sont absolument pas fiables, parce que, dans 70 % des cas, ils varient selon le diagnostiqueur. On n'en veut pas aux diagnostiqueurs : ils font leur travail après avoir été formés en cinquante heures. Ce ne sont pas des architectes, ni des artisans, ni des ingénieurs. Ils font ce qu'ils peuvent.

Plus grave encore : vous contribuez à détruire la valeur des biens, dans la mesure où un logement classé F ou G est vendu 50 % moins cher qu'un logement classé A ou B. On assiste donc à une paupérisation de la classe moyenne, propriétaire d'un parc immobilier certes vieillissant, mais dont elle est dépossédée.

Acheter un logement F ou G est un parcours du combattant auprès des banques. Elles ne veulent plus prêter pour ce type d'acquisition, parce qu'elles estiment qu'il y a un risque, locatif et en valeur.

Pour toutes ces raisons, nous pensons qu'il faut sortir du DPE. Et je passe sur les décrets qui changent tout le temps ! Vous avez publié, il n'y a pas longtemps, un décret qui a sorti, du jour au lendemain et de façon arbitraire, des centaines de milliers de logements de l'interdiction de louer. Ça devient complètement kafkaïen. On est le seul pays d'Europe à avoir cela.

Nous disons « oui » à la rénovation, mais les Français n'ont pas attendu la loi Climat et résilience pour rénover. Depuis trente ans, la courbe de consommation d'énergie montre qu'on en consacre de moins en moins au chauffage des logements.

Cela, nous voulons le poursuivre ; mais, par pitié, le reste, sortons-en ! Si vous refusez, on l'imposera dans six mois, au lendemain de la présidentielle.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. J'ai la conviction qu'il faut lutter contre les passoires thermiques : j'ai été maire, j'ai vu des familles qui, trop modestes pour se chauffer, renonçaient à se chauffer l'hiver et j'en ai vu l'impact sur leur vie. Et je pense qu'il est bon d'envoyer un message fort à tous les propriétaires bailleurs, en disant qu'il y a une responsabilité, une ligne et une ambition : rénover les logements pour en améliorer la décence énergétique.

Il ne viendrait à personne l'idée selon laquelle, comme avoir le chauffage dans les logements est contraignant, il n'y a qu'à en supprimer l'obligation. Pour la rénovation, c'est la même chose : en plus du chauffage des logements, il faut avoir l'enveloppe thermique qui permet de protéger les concitoyens vivant à l'intérieur.

J'étais ravi de vous entendre parler de « choc d'offre ». Pour qu'il y ait un choc d'offre, il faut construire plus rapidement. Quel n'a donc pas été mon regret, hier soir, en constatant que vous avez voté la suppression de l'article 3, votre groupe joignant ses voix à celles du groupe La France insoumise, alors même qu'il permet de gagner jusqu'à un an s'agissant des procédures administratives, justement pour accélérer le choc d'offre !

Pour le reste, je salue le travail de la ministre Valérie Létard, qui a pris plusieurs mesures pour fiabiliser le DPE et s'assurer que les quelques petites fraudes qui pouvaient exister de-ci, de-là, soient contrôlées et corrigées, ce qui mérite d'être rappelé.

De manière générale et comme vous l'avez suggéré, il y a tout le travail qu'on est en train de faire, qui est très concret et opérationnel, d'une part, et les débats de société qui ont vocation à être tranchés par l'élection présidentielle, d'autre part. La question du DPE, c'est au débat présidentiel de la trancher.

Vous avez raison, les banques sont parfois inquiètes quand il s'agit de prêter pour l'acquisition d'un logement frappé d'indécence énergétique en l'absence de garantie qu'ils seront rénovés. Les professionnels du secteur promeuvent, depuis longtemps, l'idée que l'on puisse acheter, sur le modèle de la vente en état futur d'achèvement (Vefa), en vente en état futur de rénovation (VEFR). Cela serait de nature à faciliter les choses. Ce sont des débats intéressants qui méritent d'être regardés de près.

M. Frédéric Falcon (RN). Sur les banques, j'espère que vous aurez une discussion avec elles et que vous parlerez non seulement du DPE, mais aussi de leur réticence à financer les acquisitions immobilières tandis que les taux remontent. Je rappelle qu'elles ont fait quarante milliards de bénéfices net l'année dernière. Elles peuvent prendre leur part dans la relance du logement.

J'espère au moins que vous allez les convoquer pour les inciter, voire les contraindre, à prendre leurs responsabilités.

En ce qui concerne les contraintes du DPE, il y a également l' « effet rebond ». Le gain général en matière de consommation d'énergie est quasiment gommé, parce que les habitants qui vivent dans le logement veulent plus de confort. Ils consomment donc en énergie quasiment la même chose qu'avant.

Cela nous amène au débat sur le coût de l'énergie et sa taxation. Je viens de vérifier : l'électricité a pris 50 % en dix ans. Je rappelle qu'on produit de l'électricité compétitive dans ce pays et ce serait bien qu'on l'achète à prix coûtant. Pour le gaz, on est dépendants des importations à 100 %.

Il faudra avoir un débat sur les coûts de l'énergie, parce que, même si vous rénovez au mieux tout le parc français, il y aura toujours ce problème sous-jacent. Et ne faites pas croire aux Français qu'ils vont diviser leur facture d'énergie par deux ou par trois avec une rénovation optimale : ce n'est pas possible.

M. Boris Tavernier (EcoS). On a bien compris que nos collègues du Rassemblement national souhaitent mettre un terme à la politique de lutte contre les passoires thermiques. Je voudrais juste leur demander ceci : que dites-vous aux locataires qui vivent dans une passoire thermique ? Que leur dites-vous alors que l'hiver approche et que les prix de l'énergie vont exploser ? Que dites-vous aux locataires qui ont crevé de chaud cet été ?

Des gens sont littéralement morts chez eux cet été. Alors vous leur dites d'installer la clim', on l'a bien compris ! Mais climatiser sans isoler, ça ne sert pas à grand-chose. Ça sert juste à faire exploser les factures d'électricité. Et que dites-vous aux professionnels du bâtiment et aux artisans qui commencent à structurer des filières ? Est-ce que vous souhaitez les abandonner ?

M. François Piquemal (LFI-NFP). Les débats sont intéressants, parce qu'ils montrent que nous avons des visions du logement et du bilan de la crise actuelle diamétralement opposées. Pour le Rassemblement national et si on suit sa logique, c'est parce qu'il y a la transition écologique qu'il y a un manque de logements sur le marché, que les multipropriétaires ne souhaitent pas faire les travaux nécessaires, lesquels ne sont pas des travaux de confort, mais d'habitabilité et de garantie de ne pas souffrir dans son logement.

Monsieur le ministre, vos propos sont contradictoires. Vous dites que les bailleurs doivent prendre leurs responsabilités. Or, votre projet de loi, notamment l'article qu'on examine, vise à retarder la responsabilité des bailleurs. Comment allez-vous contraindre ces bailleurs à faire les travaux nécessaires de rénovation pour que leur logement soit habitable ?

J'ai une dernière question. Vous avez expliqué le calcul menant à sept cent mille logements. Vous partez du principe que les multipropriétaires vont sortir leur logement du marché locatif sur votre seule intuition. Les avez-vous interrogés ?

Je ne suis pas sûr que tous les multipropriétaires se disent, même avec les contraintes de la loi Climat et résilience, qu'ils vont sortir leur logement du marché locatif, d'autant qu'un tiers des passoires thermiques appartiennent aux 10 % des ménages les plus riches. Je pense qu'ils ont les moyens de faire les rénovations nécessaires au bien-être de leurs locataires.

M. Robert Le Bourgeois (RN). La pédagogie étant l'art de la répétition, je voudrais revenir sur les dérives du DPE. Pour cela, je vous invite à lire le journal *Que choisir*, qui s'est fréquemment positionné sur ce diagnostic et dont je vous cite les titres des derniers articles qu'il lui a consacrés : « *DPE : le mode de calcul va encore changer* », « *DPE – Bientôt un QR code pour repérer les faux diagnostiqueurs* », « *Audit énergétique – Un prix moyen de 754 euros* », « *Passoires énergétiques – Grand flou sur la location des biens G* », « *DPE erronés – Des litiges qui explosent* », « *Logement – De nombreux DPE invalides à compter du 1er janvier* », « *Passoires thermiques – DPE, encore le grand changement ?* », etc.

Que vous le vouliez ou non, avec le DPE, les propriétaires ont été soumis au règne de l'arbitraire. Vous avez imposé comme un absolu indépassable ce qui n'est qu'un thermomètre qui ne fonctionne pas : selon les communes, les contraintes liées au DPE conduiraient au retrait de 20 % à 50 % de l'offre locative. J'en suis désolé, mais c'est l'archétype de la mesure imposée sans étude préalable sérieuse et dont, année après année, on essaie, comme aujourd'hui, de corriger les vices.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

Amendement CE605 de Mme Sandrine Nosbé

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Après l'été le plus chaud jamais enregistré à l'échelle mondiale, nous trouvons incompréhensible le décalage du calendrier d'interdiction des passoires thermiques. Cet article ne reporte pas seulement l'entrée en vigueur de l'obligation de décence énergétique, pourtant annoncée depuis près de dix ans maintenant à des propriétaires dont les uns contreviennent à la loi sciemment et les autres ne font rien faute d'aides publiques – ma collègue Shéhérazade Bentorki a rappelé la baisse de MaPrimeRénov' – et d'orientation politique claire – à l'image de cette décision ; il assimile aussi un logement dangereux pour la santé du locataire à un logement décent, comme si la promesse de travaux à venir ou les contraintes pesant sur leur réalisation faisaient miraculeusement disparaître tout danger.

L'urgence nous enjoint pourtant d'être cohérents et clairs. Or, aux termes de cet article, des logements concernés par deux régimes de protection se retrouveraient en concurrence sur le marché : les uns « indécents » et les autres « indécents décents ». Cherchez la clarté !

Une telle mesure reviendrait à laisser dans leur passoire (ou leur bouilloire) thermique des milliers, voire des millions, de locataires quelques années de plus, sans même qu'ils puissent espérer un dédommagement.

Pour toutes ces raisons, nous proposons donc de revenir à l'application immédiate des exigences de décence énergétique, à l'échéance légale.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Votre amendement reviendrait sur une partie des dérogations prévues par le texte, ce qui le viderait de sa substance.

Ces dérogations sont légitimes. Il faut demander aux propriétaires de rénover, mais on ne peut exiger la réalisation de travaux complètement impossibles. Pour ces raisons, j'émettrai un avis défavorable.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendements CE37, CE38, CE39 et CE40 de M. Frédéric Falcon (discussion commune)

M. Frédéric Falcon (RN). L'amendement CE37 vise à sécuriser les baux en cours, renouvelés ou tacitement reconduits, en les exonérant des contraintes de DPE, afin d'éviter que le risque de contentieux n'entraîne une vague massive de congés pour vente. J'avais alerté, il y a quelques années, sur la vente massive du parc et les congés pour vente que ce risque allait provoquer. On m'avait ri au nez dans l'hémicycle ; or ce que j'avais prévu est en train de se passer.

Par conséquent, ces contraintes ne devraient concerner que les nouveaux baux, contractés avec de nouveaux locataires.

M. Frédéric Weber (RN). Vertueux et sérieux, l'amendement CE38 vise à assurer la stabilité des contrats de location en cours. Le principe en est simple : un logement qui satisfaisait aux exigences de performance énergétique applicables lors de la conclusion du contrat de location reste considéré comme décent pour toute la durée dudit contrat.

Cette disposition permettra d'éviter de décourager les propriétaires par un excès d'instabilité.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Avis défavorable sur les quatre amendements.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je comprends l'ambition défendue par le député Falcon, mais l'objectif est de parvenir à un texte équilibré – beaucoup d'arguments en ce sens ont déjà été avancés. Avis défavorable.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

*Suivant l'avis de la rapporteure, la commission **rejette** successivement les amendements CE43, CE41 et CE42 de M. Frédéric Falcon.*

Amendements CE44 de M. Frédéric Falcon, CE174 de Mme Julie Laernoes, CE45, CE46, CE47 et CE48 de M. Frédéric Falcon (discussion commune)

M. Frédéric Falcon (RN). L'article est censé assouplir les contraintes liées au DPE en laissant un délai de trois à cinq ans aux bailleurs qui s'engageraient à réaliser des travaux. Sur le papier, pourquoi pas ? Mais cela revient à entériner lesdites contraintes, dont la mise en œuvre est techniquement difficile.

D'autre part, la contrainte portant sur la réduction du loyer est, pour nous, une « ligne rouge » absolue. C'est d'ailleurs ce qui avait conduit au rejet de la proposition de loi Gacquerre. J'avais expliqué à la sénatrice le risque de contentieux que cette mesure faisait peser, mais elle n'a pas compris et vous persistez dans cette voie. Mesurez-vous qu'il s'agit du premier risque pour les bailleurs tant en matière d'impayés et de squat que de contraintes DPE ? Si vous ajoutez un nouveau risque contentieux, vous finirez d'achever le marché locatif français. Plus personne ne voudra prendre le risque de louer et de se retrouver devant le tribunal, parce qu'un locataire indélicat vous aura assigné devant un juge pour essayer d'obtenir une réduction du loyer, alors que vous êtes de bonne foi.

M. Charles Fournier (EcoS). L'obligation de décence énergétique existe depuis 2021. Cinq ans plus tard, nous ne respectons pas la trajectoire prévue.

Par ailleurs, on nous dit que le thermomètre n'étant pas bon, il faudrait le casser… sans rien nous proposer à la place. Au contraire, il faut imaginer une amélioration du DPE, lequel n'est responsable ni de la crise du logement, ni du faible nombre de logements rénovés. Il est utile de maintenir cette obligation et de raccourcir le délai – nous proposons de le ramener à un an à compter de l'adoption du texte.

Nous allons encore repousser l'entrée en vigueur d'une obligation. Depuis des années, nous revenons par la loi sur chacun des objectifs que nous avons fixés, ce qui mine la confiance. Nous avons besoin d'une trajectoire claire.

M. Frédéric Falcon (RN). L'amendement CE45 est de repli. Tout le monde reconnaît que le DPE est une catastrophe. Cela témoigne d'une évolution intéressante par rapport aux discussions que nous avions en 2022 : chacun comprend maintenant que cela ne fonctionne plus et qu'il faut trouver une solution. Le rythme qui a été imposé est intenable. L'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier français ne peut se décréter de manière technocratique, en inscrivant sur un bout de papier qu'après quelques années tout sera OK. Qu'adviendra-t-il, en particulier, des logements qui, après travaux, conservent une note qui n'est pas bonne, sachant que, d'après un rapport de la Cour

des comptes, tel est le cas dans 60 % des situations ? Que fait-on de ces logements qui resteront inlouables aux termes de la réglementation actuelle ?

Enfin, le contexte économique est dégradé : une crise est en cours, qui va malheureusement s'aggraver dans les mois qui viennent. Les Français n'ont pas forcément les moyens de suivre les obligations qu'on leur impose.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Cette série d'amendements témoigne de la volonté des uns d'allonger le délai et de celle des autres de le réduire. Le délai de trois ans maximum pour l'application des obligations aux baux en cours a été choisi parce qu'il correspond à la durée des contrats de location nue par des personnes physiques. Notre volonté était de nous adosser à cette durée, prévue par loi de 1989, par souci de cohérence. Comme vous le voyez, il s'agit en outre d'une position d'équilibre. Avis défavorable sur tous ces amendements.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Mon avis est le même que celui de la rapporteure. Laisser un délai de trois ans pour les travaux individuels et de cinq ans pour les travaux collectifs, un peu plus longs et compliqués à réaliser, me semble une mesure équilibrée et qu'il convient de conserver.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

Amendements identiques CE476 de M. Boris Tavernier et CE607 de M. Jean-Hugues Ratenon

M. Boris Tavernier (EcoS). L'article 6 accorde davantage de temps aux propriétaires bailleurs pour réaliser les travaux d'isolation, alors que l'obligation de décence énergétique est annoncée depuis de nombreuses années. Mais, faute d'aides publiques suffisamment incitatives et d'orientations politiques claires, les propriétaires n'ont pas engagé les travaux nécessaires.

Or, vivre dans une passoire thermique coûte cher aux locataires, touchés dans leur santé, puisqu'ils tombent plus souvent malades, aussi bien que dans leur porte-monnaie, les factures d'énergie étant plus élevées.

Adopter cet article reviendrait à laisser dans leurs passoires énergétiques et leurs bouilloires thermiques des millions de locataires quelques années de plus, sans même qu'ils puissent espérer un dédommagement.

Le présent amendement vise donc à « appeler un chat un chat », en n'assimilant pas un logement indécent à un logement décent, et à imposer aux propriétaires qui n'ont pas réalisé les travaux d'isolation requis le versement à leurs locataires d'une indemnité correspondant à 30 % du loyer, en contrepartie du délai accordé. Cette indemnité compenserait en partie le surcoût financier et humain qu'engendre le fait d'habiter dans un logement mal isolé.

M. François Piquemal (LFI-NFP). Le collègue du Rassemblement national a affirmé que le rythme de rénovation était intenable ; mais la faute à qui ? Qui nie le dérèglement climatique depuis des années ? Qui vote contre toutes les mesures que nous avons proposées en matière de transition écologique et de rénovation thermique des logements, si ce n'est vous et les macronistes ? Vous êtes responsables de ce qui arrive aux Françaises et aux Français en ce moment et de ce qui va arriver ces prochaines saisons, hiver comme été.

Vous avez parlé de responsabilité mais, avec le Rassemblement national, les multipropriétaires n'ont pas besoin d'être présents dans cette salle : ils ont leur syndicat, qui défend ceux qui détiennent des passoires thermiques et refusent de les rénover, alors qu'il s'agit souvent de ménages aisés. On voit précisément pour qui vous jouez.

En attendant les travaux, quelle contrepartie pour les locataires ? C'est le sens de cet amendement : si un multipropriétaire ne respecte pas ses engagements, le locataire, qui souffre de ce non-respect et de l'indécence du logement, doit bénéficier d'une réduction de loyer en compensation – de 30 % en l'occurrence, ce qui me semble un « minimum syndical ».

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Les amendements me semblent satisfaits par la jurisprudence. En effet, lorsque le juge constate qu'un logement est indécent, il applique de façon rétroactive, le cas échéant depuis le début du contrat, une indemnisation pour trouble de jouissance, qui peut correspondre à 30 % du loyer. A partir du moment où les travaux ont été ordonnés, l'indemnité pour trouble de jouissance disparaît au profit de la réduction de loyer, car les deux mesures ne sont pas cumulables. Avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis.

Mme Alma Dufour (LFI-NFP). Voilà bien le monde merveilleux de la Macronie dans toute sa splendeur ! Pensez-vous vraiment que les locataires de passoires énergétiques aient l'argent permettant d'aller en justice et qu'ils puissent se permettre d'attendre plusieurs années avant qu'une décision soit rendue sur la question de la décence de leur logement ? Qui plus est, les critères actuels d'insalubrité ne prennent pas en compte la rénovation énergétique dont nous parlons.

Vous êtes déconnectés. En réalité, il n'est quasiment jamais décidé de telles baisses de loyer. Si l'inscription dans la loi ne les rend pas automatiques, elles ne seront jamais accordées aux locataires.

M. Frédéric Falcon (RN). Avez-vous interrogé l'Union sociale pour l'habitat (USH) sur l'éventualité d'une baisse des loyers dans le parc social pour les logements classés F ou G ? Je crois savoir que le rythme qui leur est imposé n'est pas si facile à suivre, pour eux non plus, et qu'ils s'arrachent les cheveux avec des budgets de plus en plus contraints. Le parc privé n'est pas seul concerné, le parc social l'est aussi.

Madame la rapporteure, vous avez raison quant à la loi existante, mais le législateur (ou du moins le Gouvernement) aurait pu prévoir un régime dérogatoire en matière de réduction de loyer pour les propriétaires qui s'engagent justement à réaliser les travaux sous trois ou cinq ans, dans les délais prévus par le présent article.

M. Nicolas Tryzna (DR). Ma question porte davantage sur la forme que sur le fond. Madame la rapporteure, vous avez répondu que la jurisprudence donnait satisfaction et que nous n'aurions donc pas besoin d'inscrire la disposition proposée dans ce texte de loi. Une telle réponse me gêne énormément, car le rôle du législateur est de faire la loi, non de s'en remettre à la jurisprudence.

On peut se poser la question de l'opportunité d'inscrire une disposition dans la loi, mais non y répondre en invoquant la jurisprudence, dont le principe, en droit français, est de pouvoir évoluer. Je m'interroge donc sur cette remarque.

M. François Piquemal (LFI-NFP). Pour apaiser notre collègue Falcon, je précise que j'assistais ce matin au congrès de l'USH. D'ailleurs, aucun représentant du Rassemblement national n'y participait pour défendre le logement public, ce qui est assez significatif. Pour avoir auditionné cette organisation, je puis vous dire qu'il faut 8,6 milliards d'euros pour rénover l'ensemble du parc public, ce que nous entreprendrons à partir de 2027. En revanche, ils ne peuvent certainement pas compter sur vous, puisque vous votez systématiquement contre les rénovations et contre la construction de logements sociaux, ce qui empêche de nombreux locataires d'en trouver un.

Vous voilà ainsi informé, monsieur Falcon, de ce qui se passe à l'USH, où le Rassemblement national a, encore une fois, brillé par son absence.

*La commission **rejette** les amendements.*

Amendement CE175 de Mme Julie Laernoes

M. Boris Tavernier (EcoS). Cet amendement de repli vise à limiter aux seuls logements classés G la panoplie de dérogations prévues par l'article 6.

Votre démarche a quelque chose d'incompréhensible : alors que nous sommes en 2026, vous prévoyez déjà des dérogations pour l'ensemble des étiquettes DPE, dont celles qui entreront en vigueur en 2028 pour les F et en 2034 pour les E – soit dans huit ans. Que l'on cherche des solutions pour les propriétaires de logements G confrontés à l'entrée en vigueur de l'interdiction de location peut s'entendre, mais pourquoi décider dès maintenant que nous ne serons pas capables de tenir les prochaines échéances ? Le message envoyé aux propriétaires et aux filières du BTP est désastreux.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Avis défavorable. Nous voulons que le projet de loi s'inscrive dans un horizon durable et non dans l'immédiateté.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Votre rapporteure a raison : il faut donner de la visibilité en indiquant la feuille de route pour l'ensemble des lettres.

M. Frédéric Falcon (RN). Un mot sur le logement social : nous n'avons pas été invités au congrès de l'USH, madame Cosse n'ayant sans doute pas supporté que nous proposions la suppression de la loi SRU et l'instauration de la priorité nationale.

Pour le logement social, un secteur très important puisqu'il concerne dix millions de Français, nous prévoyons un plan Climatisation sur dix ans, monsieur Piquemal – vous qui vivez à Toulouse, où il fait parfois 45 degrés (°C) –, afin que les locataires de ce parc ne soient pas mis à l'écart de cet élément de confort qui est souvent accessible dans le parc privé et qui leur est refusé pour des raisons simplement idéologiques. Ces locataires ont souvent été victimes des normes les plus extravagantes : hyperisolés et, certes, performants en hiver, leurs logements deviennent insupportables en été. Si vous le voulez, je vous emmène visiter une quantité de résidences HLM classées A qui deviennent alors invivables… Comme on l'a constaté l'été dernier, 30 % des logements ayant obtenu un DPE A sont des bouilloires thermiques.

Sans un système de rafraîchissement actif, auquel les locataires du parc social ont droit comme tout le monde, on ne pourra pas s'en sortir.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE470 de M. Boris Tavernier

M. Boris Tavernier (EcoS). Cet amendement de repli vise à supprimer la dérogation permettant qu'un logement ne respectant pas les exigences minimales de performance énergétique soit considéré comme décent dès lors que les travaux nécessaires se seraient révélés impossibles en raison de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, de coûts jugés manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien ou d'un refus de l'administration.

La rédaction proposée apparaît particulièrement large et ouvre la voie à de nombreuses possibilités de dérogation, dont les contours demeurent pour partie sujets à interprétation. La notion de coûts « manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien » apparaît notamment susceptible de donner lieu à de longs contentieux.

Une telle disposition risque ainsi de transformer durablement l'obligation de résultat en matière de décence énergétique en une obligation de moyens, au

détriment des locataires qui continueront d'habiter des passoires ou des bouilloires thermiques et en subiront les conséquences.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Au cours des auditions, nous nous sommes rendu compte que beaucoup de gens faisaient état de l'impossibilité technique de réaliser les travaux, qu'il s'agisse d'une isolation par l'intérieur ou par l'extérieur, avec dans ce cas une contrainte supplémentaire d'urbanisme. C'est pourquoi il nous paraissait cohérent de prévoir des dérogations afin de permettre, malgré tout, de loger chacun.

Je suis donc favorable au maintien de ces dérogations chaque fois que des contraintes rendent complètement impossible la réalisation de certains travaux.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE278 de M. Iñaki Echaniz

M. Philippe Naillet (SOC). Cet amendement vise à supprimer la contrainte arbitraire de « coûts disproportionnés » dispensant le bailleur de se conformer à ses obligations de décence énergétique. Il prévoit aussi qu'un expert ou un spécialiste mandaté rende un avis attestant les contraintes techniques ouvrant droit à dérogation.

Quant aux contraintes architecturales et patrimoniales, elles sont prises en compte par la décision administrative, éventuellement négative, prévue au même alinéa.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. L'amendement précise que les contraintes techniques sont attestées par un expert, appelé « homme de l'art ». La rédaction proposée est conforme à celle de la proposition de loi Echaniz-Marchive. Il s'agit d'une bonne idée : en effet, vous précisez à qui incombe la charge de la preuve tout en conservant de la souplesse, puisque toute attestation pourra servir de preuve à condition qu'elle soit réalisée par un professionnel. Avis favorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. S'agissant d'un élément qui ne figurait pas dans le texte d'origine et qui a été ajouté au Sénat, je m'en remets à la sagesse de la commission.

*La commission **adopte** l'amendement.*

Amendements CE474 de M. Boris Tavernier et CE691 de M. Iñaki Echaniz (discussion commune)

M. Boris Tavernier (EcoS). Le présent amendement vise à supprimer les contraintes architecturales ou patrimoniales pesant sur la réalisation de travaux des motifs permettant de déroger aux exigences de décence énergétique.

La nécessaire protection de notre patrimoine architectural ne peut conduire à faire obstacle à la rénovation énergétique des logements et au respect des exigences de décence énergétique fixées par la loi. Face à l'urgence climatique, à l'augmentation du coût de l'énergie et à la précarité énergétique qui touche des millions de ménages, l'ensemble des politiques publiques doit désormais intégrer pleinement l'impératif de rénovation du parc de logements.

Les acteurs chargés de la protection du patrimoine, notamment les architectes des Bâtiments de France (ABF), doivent pouvoir accompagner l'évolution des techniques de rénovation afin de permettre l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

M. Philippe Naillet (SOC). L'amendement CE691 vise à supprimer les critères, subjectifs, de « coûts manifestement disproportionnés » dispensant le bailleur de se conformer à ses obligations de décence énergétique.

Par ailleurs, les contraintes architecturales et patrimoniales sont prises en compte par la décision administrative, éventuellement négative, prévue au même alinéa.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Avis défavorable sur l'amendement CE474 et avis favorable sur l'amendement CE691, qui est plus complet car il supprime en même temps la contrainte de « coûts disproportionnés » : celle-ci n'a plus beaucoup de sens après l'adoption de l'amendement CE278, lui aussi déposé par le groupe Socialiste, qui précise que la contrainte doit être « attestée par un homme de l'art ».

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Sagesse sur l'amendement CE691.

M. Frédéric Falcon (RN). Je suis stupéfait par ce que proposent nos collègues de gauche. Vous voulez « foutre en l'air » le patrimoine, vous voulez nous enfermer dans un monde de laideur, vous voulez du fonctionnel partout, vous voulez massacrer les façades haussmanniennes ! Si vous consultez les architectes des bâtiments de France, vous vous apercevrez que certaines rénovations sont impossibles, notamment en matière d'isolation extérieure.

À titre personnel, j'ai essayé de convaincre un architecte des bâtiments de France d'autoriser la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieure (ITE) sur ma façade à Narbonne et c'était « non ». Cet architecte de bon sens m'a répondu : « *Il faut que ça respire, un vieil immeuble.* », il n'a peut-être pas tort.

Arrêtons en tout cas cette folie du « tout-fonctionnel » et ces constructions absolument horribles qu'on nous propose aujourd'hui.

D'ailleurs, dans son discours à Hénin-Beaumont, la présidente Marine Le Pen a parlé du beau, ce qu'on ne fait plus depuis trente ans.

On ne parle que statistiques, performance, fonctionnalité… or le beau est aussi un projet de société, chers collègues. Nous n'avons plus rien depuis trente ans, tout ce qui est construit est d'une laideur absolument incroyable.

M. François Piquemal (LFI-NFP). En matière de préservation du patrimoine, le Rassemblement national n'a pas beaucoup de leçons à donner. Il existe en effet un patrimoine de la République française que vous voulez détruire, comme vous l'avez rappelé tout à l'heure : en supprimant la loi SRU, en vous en prenant aux locataires du logement social, c'est à un bien public de la République que vous vous en prenez. Par conséquent, le patrimoine, dès lors qu'il sert à la solidarité et à loger dignement les gens, vous n'hésitez pas à le détruire et à le démolir, alors que l'urgence est là, aujourd'hui.

Je comprends, monsieur Falcon, que certaines lubies esthétiques vous obsèdent, mais, face à la crise climatique et à la crise sociale, vous me semblez très mal placés pour parler de préservation du patrimoine. Quant au patrimoine de notre République, vous le foulez aux pieds tous les jours par vos déclarations xénophobes et par votre volonté de détruire notre bien le plus précieux qu'est le logement social.

L'amendement CE474 est ***retiré****.*

La commission ***adopte*** *l'amendement CE691.*

En conséquence, les amendements CE749 à CE148 ***tombent****.*

Amendement CE603 de Mme Valérie Létard

Mme Valérie Létard (LIOT). Il s'agit de préciser la notion de « coûts manifestement disproportionnés » introduite par le présent article, afin de sécuriser son application et de donner aux propriétaires une règle claire, objective et immédiatement compréhensible.

La transition énergétique du parc locatif est nécessaire. Elle ne pourra toutefois être menée efficacement que si elle suit un rythme raisonnable, compatible à la fois avec les capacités financières des propriétaires, le pouvoir d'achat des locataires et la nécessité de préserver une offre suffisante de logements.

En l'état, la notion de coûts « manifestement disproportionnés » renvoie à un critère qui devra être précisé ultérieurement par un décret, dont on ne connaît pas encore le contenu. Cette absence de définition objective est susceptible de créer une incertitude pour les propriétaires, alors même que les conséquences attachées au non-respect des exigences de performance énergétique sont particulièrement lourdes.

En attendant la parution du décret, le présent amendement tend à fixer provisoirement à 25 % de la valeur du bien le montant au-delà duquel les coûts sont dits « manifestement disproportionnés ».

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Dès lors que nous avons adopté un amendement qui supprime la mention des « coûts manifestement disproportionnés », votre amendement est devenu sans objet et j'en demande le retrait.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Demande de retrait également, en vue d'une réécriture.

Mme Valérie Létard (LIOT). Je retire l'amendement, mais la notion de coûts disproportionnés pose problème.

L'amendement est ***retiré****.*

Amendements CE159 et CE152 de M. Lionel Duparay (discussion commune)

M. Lionel Duparay. Parmi les critères retenus pour déterminer le caractère manifestement disproportionné du coût des travaux doit bien entendu figurer l'éventuelle augmentation de la valeur vénale du logement, donc celle du patrimoine des propriétaires, résultant de la réalisation des travaux, augmentation très variable d'un secteur géographique à un autre. Il convient donc de tenir compte de cette relativité du coût des travaux et de leurs effets sur le patrimoine des propriétaires.

Bien que leurs rédactions diffèrent un peu, mes deux amendements visent à préciser le contenu du futur décret en fonction du même principe. Le premier prévoit que le caractère disproportionné devra être évalué au regard de la valeur vénale initiale et de l'estimation de la valeur vénale résultant de la réalisation des travaux ; le second, que le décret devra spécifier les justificatifs permettant d'établir ces estimations.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Comme celui de madame Létard, ces amendements font référence à la notion de « coûts disproportionnés ». Suivant la même logique, je vous invite donc à les retirer.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. L'adoption de l'amendement CE691, qui supprime à juste titre la notion de « coûts manifestement disproportionnés » et dont madame la ministre Létard a souligné qu'elle était trop floue pour être juridiquement sûre, aurait dû faire tomber ces amendements également.

Le président Travert m'indique que l'amendement adopté ne supprime pas le décret qui fait l'objet de ces amendements-ci, ce qui explique qu'ils ne soient pas tombés.

Il nous faudra, en tout cas, toiletter le texte avant la discussion en séance publique, car il n'y a aucune raison de prévoir la publication d'un décret après avoir supprimé le critère que ce décret devait préciser.

J'invite à retirer ces amendements et engage à réviser le texte avant son examen en séance publique.

M. Lionel Duparay (DR). Estimer l'évolution de la valeur vénale après travaux doit permettre de tenir compte de l'augmentation du patrimoine du propriétaire, laquelle varie selon les territoires. Je retire ces deux amendements.

Les amendements sont ***retirés****.*

Amendement CE498 de M. Romain Daubié

M. Romain Daubié (Dem). Dans toute ma carrière d'élu, je me suis efforcé de ne jamais prendre les citoyens par surprise. Cet amendement vise à combler un vide concernant les personnes qui ont réalisé des travaux avant 2021 et n'ont pas conservé de justificatifs, le délai de prescription fiscale étant dépassé. Il s'agirait d'inverser la charge de la preuve, en permettant qu'une simple déclaration sur l'honneur suffise pour les travaux antérieurs à 2021. Une telle disposition existe dans d'autres branches du droit administratif, donc je n'invente rien. Il s'agit, une fois de plus, de ne pas prendre en défaut des gens qui auraient réalisé des travaux, mais ne pourraient en apporter la preuve.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je comprends la volonté d'exiger une simple déclaration sur l'honneur pour attester que tous les travaux techniquement et juridiquement possibles ont été entrepris, s'ils ont été réalisés antérieurement à 2021.

Je relève toutefois un paradoxe dans l'amendement : le propriétaire devrait au moins prouver que les travaux ont été réalisés avant 2021, donc montrer des factures, je suppose, en plus de l'attestation sur l'honneur…

En outre, ce n'est pas parce que certains travaux étaient impossibles avant 2021 qu'ils le sont encore. La copropriété peut, par exemple, avoir changé d'avis sur les travaux. Qui plus est, si l'article 6 *bis* dans la rédaction que je défendrai tout à l'heure est adopté, l'ABF tiendra mieux compte des objectifs de rénovation énergétique, de sorte que les isolations par l'extérieur seront plus facilement autorisées. Comme vous le voyez, le fait d'invoquer la situation de 2021 ne suffit pas à justifier une dérogation en 2026. Avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Comme l'a souligné la rapporteure, l'amendement soulève d'importants enjeux rédactionnels. C'est pourquoi je vous invite à le retirer, même si l'on comprend tout à fait votre volonté d'instituer une présomption de bonne foi.

Votre rédaction renvoie en effet aux travaux réalisés avant 2021. Depuis lors, la méthodologie du DPE a changé, de sorte que cette date ne permet pas d'envisager sereinement une comparaison avec les exigences d'aujourd'hui. Il me semble que nous pouvons trouver une écriture qui garantisse la présomption de bonne foi, tout en restant plus fonctionnelle.

L'amendement est ***retiré****.*

Amendement CE176 de Mme Julie Laernoes

M. Charles Fournier (EcoS). L'alinéa 13 du présent article introduit une exception, ou une dérogation, qui pose un sérieux problème. En effet, pour peu que la copropriété refuse de voter les travaux, on pourra contourner la règle imposant la décence énergétique. C'est vraiment la porte ouverte à des décisions n'allant pas dans le bon sens : conserver cette dérogation revient à ouvrir la boîte de Pandore. Non seulement nous repoussons l'entrée en vigueur de la règle, mais, en plus, nous allons créer une possibilité de la contourner.

C'est pourquoi je propose de supprimer cet alinéa.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Pour rappel, il ne s'agit pas d'une exonération. En effet, si les travaux dans les parties communes ne sont pas votés, la personne doit néanmoins réaliser tous ceux qui sont possibles en parties privatives, même s'ils ne suffisent pas à atteindre le bon niveau de performance énergétique. La décision négative de l'assemblée générale de copropriétaires concernant les parties communes ne vous exonère ni de l'obligation de travaux dans les parties privatives, ni de celle d'atteindre, dans la mesure du possible, un DPE satisfaisant. Avis défavorable à cet amendement.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis. Il faut que nous soyons pragmatiques : interdire la mise en location à un propriétaire bailleur, alors que l'assemblée générale, qui détient la clé des travaux en parties communes, les bloque systématiquement, constituerait une forme d'injustice.

Il nous faut replacer l'esprit de la copropriété au cœur de ces échanges. Votre collègue François Jolivet, rapporteur pour avis, défend avec conviction la nécessité de recréer de la « co-propriété », donc de la co-responsabilité, à l'échelle de la copropriété.

M. Charles Fournier (EcoS). Je ne partage pas votre point de vue. Ce projet de loi repousse déjà l'échéance, introduisant ainsi une forme de souplesse. En l'occurrence, je crains que cette possibilité de dérogation permette de ne pas réaliser les travaux : il suffira d'obtenir un vote négatif de la copropriété pour cela. Il s'agit, selon moi, d'un vrai problème.

M. François Jolivet (HOR). Selon vous, si le propriétaire bailleur d'un logement classé G ou F subit la décision d'une copropriété qui refuse de voter les travaux de rénovation, il ne devrait pas être en mesure de louer son logement – sans doute décidera-t-il alors de donner un congé pour vente, car, paradoxalement, les propriétaires, à la différence des locataires, peuvent habiter dans un logement classé G. Mais comment comptez-vous faire concrètement ?

Vous dites qu'il ne faut pas déroger à la loi. Très bien ! Mais la copropriété se trouvera à coup sûr mise en difficulté. Votre position est donc génératrice de difficultés à venir dans le fonctionnement de ces copropriétés. Je comprends votre objectif, mais comment fait-on dans la vraie vie ?

Mme Valérie Létard (LIOT). J'ai déposé un amendement que nous examinerons bientôt et qui permet, me semble-t-il, de trouver un compromis entre les deux positions exprimées. Il vise à limiter le nombre d'assemblées générales (AG) successives au cours desquelles le refus de la copropriété donne droit à la dérogation – faute de quoi, de dix-huit mois en dix-huit mois, la loi ne sera jamais appliquée.

Le texte prévoit déjà que les copropriétaires auront jusqu'à 2030 pour préparer le projet de travaux, qui devront être réalisés sous trois ans pour les propriétaires individuels et sous cinq ans pour les copropriétés, soit un délai total de six ou huit ans.

Je suggère de limiter à trois ans le délai prévu à l'alinéa 13, ce qui laisse une certaine souplesse aux AG et leur permet de prononcer deux refus successifs. Passée cette date, la loi devra s'appliquer et la performance énergétique sera exigible.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendements CE49, CE50 et CE51 de M. Frédéric Falcon, amendement CE177 de Mme Julie Laernoes (discussion commune)

M. Frédéric Falcon (RN). Nous souhaitons supprimer la condition selon laquelle la résolution de l'assemblée générale ayant refusé les travaux nécessaires à l'atteinte du niveau de performance énergétique exigé doit dater de moins de dix-huit mois. Pourquoi dix-huit mois, d'ailleurs ?

Avez-vous consulté les très nombreux rapports qui relativisent le bénéfice à long terme des travaux de rénovation énergétique ? J'ai dû consulter ceux publiés par des universités américaines et anglaises, car les travaux conduits en France sont biaisés par un prisme idéologique. Ces études montrent que le rapport entre le coût des travaux et les économies réalisées est souvent très faible.

Ne vaudrait-il mieux pas inciter les copropriétaires à s'équiper de chauffages électriques décarbonés, fonctionnant avec une énergie à prix raisonnable

– nous proposons de baisser le coût de l'électricité de 40 % – plutôt qu'à tout casser, perdre des mètres carrés et s'enfermer dans des situations inextricables en avançant des dizaines de milliers d'euros pour un bénéfice nul ? Je cite, depuis longtemps, une étude de l'université de Cambridge, qui est maintenant reprise partout dans la presse et qui conclut que le bénéfice d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) est quasiment nul au bout de quatre ans, quand celui d'une isolation des combles devient nul après deux ans.

Nous sommes en train de dépenser des dizaines de milliards d'euros pour un bénéfice assez discutable. Madame Valérie Pécresse elle-même, qui siège avec vous au conseil régional d'Île-de-France, monsieur le ministre, s'était d'ailleurs appuyée sur cette étude pour déplorer les excès de la rénovation énergétique et invitait à revenir à la raison au lieu de continuer à partir dans tous les sens.

M. Nicolas Bonnet (EcoS). L'alinéa 13 ouvre la porte à toutes les fenêtres ! Il permettra en effet à des propriétaires de contourner leur obligation de rénovation dès lors qu'ils peuvent se prévaloir d'une décision d'AG allant dans ce sens – ce qui paraît assez facile. Vous auriez d'ailleurs pu introduire une petite protection en précisant que cette dérogation ne s'applique pas lorsqu'un propriétaire est majoritaire à lui seul dans la copropriété, car, en l'état, aucun garde-fou n'est prévu : une personne majoritaire peut tout simplement s'autoriser elle-même à ne pas faire de travaux.

Pour atténuer un peu ce constat, nous proposons de réduire l'ancienneté maximale de la résolution de l'AG de dix-huit à douze mois.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Comme c'est souvent le cas, certains veulent allonger les délais quand d'autres veulent les raccourcir. Si nous avons retenu une durée de dix-huit mois, c'est que le droit impose aux copropriétés d'organiser une AG ordinaire avant le 30 juin de chaque année. Une AG pourrait donc se tenir en janvier d'une année puis en juin de l'année suivante. Le délai de dix-huit mois laisse ainsi aux copropriétés une certaine latitude pour organiser l'AG annuelle entre janvier et juin, sans remettre en cause le principe d'une AG annuelle. Avis défavorable à tous les amendements.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je suis aussi défavorable à ces amendements.

Monsieur Bonnet, la loi prévoit déjà un garde-fou, puisqu'un copropriétaire seul, même s'il est majoritaire, ne peut pas disposer de plus de 50 % des voix dans les votes à l'assemblée générale – je m'étais posé la même question et mes services m'ont rassuré sur ce point.

Monsieur Falcon, quel plaisir de vous entendre faire l'éloge de la présidente de la région Île-de-France et de son talent ! Je me permets seulement de préciser que l'étude publiée par l'université de Cambridge ne conclut pas à l'inefficacité des travaux d'isolation. Elle met simplement en évidence l'effet rebond auquel vous avez vous-même fait référence : voyant leur consommation, donc leurs charges,

chuter la première année, certaines familles augmentent ensuite leur confort. Cet effet existe, mais on touche ici à la liberté de chacun de dépenser son argent comme il l'entend. En revanche, le bâtiment, qui a vocation à durer plusieurs décennies, est bien réhabilité de façon efficace.

Mme Danièle Carteron (EPR). Pour connaître les professionnels de l'immobilier, je confirme qu'une AG doit être organisée chaque année, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice comptable – que celle-ci intervienne le 30 mars, le 30 juin, le 30 septembre ou le 30 décembre. L'objectif étant que la copropriété change d'avis et engage les travaux, il faut lui laisser suffisamment de temps pour adopter une nouvelle résolution, c'est-à-dire dix-huit mois – au vu des difficultés que rencontrent les personnels des syndics, ce délai ne paraît pas excessif.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

Amendement CE508 de Mme Valérie Létard

Mme Valérie Létard (LIOT). Il s'agit de l'amendement que j'ai présenté à l'instant : il prévoit de limiter à trois ans, soit deux AG, le délai au-delà duquel la loi doit s'appliquer.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Le fait que l'AG refuse d'engager des travaux n'exonère pas les copropriétaires de l'obligation d'en réaliser dans les parties privatives. J'ai donc du mal à comprendre votre amendement. S'agit-il d'obliger les copropriétaires à réaliser « tous les travaux possibles » en parties privatives, même s'ils sont coûteux, puis de considérer qu'au bout de trois ans, ces travaux n'auront servi à rien ?

Mme Valérie Létard (LIOT). Il s'agit de compléter l'alinéa 13 par la phrase suivante : « *Cette dérogation ne peut s'appliquer au-delà d'une durée de trois ans à compter du premier refus de ces travaux intervenu après la date à laquelle le niveau de performance énergétique est devenu exigible pour le logement.* »

Cette rédaction me semble claire : la dérogation ne peut valoir que pour deux AG, soit deux fois dix-huit mois, à compter du premier refus. Passée cette date, les dispositions légales s'appliquent.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je comprends qu'il faille trouver des garde-fous, mais notre souci doit avant tout être d'accompagner le bailleur dans la réalisation de travaux. Il est vrai que le refus de l'AG ne saurait être invoqué pour les reporter à l'infini, mais si la copropriété persiste à bloquer, il est très difficile de passer outre. L'adoption de votre amendement ferait peser sur le propriétaire la responsabilité du caractère indécent de son logement, alors qu'il ne peut tout simplement pas l'isoler correctement.

Je préfère donc lui laisser encore un peu de souplesse, même si j'espère que, d'ici trois ans, nous aurons amélioré la situation grâce au DPE Copropriété et au prêt collectif, qui devraient grandement encourager les votes favorables aux travaux en assemblée générale. Avis défavorable.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je propose moi aussi que nous retravaillions sur cette question. Avis défavorable.

M. François Jolivet (HOR). Je comprends l'objectif de notre collègue, qui souhaite imposer une obligation de résultat à la copropriété. En revanche, si cet amendement était adopté, il n'y aurait même plus besoin de réunir l'AG : au bout de trois ans, la copropriété serait contrainte d'engager les travaux.

Cela poserait la question des conditions de financement de la copropriété, qui doit être en mesure d'emprunter, mais aussi celle du sort des propriétaires qui ne peuvent pas payer. Le plus souvent, si les travaux n'ont pas lieu, ce n'est pas parce que les propriétaires refusent d'améliorer le confort énergétique du logement, mais parce qu'ils n'en ont pas les moyens. Nos collègues de La France insoumise expliquent que les 10 % les plus riches possèdent 30 % du patrimoine ; c'est donc bien que les 90 % qui ne sont pas les plus riches possèdent les 70 % restants. Il y a aussi des propriétaires occupants qui n'ont pas les ressources pour faire face aux travaux.

*La commission **adopte** l'amendement.*

Amendement CE155 de M. Lionel Duparay

M. Lionel Duparay (DR). L'amendement vise à prévoir que, quand l'assemblée générale refuse les travaux, le syndic inscrit obligatoirement à l'ordre du jour de la première assemblée générale suivante un plan de financement progressif des travaux identifiés par le plan pluriannuel de travaux (PPT).

Certains copropriétaires peuvent avoir peur de valider des travaux qu'ils ne pourront pas financer par la suite. Nous proposons donc d'inverser le processus, c'est-à-dire de faire en sorte que, dès lors que des travaux devront être financés à terme, les copropriétés se mettent en ordre de marche pour collecter l'argent progressivement, chaque année, auprès des propriétaires. J'ai déposé, à l'alinéa 20, un autre amendement précisant la manière dont ce plan pourrait fonctionner : il s'agit, plutôt que de contracter un emprunt, de provisionner sur le fonds de travaux des sommes qui permettront, à terme, de financer entièrement le projet.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. C'est la loi du 10 juillet 1965 qui traite du plan pluriannuel de travaux. Son article 14-2, notamment, impose déjà d'inscrire à l'ordre du jour de chaque AG les décisions relatives à la mise en œuvre de son échéancier. J'émets donc un avis défavorable, à la fois parce que cette

question relève d'une loi différente de celle que modifie l'article 6, et parce que, sur le fond, votre amendement est satisfait.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Effectivement, le fonds de travaux peut déjà financer des travaux d'isolation, raison pour laquelle on peut considérer que votre demande est satisfaite. L'adoption de cet amendement enverrait toutefois un signal et inciterait les copropriétés à se mobiliser sur ce sujet. Les symboles sont parfois puissants et utiles. J'émets donc un avis favorable – peut-être votre rapporteure acceptera-t-elle aussi d'élargir sa réflexion, au-delà des notes techniques qui nous sont fournies ?

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Compte tenu de ces éléments, je m'en remets à la sagesse de la commission.

Mme Danièle Carteron (EPR). Je voulais à mon tour souligner que les PPT et les fonds de travaux prévoient déjà cette possibilité, et qu'il appartient aux syndics de copropriété de porter ledit fonds de travaux au-delà de 5 % du budget. Je me range néanmoins aux avis de la rapporteure et du ministre.

*La commission **adopte** l'amendement.*

Amendement CE178 de Mme Julie Laernoes

M. Charles Fournier (EcoS). L'alinéa 14 peut paraître assez technique, mais, en pratique, il permettrait de reporter les travaux de rénovation des passoires thermiques de dix ans : dans le cas d'un logement classé G en 2025, la copropriété pourra attendre 2030 pour conclure un contrat de travaux, puis cinq ans supplémentaires pour les réaliser. Ce délai, complètement déraisonnable, est contraire à la volonté d'accélération que vous revendiquez.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Un encadrement temporel existe déjà, puisque la dérogation disparaîtra en 2030. J'entends que vous souhaitiez fixer des délais plus courts, mais je suis défavorable à l'amendement.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis. De manière générale, l'idée est effectivement d'impulser un « choc de rénovation » plutôt qu'un « choc d'interdiction ». Pour cela, nous devons nous donner de nouveaux moyens : avant de « tordre le bras » à des copropriétés qu'on n'arrivera pas à accompagner, nous devons nous doter d'outils spécifiques comme le DPE Copropriété, pour que la réflexion soit commune, ou le prêt collectif, qui permettra à la copropriété d'emprunter et à chaque copropriétaire de rembourser par l'intermédiaire de ses charges. Ce n'est qu'une fois tous ces outils mis à la disposition des copropriétés que nous pourrons nous montrer plus contraignants, le cas échéant. En attendant, gardons de la souplesse.

Mme Alma Dufour (LFI-NFP). Vous avez tout de même conscience, j'imagine, que ce pas de temps est incompatible avec votre programmation pluriannuelle de l'énergie ! Vous entendez inverser le rapport entre la part de l'électricité et celle des énergies fossiles dans la consommation, qui sont respectivement de 40 % et de 60 % actuellement, en vous appuyant essentiellement sur la rénovation des logements. Or, il est clair que nous sommes, pour l'heure, totalement incapables d'atteindre l'objectif de décarbonation de la consommation d'énergie des logements.

Par ailleurs, vous ne prévoyez que sept cent mille rénovations par an, dont deux cent mille complètes. À ce rythme, nous n'aurons pas fini de rénover les passoires thermiques d'ici à 2030. Il y a donc une incohérence totale entre votre scénario énergétique et le contenu de ce projet de loi.

Enfin, je suis atterrée de vous entendre expliquer que les outils que vous envisagez de mettre à disposition n'existent toujours pas. Tout cela n'est pas très sérieux.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE609 de Mme Sandrine Nosbé

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). L'article 6 permet à un propriétaire concluant n'importe quel contrat de travaux d'obtenir jusqu'à cinq ans de sursis, sans qu'aucun résultat soit jamais exigé : rien dans le texte ne garantit que ces travaux permettront d'atteindre le niveau de performance requis. Pourtant, la loi impose à toutes les copropriétés d'établir un plan pluriannuel de travaux, depuis le 1er janvier 2025, et un DPE collectif, depuis le 1er janvier 2026. Nous ne demandons donc rien de nouveau : il s'agit simplement d'exiger que le contrat de travaux s'appuie sur un audit énergétique, un DPE, un diagnostic technique global ou un plan pluriannuel de travaux. À défaut, le sursis octroyé ne sera qu'un permis d'attendre dans une passoire thermique, ni plus ni moins.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Votre amendement me paraissant satisfait, j'y suis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Effectivement, si un propriétaire engage des travaux, c'est parce qu'un diagnostic lui signifie que son logement est classé F ou G, donc qu'il risque d'être frappé d'indécence énergétique. Ce diagnostic inclut des recommandations de nature à lui permettre d'atteindre au moins la classe D. L'audit que vous appelez de vos vœux existe donc déjà.

Par ailleurs, le propriétaire ne devra pas simplement signer un contrat, mais aussi verser un acompte, ce qui est fondamental pour garantir que les travaux seront bien engagés. Avis défavorable.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendements CE52, CE53 et CE54 de M. Frédéric Falcon, amendement CE276 de M. Iñaki Echaniz (discussion commune)

M. Frédéric Falcon (RN). Les modalités de réalisation des travaux imposées par l'article 6 nous semblent très contraignantes. Notre philosophie est toujours la même : donner un peu d'oxygène et de liberté. Nous n'avons pas à prendre les Français par la main et à leur dire comment faire les travaux ou comment gérer leurs biens. Nous souhaitons d'ailleurs supprimer le plan pluriannuel de travaux – je ne sais pas si mon amendement en ce sens a été jugé recevable.

Je me fais peu d'illusion sur l'issue du vote de ces amendements en commission, mais je peux vous dire que, sur ce terrain, toutes ces injonctions et contraintes – le nouveau plan pluriannuel de travaux peut coûter jusqu'à quinze mille euros par copropriété – deviennent insupportables, notamment dans la période de crise que nous connaissons.

M. Pierre Pribetich (SOC). Monsieur le ministre, vous voulez un « choc de rénovation » : je vous propose un « choc des dates » ! Notre amendement vise à recentrer la dérogation accordée aux copropriétés, afin de garantir l'atteinte effective de la classe énergétique requise. Vous souhaitez accélérer les rénovations et la mutation du parc. Pour ce faire, il importe que les contrats de travaux soient conclus plus rapidement, avant le 1er janvier 2028. Dans un souci de cohérence, nous souhaitons aussi réduire à trois ans le délai de réalisation des travaux à compter de la conclusion du contrat.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je suis défavorable aux amendements de monsieur Falcon, car je souhaite m'en tenir à la version adoptée par le Sénat en ce qui concerne l'encadrement dans le temps de ces dérogations.

Pour ce qui est de celui de monsieur Echaniz, les mesures proposées me semblent plus restrictives que celles qui figurent dans la proposition de loi qu'il avait déposée avec notre collègue Bastien Marchive et à laquelle il proposait de revenir. J'y suis donc aussi défavorable.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

Amendements CE435 de Mme Emeline Rey-Rinchet, CE269 de M. Bastien Marchive et CE362 de M. Stéphane Peu (discussion commune)

Mme Emeline Rey-Rinchet (DR). La rénovation énergétique doit être compatible avec la réalité économique des Français. Nous refusons d'imposer aux propriétaires des échéances qui tomberaient comme un couperet. Dans une maison comme dans une copropriété, des investissements immenses doivent être consentis

pour que les logements continuent d'être qualifiés de décents et les propriétaires doivent pouvoir les étaler dans le temps.

Nous ne contestons pas l'objectif de rénovation, nous demandons simplement que le calendrier tienne compte du réel. Notre amendement prévoit donc que le temps laissé pour effectuer les travaux ne soit pas borné dans le temps.

M. Bastien Marchive (EPR). Je propose de reprendre le compromis trouvé dans cette enceinte par le passé et conservé par le Sénat : sans revenir sur le délai de cinq ans pour effectuer les travaux après l'adoption d'un contrat de travaux par une copropriété (trois ans pour une maison individuelle), il s'agit de coller le plus possible à la réalité. Or, il est beaucoup plus facile de faire les travaux dans un studio ou un T1 au sein d'une maison individuelle que dans une copropriété de cent cinquante logements. C'est pourquoi mon amendement vise à adjoindre à la notion de délai maximal celle de délai *raisonnable*, pour encourager les propriétaires à coller le plus possible à la situation de leur logement.

M. Stéphane Peu (GDR). Notre amendement de repli vise à raccourcir les délais prévus dans l'article, en les ramenant à trois ans pour les copropriétés et à deux ans pour les propriétaires individuels.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. La proposition de monsieur Marchive, qui prévoit que les travaux devront être réalisés dans un délai « raisonnable » me semble pertinente, car elle laissera une marge d'appréciation au juge, notamment dans les cas où aucune difficulté particulière ne justifie d'aller au bout du délai maximal de cinq ou trois ans. Favorable à l'amendement CE269 et défavorable aux deux autres.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

La réunion est suspendue de dix-sept heures vingt-cinq à dix-sept heures quarante.

Amendements CE179 de Mme Julie Laernoes et CE750 de Mme Annaïg Le Meur (discussion commune)

M. Nicolas Bonnet (EcoS). L'alinéa 15 permet d'attendre jusqu'à 2030 pour signer un contrat de travaux, puis encore trois ans pour réaliser les travaux. Un logement classé G pourrait ainsi continuer d'être loué jusqu'en 2033, soit huit ans après l'échéance légale et douze ans après la fixation de ladite échéance.

Nous proposons de réserver cette dérogation aux logements classés F ou G et d'exiger que le contrat soit conclu avant 2028, les travaux devant être réalisés dans un délai de deux ans après la signature. Ce serait déjà faire preuve d'une grande souplesse. Rien ne justifie d'organiser huit années supplémentaires d'attente. La

souplesse, oui, puisque votre Gouvernement n'a pas créé les conditions de la rénovation ; le droit de repousser indéfiniment les travaux, non.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Dans le cadre de la dérogation introduite par l'alinéa 15, le logement est réputé énergétiquement décent dès la signature d'un contrat de travaux et ce, jusqu'à la réalisation des travaux, dans la limite de trois ans. Pour éviter qu'un propriétaire ne signe chaque année un nouveau contrat sans avoir réellement l'intention d'exécuter les travaux, il faut exiger la preuve d'un engagement réel de sa part. Je propose donc que la signature du contrat s'accompagne du versement d'un acompte de 30 % du montant des travaux : cela devrait garantir leur réalisation.

Je demande donc le retrait de l'amendement CE179, au profit du mien.

*Successivement, la commission **rejette** l'amendement CE179 et **adopte** l'amendement CE750.*

*En conséquence, l'amendement CE107 de M. Lionel Causse **tombe**, de même que les amendements CE57 et CE58 de M. Frédéric Falcon.*

Amendements CE55 et CE56 de M. Frédéric Falcon, amendement CE277 de M. Iñaki Echaniz (discussion commune)

M. Pierre Pribetich (SOC). Toujours en vue de faire du choc de rénovation cher au ministre une réalité plutôt qu'une simple déclaration, nous proposons d'accélérer, en prévoyant que le contrat de travaux devra être conclu avant le 1er janvier 2028, et les travaux réalisés dans la foulée.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je ne souhaite pas modifier la date retenue par le Sénat. Avis défavorable à l'ensemble des amendements.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

*Suivant l'avis de la rapporteure, elle **rejette** l'amendement CE59 de M. Frédéric Falcon.*

Amendements CE60 de M. Frédéric Falcon et CE363 de M. Stéphane Peu (discussion commune)

M. Frédéric Falcon (RN). Il s'agit d'exonérer des contraintes liées au DPE les immeubles situés aux abords d'un monument historique ou dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable labellisé.

M. Stéphane Peu (GDR). Nous souhaitons que le contrat de travaux soit assorti d'une évaluation, pour s'assurer que les travaux ont bien été réalisés.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je suis défavorable à l'amendement de monsieur Falcon, qui exonère tous les logements situés aux abords des monuments historiques, y compris donc dans des bâtiments qui n'ont eux-mêmes aucun caractère patrimonial.

Quant à celui de monsieur Peu, il me semble qu'il est déjà satisfait et je ne suis pas certaine que cette précision soit utile. J'émets donc un avis défavorable à ce stade, même si nous pourrons en rediscuter.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je suis moi aussi défavorable à l'amendement de monsieur Falcon, mais j'y vois un appel. Il est vrai que, lorsqu'un logement est situé aux abords d'un monument historique, sa rénovation est forcément beaucoup plus difficile, longue et onéreuse. Plus largement, il faut simplifier la vie des propriétaires bailleurs désireux d'engager des travaux et faire en sorte que les architectes des bâtiments de France soient une force d'accompagnement, et non de blocage.

L'amendement de monsieur Peu me semble en effet satisfait, car si le propriétaire fait des travaux, c'est pour pouvoir continuer à louer. Or, tant qu'il n'aura pas demandé un nouveau DPE, son logement sera toujours considéré comme classé F ou G. Une fois les travaux réalisés, le propriétaire demandera donc nécessairement un nouveau DPE, qui sera l'occasion de s'assurer que les travaux ont bien été conformes. Demande de retrait ou, à défaut, avis défavorable.

M. Stéphane Peu (GDR). Dans le doute, je retire mon amendement, même si je ne suis qu'à moitié convaincu.

*La commission **rejette** l'amendement CE60.*

*L'amendement CE363 est **retiré**.*

Amendement CE240 de M. Frédéric Maillot

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Le droit en vigueur prévoit déjà un calendrier et des critères spécifiques pour l'outre-mer. Cet amendement est donc satisfait. Avis défavorable, sinon demande de retrait.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE438 de M. Romain Daubié

M. Romain Daubié (Dem). Cet amendement vise à assurer une cohérence entre les différentes dérogations.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Votre demande est satisfaite, a priori : les dérogations prévues permettront de considérer comme décents des logements.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendements identiques CE180 de Mme Julie Laernoes et CE364 de M. Stéphane Peu

M. Nicolas Bonnet (EcoS). Par l'amendement CE180, nous demandons une simplification de bon sens qui devrait donc plaire à tous. Une disposition ajoutée par le Sénat conduit à considérer que si le DPE de l'immeuble est suffisamment bon, celui de chaque appartement l'est tout autant, ce qui autorise dès lors la location. Cela pourra être le cas après une rénovation globale d'un immeuble déjà très performant, mais des appartements ne seront pas rénovés dans de nombreux immeubles, notamment anciens, et le DPE d'ensemble, qui sera une moyenne, ne fera que donner l'illusion que tous les appartements sont louables. Nous proposons donc de supprimer la disposition issue du Sénat. Le DPE doit être lié à l'appartement et non au bilan global de l'immeuble, chaque appartement étant potentiellement différent.

M. Stéphane Peu (GDR). Je n'ai rien à ajouter à cette argumentation.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Vous voulez revenir sur la prise en compte du DPE collectif. Je comprends les craintes, notamment celle qu'un logement peu performant profite du fait que l'immeuble a été rénové, mais la prise en compte du DPE collectif a pour but d'encourager la rénovation globale des immeubles et donc leur isolation par l'extérieur, bien plus efficace. La reconnaissance d'un DPE collectif créera une solidarité entre les copropriétaires, notion chère à monsieur Jolivet, et une incitation à voter des travaux collectifs, au lieu d'en réaliser chacun dans son coin.

Il est vrai que les DPE individuels seront susceptibles de varier, mais comment reprocher à un bailleur l'étage ou l'exposition de son logement ? Le bailleur n'y est pour rien, ce sont des éléments structurels. Avis défavorable à ces amendements.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. J'aurais aimé que nous puissions examiner en même temps l'amendement de monsieur Jolivet qui vient juste après, car il porte sur le même sujet.

Ce débat montre qu'il reste un travail à mener sur le DPE collectif pour en faire un outil performant. Je m'en remets à la sagesse de la commission pour les

deux amendements en discussion, car il manque quelque chose, me semble-t-il, dans le DPE individuel d'un logement, notamment une cohésion, l'idée que tout le monde est lié dans une copropriété ; il serait donc dommage de supprimer purement et simplement la disposition issue du Sénat, même si je regrette que sa rédaction conduise à prendre le meilleur DPE, quel que soit le niveau du DPE individuel.

Je veux, vous le savez, un choc de travaux de rénovation. Il faut éviter de retenir une mauvaise moyenne qui ferait que, certains copropriétaires ayant réalisé des efforts, la note de tout le monde remonte et que ceux qui n'ont pas fait de travaux du tout se comportent un peu en passagers clandestins. Pour ne pas pénaliser ceux qui ont de mauvaises lettres, on doit inciter à faire des travaux dans les copropriétés et motiver ceux qui n'en auraient pas envie. Je vous propose de constituer un groupe de travail autour du rapporteur pour avis, monsieur Jolivet, afin d'avancer sur ce sujet.

M. Nicolas Bonnet (EcoS). Il ne me semble pas que cette disposition du texte encouragerait particulièrement les rénovations d'ampleur, globales, décidées au niveau des copropriétés. Si l'on peut faire de tels travaux, cela fait gagner des lettres en matière de DPE à tout le monde.

Dans de nombreux immeubles (et j'en connais dans l'ancien), les rénovations sont individuelles, parce qu'elles se font de l'intérieur. Ceux qui ne mèneront pas de travaux pourront désormais se cacher derrière ceux qui auront rénové, ce qui serait particulièrement malhonnête, y compris à l'égard des locataires qui se retrouveront dans des passoires thermiques qu'on aura finalement eu le droit de louer parce que des voisins auront, eux, un bon appartement. L'alinéa que ces amendements tendent à supprimer ne me paraît pas du tout pertinent, parce qu'il déresponsabilisera les copropriétaires qui ne feront pas de travaux.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Il me semble que l'adoption de ces amendements ferait tomber les suivants et que, dans ce cas, nous ne pourrions pas discuter du fond.

Les appartements d'une copropriété n'ont pas le même DPE selon qu'ils donnent au nord, au sud, à l'est ou à l'ouest et si des dispositions concernant les bouilloires thermiques voient le jour, les logements qui donnent au nord auront une meilleure note que d'autres. Par conséquent, leurs propriétaires ne voudront peut-être pas de travaux pour les appartements orientés au sud : nous sommes en train de casser le caractère collectif des copropriétés avec les DPE individuels.

Comme il est souhaitable de rétablir de la solidarité entre les copropriétaires, je me réjouis que le Sénat ait introduit dans le texte la disposition dont nous débattons, mais je suis un peu consterné de voir qu'elle est limitée aux copropriétés et qu'elle ne concerne pas les immeubles en général. L'objet de mon amendement et d'autres, très proches, est précisément d'y remédier.

M. Lionel Duparay (DR). Je vous rejoins en ce qui concerne l'idée de faire référence aux immeubles plutôt qu'aux copropriétés.

On pourrait imaginer, monsieur Bonnet, un système qui repose sur l'écart en matière d'étiquette entre le meilleur appartement et le moins bon, la différence pouvant être limitée à une classe ou deux afin de réduire les effets de bord.

Dans le logement social, par exemple, il faudrait parfois faire une rénovation de l'immeuble entier pour un seul logement, dont le DPE ne correspond pas aux autres, ce qui implique de dépenser des millions d'euros pour pas grand-chose.

M. Henri Alfandari (HOR). Notre collègue Bonnet, qui nous a proposé un plan « grille-pain », voudrait maintenant qu'on isole de l'intérieur les appartements… Soyons tout de même conscients qu'il est question d'argent public. Il ne faudrait pas payer deux fois l'isolation et les opérations doivent avoir une efficacité sur le plan énergétique et en matière de confort. Ce sont les gestes portant sur l'ensemble des immeubles qu'il faut prendre en considération.

Je propose de repousser les amendements visant à supprimer l'alinéa 17 et d'adopter celui de notre collègue Jolivet, ce qui nous laissera des accroches pour travailler d'ici la séance avec vos services, monsieur le ministre, sur un meilleur encadrement.

Mme Alma Dufour (LFI-NFP). Il faudrait vraiment limiter les écarts de classe énergétique entre les appartements. On nous dit qu'il ne s'agit que d'une question de différence d'exposition mais j'ai observé, notamment dans le parc social, que certains appartements pouvaient être plus affectés que d'autres par un problème de structure dans l'immeuble. Quand le toit s'affaisse à un endroit, ce sont les appartements du dessous et certains situés sur les ailes du bâtiment qui sont touchés. Si on se met à faire un calcul appartement par appartement pour établir ensuite un DPE global, il faudra être très attentif à ce qu'il n'y ait pas de « trous dans la raquette », c'est-à-dire des gens qui se retrouveraient coincés dans un immeuble dont le DPE est satisfaisant alors qu'il pleut dans leur salon.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Monsieur Bonnet, on ne supprime pas les ponts thermiques quand l'isolation d'un logement est faite par l'intérieur. Lorsque l'isolation est réalisée par l'extérieur, ce qui constitue le geste le plus puissant, la question du décrochage entre la dalle et le mur se pose aussi. Il existe tout simplement des contraintes techniques et je suis donc heureux que le corps des ingénieurs revienne dans le débat relatif aux enjeux thermiques : on doit partir de la réalité des bâtiments.

M. Nicolas Bonnet (EcoS). Il n'est pire sourd que celui qui ne veut pas entendre ! Je n'ai pas dit qu'il fallait isoler par l'intérieur, mais qu'on ne pouvait pas le faire par l'extérieur dans de nombreuses situations, notamment lorsque le bâtiment est situé dans un quartier protégé, un centre historique… L'idéal reste de s'y prendre par l'extérieur, personne ne dit le contraire.

Quant aux caricatures sur les plans « grille-pain », elles sont ridicules. Je vous invite à venir à Clermont-Ferrand pour visiter l'appartement que j'ai rénové

en l'isolant par l'intérieur. Vous verrez qu'il est ultraperformant sur le plan énergétique et je vous prouverai ainsi, par l'exemple, que vous racontez n'importe quoi. Venez quand vous voulez, je vous ferai même à manger et je vous logerai.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Ces échanges montrent qu'un travail reste à faire ensemble. Je suis très sensible à l'idée que l'esprit collectif des copropriétés a été détruit depuis la création des DPE individuels et qu'il faut le rétablir pour combler le manque actuel. Comme je suis également sensible à la question des accroches, il me semble qu'il serait bon de retirer un certain nombre d'amendements dans l'intérêt du débat en séance. L'amendement suivant, de monsieur Jolivet, permettrait de réfléchir au DPE collectif, mais il ne faudrait pas faire disparaître pour autant le DPE individuel.

Je renouvelle donc ma proposition de constituer, avec ceux qui le souhaiteront, un groupe de travail visant à élaborer ce que pourrait être le DPE collectif, à éviter les « trous dans la raquette » et à penser l'isolation par l'extérieur quand elle est possible, étant entendu qu'on n'est pas obligé d'isoler par l'extérieur 100 % d'un bâtiment – cela peut concerner seulement les parties nord ou celles les plus touchées par un problème structurel. Nous pourrons travailler, d'ici à la séance et dans un esprit de coconstruction, sur des rédactions viables.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Le débat, en effet, n'est pas encore abouti. Votre amendement, monsieur Jolivet, conduirait à supprimer le DPE individuel et je m'interroge sur ce point. Ne pourrait-on pas à la fois créer un DPE collectif et maintenir les DPE individuels pour ceux qui feraient des travaux permettant d'obtenir une meilleure note pour leur bien, en dehors du DPE collectif ? Par ailleurs, ne faudrait-il pas, au-delà de l'amendement de monsieur Jolivet, retirer toute la série ?

M. Nicolas Bonnet (EcoS). Que ces amendements soient retirés ou non, nous pourrons débattre du sujet en séance. Si la disposition introduite par le Sénat est supprimée, des amendements pour la rétablir pourront être déposés ; si elle n'est pas supprimée, nous proposerons d'autres amendements.

*La commission **rejette** les amendements.*

Amendements CE217 de M. François Jolivet, CE748 de Mme Annaïg Le Meur, CE61 de M. Frédéric Falcon, CE172 de Mme Christelle Minard et CE503 de Mme Valérie Létard (discussion commune)

M. François Jolivet (HOR). Je crois avoir déjà présenté mon amendement.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Le mien est assez simple : il tend à laisser la possibilité de prendre en compte l'audit énergétique en matière de DPE, ce qui n'est pas le cas actuellement.

M. Frédéric Falcon (RN). Nous aimerions changer de dénomination, le terme « DPE » étant devenu le synonyme d'un cauchemar et de la technocratie socialo-macroniste. Il faudra passer à autre chose en 2027.

M. Jérôme End (DR). L'audit énergétique étant un outil plus complet et souvent plus fiable, nous demandons par l'amendement CE172 qu'il soit rendu opposable, comme le DPE, et qu'il permette d'attester la décence ou non d'un logement.

Mme Valérie Létard (LIOT). Le diagnostic de performance énergétique collectif constitue un outil de simplification, mais son utilisation pour apprécier la décence énergétique des logements ne doit pas conduire à ignorer les différences importantes de performance qui peuvent exister au sein d'un même immeuble.

Notre amendement propose donc de maintenir ce dispositif dans les situations ordinaires, tout en l'écartant lorsque les caractéristiques propres d'un logement sont susceptibles de conduire à une performance énergétique moindre que celle de l'immeuble. Si le résultat du DPE collectif est B mais que vous habitez sous les combles, dans un appartement qui devient une bouilloire thermique l'été, ou bien au rez-de-chaussée, c'est-à-dire sans local chauffé en dessous, vous n'aurez pas la même étiquette que celle de l'immeuble et pourtant c'est celle-ci qui, sans notre amendement, s'appliquerait.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. L'amendement de monsieur Jolivetpose un problème car il supprimerait, je l'ai dit, le DPE individuel. Par conséquent, demande de retrait.

Avis défavorable à l'amendement de monsieur Falcon.

La question soulevée par l'amendement CE172 est réelle, mais la rédaction proposée présente des difficultés de forme, puisqu'elle renvoie pour l'audit à un article prévu pour le DPE.

S'agissant de l'amendement de madame Létard, il me semble difficile de corriger par des travaux ce qui est lié à l'étage et à l'exposition. Par ailleurs, le fait de noter différemment les logements en fonction de leur étage poserait un problème d'inégalité de traitement. Enfin, si l'on ne prend pas en compte le DPE collectif pour ces logements, autant le supprimer, car c'est précisément à cela qu'il sert.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Mêmes avis et pour les mêmes raisons, avec toutefois une nuance concernant l'amendement du rapporteur pour avis.

Je m'en remets, sur ce point, à la sagesse de votre commission, même si la rédaction ne me va pas en l'état, puisqu'elle supprimerait le DPE individuel. Il faut trouver, en quelque sorte, une vérité entre les deux, à savoir le DPE des logements et celui de la copropriété, et probablement penser différemment ce dernier. Au lieu de faire la moyenne entre les DPE individuels, le mieux serait d'avoir un DPE collectif portant sur l'état et la structure des murs, l'isolation extérieure, la présence

ou non de balcons à l'origine de multiples ponts thermiques, l'ensoleillement, la manière de chauffer et d'isoler les parties communes, *etc*. Il faudrait inventer un DPE « de la coque », si je puis dire, et des outils pour faire une juste moyenne avec les DPE individuels. Le dispositif aurait alors davantage de sens et permettrait de corriger des effets de bord. Nous devons avoir ce débat et je me tiens, une fois encore, à votre disposition pour travailler sur le sujet.

M. Henri Alfandari (HOR). L'essentiel, dans l'amendement de monsieur Jolivet, est qu'il fait référence aux immeubles (et non aux copropriétés). Nous pourrons, en nous plaçant dans cet état d'esprit, apporter en séance les corrections nécessaires pour inclure la coque dans le dispositif et faire le lien avec les logements individuels.

Mme Danièle Carteron (EPR). Je reviens sur l'amendement de monsieur Falcon. Alors que nous entendons dire depuis hier soir que le DPE ne sert à rien, notre collègue propose simplement de changer son nom – il s'agirait désormais d'un « relevé de consommation d'énergie ». Monsieur Falcon a dit, par ailleurs, que la France était le seul pays à avoir un DPE, mais ce n'est vrai pas du tout: une directive européenne de 2002 oblige à avoir un certificat de performance énergétique.

M. Frédéric Falcon (RN). Je n'ai jamais dit que des diagnostics n'existaient pas ailleurs dans l'Union européenne, mais que les contraintes liées chez nous au DPE, les interdictions de louer, étaient uniques. Trouvez-moi un autre pays européen qui interdise de louer un bien en raison de la note du certificat. Cela n'existe pas en Allemagne, ni en Espagne ou en Italie.

Il faut garder le thermomètre, mais nous voulons changer son nom, parce que les Français sont traumatisés par ce qui s'est passé et il faut, par ailleurs, que le dispositif redevienne simplement informatif, comme c'était le cas avant 2021. Ce n'était tout de même pas une époque épouvantable, on ne vivait pas au Moyen Âge pour autant…

La commission ***adopte*** *l'amendement CE217.*

En conséquence, les amendements CE748, CE61, CE172 et CE503 ***tombent****.*

Amendements identiques CE271 de M. Bastien Marchive et CE538 de Mme Valérie Létard

M. Bastien Marchive (EPR). L'amendement vise à préciser qu'un locataire qui ferait obstruction à la réalisation de travaux, pour quelque raison que ce soit, ne pourra pas se prévaloir du manquement du propriétaire à son obligation en matière de décence énergétique pour demander une réduction de loyer. C'est un peu le pendant du débat que nous avons eu précédemment sur la manière de

contraindre un propriétaire qui ne voudrait pas faire des travaux. J'ajoute que cette disposition a déjà été adoptée par l'Assemblée et le Sénat.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. L'alinéa que vous voulez ajouter est tiré de la proposition de loi Echaniz-Marchive. L'intention est bonne, puisqu'il s'agit de sécuriser le bailleur, mais ces amendements risquent d'être interprétés comme donnant au locataire le droit de s'opposer aux travaux. Avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis, pour les mêmes raisons, même si je comprends aussi l'intention.

M. Bastien Marchive (EPR). Je vais vous lire le dispositif proposé : « *Le locataire ne peut se prévaloir d'un manquement du bailleur à son obligation de remise d'un logement décent respectant le niveau de performance précité s'il fait obstacle à la réalisation de travaux permettant le respect de cette obligation, en violation de ses obligations prévues au* e) *de l'article 7.* » Je ne vois pas en quoi le locataire pourrait se dire qu'il a le droit de faire obstacle aux travaux dès lors que nous précisons qu'il perd, dans ce cas, son droit de recours contre le propriétaire.

La commission ***adopte*** *les amendements.*

Amendement CE133 de M. Xavier Roseren

M. Xavier Roseren (HOR). On impose de réaliser des travaux souvent lourds et coûteux pour changer de classe énergétique. Or, une partie de la consommation peut baisser rapidement, pour quelques milliers d'euros, grâce au pilotage des équipements. Il peut permettre, selon le Centre scientifique et technique du bâtiment, de réduire la consommation d'énergie jusqu'à 30 % sans perte de confort, et plus le logement est mal isolé, plus le gain est important. En été, il est possible de réduire de 50 % l'inconfort lié à la surchauffe en utilisant des volets roulants ou des stores. Pourtant, ces systèmes ne sont pas pris en compte dans la performance énergétique du logement.

Mon amendement vise à y remédier sans affaiblir les ambitions. Les niveaux de performance exigés resteront les mêmes, mais on pourra les atteindre plus vite et à moindre coût.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Même si je comprends votre intention d'encourager les systèmes de pilotage, l'amendement ne crée aucune obligation ni aucune restriction nouvelle. En fait il ne change pas le droit, ni le DPE.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Merci d'avoir souligné qu'il est possible de réaliser des gains de consommation énergétique lorsque le chauffage, électrique ou autre, est pilotable. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'on finance gratuitement, notamment dans le cadre des certificats d'économie d'énergie (C2E), l'installation

de certains dispositifs par les ménages, comme le pilotage des radiateurs électriques, qui fait vraiment une différence.

Ce type d'outils est déjà pris en compte dans le calcul du DPE, même si ce n'est pas fait d'une manière aussi significative que vous le souhaiteriez. Votre demande étant déjà plus ou moins satisfaite – cela ne permet pas de changer de lettre, à ce stade, et le DPE doit rester le sujet central –, demande de retrait ou avis défavorable.

M. Xavier Roseren (HOR). L'idée est vraiment qu'on puisse changer de classe énergétique grâce à ces investissements, suivant des modalités fixées par décret.

Suivant l'avis de la rapporteure, la commission ***rejette*** *l'amendement.*

Amendements identiques CE216 de M. Vincent Rolland et CE390 de M. Romain Daubié

M. Vincent Rolland (DR). Il s'agit de mieux prendre en compte les contraintes objectives auxquelles est soumise la rénovation énergétique des logements situés en zone de montagne. Ces contraintes peuvent être liées, par exemple, au fait que les périodes d'intervention sur les bâtiments sont réduites en raison des conditions extérieures ou des conditions d'acheminement des matériaux. Sans instituer d'exemption générale aux exigences de la décence énergétique, notre amendement précise que des contraintes propres aux zones de montagne peuvent être prises en considération lorsqu'elles font obstacle de manière effective à la réalisation des travaux nécessaires à l'atteinte du niveau de performance énergétique exigible.

Toutefois, le propriétaire sera tenu de justifier de la réalité des contraintes et de réaliser l'ensemble des travaux d'amélioration de la performance énergétique qui demeurent possibles.

M. Romain Daubié (Dem). Depuis la loi de 1985 et ses déclinaisons, une exception propre aux communes de montagne est reconnue. Il y a cependant un manque dans le projet de loi à cet égard et c'est pourquoi nous avons aussi déposé un amendement. Ma circonscription ne comptant qu'une seule commune située au-dessus de 250 mètres d'altitude, c'est vraiment un sujet d'intérêt national pour moi. J'appelle tous les collègues, y compris ceux qui, comme moi, ne sont pas des députés de zones de montagne, à respecter la spécificité de ces dernières. Nous l'avons fait dans la loi pour les Jeux olympiques d'hiver au moyen de dispositions spécifiques, notamment afin de tenir compte du caractère limité des créneaux disponibles pour réaliser des travaux. Il faut respecter la tradition d'exception issue de la loi « Montagne ».

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Les dérogations déjà prévues à l'article 6 sont, pour moi, suffisamment larges. Il en existe aussi dans le cadre du DPE lui-même, en fonction du climat des territoires, mais sans détermination de zones géographiques. C'est ce que vous voudriez mais, hormis pour l'outre-mer, j'y suis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je tiens d'abord à saluer le travail que vous faites, monsieur Rolland, pour défendre les territoires de montagne, qui sont marqués par une problématique particulière en matière de lutte contre le froid l'hiver et contre la chaleur l'été. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'un DPE « Montagne », qui se caractérise par certaines spécificités, a vu le jour. J'ai entendu, lorsque je me suis rendu dans des territoires de votre circonscription, les propos des élus locaux, dont vous vous étiez fait le relais, au sujet des effets de seuil : cinquante mètres en dessous de la zone où le DPE Montagne commence à s'appliquer, c'est le DPE classique qui prévaut, et il va probablement falloir repenser, ou ajuster, le dispositif.

Ces amendements tendent à exonérer complètement de l'exigence de décence énergétique les logements, ce qui constituerait une dérogation trop massive, mais je suis prêt à travailler avec vous, d'ici à la séance, sur une disposition de nature à éviter les effets de bord dans les zones de montagne et à bien prendre en compte leur spécificité afin qu'elles restent peuplées, actives et dynamiques, ce qui suppose un accompagnement. Par conséquent, demande de retrait, sinon avis défavorable.

M. Vincent Rolland (DR). J'ai bien entendu vos propos, monsieur le ministre. Je vais retirer notre amendement, mais nous le retravaillerons d'ici à la séance, avec des gens de terrain, qui ont des expériences à partager, afin de le rendre plus opérationnel.

M. Romain Daubié (Dem). Je vais également retirer l'amendement CE390.

M. Frédéric Falcon (RN). Nous reprenons, pour le principe et parce qu'ils ne seront pas adoptés, ces deux amendements qui sont très cohérents.

Une territorialisation est déjà prévue dans la réglementation environnementale 2020 (RE 2020). On ne construit pas de la même façon selon les territoires, mais cela n'a pas été pensé dans le cadre du DPE, au-delà des outre-mer. Or, le climat n'est pas du tout le même chez moi, à Narbonne, qui est à la limite de l'Espagne, au nord, à l'est ou à l'ouest. Il aurait peut-être fallu y penser au moment de la mise en place du DPE et lors de la réforme engagée par la loi Climat et résilience, car cela paraît fondamental.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Il existe un DPE Montagne, qui s'applique dans des limites définies non pas selon des critères géographiques, mais en fonction de l'altitude. Cela conduit à des effets de seuil, mais la spécificité de la montagne est reconnue, ce qui est heureux. Il va falloir travailler sur la question en

envisageant, probablement, une gradation pour éviter que tout ce qui se trouve en dessous du seuil de 800 mètres d'altitude ne soit pas pris en compte.

*La commission **rejette** les amendements.*

Amendement CE565 de Mme Emeline Rey-Rinchet

Mme Emeline Rey-Rinchet (DR). Nous proposons d'aménager l'interdiction de louer un logement dans les zones rurales en vue de tenir compte des difficultés concrètes de rénovation. Les délais d'intervention des entreprises spécialisées y sont de plus en plus longs, alors que la demande augmente. Un propriétaire peut ainsi avoir engagé toutes les démarches nécessaires, mais ne pas être en mesure de faire réaliser des travaux dans les délais. C'est pourquoi je propose qu'une dérogation, bien encadrée, puisse s'appliquer dans les communes de moins de 3 500 habitants lorsque le propriétaire justifie de ses difficultés. L'objectif est simple : il s'agit de ne pas pénaliser ceux qui voudraient rénover un logement, mais se heurteraient à l'absence d'entreprise disponible.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Vous touchez là un problème réel. Il est parfois difficile de trouver des entreprises dans certaines communes, même si je n'irais pas jusqu'à dire que c'est impossible.

Je comprends les difficultés liées à la déprise dans les zones rurales, qui peut notamment se traduire par un manque d'employés, mais l'idée que, par principe, on ne pourrait pas y faire les travaux nécessaires me gêne. Quels critères appliquerait-on pour définir la dérogation que vous proposez ? Demande de retrait de l'amendement, à ce stade, sinon avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je comprends parfaitement cet amendement : il faut prendre en compte les difficultés de certains territoires.

Néanmoins, j'ai l'impression que votre demande est déjà satisfaite. Dès lors que le propriétaire a engagé les travaux en trouvant au moins une entreprise et en payant un acompte, le locataire ne peut que constater l'existence d'une bonne volonté, d'un effort, et il n'a pas de raison, *a priori*, de saisir le juge. Quand bien même il le ferait, le juge constaterait la bonne foi du propriétaire si celui-ci a affaire, par exemple, à un défaut ou à une faillite d'entreprise. Dans ces territoires, par ailleurs, on trouve plutôt de l'habitat individuel, pour lequel les travaux sont tout de même assez rapides. Le délai de trois ans qui est prévu dans la rédaction actuelle me paraît donc suffisant. Demande de retrait, sinon avis défavorable.

Mme Emeline Rey-Rinchet (DR). Je vais retirer l'amendement. Il s'agissait surtout de vous alerter sur la complexité de la situation dans la ruralité.

*L'amendement est **retiré**.*

Suivant l'avis de la rapporteure, la commission ***rejette*** *l'amendement CE62 de M. Frédéric Falcon.*

Amendement CE154 de M. Lionel Duparay

M. Lionel Duparay (DR). Cet amendement vise à faire du plan pluriannuel de travaux un véritable outil d'anticipation financière. Lorsque la nécessité de réaliser des travaux énergétiques est identifiée à moyen terme, l'adoption d'un plan de provisionnement progressif doit permettre de disposer des sommes nécessaires.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Votre amendement est satisfait ; il n'est pas utile de le repréciser.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Votre amendement précédent ayant été brillamment adopté, il serait superfétatoire d'adopter celui-ci. Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

L'amendement est ***retiré****.*

Amendements identiques CE63 de M. Frédéric Falcon et CE365 de M. Stéphane Peu

M. Frédéric Falcon (RN). Je défendrai en même temps les amendements CE63, CE64, CE65 et CE66, qui sont liés. Nous touchons là au point noir de l'article 6 : la réduction de loyer imposée aux bailleurs, qui est inacceptable. Tout comme la proposition de loi qui avait été défendue par nos collègues Iñaki Echaniz et Bastien Marchive, cet article fait courir un risque contentieux très élevé et dissuasif, qui ne fera qu'aggraver la situation.

Vous nous avez expliqué que cela figurait déjà dans la loi et qu'il suffisait de l'inscrire une nouvelle fois dans le présent texte, mais rien ne nous empêche de prévoir une dérogation pour les bailleurs qui s'engagent à réaliser des travaux sous trois ou cinq ans.

M. Stéphane Peu (GDR). Nous demandons également la suppression des alinéas relatifs à la réduction de loyer, mais pour des raisons exactement inverses.

Nous souhaitons en effet revenir à une absence de plafonnement de la réduction de loyer ou au maintien de la suspension de loyer. En effet, dans le texte du projet de loi, seul le surcoût énergétique peut être défalqué. Or, nombre de logements insalubres sont également classés F ou G : non seulement les locataires subissent l'insalubrité de leur logement, mais, en plus, ils renoncent à se chauffer parce qu'ils vivent dans une passoire thermique. Limiter la diminution de loyer au seul surcoût énergétique revient donc à les priver du bénéfice de la suspension du loyer – ou de son plafonnement, selon la situation –, alors que celle-ci est liée à

l'indécence du logement. La disposition introduite par le Sénat constitue une triple peine pour les locataires.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Avis défavorable aux deux amendements, parce qu'ils supprimeraient le plafonnement de la réduction de loyer au surcoût énergétique subi par le locataire, qui est une disposition centrale du texte.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Monsieur Peu, je voudrais vous rassurer : votre amendement est satisfait, car le droit permet déjà de protéger les locataires que vous avez évoqués. Avis défavorable.

M. Stéphane Peu (GDR). Je crains, monsieur le ministre, qu'il ne soit absolument pas satisfait : avec les dispositions du projet de loi, des mesures de suspension du loyer prises en raison de l'indécence du logement pourront être limitées au seul surcoût énergétique. Je réaffirme donc qu'il s'agit d'une triple peine : si vous renoncez à vous chauffer en raison de la vétusté de votre logement, qui fait de celui-ci une passoire thermique, vous ne bénéficierez plus des diminutions de loyer ou de la suspension du loyer sanctionnant l'indécence du logement. Je ne vois donc pas en quoi mon amendement serait satisfait.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Les amendements qui nous sont présentés par le Rassemblement national montrent qu'il n'a que faire des locataires et de leurs conditions de vie. Avec lui, c'est libre cours aux vendeurs de sommeil et à ceux qui exploitent la misère et l'insalubrité pour faire de l'argent !

Selon monsieur Falcon, on peut vivre dans une bouilloire thermique sans que le propriétaire ne soit soumis à la moindre contrainte et ne subisse de poursuites s'il n'engage pas les travaux nécessaires. Le déroulement de nos débats montre la réalité du projet défendu par le Rassemblement national : concentrer les richesses et laisser ceux qui sont en difficulté seuls face à des propriétaires qui ne respectent pas la loi et sont libres de faire ce qu'ils veulent, puisqu'ils ne subissent aucune contrainte. Nous voterons contre ces amendements.

*La commission **rejette** les amendements.*

Amendements CE64, CE65 et CE66 de M. Frédéric Falcon (discussion commune)

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Avis défavorable aux deux premiers amendements, car l'article 6 du projet de loi exclut déjà toute possibilité de prononcer une réduction de loyer en cas d'impossibilité de réaliser des travaux.

Toutefois, concernant l'amendement CE66, je m'en remets à la sagesse de la commission et aimerais connaître l'avis du ministre sur ce sujet.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Avis défavorable aux deux premiers amendements. Concernant l'amendement CE66, il est déjà satisfait, mais j'entends

le besoin de rassurer les propriétaires. Plusieurs associations portent également ce message, craignant que l'on ajoute de nouvelles contraintes, alors même que, je ne cesse de le rappeler, c'est déjà dans la loi.

Je tiens cependant à vous alerter sur la nécessité d'une clarification rédactionnelle de l'amendement CE66 d'ici la séance car, en l'état, il fait courir le risque que le pouvoir du juge de suspendre ou de réduire le loyer soit, en réalité, moins encadré pour les nouveaux cas de dérogation prévus par l'article 6. Je m'en remets donc à la sagesse de la commission sur ce point.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

Amendement CE181 de Mme Julie Laernoes

M. Charles Fournier (EcoS). Il s'agit de supprimer, à l'alinéa 23, la référence à la « diligence du propriétaire » car cette expression, qui ne veut pas dire grand-chose, crée plus de flou qu'elle ne rassure. Nous proposons donc d'en rester à une réduction ou à une suspension de loyer afin que les choses soient plus claires.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Il n'est pas nécessaire de supprimer cette expression, même si j'entends que sa définition n'est pas évidente. Elle signifie simplement que l'on tiendra compte de la bonne ou de la mauvaise foi du bailleur.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE612 de Mme Shéhérazade Bentorki

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Il s'agit de supprimer les mots « *n'excède pas le coût supporté par le locataire du fait* » afin de restaurer la liberté du juge de fixer la réduction, ou la suspension, de loyer. Le texte dispose que la réduction du loyer ne peut pas dépasser le surcoût en chauffage payé par le locataire : autrement dit, on compare une facture à une autre… et c'est tout. Or, vivre dans une passoire thermique a aussi un coût pour la santé des locataires : qui le détermine ? L'inefficacité énergétique des logements tue plus de dix mille personnes par an : voilà pourquoi il est important que seul le juge soit en mesure d'apprécier son impact réel sur les locataires.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. J'ai déjà donné mon avis sur la suppression du plafonnement de la réduction du loyer. Avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis.

Mme Alma Dufour (LFI-NFP). Je pense que vous ne comprenez pas la gravité de ce qui se passe chez certains locataires. Des cas d'asthme graves et de maladies pulmonaires chez les enfants, j'en vois tous les jours dans ma

circonscription. Il fait tellement froid dans certains logements, parfois 10 °C seulement l'hiver, que des familles sont contraintes de dormir dans la même chambre, avec les enfants – et je ne vous parle pas du Moyen Âge ! Certains me reprochent de faire du Zola, mais, dans ma circonscription, cela commence à y ressembler sérieusement.

On ne peut pas limiter la réduction de loyer au surcoût supporté par le locataire, parce qu'il arrive qu'une personne gagnant moins de 1 600 euros par mois éteigne son chauffage. Comment indemniser le préjudice qu'elle et ses enfants subissent en matière de santé ?

Il est complètement amoral de raisonner comme cela.

Le débat que nous menons depuis des heures démontre que ce texte est très orienté en faveur des propriétaires, et très peu des locataires.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendements identiques CE182 de Mme Julie Laernoes et CE388 de M. Iñaki Echaniz, amendement CE272 de M. Bastien Marchive (discussion commune)

Mme Cyrielle Chatelain (EcoS). Certains locataires sont contraints de se rendre devant un juge pour faire reconnaître le préjudice qu'ils subissent lorsque le propriétaire n'effectue pas les travaux nécessaires, et obtenir en compensation une réduction de loyer. L'amendement CE182 vise à mieux les protéger en prévoyant que cette réduction prenne effet non pas au moment où le jugement est rendu, mais à la date à laquelle le locataire a demandé au propriétaire de réaliser les travaux. Il n'est en effet pas normal qu'un locataire soit tenu de continuer à payer la totalité de son loyer alors qu'il subit un préjudice.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Il nous paraît normal de prévoir la rétroactivité des minorations de loyers, car le temps judiciaire peut être très long. Cette disposition avait été votée lors de l'examen du texte précédent en séance.

M. Bastien Marchive (EPR). Quelle latitude veut-on laisser au juge pour déterminer le montant de l'indemnisation que percevra le locataire lorsqu'un bailleur n'a pas rempli ses obligations de rénovation ? Lui laisse-t-on une liberté totale ou veut-on l'encadrer ?

Actuellement, l'indemnisation se fait pour l'avenir et sans plafond. Dans la mesure où elle vaut pour l'avenir, on peut considérer que c'est moins protecteur pour le locataire, mais comme elle n'est pas plafonnée, le juge pourrait prendre en compte une autre nature de préjudice. L'amendement CE272 vise donc à objectiver le montant de la réduction de loyer et à l'appliquer à partir du jour où le locataire a constaté le manquement du bailleur jusqu'au moment où les travaux de rénovation

sont réalisés. L'objectif est que le locataire perçoive le montant de la perte du gain énergétique, et uniquement cela – pas plus, pas moins.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. C'est une reprise de la rédaction de la proposition de loi Echaniz-Marchive.

Le juge peut déjà constater l'existence de troubles de jouissance sur la période antérieure à sa saisine et je suis d'avis de lui conserver cette liberté, étant entendu que le juge ne peut pas appliquer en même temps une réduction de loyer et une indemnité pour trouble de jouissance. Demande de retrait ou, à défaut, avis défavorable.

L'amendement CE272 est ***retiré****.*

La commission ***rejette*** *les amendements CE182 et CE388.*

Amendement CE395 de M. Iñaki Echaniz

M. Iñaki Echaniz (SOC). Il s'agit de maintenir la réduction ou la suspension de loyer prononcée par le juge en cas de non-respect des critères de décence énergétique si la consommation énergétique du bien demeure supérieure à 450 kilowattheures d'énergie par mètre carré de surface de référence et par an – soit deux fois et demie la moyenne des logements en France, ce qui en fait de véritables passoires thermiques.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Quand un bailleur engage des travaux, son objectif est de tout mettre en œuvre pour rendre le logement décent. Si la réduction de loyer était maintenue après la réalisation des travaux, cela signifierait que le bailleur est sanctionné même s'il ne peut rien entreprendre de plus. Avis défavorable.

La commission ***rejette*** *l'amendement.*

Amendement CE613 de M. François Piquemal

M. François Piquemal (LFI-NFP). « *Pas de volets, pas de loyer* » : c'est une très bonne proposition de loi que nous avons déposée, avec ma collègue Sandrine Nosbé, au début du mois de juillet. Tel est l'esprit de cet amendement, qui vise à obliger les multipropriétaires bailleurs à faire installer les occultants nécessaires pour améliorer les conditions d'existence des locataires.

Contrairement au Rassemblement national, qui demande de laisser les Français tranquilles, je pense que nos concitoyens ont besoin d'être protégés. Les mesures de protection dans le logement proviennent des rangs de La France insoumise, mais pas seulement. Nous vous proposons donc cet amendement de bon sens, qui devrait être largement adopté par la commission.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. La question du confort d'été sera traitée à l'article 6 *bis*. Le but n'est pas de rajouter des obligations pour le bailleur dans la loi de 1989, mais de s'appuyer sur une définition robuste du confort thermique. Nous sommes tous d'accord sur le fait qu'une évolution est nécessaire concernant les stores et les occultants. À ce stade, avis défavorable, mais nous pourrons en rediscuter lorsque nous examinerons les amendements à l'article 6 *bis*.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Nous examinerons la question du confort thermique à l'article 6 *bis*, qui s'inspire des amendements que madame Cyrielle Chatelain a déposés sur la proposition de loi de madameValérie Létard.

Monsieur Piquemal, le bon sens, c'est aussi de se rappeler qu'il n'y a pas de locataire sans bailleur en face et que celui-ci doit percevoir une juste rémunération pour la mise en location de son bien. Les volets sont certes nécessaires pour protéger nos concitoyens, mais vous tombez dans la caricature avec le slogan « *Pas de volets, pas de loyer* » : n'oubliez pas que sans loyer, il n'y a pas de logement. Nous devons donc trouver le point d'équilibre et défendre la relation locataire-propriétaire.

Mme Cyrielle Chatelain (EcoS). Cet été, huit mille personnes sont mortes de la canicule. Il a été constaté que la majorité des personnes qui en sont décédées à l'hôpital avaient subi une chaleur excessive dans leur logement. La question qui se pose à nous est donc de savoir comment anticiper les prochaines vagues de chaleur, puisque d'autres canicules surviendront et que les logements connaîtront à nouveau des chaleurs excessives. Notre rôle – en particulier le vôtre, monsieur le ministre – est de protéger au maximum les personnes. Je suis bien consciente que s'il n'y a pas de propriétaires pour louer leur logement, il n'y aura pas de locataires, mais si ces locataires ne peuvent pas habiter dans ces logements pendant un, deux ou trois mois (ou alors au péril de leur vie), cela ne peut pas fonctionner.

Le présent amendement ne fait que proposer le minimum, après cet été caniculaire : les propriétaires qui n'ont pas installé de volets aux fenêtres de leurs locataires devront le faire. Cela devrait tous nous réunir, parce que c'est une question non seulement de dignité du logement, mais aussi de santé publique.

M. François Piquemal (LFI-NFP). Monsieur le ministre, vous n'avez pas répondu à ma question sur le chiffre de sept cent mille logements qui disparaîtraient du marché locatif si l'on respectait les normes de la loi Climat et résilience – vous avez simplement évoqué des catégories de logements. Les multipropriétaires vous ont-ils affirmé qu'ils sortiraient ces logements du marché locatif ? De mon côté, je peux vous dire que des locataires mal logés, qui souffrent de la chaleur en été et du froid en hiver, sont tout à fait en droit d'entamer une grève des loyers : cela risque également d'effrayer certains multipropriétaires.

Il faut être rigoureux : ce qui nous importe à tous, c'est la protection des personnes qui habitent ces logements. Après l'été que nous venons de vivre, nous devrions être capables, à l'Assemblée nationale, d'imposer l'installation de volets et de brasseurs d'air dans les logements – c'est quand même le minimum syndical

pour assurer le bien-être des personnes ! Il faut arrêter de dire que cela risque de faire fuir les investisseurs.

M. Frédéric Falcon (RN). Chers collègues, il y a un sujet auquel vous n'avez peut-être pas pensé : souvent, l'installation des volets en centre-ville est prohibée sur certains immeubles par les architectes des bâtiments de France. Il est extrêmement compliqué d'imposer une telle disposition par amendement.

Les volets permettent de limiter la chaleur dans les logements, mais cela ne fait pas tout. S'il fait 40 °C ou 45 °C dehors, les volets vous protégeront de trois ou quatre degrés, mais cela ne suffira pas à faire revenir la température à l'intérieur du logement à un niveau acceptable. Chez moi, à Narbonne, quand il a fait 40 °C, il en faisait trente à l'intérieur de mon logement, alors que celui-ci est neuf et conforme à la réglementation environnementale RE 2020. Il faudra donc imposer la climatisation – je sais que c'est un « gros mot », mais la pression sociale est en train de monter et cela s'imposera peu à peu. Quand on a essayé l'isolation et l'installation de volets et que cela ne suffit pas, il n'y a pas d'autre solution : la climatisation est indispensable. Changez donc de logiciel, s'il vous plaît !

Mme Danièle Carteron (EPR). Même si l'intention est bonne, je pense que cet amendement ne fonctionnera pas, car il ne sera pas applicable dans les copropriétés, où il faudra parvenir à un accord pour installer des volets, ni dans les logements nécessitant l'autorisation d'un architecte des bâtiments de France.

M. Nicolas Bonnet (EcoS). Monsieur Falcon, vous reconnaissez vous-même que la pose de volets fait perdre trois ou quatre degrés. Même si cela ne suffit pas, je peux vous garantir que cela vous fera faire de réelles économies d'énergie quand vous ferez fonctionner cette climatisation que vous aimez tant ! Si le fait que les gens n'aient pas trop chaud l'été vous préoccupe vraiment, n'opposez pas les deux. Il n'y a rien d'anormal à demander à son propriétaire d'installer des volets aux fenêtres ; il est même incroyable que l'on ne puisse pas l'exiger lorsqu'on en a besoin.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendements CE68, CE69, CE70 et CE67 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). Ces amendements visent à exonérer les locations saisonnières des contraintes DPE, qui sont absolument inopérantes dans les stations de ski et dans les stations balnéaires, comme chez moi, dans le sud de la France. Vous ne pouvez pas imposer de telles contraintes dans des immeubles datant des années soixante-dix, qui sont loués trois ou quatre semaines en été.

Il en va de même pour les gîtes ruraux : alors que ceux-ci servent souvent de compléments de revenus pour les agriculteurs, vous leur avez imposé des contraintes DPE qui sont inacceptables. Si la situation est plus nuancée pour les

chambres d'hôtes, nous souhaitons les inscrire également dans le marbre de la loi afin de clarifier les choses.

Notre pays vivant du tourisme, nous avons besoin de lever ces contraintes pour ne pas pénaliser les Français qui louent de temps en temps, à titre accessoire, leur logement, des gîtes ou des chambres d'hôtes afin d'augmenter leurs revenus.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je ne vous étonnerai pas en émettant un avis défavorable. L'objectif du DPE dans les locations de tourisme est d'éviter que les propriétaires optent pour la location de courte durée afin de ne pas devoir engager les travaux nécessaires.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Avis défavorable, sauf sur l'amendement CE69 dont je demande le retrait – à défaut, l'avis sera défavorable.

Vous avez raison sur un point : cela n'aurait pas de sens d'imposer le DPE à tous les gîtes ruraux ; mais votre amendement est satisfait, car les exigences liées à la performance énergétique ne s'appliqueront aux gîtes ruraux que s'ils sont résidence principale, avec une famille logée à l'année. Dans tous les autres cas, cette disposition ne s'appliquera pas.

Mme Danièle Carteron (EPR). Je m'inscris en faux contre cet amendement. Je suis élue de montagne, en Haute-Savoie, et le but du présent texte est de faire de la relance du logement pour loger nos concitoyens. Je n'ai strictement rien contre les locations saisonnières mais, dans les zones tendues, on ne peut pas supprimer le DPE dans ce type de logements.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Je suis troublé parce que, d'un côté, la présidente du groupe et candidate à l'élection présidentielle, madame Le Pen, annonce qu'elle veut lutter contre les meublés de tourisme à outrance et la cannibalisation de nos territoires par les grands groupes de location touristique et, de l'autre, monsieur Falcon crie haro sur tous les dispositifs de régulation des meublés de tourisme depuis plusieurs années.

Si le texte impose le DPE aux maisons d'hôtes et aux meublés de tourisme, c'est parce que certains propriétaires profitent de l'aubaine en basculant leur logement en AirBnB afin de ne pas faire de travaux. Cela encourage la location de courte durée, alors que nos territoires ont besoin de locations de longue durée.

Par ailleurs, monsieur Falcon ment sur les gîtes ruraux, parce que ceux-ci ne sont pas soumis au DPE – comme le ministre vient d'ailleurs de le rappeler.

Enfin, les gîtes et les maisons d'hôtes ont été ajoutés au texte à la demande de la droite sénatoriale ; pour notre part, nous y étions défavorables. J'appelle donc à la responsabilité dans les arguments avancés par les uns et par les autres.

M. Vincent Rolland (DR). Je voudrais venir en appui de l'un des amendements de notre collègue Falcon, s'agissant des meublés de tourisme dans les stations de sport d'hiver.

Nombre d'ensembles immobiliers ont été construits lors des différents plans Neige, parfois sur des sites inhabités le reste de l'année, et ne sont destinés qu'à la location touristique. Nous devons éviter de fabriquer des « lits froids », c'est-à-dire des lits inoccupés parce que les propriétaires n'auraient pas pu répondre aux exigences de la loi en raison des contraintes techniques imposées par le DPE. Il serait donc nécessaire de retravailler cette question en vue de la séance, selon une granulométrie très fine et adaptée à chaque territoire.

M. Frédéric Falcon (RN). Je vais rebondir sur ce qu'a dit notre collègue Rolland sur les stations de montagne et je pourrais aussi parler des stations de la mission Racine.

Quand vous avez pensé la loi que vous avez rédigée ensemble, madame la rapporteure et monsieur Echaniz, vous avez complètement occulté les stations spécialisées dans le tourisme, pour lesquelles le modèle de location saisonnière n'entre pas en concurrence avec les résidences principales, justement parce qu'elles ont été créées pour accueillir des touristes deux ou trois mois l'été. Il faut donc éviter que cette disposition ne constitue un frein au tourisme.

Pour les gîtes ruraux, le ministre a été plus nuancé : il a clairement indiqué que les gîtes ruraux ne sont concernés que s'il s'agit de la résidence principale. Il faut donc lever cette ambiguïté : tel est l'objet de l'amendement. Nous n'allons pas refaire le débat sur votre loi, mais vous avez fait beaucoup de dégâts.

Enfin, pour revenir sur les propos de notre présidente, nous voulons en effet réguler les meublés de tourisme et lutter contre les excès. Pour autant, nous avons toujours dit – raison pour laquelle nous avions voté contre votre loi – qu'il ne fallait pas toucher à la fiscalité, car cela revenait à imposer tout le monde, des gîtes ruraux aux chambres d'hôtes en passant par les gens qui pratiquent la location saisonnière tranquillement, sans forcément se trouver dans des zones tendues.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

Amendement CE214 de M. Vincent Rolland

M. Vincent Rolland (DR). Cet amendement a été cotravaillé avec l'Union nationale pour la promotion de la location de vacances (UNPLV).

Les dérogations créées par le III de l'article 6 répondent à des situations objectives dans lesquelles le propriétaire ne peut atteindre immédiatement le niveau de performance énergétique exigé malgré l'accomplissement de toutes les diligences nécessaires, en raison notamment de contraintes techniques

architecturales ou patrimoniales, d'une décision administrative ou de la copropriété, ou lorsque les travaux nécessaires ont d'ores et déjà été engagés. Ces mêmes contraintes peuvent faire obstacle à l'amélioration de la performance énergétique d'un local destiné à être loué en meublé de tourisme. Le présent amendement vise à tenir compte de ces situations.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Cela est satisfait, dans la mesure où la loi de 1989, sur laquelle porte cet amendement, ne concerne que les résidences principales et pas les meublés de tourisme. Avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. J'ai bien compris votre souhait, monsieur le député, de préserver les meublés de tourisme dans des cas très spécifiques, mais la rédaction actuelle vise des zones et des sujets beaucoup plus vastes que ceux que vous avez évoqués. Je me tiens à votre disposition pour affiner cette disposition d'ici à la séance.

L'amendement est ***retiré****.*

La commission ***adopte*** *l'article 6* ***modifié****.*

Après l'article 6

Amendement CE606 de Mme Marie Lebec

Mme Marie Lebec (EPR). Le présent amendement vise à favoriser une approche globale de la rénovation des immeubles collectifs en articulant les travaux d'amélioration de la performance énergétique avec ceux des équipements de mobilité verticale. La modernisation des ascenseurs permet en effet de favoriser l'accessibilité des logements, de maintenir plus facilement les personnes âgées à leur domicile et de mieux gérer les situations de handicap qui peuvent survenir au cours d'une vie.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je vous remercie d'évoquer le sujet des ascenseurs, qui jouent un rôle majeur dans l'accessibilité des logements et facilitent le quotidien de nombreuses personnes, qu'il s'agisse de personnes en situation de handicap ou de familles. Cependant, le texte concerne la performance énergétique : il n'y a pas vraiment de lien entre les ascenseurs et le seuil de décence énergétique. De plus, les ascenseurs relèvent des parties communes d'un immeuble, alors que les obligations de décence portent sur le logement lui-même. Pour ces raisons, je demande le retrait de votre amendement ; à défaut, avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis.

Mme Marie Lebec (EPR). Je comprends votre argument sur l'absence de lien et retire mon amendement. Je trouve néanmoins qu'il serait possible de relier ce sujet au texte ; il faudrait voir si on peut le placer ailleurs.

L'amendement est ***retiré****.*

Amendements identiques CE366 de M. Stéphane Peu et CE616 de M. François Piquemal

M. Stéphane Peu (GDR). L'amendement vise à introduire une amende administrative, pour faire respecter la loi Climat et résilience. Une loi ne saurait être effective sans sanction.

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Faute d'avoir supprimé l'article 6, nous proposons, par cet amendement de repli, de créer une amende, afin de garantir le respect du calendrier et de rétablir l'égalité de traitement entre les bailleurs qui réalisent les travaux nécessaires et ceux qui ne font rien.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Il ne faut pas cumuler sanction administrative et sanction judiciaire : le non-respect des obligations doit être sanctionné soit par le préfet, soit par le juge. Avis défavorable.

La commission ***rejette*** *l'amendement.*

Amendement CE215 de M. Vincent Rolland

M. Vincent Rolland (DR). Conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et à l'approche décentralisée du texte, l'amendement vise à laisser aux communes la faculté de déterminer si des critères d'exigence énergétique s'appliquent pour l'octroi d'un changement d'usage. Si oui, les communes pourront introduire ce critère complémentaire au sein de leur règlement de changement d'usage par une délibération motivée.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Nous avons déjà eu ce débat pendant l'examen de la loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. Nous avions décidé de subordonner la délivrance de l'autorisation préalable de changement d'usage à des critères énergétiques et je ne reviendrai pas sur ce choix. Avis défavorable.

La commission ***rejette*** *l'amendement.*

Amendement CE541 de M. Nicolas Bonnet

M. Nicolas Bonnet (EcoS). Il s'agit d'un amendement de bon sens qui tient compte des périodes de canicule intenses, longues et répétées de cet été. D'après

Santé publique France, plus de huit mille personnes en seraient mortes, à cause, justement, des bouilloires thermiques que sont parfois les logements. Pour l'heure, la notion de décence d'un logement prend en considération l'impact qu'il peut avoir sur la santé, mais pas les problèmes spécifiques aux bouilloires thermiques. Nous proposons donc que cette notion de décence tienne compte du contexte spécifique des fortes chaleurs et de leur impact sur la santé.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. À ce stade du texte, il n'existe pas encore de réelle définition du confort d'été, ce qui empêche votre amendement d'être opérationnel. L'amendement de rédaction globale CE738 que j'ai déposé à l'article 6 *bis* permettra de définir cette notion et de l'intégrer au texte. Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Même avis que la rapporteure.

M. Nicolas Bonnet (EcoS). Ce que je propose n'a rien à voir. Mon amendement vise à modifier la définition de la notion de décence d'un logement. Votre amendement de rédaction globale, que j'ai étudié avec attention, est très intéressant, mais il ne porte pas là-dessus. Mon amendement ne s'oppose pas au vôtre, mais il vient le compléter : je vous propose donc de le soutenir.

M. Hervé de Lépinau (RN). La notion de « bouilloire thermique », telle qu'elle vient d'être mobilisée, m'étonne. En réalité, la réglementation thermique 2020 (RT 2020) a généré des bouilloires thermiques, puisque les bâtiments ne respirent plus, ce qui veut dire que certaines constructions récentes sont des bouilloires thermiques !

Il faut raison garder. Moi aussi, je suis un sudiste. Carpentras bat régulièrement des records de chaleur. Or, si nous suivions les recommandations des uns et des autres, il faudrait arrêter de mettre les étages en location, puisque, par définition, ils se rapprochent de la toiture, qui, par rayonnement, accumule de la chaleur toute la journée… Ne louons donc que des rez-de-chaussée !

Boutade mise à part, si nous voulons réellement améliorer l'habitat, il faut donner davantage de pouvoir de police au maire pour contrôler, après signature du bail, la décence du logement. En tant que maire de Carpentras, mon principal problème n'est pas la chaleur, mais les gens entassés dans des logements par des marchands de sommeil. J'aimerais pouvoir les contrôler pour mettre un terme à cette situation indigne.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je ne suis pas opposée au fait d'associer la notion de confort d'été aux critères de décence du logement, mais, à ce stade du texte, la notion de confort d'été que votre amendement mobilise n'est pas encore définie. Je préfère qu'elle le soit à l'article 6 *bis*, quitte à ce que l'ajustement soit fait en séance.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendements identiques CE242 de M. Frédéric Maillot et CE369 de M. Stéphane Peu, amendement CE640 de M. Nicolas Bonnet (discussion commune)

M. Stéphane Peu (GDR). Je présenterai les amendements identiques CE242 et CE369, dont je suis signataire. Ils visent à ouvrir le droit, pour les locataires, d'exiger l'installation de protections solaires extérieures et de brasseurs d'air dans les logements, dans l'attente de travaux énergétiques.

M. Nicolas Bonnet (EcoS). L'amendement est issu du travail mené avec la Fondation pour le logement des défavorisés. En 2025, nous avons déposé une proposition de loi visant à lutter contre les bouilloires thermiques. Nous proposions de donner de nouveaux droits aux locataires, souvent démunis, de ce type de logements, parmi lesquels le droit de demander aux propriétaires d'installer des protections solaires comme des volets extérieurs ou des « brasseurs d'air » (c'est-à-dire des ventilateurs de plafond) afin de leur permettre de vivre dans un logement décent durant les périodes de forte chaleur.

C'est ce que reprend l'amendement. Celui-ci précise bien que si des contraintes techniques ou juridiques empêchent l'installation de volets, par exemple, l'obligation ne s'appliquerait pas. Néanmoins, lorsque cette installation est possible et nécessaire, il faut qu'elle devienne un droit. Ces travaux ayant un moindre coût par rapport aux gains attendus d'une location, ils me semblent entrer dans le cadre de la relation entre locataire et propriétaire, et le locataire doit être en droit de les demander.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. L'amendement créerait un article additionnel après l'article 6, alors que la modification proposée aurait sa place à l'intérieur de l'article 6. Je vous propose de reparler de cette disposition, à laquelle je suis plutôt favorable sur le fond, pour l'insérer correctement dans le texte et éviter des difficultés d'articulation avec son article 6. Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je partage le souhait qu'il y ait des protections solaires partout où c'est possible. Une fenêtre sans protection exposée en plein soleil est l'équivalent d'un radiateur de mille watts allumé toute la journée et il faut donc mettre à l'abri les logements.

Toutefois, il faut être prudent sur la rédaction d'une telle disposition et sur ce qu'elle va faire peser sur les propriétaires. J'ai bien compris, monsieur Bonnet, que vous aviez pris la précaution de mentionner les contraintes juridiques qui pourraient empêcher les installations. Toutefois, un avis de l'architecte des bâtiments de France qui approuverait l'installation de volets mais imposerait, par exemple, qu'ils soient en fer forgé – ce qui aurait un coût équivalent à un an de loyers – serait-il considéré comme une contrainte juridique ? Je caricature volontairement… mais dans certains endroits, les contraintes matérielles peuvent être très particulières !

Je ne pense pas qu'un tel avis serait considéré comme une contrainte juridique. Nous devons donc préciser cela en retravaillant ensemble cette disposition. L'article 6 *bis* nous permettra d'avancer significativement en la matière. Avis défavorable.

M. Nicolas Bonnet (EcoS). Merci d'admettre que vous grossissez le trait sur le coût d'un volet ! *(Sourires.)* J'ai du mal à imaginer qu'une telle installation puisse représenter un an de loyers… et on peut d'ailleurs supposer que, dans les endroits où cette installation coûterait si cher, les loyers seront, eux aussi, très élevés.

En réalité, l'amendement porte sur ce qu'un propriétaire est en droit d'attendre d'un locataire, et inversement. En contrepartie du paiement d'un loyer, il me semble logique que le locataire puisse exiger de ne pas vivre dans une bouilloire thermique et, si besoin, de se faire installer des volets pour éviter les surchauffes estivales. Cela ne devrait pas ruiner le propriétaire : quand un ballon d'eau chaude cède, le locataire est en droit d'exiger que le propriétaire le fasse changer… Il ne faut pas supprimer tous les droits des locataires sur les propriétaires : certains, comme celui-ci, sont légitimes, notamment après l'été que nous venons de vivre.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je pense que nous aurons à nouveau ce débat à l'article 6 *bis.*

Une dernière chose : l'intérieur du logement ne dépend que du propriétaire, mais ce n'est pas le cas de tout ce qui se trouve en façade. À Paris, par exemple, les chiens-assis sont découpés dans des toits en zinc. J'aimerais bien qu'on trouve une solution pour leur installer des volets, mais vous imaginez bien qu'on ne va pas venir percer le zinc, tout seul, un week-end… Nous devons étudier ces contraintes supplémentaires pour poser un cadre qui ne produise pas d'effets de bord exagérés et pour définir précisément ce que sont ces contraintes techniques et juridiques.

La commission **rejette** successivement les amendements CE242, CE369 et CE640.

La réunion est suspendue de dix-neuf heures vingt-cinq à dix-neuf heures trente-cinq.

M. le président Stéphane Travert. La séance est reprise. Le ministre est parti chez le Premier ministre et reviendra à vingt-et-une heures trente, pour la reprise de nos travaux.

Article 6 bis : (articles 14-2, 25-1 et 26-4 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, articles L. 632-2 et L. 632-3-1 du code du patrimoine) *Aménagement des obligations de rénovation énergétique des logements*

Amendement CE738 de Mme Annaïg Le Meur et sous-amendements identiques CE758 de M. Pierre Pribetich et CE760 de Mme Shéhérazade Bentorki, sous-amendement CE757 de M. Nicolas Bonnet (discussion commune), sous-amendements CE761 de M. Nicolas Bonnet et CE759 de Mme Marie Récalde

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Il s'agit d'un amendement de réécriture globale qui apporte des améliorations substantielles à l'article 6 bis, créé par le Sénat, tout en intégrant l'apport d'amendements déposés par les membres de cette commission.

L'amendement crée une définition des travaux « d'amélioration du confort thermique ». Cette définition englobe explicitement le confort thermique d'été et d'hiver et couvre à la fois les solutions passives (notamment l'isolation du bâtiment et les protections solaires des fenêtres et du toit), les solutions actives (le chauffage et la climatisation, à commencer par les systèmes dits « performants » comme les planchers chauffants et rafraîchissants) et les solutions fondées sur la gestion de l'air (ventilation, régulation de l'humidité, surventilation nocturne l'été, brasseurs d'air).

Cette définition sert de référence aux dispositions de l'article tendant à faciliter ces travaux. La notion de « confort thermique » est en outre intégrée au DPE et au DTG.

Cette rédaction prévoit, pour l'architecte des bâtiments de France, non plus seulement une obligation de « tenir compte » des objectifs de rénovation énergétique et thermique, mais une obligation de les « concilier » avec ses missions traditionnelles. Il lui faudra donc chercher des solutions pour intégrer ces objectifs. Cette reformulation juridiquement plus contraignante pour l'architecte donnera une portée opérationnelle aux dispositions introduites dans le code du patrimoine par la loi sur les énergies renouvelables du 10 mars 2023, qui, jusqu'à aujourd'hui, sont restées sans effet.

D'un point de vue rédactionnel, cet amendement harmonise dans tout l'article 6 *bis* les références au confort thermique et aux protections solaires extérieures.

M. Pierre Pribetich (SOC). Nous savons tous qu'il faut installer des protections solaires et des moustiquaires. Le sous-amendement vise à prévoir

l'autorisation de travaux privatifs d'intérêt collectif consistant à installer des protections solaires extérieures ou des moustiquaires. Cette autorisation serait votée à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Je rappelle que, cet été, les magasins de bricolage ont été dévalisés de leurs stocks de blanc de Meudon, qui, appliqué sur les fenêtres, a servi à protéger les logements de la canicule. Ne serait-ce que pour l'harmonie et la qualité visuelle de nos villes, il me semble important que des dispositifs prévoient des protections solaires.

M. François Piquemal (LFI-NFP). Le sous-amendement CE760, qui a été travaillé avec la Fondation pour le logement, vise à ce que l'installation individuelle de protections solaires dans une copropriété puisse se faire à la majorité simple, alors qu'elle requiert actuellement la majorité absolue.

M. Nicolas Bonnet (EcoS). Le sous-amendement CE757 a pour objet de faciliter l'installation de moustiquaires au même titre que les protections solaires. En effet, si l'on veut rafraîchir un logement, il est essentiel de pouvoir aérer la nuit, car cela permet de faire baisser la température de manière naturelle. Toutefois, lorsqu'il fait très chaud, la présence de moustiques dissuade les gens de le faire. Il paraîtrait donc logique que l'installation de moustiquaires, qui est peu coûteuse, fasse partie du dispositif de lutte contre les bouilloires thermiques.

Le sous-amendement CE761 vise à remédier au fait que le DPE prend insuffisamment en compte la situation géographique d'un logement. Lorsqu'on réside en centre-ville ou en plaine, on est soumis, l'été, à un phénomène de bouilloire thermique tout en étant exposé, l'hiver, à des conditions beaucoup moins rudes qu'elles ne le sont en montagne, où, *a contrario*, une certaine fraîcheur demeure en période estivale. Nous souhaitons que, dans le cadre de l'évaluation du confort thermique d'un logement, il soit tenu compte de sa situation géographique d'une manière plus fine que ce n'est le cas aujourd'hui. Actuellement, les logements sont rattachés à l'une des trois zones climatiques (H1, H2 et H3), qui englobent chacune un certain nombre de départements ; l'ensemble des logements situés dans un même département font ainsi l'objet de la même classification. Il serait donc utile de mentionner la prise en compte du climat dans la loi.

M. Pierre Pribetich (SOC). Le sous-amendement CE759 a trait à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Faire respecter le patrimoine tout en adaptant des bâtiments historiques, voire patrimoniaux, représente une tâche complexe. Nous proposons que l'avis de l'architecte des bâtiments de France soit réputé favorable lorsque les dispositifs installés présentent un caractère réversible et s'insèrent de manière discrète dans leur environnement architectural. En outre, il ne pourrait être émis d'avis défavorable que de manière expresse et spécialement motivée eu égard à la nécessité de préserver l'intérêt patrimonial du monument ou de ses abords.

Pour avoir géré, pendant vingt-cinq ans, l'urbanisme de Dijon, qui comprend un secteur sauvegardé de quatre-vingt-treize hectares, j'estime qu'il est temps que nous évoluions concernant le rôle des architectes des bâtiments de France. À défaut, les centres-villes deviendront invivables car on ne pourra pas y réaliser d'adaptations ni y installer de dispositifs répondant aux attentes de nos concitoyens en matière d'amélioration de la qualité de vie.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je n'ai pas eu la possibilité d'examiner précisément la portée des dispositions relatives aux moustiquaires. Je ne connais pas l'avis des architectes des bâtiments de France à ce sujet, mais il me semblait qu'on posait plutôt les moustiquaires à l'intérieur des logements et que cela relevait d'une initiative généralement individuelle.

Je m'en remets à la sagesse de la commission sur les sous-amendements CE758 et CE757, dans la mesure où les dispositions relatives aux moustiquaires m'inspirent une petite réserve, ainsi que sur le sous-amendement CE760.

Le principe énoncé par le sous-amendement CE761, à savoir la prise en compte du « climat » par le DPE, me semble un peu complexe. La rédaction que je vous propose, en vertu de laquelle l'architecte des bâtiments de France « concilie » l'intérêt public attaché au patrimoine et les objectifs de rénovation énergétique et thermique, me paraît répondre à votre préoccupation. En outre, le DPE comprend déjà des distinctions géographiques. Votre proposition me paraît d'ailleurs plutôt relever d'un texte réglementaire, dont l'objet serait de redéfinir le DPE. Demande de retrait ou avis défavorable.

Le sous-amendement CE759 prévoit que l'absence de réponse de l'architecte des bâtiments de France vaut en principe acceptation, si la demande porte sur des systèmes « discrets » et « réversibles ». Cela étant, seul l'architecte des bâtiments de France est compétent pour déterminer si les stores sont bien discrets et réversibles. S'il ne répond pas, que fait-on ? Il faudra forcément au moins sa réponse pour déterminer ensuite si le silence de l'architecte vaut acceptation. Demande de retrait en vue de la séance.

M. Pierre Pribetich (SOC). Nous devons prendre conscience de l'extension du périmètre du moustique-tigre, même dans des départements qui, jusqu'à présent, étaient épargnés. Le problème apparaît dans les centres-villes, en particulier près des points d'eau.

Par ailleurs, vous avez parfaitement raison, seul l'architecte des bâtiments de France peut définir la réversibilité d'une installation. Cela étant, on ne peut en rester au *statu quo*. À titre d'exemple, une ville comme Bordeaux, qui présente également un vaste secteur sauvegardé, rencontre les mêmes difficultés que Dijon. Dans le secteur sauvegardé, on est condamné à l'immobilisme, car l'avis de l'architecte des bâtiments de France est nécessairement conforme. Nous faisons face à un problème d'adaptation des centres-villes à la chaleur, en particulier lorsqu'ils

sont fortement minéralisés. Il faut prendre en compte les demandes de nos concitoyens à ce sujet.

M. Nicolas Bonnet (EcoS). Nous souhaitons faciliter l'installation de moustiquaires aux fenêtres, non autour des lits. La fenêtre est un élément fixe du bâti, dont le propriétaire est responsable vis-à-vis des locataires. Le cas échéant, la copropriété est censée régler les problèmes en la matière. Pour permettre l'aération nocturne, il est essentiel que la moustiquaire soit adaptée à la fenêtre et couvre l'ouverture dans sa totalité. Son installation doit incomber au propriétaire et non au locataire.

S'agissant des zones géographiques, il nous revient de demander au Gouvernement d'améliorer l'existant. Grâce aux systèmes informatiques actuels, il est très aisé d'établir une cartographie en fonction de l'altitude, par exemple, plutôt que par département. Le Gouvernement pourrait facilement faire réaliser une carte du climat beaucoup plus fine qu'elle ne l'est actuellement.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. S'agissant des moustiquaires, je pense qu'il nous faudra davantage de temps pour parvenir à une rédaction définitive.

*La commission **adopte** les sous-amendements CE758 et CE760.*

*En conséquence, le sous-amendement CE757 **tombe**.*

*Elle **rejette** successivement les sous-amendements CE761 et CE759.*

*Elle **adopte** l'amendement CE738 **sous-amendé** et l'article 6* bis *est **ainsi rédigé**.*

*En conséquence, les autres amendements **tombent**.*

Après l'article 6 *bis*

Amendements identiques CE309 de M. Bastien Marchive et CE614 de Mme Shéhérazade Bentorki, amendement CE557 de M. Nicolas Bonnet (discussion commune)

M. Bastien Marchive (EPR). Le DPE ne prend en compte que la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments. Or, du fait de l'intensification des épisodes de chaleur, le confort d'été devient un enjeu à part entière pour la qualité de vie des occupants. L'amendement CE309, qui est un amendement d'appel et dont la rédaction doit être précisée, a pour objet d'intégrer une évaluation du confort d'été au sein du DPE.

M. François Piquemal (LFI-NFP). Par l'amendement CE614, le groupe La France insoumise souhaite créer un indicateur de confort d'été et l'intégrer à la classification du DPE. Cela nous semble essentiel au vu de la situation. Le terme « confort d'été » prête d'ailleurs à discussion : mieux vaudrait sans doute parler d'« habitabilité ».

M. Nicolas Bonnet (EcoS). Le DPE ne prend en compte que les gaz à effet de serre liés aux consommations d'énergie, c'est-à-dire principalement au chauffage, ainsi que l'efficacité énergétique des bâtiments.

Or, on est de plus en plus confronté à la problématique des bouilloires thermiques en été. Il serait intéressant de disposer d'un indicateur de confort d'été ou d'habitabilité d'été – je préfère également ce dernier terme, puisque la question excède le champ du confort. L'amendement CE557 vise à ce que le DPE comporte ce troisième indicateur, qui permettrait au futur acquéreur (ou locataire) d'un logement de savoir à quoi il sera confronté au cours des périodes de forte chaleur, qui seront désormais plus fréquentes et intenses.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Ces amendements sont satisfaits par la nouvelle rédaction de l'article 6 *bis*, en vertu de laquelle la notion de confort thermique, qui comprend le confort d'été comme d'hiver, est intégrée au DPE. Demande de retrait ou avis défavorable.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

M. Frédéric Falcon (RN). Les autres groupes seraient-ils d'accord pour terminer l'examen du texte ce soir ?

M. le président Stéphane Travert. Il nous reste 105 amendements à examiner. Si tous les groupes sont prêts à prolonger le débat un peu au-delà de minuit, dans l'hypothèse où cela se révélerait nécessaire, je ne verrais aucune objection à ce que nous achevions nos travaux ce soir.

M. Frédéric Falcon (RN). Serait-il possible de reprendre à vingt et une heures ?

M. le président Stéphane Travert. Non, car il aurait fallu le prévoir plus en amont ; mais, en tout état de cause, nous disposerons du temps nécessaire.

5. Réunion du mardi 22 septembre 2026 à 21 heures 30 : Suite et fin de l'examen du projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement

M. le président Stéphane Travert. Chers collègues, il nous reste 105 amendements à examiner : si nous conservons le rythme studieux de cet après-midi et que chacun s'efforce d'être clair et concis, nous pourrons terminer l'examen du projet de loi dans la soirée.

Article 7 *(*Articles L. 353-9-2, L. 442-1, L. 442-1-2 [abrogé], L. 442-3 et L. 472-3 du code de la construction et de l'habitation, article 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et article 81 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté*) : Augmentation des plafonds de loyer des logements sociaux ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique*

Amendements de suppression CE479 de M. Boris Tavernier et CE624 de Mme Sandrine Nosbé

M. Boris Tavernier (EcoS). L'article 7 fait peser le financement de la rénovation énergétique du parc social sur les locataires plutôt que sur la solidarité nationale : nous y sommes opposés.

Le dispositif permet d'augmenter le loyer des logements rénovés et porte à vingt-cinq ans la durée de récupération de la contribution aux économies de charge. Cela risque d'alourdir durablement la facture des ménages les plus modestes. Près de 70 % des demandeurs de logement social disposent de ressources inférieures aux plafonds des logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI). La rénovation énergétique du parc social ne peut conduire à rendre ces logements inaccessibles à ceux à qui ils sont destinés. Par ailleurs, on ne saurait financer la rénovation énergétique par l'augmentation des loyers, en raison du faible taux de rotation du parc social. Il faut, non pas renchérir le coût du logement social, mais renforcer l'investissement public.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Quand un propriétaire privé rénove un logement énergivore, l'État lui offre un avantage fiscal – c'est l'objet de l'article 4. Quand un bailleur social rénove un logement du même type, le texte prévoit comme seule compensation de faire payer plus cher les futurs locataires. Pourquoi le privé mérite-t-il un soutien public quand le social doit se financer sur le dos de ceux qu'il est censé loger dignement ?

J'ajoute que le taux de rotation du second atteint seulement 7 % par an. Ce dispositif ne concernera donc qu'une poignée de logements chaque année, et ne financera presque rien. Son seul effet sera de faire payer la rénovation aux quelques locataires qui emménageront juste après les travaux. Ce n'est pas seulement notre lecture, c'est aussi celle de l'Union sociale pour l'habitat (USH). Celle-ci avertit que cette mesure ne peut constituer une politique de financement de la rénovation

énergétique et qu'elle ne doit pas pénaliser les locataires, ni les demandeurs de logement social – elle y veillera.

Pour ces raisons, nous demandons la suppression de l'article.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Pour rénover leur parc de logements, les bailleurs sociaux ont besoin de ressources propres. La dépense publique ne pourra pas tout financer.

En outre, l'augmentation ne concernera que les nouveaux locataires et il est normal que ceux-ci, bénéficiant d'un logement entièrement rénové et performant en matière énergétique, paient un loyer comparable à ceux en vigueur dans les logements de même standard et de même taille.

Près de 40 % des logements seront transformés en PLAI. Ainsi, dans l'immense majorité des cas, la hausse des loyers sera entièrement supportée par une hausse équivalente des aides personnelles au logement (APL). Seuls les ménages en prêt locatif à usage social (PLUS) devront assumer un niveau de loyer supérieur pour un logement de meilleure qualité.

Nous pouvons débattre de l'opportunité d'allonger à vingt-cinq ans le dispositif de partage des économies de charges, mais cela ne justifie pas de supprimer tout l'article, déjà modifié par le Sénat. Avis défavorable.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Il existe d'autres moyens de dégager des ressources propres pour les bailleurs sociaux. Il suffit de supprimer la réduction de loyer de solidarité (RLS) et de réduire la TVA à 5 % pour leur « donner de l'air », sans faire payer la rénovation aux locataires, dont 60 % vivent sous le seuil de pauvreté.

*La commission **rejette** les amendements.*

Amendement CE440 de Mme Valérie Létard

Mme Valérie Létard (LIOT). Le texte prévoit que le préfet pourra autoriser l'augmentation par avenant des loyers et redevances maximaux des conventions APL des logements d'au moins quarante ans qui auront fait l'objet d'une rénovation énergétique, à condition que le prêt réglementé finançant la construction ou l'acquisition ait été intégralement remboursé.

Le présent amendement tend à abaisser à quinze ans le seuil d'ancienneté du logement, afin d'élargir le champ du patrimoine nécessitant des travaux, et à plafonner l'augmentation de loyer à 5 %. Il s'agit de donner aux propriétaires et aux locataires de la visibilité, en dotant le dispositif d'un cadre stable. Pour qu'il soit également soutenable, l'amendement vise aussi à interdire le recours à une nouvelle majoration pendant une durée de dix ans.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Votre amendement tend à modifier en profondeur le dispositif du Gouvernement. Toutefois, les immeubles de quinze ans n'ont normalement pas besoin d'une rénovation énergétique d'ampleur. Mieux vaut donner la priorité aux immeubles plus anciens. D'autre part, les bailleurs peuvent déjà augmenter les loyers de 5 %, en plus de la hausse liée à la croissance de l'indice de référence des loyers (IR), plusieurs années de suite, quand le logement a fait l'objet d'une rénovation. Avis défavorable.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE335 de M. Pierre Pribetich

M. Pierre Pribetich (SOC). Élaboré avec France urbaine, cet amendement vise à solliciter, avant l'augmentation des loyers et redevances, l'avis de l'intercommunalité. En effet, en tant que responsable du programme local de l'habitat (PLH), celle-ci dispose d'une vision consolidée.

L'amendement tend également à préciser que l'augmentation ne peut compromettre les orientations et les objectifs du PLH en matière d'offre locative sociale et très sociale – pour les PLUS et les PLAI – ni en matière de répartition territoriale.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Il est cohérent de demander l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), en plus de celui du maire. Dans la mesure où le PLH planifie la mixité sociale, il est important que l'EPCI soit informé des modifications de la politique de loyer d'un bailleur.

S'agissant du second alinéa, l'étude d'impact garantit 40 % de logements PLAI après rénovation, préservant ainsi l'équilibre entre les logements sociaux et les logements très sociaux.

Je vous propose de retirer votre amendement et de retravailler cette partie pour l'examen en séance publique. À défaut, avis défavorable.

M. Pierre Pribetich (SOC). Les augmentations de loyers qui suivent les rénovations posent un problème. Les bailleurs ont tendance, sinon à chercher la rentabilité, du moins à vouloir capter des loyers. Il s'ensuit une mauvaise répartition ou, dans certains quartiers, en cas de grande rénovation, des flux très importants entre différentes catégories de logements sociaux. Nous avons donc intérêt à favoriser une vision cohérente.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE619 de Mme Valérie Létard

Mme Valérie Létard (LIOT). Cet amendement vise à élargir le champ du dispositif aux rénovations améliorant le confort des logements l'été. Pour cela, il

prévoit que le décret qui déterminera le gain énergétique minimal attendu définira également les critères « permettant d'apprécier l'amélioration de l'habitabilité d'été ».

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. La rénovation énergétique doit notamment être l'occasion d'améliorer la ventilation ou d'installer des occultants. Il serait absurde qu'un logement rénové demeure une bouilloire thermique. Avis favorable.

*La commission **adopte** l'amendement.*

Amendement CE299 de M. Bastien Marchive

M. Bastien Marchive (EPR). Cet amendement vise à plafonner l'augmentation des loyers. Nous sommes tous soucieux de protéger les habitants du parc social, qui, par définition, font partie des Français les plus modestes, au pouvoir d'achat le plus limité, comme d'assurer aux bailleurs sociaux un financement aussi pérenne que possible.

Avec ce dispositif, tout le monde est gagnant. Le bailleur social pourra revaloriser le loyer – certains voudraient l'en empêcher, alors qu'il a investi, parfois très fortement. Quant au locataire, il sera protégé, puisque la revalorisation ne pourra excéder 80 % du montant de l'économie réalisée grâce au gain énergétique.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. La « troisième ligne de quittance » augmente le loyer suivant le principe du partage des économies réalisées. La pratique montre que ce partage est difficile à réaliser et qu'il ne satisfait le plus souvent ni le locataire, ni le bailleur. J'ajoute que le coût de l'énergie varie fréquemment : il sera d'autant plus difficile à établir.

Pourquoi, par ailleurs, fixer un plafond de 80 % ? La hausse du loyer devrait pouvoir atteindre 100 % des économies réalisées, puisqu'elle sera ainsi entièrement compensée.

Je vous demande de retirer votre amendement ; à défaut, avis défavorable.

M. Bastien Marchive (EPR). Le plafond de 80 % garantit que chacun est gagnant. Si on le porte à 100 %, le dispositif perdra tout intérêt : le locataire se verra refacturer l'intégralité de l'économie.

Je voulais offrir une autre possibilité à ceux qui étaient soucieux de préserver un équilibre et donner suite aux mises en garde formulées par les associations de locataires lors des auditions. Cela étant, je reste ouvert au débat et accepte de retirer l'amendement, dans la mesure où d'autres garanties pourraient être apportées par ailleurs.

*L'amendement est **retiré**.*

Amendement CE625 de M. Jean-Hugues Ratenon

M. François Piquemal (LFI-NFP). L'article 7 consiste à faire payer aux locataires HLM le coût de la rénovation de leur logement. Pourront-ils envoyer le surplus de loyer aux ministres et parlementaires qui ont défini et voté les restrictions budgétaires des dernières années ? Le budget pour 2025 a ôté 1 milliard d'euros de crédits à MaPrimeRénov'. Le projet de loi de finances pour 2026 abaisse la dotation de l'Agence nationale pour l'habitat (Anah) de 2,3 à 1,5 milliard d'euros.

Il faut dire les choses telles qu'elles sont : vous voulez faire payer aux locataires HLM le désengagement de l'État en matière de rénovation thermique des logements. C'est encore s'en prendre aux plus faibles et aux plus pauvres. Le ministre a déjà annoncé le gel des APL pour tout le monde et ce n'est pas comme ça qu'il se rendra populaire… C'est une injustice. Les locataires HLM ont déjà beaucoup à subir.

Pour ces raisons, l'amendement CE625, de repli, vise à encadrer la hausse des loyers que vous voulez appliquer.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. L'amendement est satisfait, notamment par l'adoption au Sénat de l'amendement de notre collègue Philippe Grosvalet, précisant que les loyers maximaux devront « [tenir] *compte des montants pratiqués pour des logements présentant des caractéristiques similaires en termes de surface, de situation géographique et d'équipements ou de niveau de confort* ». Ainsi, ces loyers ne pourront dépasser ceux des logements équivalents. Avis défavorable.

La commission ***rejette*** *l'amendement.*

Amendement CE444 de Mme Valérie Létard

Mme Valérie Létard (LIOT). Cet amendement vise à garantir que le dispositif n'entraînera pas une concentration progressive des logements aux loyers les plus élevés dans les immeubles réhabilités : il faut maintenir la diversité. C'est d'autant plus important dans le parc social ancien, dont les logements peuvent relever de catégories de financement différentes, notamment pour les constructions antérieures à 1977. Ces catégories ne correspondent pas directement aux catégories actuelles.

Pour ces raisons, l'amendement vise à préciser que les augmentations ne pourront avoir pour effet de réduire la diversité des loyers au sein de l'immeuble ni, lorsque cela est pertinent, d'un ensemble immobilier appartenant à un même bailleur. La diversité devra être appréciée en fonction de la situation initiale du patrimoine et des différents niveaux de loyer.

Enfin, pour pouvoir mesurer les effets du dispositif, le bailleur devra établir un suivi annuel des loyers et des redevances supplémentaires et le présenter aux associations de locataires représentatives.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Comme monsieur Pribetich, vous cherchez à préserver la diversité des niveaux de loyer. Or, l'étude d'impact en atteste, le Gouvernement veut aller dans le même sens. Toutefois, votre amendement souffre de trop de lacunes rédactionnelles pour recevoir un avis favorable à ce stade. Je vous propose de le retirer et de le retravailler avec le Gouvernement d'ici à l'examen en séance.

Mme Valérie Létard (LIOT). Je le retire et verrai avec vous comment le rédiger. Il est essentiel de préserver la mixité pour assurer le bon fonctionnement du dispositif.

L'amendement est ***retiré****.*

La commission ***adopte*** *l'amendement rédactionnel CE722 de Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.*

Amendement CE611 de Mme Marie Lebec

Mme Marie Lebec (EPR). Cet amendement vise à subordonner la hausse des loyers, lors des travaux de rénovation énergétique des logements sociaux, à la modernisation des ascenseurs. Dans la mesure où 25 % des appareils ont plus de quarante ans, il s'agit d'un enjeu majeur pour adapter les logements au vieillissement de la population.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Nous en avons débattu plus tôt et à l'occasion de l'examen de la proposition de loi de notre collègue Philippe Brun : le sujet est primordial. Quand on rénove un bâtiment, il faut moderniser les ascenseurs et plus l'ascenseur est vieux, plus le risque de panne est élevé. Dans les immeubles de logements sociaux, il n'est pas acceptable que les habitants du quinzième étage restent plusieurs semaines, voire plusieurs mois, sans ascenseur. Avis favorable.

La commission ***adopte*** *l'amendement.*

Amendement CE483 de M. Boris Tavernier

M. Boris Tavernier (EcoS). Comment rendre l'écologie impopulaire ? En transformant le progrès qu'elle apporte en un coût, que l'on fait payer aux plus fragiles. Tel est l'objet de cet article : faire payer aux locataires les économies

d'énergie permises par la rénovation. Cet amendement vise donc à supprimer l'alinéa 11, qui porte à vingt-cinq ans la durée de récupération de la contribution aux économies de charges – la troisième ligne de quittance. En effet, cet allongement risque d'alourdir durablement la facture des ménages les plus modestes.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Nous sommes favorables au partage des économies d'énergie entre le propriétaire et le locataire, après la rénovation énergétique du logement. Nous voulons encourager les propriétaires privés et les bailleurs sociaux à faire des rénovations énergétiques. La durée de vingt-cinq ans pour le partage des économies d'énergie n'est pas une durée insurmontable Avis défavorable.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE436 de Mme Valérie Létard

Mme Valérie Létard (LIOT). L'augmentation de la durée de perception de la troisième ligne de quittance est justifiée par l'allongement des emprunts que les bailleurs contractent pour financer les travaux. Toutefois, la mesure ne doit pas leur donner un avantage disproportionné, au détriment des locataires.

Pour ces raisons, le présent amendement tend à assortir le dispositif de deux garanties. D'une part, il limite la durée de la contribution à celle du prêt de financement, dans la limite de vingt-cinq ans, afin que la contribution ne puisse se poursuivre au-delà de l'effort du bailleur. D'autre part, il plafonne la rentabilité de l'investissement, pour que le mécanisme ne permette pas aux bailleurs de réaliser un gain excessif, aux dépens du pouvoir d'achat des locataires.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Les travaux de performance énergétique ne sont pas toujours entièrement financés par la dette : certains bailleurs recourent à une part significative de fonds propres. Votre dispositif désavantagerait le bailleur qui s'endetterait moins ou choisirait de rembourser rapidement le prêt, créant ainsi une rupture d'égalité entre bailleurs. De plus, on pourrait craindre que les bailleurs ne cherchent à étaler le plus possible le remboursement de leurs prêts, ce qui n'est pas nécessairement optimal du point de vue économique. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard (LIOT). L'amendement vise justement à adosser la durée effective de la contribution à celle du prêt, avec un plafond de vingt-cinq ans. Je ne vois pas où est la difficulté. Le locataire ne doit pas supporter la charge plus longtemps que le bailleur.

*La commission **rejette** l'amendement.*

*Elle **adopte** l'article 7 **modifié**.*

Après l'article 7

Amendement CE253 de Mme Karine Lebon

Mme Karine Lebon (GDR). Cet amendement, comme les trois que j'ai déposés à l'article 8, est issu des travaux d'évaluation de la politique du logement social dans les outre-mer que j'ai menés en début d'année avec notre collègue François Jolivet – qui n'est pas, vous en conviendrez, le plus gauchiste des députés… J'essaie, en effet, d'intégrer dans le texte celles de nos recommandations qui s'y prêtent.

Nous avons constaté que les loyers des logements sociaux en outre-mer peuvent être trop élevés au regard des revenus des ménages, ce qui pose un vrai problème. Certaines familles n'ont pas les moyens d'accéder au logement social. L'amendement vise donc à préciser que les plafonds de loyers en outre-mer tiennent compte « *du niveau des ressources des ménages, du taux d'effort des locataires et des écarts de niveau de vie constatés avec l'Hexagone* », pour mieux prendre en considération la réalité de chaque territoire. Le logement social doit en effet rester accessible à celles et ceux pour lesquels il est construit – c'est le sens de la recommandation n° 8 de notre rapport.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Nous sommes sensibles aux variations de revenus en outre-mer, mais le coût des travaux y est aussi supérieur. J'entends les difficultés des locataires ; néanmoins, les bailleurs ont également besoin de compenser des coûts de construction élevés. Je vous suggère un retrait, sinon avis défavorable.

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Je ne comprends pas qu'on trouve normal de faire payer aux locataires le coût de la rénovation. Il est question de logements PLAI, donc de personnes qui ont peu de moyens pour se loger. Or, le raisonnement qu'on nous oppose est identique à celui qu'on pourrait tenir pour un logement privé, qui peut faire l'objet de spéculation. Nous parlons de logements sociaux, censés répondre à des besoins sociaux. Vous connaissez le taux de pauvreté et les besoins de logement dans notre pays – près de trois millions de ménages sont en attente d'un logement social –et vous prévoyez que les locataires assument le coût financier des rénovations… C'est incompréhensible.

Mme Karine Lebon (GDR). Le logement constitue une vraie urgence. Mon seul territoire, La Réunion, concentre la moitié des demandes de logement social de toutes les outre-mer. Pas moins de 80 % des ménages ultramarins sont éligibles au logement social (70 % au logement très social), mais 15 % seulement de la population réside dans le parc social. Les bailleurs peuvent pratiquer des

dégrèvements sur les loyers, mais ils le font moins pour les logements locatifs très sociaux (LLTS) que pour les logements locatifs sociaux (LLS).

M. Charles de Courson (LIOT). Je ne comprends pas ce qu'apporterait ce dispositif au texte. Vous contestez qu'on puisse augmenter les loyers d'un montant inférieur à la baisse des charges. C'est aberrant ! Comment alors équilibrer le budget des organismes HLM ? Si l'on suit la logique de votre raisonnement, les économies sur les charges ne devant donner lieu à aucune compensation par une hausse du loyer, les travaux devront être entièrement financés par des subventions… donc par nos impôts ; ce n'est pas juste. Vous donnez l'impression d'omettre que le locataire paie des charges en sus du loyer. Si mes charges baissent plus que mon loyer n'augmente, je suis gagnant – voilà l'esprit du texte. C'est vrai dans les territoires d'outre-mer comme dans l'Hexagone.

M. Philippe Naillet (SOC). Le logement en outre-mer souffre d'abord d'un problème de production, dont la responsabilité incombe en premier lieu au Gouvernement. La ministre chargée des Outre-mer, Mme Naïma Moutchou, s'est engagée, à plusieurs reprises, auprès d'élus ultramarins sur le montant de la ligne budgétaire unique (LBU), mais ses engagements ne sont pas tenus. Au moment où nous parlons, le budget dédié à la LBU à La Réunion est fixé à 43 millions d'euros, c'est-à-dire qu'il sera amputé de 45 % par rapport au dernier exercice budgétaire. Voilà la réalité.

Or, depuis la crise de covid, le coût de la construction augmente : lorsque les bailleurs sociaux lancent des opérations, les appels d'offres sont infructueux. Résultat : à La Réunion, cinquante-deux mille demandes de logement social ne sont pas satisfaites, cent cinquante mille Réunionnais et Réunionnaises sont mal logés (ou pas logés du tout) …

Dans nos territoires, comme peut-être dans l'Hexagone, la question du logement social est une bombe à retardement.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je suis tout à fait d'accord, le problème concerne d'abord la production – et c'est bien l'objet de votre amendement – mais, ensuite, il faut adapter les plafonds et ce n'est pas moi qui peux le décider. Lors de la niche GDR du 5 juin 2025, nous avons adopté conforme une proposition de loi expérimentant l'encadrement des loyers dans les outre-mer, déposée au Sénat et rapportée à l'Assemblée par notre collègue Frédéric Maillot. Il s'agissait notamment d'obtenir un référentiel pour les matériaux de construction plus adapté.

Si nous arrivons à faire baisser les coûts de la construction, nous pourrions envisager de baisser le montant des loyers en outre-mer. C'est pourquoi j'attends la réponse du ministre.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE674 de M. Romain Daubié

M. Romain Daubié (Dem). Cet amendement vise à remédier à la sous-occupation des logements dans le parc social. Sur le terrain, on constate que certaines personnes sont, par exemple, seules dans un T4 ou un T5 – et d'ailleurs conscientes que cela pose, outre des difficultés d'entretien, un problème moral – alors que des familles nombreuses logent dans des T2 ou des T3. Je vous propose donc une expérimentation de cinq ans afin de favoriser la mobilité interne au sein du parc social.

Je n'ignore pas que les lois Molle et Alur contiennent déjà des solutions, mais celles-ci ne fonctionnent pas, peut-être parce que la procédure est trop lourde.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Cet amendement est satisfait : rien n'empêche un bailleur de proposer à un ménage en sous-occupation un autre logement plus petit à un loyer inférieur. Demande de retrait, sinon avis défavorable.

M. Romain Daubié (Dem). J'entends votre argument, mais la procédure existante est lourde – elle prévoit notamment un passage en conseil d'administration. Dans les endroits où il y a des demandes en attente, on constate souvent un double phénomène de sous-occupation et de suroccupation. Le dispositif que je propose ne coûtera rien à l'État ni aux bailleurs, mais aidera des familles.

Mme Alma Dufour (LFI-NFP). Nous sommes tout à fait d'accord. On ne s'imagine pas le nombre de personnes âgées modestes qui seraient volontaires pour vivre dans un logement social plus petit, si le bailleur avait la décence de leur proposer un loyer un peu réduit – il faudrait être un saint pour quitter un grand logement et payer plus cher. Le problème est structurel : depuis longtemps, les bailleurs sociaux construisent moins de T4 et de T5, qui sont devenus des denrées rares. Ce devrait même être une priorité nationale. En attendant, nous soutenons cette expérimentation.

M. Vincent Rolland (DR). Nous soutenons également cet amendement frappé au coin du bon sens. Ce n'est pas seulement une question d'argent : des familles qui se sont agrandies pourront trouver un logement approprié, parce que d'autres n'auront plus l'utilité d'un T4 ou d'un T5, une fois les enfants partis.

Mme Danièle Carteron (EPR). Je le soutiens aussi. Beaucoup de bailleurs organisent déjà des bourses d'échanges entre bailleurs, mais il arrive que des personnes âgées ne veuillent pas quitter un grand logement. À cet égard, l'expérimentation sera intéressante.

Mme Valérie Létard (LIOT). Il est évidemment essentiel d'optimiser notre patrimoine et notre parc de logements – encore faut-il que les bailleurs sociaux en aient la capacité. Les conventions passées avec eux prévoient d'ailleurs qu'ils transforment de grands logements en de plus petits pour apporter des solutions à certains profils de résidents. Actuellement, il n'y a pas toujours de solutions pour les personnes âgées à proximité de leur quartier. Les reloger trop loin peut leur poser

des difficultés et leur faire perdre des réseaux de solidarité. Ces situations doivent être étudiées avec attention, au cas par cas, et l'offre de petits logements doit être étoffée.

M. Charles de Courson (LIOT). Cet amendement va dans le sens d'une justice sociale. Il n'est pas normal que des logements soient suroccupés par des familles, quand d'autres sont sous-occupés. Reste un problème que ne traite pas l'amendement : que se passe-t-il si une personne dont le logement est sous-occupé refuse de changer de logement ? En l'état du droit, me semble-t-il, on ne peut pas l'obliger à rejoindre un logement qui correspond à sa situation, même à un loyer égal ou inférieur.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. On ne peut en effet y obliger les personnes de plus de 65 ans.

L'amendement me paraissait satisfait, c'est pourquoi j'en avais demandé le retrait. Les arguments et le volontarisme des commissaires m'ont toutefois fait changer d'avis : je m'en remets à la sagesse de la commission.

*La commission **adopte** l'amendement.*

TITRE III – DÉCENTRALISATION

Article 8 (Articles L. 301-3, L. 301-5-1, L. 301-5-1-3 [abrogé], L. 301-5-2 [abrogé], L. 301-5-3 [abrogé], L. 301-5-4 [abrogé], L. 303-1, L. 321-1-1, L. 411-10, L. 443-7, L. 443-8, L. 443-15-1, L. 443-15-1-1, L. 445-1 et L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation, articles L. 5219-5 et L. 5219-10 du code général des collectivités territoriales, article L. 210-1 du code de l'urbanisme, article 11 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, article 59 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République*) : Renforcement du statut d'autorité organisatrice de l'habitat*

Amendement de suppression CE626 de Mme Shéhérazade Bentorki

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Actuellement, le loyer est plafonné par la loi. L'article 8 vise à supprimer cette garantie et à permettre aux autorités organisatrices de l'habitat (AOH) de vendre, de démolir puis d'augmenter les loyers au-delà des plafonds nationaux, sans que l'État doive donner son accord. Qui paie ? Pas l'État… mais, une fois de plus, les locataires. Tandis que le loyer augmente, le montant des APL n'augmente pas : il a diminué en 2017 et le barème des APL devrait être gelé en 2027, sans indexation sur l'inflation. Les plus modestes seront ainsi les premiers exclus du logement construit pour eux.

Le logement social, c'est la solidarité nationale, pas une variable d'ajustement des budgets métropolitains. Ce que vous appelez « décentralisation » est, en réalité, un transfert de la facture vers les locataires. C'est pourquoi nous demandons la suppression de l'article 8.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. L'article 8 vise à renforcer le statut d'autorité organisatrice de l'habitat créé par la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi « 3DS, qui est resté jusqu'à présent une coquille vide. Seules huit intercommunalités ont été reconnues AOH, alors qu'une trentaine d'établissements publics de coopération intercommunale supplémentaires en remplissaient les conditions fin 2025.

Ces nouvelles compétences sont encadrées par la loi, en particulier s'agissant de la possibilité – sans obligation, évidemment – de déroger aux plafonds des loyers de zone afin de permettre aux AOH d'équilibrer le financement de la production neuve de logements sociaux, dont nous avons tant besoin.

J'entends vos craintes, mais l'article prévoit des garde-fous suffisants. Plusieurs amendements nous permettront de débattre de ces derniers. Avis défavorable.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Vous parlez de « garde-fous » ; malheureusement, la commission vient de voter l'article 7. Les locataires subiront une double peine : ils payeront les rénovations menées par les bailleurs sociaux et verront leur loyer augmenter si l'AOH en décide ainsi. Quels sont donc ces garde-fous ?

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Des conventions encadreront les hausses des plafonds de loyers. Tout ne doit pas nécessairement figurer dans la loi.

*La commission **rejette** l'amendement.*

*Elle **adopte** successivement les amendements rédactionnels CE686, CE687 et CE688 de Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.*

Amendement CE628 de Mme Aurélie Trouvé

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). À défaut de supprimer l'article 8, l'amendement vise à rétablir l'ordre logique de la politique publique : elle doit partir des besoins en logements identifiés dans le territoire, les traduire en objectifs pluriannuels de construction, d'acquisition, d'amélioration et de rénovation du parc social, puis déterminer la répartition des financements permettant de réaliser cette programmation.

L'article 8 renforce considérablement les compétences des autorités organisatrices de l'habitat. Il prévoit que l'État leur délègue le financement des aides au logement par une convention fixant le montant des droits à engagement et des crédits de paiement alloués, ainsi que les objectifs d'attribution associés. Il permet ensuite aux AOH de réaffecter annuellement ces droits entre la production de logements locatifs sociaux et la rénovation du parc existant, ainsi qu'entre les différentes catégories de logements sociaux.

Dans un contexte de crise historique de la construction et de forte progression de la demande de logements sociaux, il est temps de rompre avec une logique dans laquelle la puissance publique part de l'enveloppe disponible pour déterminer ce qu'elle peut financer. Il faut partir des besoins.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. L'amendement est satisfait. En effet, un établissement public de coopération intercommunale qui demande la délégation de compétences doit disposer d'un PLH exécutoire au moment de la signature de la convention. Comme vous le savez, ce PLH fixe, à partir des besoins du territoire, les objectifs de production et de rénovation des logements entre les différentes communes couvertes par cet établissement. Les besoins sont donc bien identifiés avant les financements. Cela permet d'élaborer une programmation pluriannuelle dont le financement est prévu par la convention de délégation. Avis défavorable.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendements identiques CE376 de M. Stéphane Peu et CE629 de Mme Sandrine Nosbé

Mme Karine Lebon (GDR). Il s'agit de supprimer les alinéas 28 à 37.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Cela reviendrait à retirer leurs compétences aux AOH, alors que nous cherchons au contraire à les renforcer. Avis défavorable.

*La commission **rejette** les amendements.*

Amendements identiques CE261 de Mme Danièle Carteron et CE679 de M. Romain Daubié

Mme Danièle Carteron (EPR). Nous souhaitons préciser que les objectifs visés par le dispositif sont non seulement la production et la rénovation de logements sociaux, mais également leur accessibilité et leur adaptation, conformément aux orientations générales du projet de loi.

L'adaptation des immeubles au vieillissement de la population et au maintien à domicile suppose de préserver ou de moderniser les installations indispensables à l'accessibilité, au premier rang desquelles figurent les équipements de mobilité verticale. Ces enjeux participent pleinement de la qualité du parc social.

M. Romain Daubié (Dem). L'accessibilité et l'adaptation visent les populations âgées et en situation de handicap, mais aussi les familles avec des enfants en bas âge.

Suivant l'avis de la rapporteure, la commission ***adopte*** *les amendements.*

Suivant les avis de la rapporteure, elle ***rejette*** *successivement les amendements CE372 et CE373 de M. Stéphane Peu.*

Amendement CE251 de Mme Karine Lebon

Mme Karine Lebon (GDR). Les outre-mer manquent de logements sociaux, comme monsieur Naillet l'a souligné, et plus encore de logements sociaux appropriés. Les besoins évoluent : nous avons davantage de personnes seules, la population vieillit et les jeunes peinent à se loger. En conséquence, la demande de petits logements croît. Or, le parc ne suit pas suffisamment ces évolutions.

Puisque l'article 8 vise à réorienter les financements entre construction et rénovation, mais aussi entre les différents types de logements, nous proposons simplement que ces choix partent des besoins constatés dans chaque territoire : il faut davantage de petits logements là où ils manquent, des solutions pour les jeunes travailleurs et les aînés, mais aussi des pensions de famille, des résidences autonomie ou de l'habitat inclusif. L'enjeu n'est pas seulement de produire plus de logements : il est aussi de savoir quels logements on produit et pour qui.

Je précise que notre collègue François Jolivet est cosignataire de cet amendement.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Le PLH vise justement à assurer une bonne répartition des logements, dans l'Hexagone comme en outre-mer. L'amendement est donc satisfait. J'en demande le retrait ; à défaut, avis défavorable.

La commission ***rejette*** *l'amendement.*

Amendements identiques CE199 de Mme Marie Récalde, CE374 de M. Stéphane Peu, CE484 de M. Boris Tavernier et CE630 de M. Jean-Hugues Ratenon

M. Pierre Pribetich (SOC). Nous souhaitons supprimer l'alinéa autorisant les AOH à augmenter localement les loyers des logements sociaux financés par des PLUS et des PLS. Mieux vaut s'abstenir de ce genre de pratique discriminante, qui n'est pas favorable à la mixité sociale.

C'est l'occasion de rappeler que la substitution des aides à la pierre par les aides à la personne, opérée par l'ancien Premier ministre Raymond Barre, a fragilisé durablement les bailleurs et les ménages.

Mme Karine Lebon (GDR). Nous nous opposons à ce que les loyers des logements sociaux PLUS et PLS puissent être augmentés localement par les AOH. Je précise que ces amendements identiques ont été travaillés avec la Fondation pour le logement des défavorisés et le Collectif des associations pour le logement.

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). L'État se désengage massivement du développement du parc social et en reporte la charge sur les locataires ; aussi tendons-nous vers un modèle d'autofinancement de la production locative sociale. Les loyers des HLM neufs sont déjà souvent inaccessibles aux ménages les plus pauvres : ils sont supérieurs de 17 % à la moyenne des loyers HLM.

Comme l'a montré récemment le service de statistique publique de l'énergie, des transports, du logement et de l'environnement (Sdes), la majorité des loyers du parc social dépassent les loyers plafonds pris en compte pour le calcul des APL. Si les logements PLAI sont épargnés par la hausse des loyers HLM, ils ne suffiront jamais à répondre aux 63 % de demandeurs de logements HLM dont les ressources se situent sous le plafond.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. La faculté d'augmenter les loyers ne s'applique qu'aux nouvelles conventions APL, donc au flux de productions nouvelles ; elle ne remet nullement en cause les loyers des logements déjà conventionnés. En outre, elle est strictement encadrée : l'AOH pourra déroger au loyer de zone dans des limites fixées par décret, et non de manière discrétionnaire. La disposition concerne des zones circonscrites, où le foncier est très cher.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Vous nous avez assuré, tout à l'heure, que l'article 8 comportait des garde-fous visant à limiter la hausse des loyers. Nos amendements de bon sens visent justement à introduire des garde-fous. Je ne comprends pas pourquoi vous vous y opposez : c'est paradoxal.

Mme Alma Dufour (LFI-NFP). J'ai bien compris que vous ne vouliez pas toucher aux loyers du privé et que vous vouliez par conséquent construire des logements sociaux. Et voilà que vous voulez augmenter les loyers dans le logement social, de façon prétendument encadrée par décret.

Pardon… mais il est temps d'atterrir. Revenons à la réalité. Savez-vous comment sont conçus les programmes locaux de l'habitat et les contrats d'engagement avec les bailleurs sociaux ? Prenons l'exemple de la métropole de Rouen. Pour commencer, elle n'atteint pas ses objectifs de construction de logements sociaux, sans être pour le moins sanctionnée. En revanche, 77 % des logements des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) doivent être loués à des ménages situés au-delà du premier quartile de revenus. En d'autres termes, on exclut les plus pauvres à travers les contrats conclus avec les organismes HLM. De fait, des centaines, voire des milliers, de personnes attendent un logement, alors que nous avons des logements sociaux vides. La métropole de Rouen n'est pas un cas isolé. Il y a alerte et péril en la demeure.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Ces amendements permettraient d'équilibrer les choses et d'apporter un minimum de garanties pour qu'on ne fasse pas tout reposer sur les locataires. Je vous invite donc à revoir votre avis, madame la rapporteure.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Les dispositions de l'article 8 ne sont pas excessives : l'objectif est de construire du logement social, si possible partout – pas uniquement dans des zones où le foncier est accessible. Il s'agit donc de favoriser la bonne répartition du logement social sur le territoire, en permettant aux opérateurs d'équilibrer le dispositif. Je le répète, les hausses de loyer ne seront autorisées que dans des zones restreintes. Je maintiens donc mon avis défavorable.

*La commission **rejette** les amendements.*

M. le président Stéphane Travert. Je salue le ministre de la ville et du logement, qui nous rejoint.

Amendement CE153 de M. Lionel Duparay

M. Lionel Duparay (DR). Nous voulons préserver le rôle du maire dans les décisions de démolition du parc social situé sur le territoire de sa commune. L'article 8 tend à permettre aux autorités organisatrices de l'habitat de délivrer, en lieu et place du représentant de l'État dans le département, les accords préalables à la démolition de logements sociaux. Or, le maire et le conseil municipal sont les plus à même d'apprécier l'opportunité des opérations de destruction, de reconstruction et de rénovation, ainsi que des projets visant à modifier un quartier pour le rendre plus vivable.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Votre amendement me paraît pleinement satisfait. En effet, un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme HLM ne peut pas être démoli sans l'accord du préfet de département, de la commune d'implantation (donc, du maire) et des garants des prêts. Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

L'amendement est ***retiré****.*

La commission ***adopte*** *successivement les amendements rédactionnels CE689 et CE685 de Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.*

Suivant l'avis de la rapporteure, elle ***rejette*** *l'amendement CE127 de Mme Julie Ozenne.*

Amendement CE300 de M. Pierre Pribetich

M. Pierre Pribetich (SOC). Nous proposons que les autorités organisatrices de l'habitat soient consultées préalablement au lancement d'opérations de construction de logements intermédiaires. Elles doivent avoir une vision d'ensemble des politiques de peuplement et des enjeux essentiels que sont le parcours résidentiel, la mixité sociale, la production de logements à loyer modéré et l'accession abordable.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je reconnais que le logement intermédiaire doit s'inscrire dans la stratégie locale de l'habitat, mais l'outil que vous proposez ne me semble pas adapté. Le régime du logement locatif intermédiaire repose principalement sur des incitations fiscales. Son développement est déjà pris en compte dans les documents de planification et de programmation de l'habitat, notamment les PLH et les plans locaux d'urbanisme intercommunal (PLUI). En pratique, les opérations font généralement l'objet d'échanges entre le maître d'ouvrage et la collectivité compétente en urbanisme. La consultation obligatoire de l'AOH constituerait une formalité supplémentaire susceptible d'allonger les délais de montage des opérations, alors que l'objectif est d'accélérer la production de logements. Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

La commission ***rejette*** *l'amendement.*

Amendement CE255 de Mme Karine Lebon

Mme Karine Lebon (GDR). Au cours de notre mission d'évaluation de la politique du logement social dans les outre-mer, notre collègue François Jolivet et moi-même avons rencontré une difficulté très concrète à laquelle cet amendement entend répondre.

On sait que les projets de logements sociaux prennent du retard, mais, quand on demande pourquoi, il est très difficile de savoir précisément où ça bloque : est-ce dû au manque de financement ou de foncier disponible, manque-t-il une autorisation, y a-t-il une difficulté technique ? Il est tout aussi difficile de savoir depuis combien de temps le projet est bloqué.

Lors de notre déplacement à La Réunion en avril, on nous a expliqué, pour justifier la baisse drastique de la ligne budgétaire unique, passée de 78,5 millions d'euros en autorisation d'engagement à 26,9 millions d'euros, que huit mille logements, pour lesquels les crédits ont été engagés, attendaient toujours d'être livrés ; six mille sont en chantier, mais on a été incapable de nous dire ce qu'il en était des autres. J'ai interrogé la secrétaire générale pour les affaires régionales (Sgar), la direction générale des outre-mer (DGOM) et la ministre : personne n'a pu me dire de quand dataient ces autorisations d'engagement. C'est tout de même incroyable !

Nous proposons donc qu'un numéro unique soit attribué à chaque opération, afin que nous puissions la suivre du début à la fin. Cette mesure correspond à la recommandation n° 18 de notre rapport. Les informations doivent être connues et partagées entre les services concernés. Si l'on veut réduire les délais de production, il faut être capable d'identifier les blocages.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je tiens à souligner la qualité des travaux que vous avez menés avec monsieur Jolivet. L'objectif visé par votre amendement est parfaitement légitime. Toutefois, il me semble que le droit en vigueur prévoit déjà l'enregistrement des opérations bénéficiant d'une aide à la pierre.

Mme Karine Lebon (GDR). Ce n'est pas appliqué !

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Votre rapport d'information met surtout en évidence les difficultés rencontrées par l'administration pour disposer d'un suivi consolidé des opérations et identifier rapidement la nature des blocages, territoire par territoire. Ces difficultés paraissent davantage relever de l'évolution des outils de pilotage et de l'exploitation des systèmes d'information que d'une lacune de la loi. Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre de la ville et du logement. À mon tour, je vous félicite pour la qualité des travaux que vous avez conduits avec votre collègue François Jolivet. Comme l'a indiqué la rapporteure, le suivi des opérations est prévu par la réglementation. Il est vrai que ces données faisaient défaut par le passé – vous le dénoncez à juste titre. Depuis, les outils ont été modernisés. Désormais, le système d'information du fonds national des aides à la pierre fonctionne et permet d'assurer le suivi des opérations. L'amendement CE255 est donc satisfait ; j'en demande le retrait.

Mme Karine Lebon (GDR). En avril, en tout cas, ce système d'information n'existait toujours pas dans les outre-mer – j'ignore si nos territoires sont traités de la même façon que l'Hexagone. Personne n'était capable de me communiquer un quelconque suivi.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Nous vous indiquerons depuis quand il existe un suivi opérationnel. L'outil étant récent, il est compréhensible que vous n'ayez pas eu de réponse au sujet des opérations passées.

Mme Karine Lebon (GDR). Permettez-moi d'insister. Dans nos territoires, la question du logement n'est généralement pas traitée par votre ministère, mais par celui des outre-mer. Les dispositifs de suivi ne sont peut-être pas les mêmes entre les deux administrations. Il faut y remédier.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE254 de Mme Karine Lebon

Mme Karine Lebon (GDR). Voici une nouvelle recommandation issue de notre rapport ; elle vise à résoudre une difficulté qui nous a souvent été rapportée pendant les auditions.

On ne peut pas piloter la politique du logement de la même manière pour tous les territoires. La situation de La Réunion n'est pas celle de la Guyane, de Mayotte, de la Guadeloupe ou de la Martinique. Les évolutions démographiques diffèrent, de même que les contraintes foncières et les besoins en construction et en réhabilitation. Il faut donc donner une plus grande marge de manœuvre à ceux qui connaissent ces réalités et les gèrent au quotidien. C'est pourquoi nous souhaitons que les conventions de délégation prévoient des modalités adaptées aux caractéristiques du territoire, afin d'accroître la capacité locale d'arbitrage entre la construction neuve et la réhabilitation, ainsi qu'entre les catégories de logements. Le cadre et les objectifs resteront fixés collectivement, mais, à l'intérieur de ce cadre, nous ferons davantage confiance aux territoires pour décider de l'utilisation des moyens.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Les conventions de délégation ont justement pour objectif d'adapter les modalités d'exercice de la délégation aux caractéristiques des territoires, qu'il s'agisse de la proportion de construction et de rénovation ou du type de logement social. Votre amendement est donc pleinement satisfait.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Vous mettez le doigt sur un véritable enjeu : la capacité à arbitrer, à l'échelle des territoires, entre rénovation et production de logements. L'article 8 vise précisément à mieux territorialiser la politique du logement. Il faut s'appuyer sur une vision globale tout en veillant à agir au plus près du terrain, ce qui impose de confier un maximum de responsabilités aux élus locaux. Ce qui est vrai dans les outre-mer peut d'ailleurs l'être également dans les Ardennes, en Bretagne ou ailleurs. Je vous propose de retirer votre amendement : nous devons nous assurer que la totalité de l'article 8 rapproche le plus possible la politique du logement du terrain.

Mme Karine Lebon (GDR). J'aimerais vraiment que nous puissions vous présenter notre rapport. Vous découvririez que le mécanisme de financement n'est pas du tout le même dans l'Hexagone et en outre-mer. Les réalités diffèrent du tout au tout : pour 911 000 habitants, 52 000 demandes de logements sociaux sont en

attente rien qu'à La Réunion ; 75 % de la population est éligible au logement social, et, parmi elle, 80 % l'est au logement très social. Or, seulement 15 % de la population vit dans un logement social. Les territoires ultramarins présentent des enjeux spécifiques – j'aimerais vraiment que nous en parlions.

Je profite de cette occasion pour évoquer la politique d'hébergement. Nous avons en effet découvert que l'État investissait deux fois moins dans la politique d'hébergement en outre-mer que dans l'Hexagone.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE576 de Mme Valérie Létard

Mme Valérie Létard (LIOT). Le projet de loi ne prévoit d'accorder qu'aux communautés urbaines et aux métropoles une compensation financière, dans les conditions prévues aux articles L. 1614-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Le régime de la délégation applicable aux communautés d'agglomération, aux communautés de communes et aux départements ne prévoit pas de mécanisme équivalent, alors que l'exercice de ces compétences peut entraîner des charges de gestion significatives pour les collectivités délégataires.

Cette absence de prise en charge peut fragiliser la pérennité de certaines délégations et conduire des délégataires à envisager leur restitution à l'État.

Notre amendement, travaillé avec France urbaine, vise à ce que la convention de délégation évalue les charges résultant de l'exercice des compétences déléguées et retrace les moyens humains et financiers mobilisés respectivement par l'État et le délégataire. Cette transparence doit permettre de mieux objectiver les conditions d'exercice de la délégation.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je partage votre préoccupation de mieux objectiver les moyens nécessaires à l'exercice des compétences déléguées.

La convention de délégation a précisément vocation à définir les modalités d'exercice de la délégation et les engagements réciproques des parties. Il appartient naturellement à l'État et au délégataire d'apprécier, lors de la négociation de la convention, les moyens humains et financiers nécessaires à sa bonne exécution. À ce stade, je demande donc le retrait de l'amendement. À défaut, j'émettrai un avis défavorable, mais je souhaite auparavant entendre les arguments du ministre.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. L'intention est plus que louable. L'amendement prévoit toutefois de rajouter des conventions et des démarches qui nous paraissent excessives. Le dispositif doit être aussi simple et fluide que possible. Avis défavorable.

M. Charles de Courson (LIOT). Comment justifiez-vous une telle discrimination entre les collectivités ? Ce n'est pas possible ! Vous répondez que les conventions peuvent prévoir une compensation pour les collectivités autres que les communautés urbaines et les métropoles : pourquoi ne pas l'écrire d'emblée dans la loi ?

Mme Valérie Létard (LIOT). Pour l'exercice d'une même délégation de compétences, la communauté urbaine et la métropole recevront une compensation financière pour la délégation exercée, mais pas la communauté d'agglomération. Comment justifier une telle différence ? Nous demandons simplement une équité de traitement.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Il existe deux régimes différenciés, l'un obligatoire, l'autre optionnel.

Mme Valérie Létard (LIOT). Pourquoi compenser quand c'est obligatoire, mais pas quand c'est facultatif ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Certaines agglomérations ont fait le choix d'expérimenter la délégation de l'aide à la pierre. Ce choix était optionnel et elles ont choisi de le faire à leurs frais. Nous proposons d'aller plus loin. Celles pour lesquelles cette compétence deviendrait obligatoire percevraient une compensation automatique. Ensuite, nous permettrions à certaines collectivités d'expérimenter le dispositif. Elles ne relèveraient pas du même régime, d'où la différence de traitement.

La commission ***adopte*** *l'amendement.*

Elle adopte l'article 8 ***modifié****.*

Article 9 *(*articles L. 441-2-1, L. 441-2-9 et L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation, article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales) : *Accès aux données du GIP-SNE et échanges de données avec la DGFiP, transfert des compétences relatives au droit au logement opposable et des droits de réservation de l'État aux collectivités locales et à leurs groupements, habilitation à réformer par ordonnance le régime du référé Dalo*

Amendement CE415 de Mme Valérie Létard

Mme Valérie Létard (LIOT). L'amendement vise à renforcer les garanties entourant l'échange d'informations entre l'administration fiscale et le système

national d'enregistrement des demandes de logements sociaux (GIP SNE). L'amélioration de la connaissance de la situation des demandeurs et des locataires peut constituer un outil utile pour rendre les politiques d'attribution plus efficaces et mieux cibler les priorités. La circulation de données personnelles particulièrement sensibles doit toutefois s'accompagner de garanties fortes en matière d'information, de transparence et de proportionnalité.

L'amendement prévoit que le demandeur soit informé dès le dépôt de sa demande de l'existence d'un échange d'informations, de ses finalités, des catégories de données susceptibles d'être recueillies ainsi que des personnes susceptibles d'y accéder. Il garantit ainsi que les personnes concernées comprennent l'utilisation qui est faite de leurs données. Il prévoit également que les locataires soient informés de toute utilisation de ces données susceptible de conduire à un réexamen de leur situation. Par ailleurs, les informations issues de l'administration fiscale ne pourront être utilisées à cette fin que lorsqu'elles feront effectivement apparaître la nécessité d'un tel réexamen.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Ces échanges seront informatisés et ils auront lieu de manière systématique. Il me semble qu'en informer le demandeur à chaque fois serait une source de lourdeur administrative. Avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Le Gouvernement souhaite simplifier les modalités d'échange d'informations entre le GIP SNE et l'administration fiscale pour éviter les redondances inutiles et simplifier les contrôles. Lors du dépôt de la demande de logement social, le demandeur est déjà informé que ses données peuvent être utilisées par d'autres systèmes d'information. L'amendement me paraît satisfait. Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE638 de Mme Shéhérazade Bentorki

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Depuis 2022, la loi dit quelles personnes sont prioritaires pour être relogées, mais elle ne dit pas ce qu'est un logement inadapté au handicap. Résultat : en 2025, une personne en fauteuil roulant a vu sa demande de logement rejetée, nécessitant l'intervention de la Défenseure des droits.

Nous proposons donc d'inscrire dans la loi des critères clairs, déjà définis par les experts, pour que la même règle s'applique partout dans notre territoire.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Nous avons déjà débattu de ce sujet. Le handicap est un domaine dans lequel beaucoup de progrès restent à faire. Vous semblez vouloir revenir au 100 % accessible, ce que je peux comprendre, mais il peut être contre-productif de viser la perfection. Avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. L'intention est louable ; la ministre déléguée chargée de l'autonomie et des personnes handicapées et moi-même travaillons avec les associations à établir la liste des critères permettant de définir si un logement est accessible ou non et, si oui, pour quelle typologie de handicap, car ce n'est pas la même chose d'avoir des problèmes de mobilité ou une difficulté sensorielle. Pour autant, outre le logement lui-même, la question est de savoir si le bâtiment est accessible : *quid* des parties communes, des trottoirs et des espaces publics qui l'entourent ? L'amendement ouvre le débat sans apporter de réponse satisfaisante. Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Je précise ma pensée : la somme des critères listés dans l'amendement revient à la définition du 100 % accessible.

Mme Alma Dufour (LFI-NFP). Il y a là une incompréhension. Le 100 % accessible porte sur la construction neuve depuis la loi de 2005, tandis que l'enjeu de cet amendement est de rendre accessible l'existant.

L'absence de nomenclature ne permet pas de dresser une liste des logements adaptés à la relocation sur un territoire donné, notamment dans le parc social, pour aider au relogement des personnes en situation de handicap. Six cent cinquante mille personnes, soit plus d'un demi-million de nos concitoyens, ne peuvent pas entrer ou sortir seules de leur logement. Dans chacun de vos territoires, il y a des personnes en situation de handicap ou des personnes très âgées qui sont privées de cette liberté essentielle.

Monsieur le ministre, vous dites travailler sur le sujet, mais cela fait plus d'un an et demi que l'on nous répond la même chose. Pourriez-vous nous préciser à quoi nous pouvons nous attendre dans les prochains mois ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Le Conseil national de l'habitat (CNH) a pris l'engagement de travailler à un décret pour avancer de manière significative dans la définition du logement accessible. Encore une fois, le logement est une chose, le bâtiment et le quartier qui l'environne en sont une autre. Je me tiens à votre disposition pour en discuter.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). À quel horizon ce décret serait-il accessible ? Depuis 2005, le logement est censé être accessible aux personnes porteuses de handicap. En 2026, ce n'est toujours pas le cas.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Le décret sera pris d'ici à la fin de l'année pour le logement social, et avant 2028 pour la totalité des logements.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendements CE91 et CE92 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). Cet amendement aborde le sujet du relogement des fauteurs de troubles et des trafiquants de drogue. Le grand public ne le sait pas, les Français ne le savent pas, malgré la médiatisation des quelques expulsions réalisées dans le logement social pour ces raisons : ces fauteurs de troubles et ces trafiquants de drogue bénéficient, grâce au droit au logement opposable (Dalo), d'un relogement lorsqu'ils sont expulsés. Nous voulons les empêcher de bénéficier de ce droit. Pour des raisons de justice et pour maintenir la quiétude dans le parc social, nous devons faire en sorte que les quelques individus qui pourrissent la vie de centaines de milliers de locataires ne puissent pas y revenir pour une période d'au moins dix ans.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. La commission Dalo n'a pas à connaître des sanctions pénales qui s'appliquent aux individus. Pour ma part, je trouve complètement injuste d'interdire d'accès au logement social un demandeur qui a purgé sa peine ; ce serait le condamner une seconde fois.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je comprends votre intention de protéger les cinq à six millions de Français qui vivent dans les logements sociaux et qui n'ont pas envie de résider auprès de délinquants multirécidivistes et de criminels. C'est l'esprit du droit de veto prévu à l'article 10, qui donne au maire, premier magistrat de sa ville et officier de police judiciaire, l'accès à certaines informations et lui octroie la possibilité de refuser l'attribution d'un logement social sur la base d'une condamnation pour troubles à l'ordre public. J'espère que vous le soutiendrez.

Comme l'a dit la rapporteure, tous les membres de la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) n'ont pas vocation à accéder au casier judiciaire des demandeurs. L'administration est formelle pour dire que cela n'entre pas dans le cadre du droit constitutionnel français tel qu'il existe aujourd'hui. Avis défavorable.

M. Hervé de Lépinau (RN). L'amendement de notre collègue Falcon vise un cas très précis, celui des trafiquants de stupéfiants qui sont à la recherche de nourrices. Des appartements nourrices sont ciblés par ces familles délinquantes et l'on voit se développer un phénomène extrêmement préoccupant : le choix de personnes handicapées pour devenir nourrices. Or, le handicap moteur n'est pas une cause d'exonération de la responsabilité pénale.

Je le vis à Carpentras : les narcotrafiquants ont eu recours à deux personnes en fauteuil roulant, pour en faire des nourrices et se servir de leur appartement. Ces personnes handicapées ont été condamnées pour complicité de trafic de drogue. C'est extrêmement concret et cela n'a rien à voir avec le fait d'avoir payé sa dette.

Il y a des familles qui constituent un point de fixation des trafics ; elles sont parfaitement connues par les services de police. La justice va son train de sénateur. Si vous voulez donner au maire la possibilité de traiter rapidement la difficulté, il

faut voter cet amendement. Si on doit attendre la Saint-Glinglin pour une condamnation, je vous garantis que cette situation perdurera !

Mme Cyrielle Chatelain (EcoS). Je conteste le fondement même de l'amendement. Vous avez dit, lors de sa présentation, que le Dalo était utilisé par des trafiquants pour accéder au logement ; mais ce n'est absolument pas ça, le droit au logement opposable ! On a compris, depuis le discours de madame Le Pen, que le Rassemblement national avait décidé d'attaquer et de décrédibiliser le logement social.

En dénigrant le Dalo, vous n'êtes pas en train de protéger les occupants du logement social, mais d'installer un récit qui vise à affaiblir le droit de tous les Français d'accéder au logement.

Je ne reviens pas sur l'intervention de votre collègue qui, outre qu'il tient des propos méprisants pour les personnes en situation de handicap, voudrait que des personnes n'aient plus accès au logement avant même qu'un jugement soit rendu ! Pour avoir siégé en commission Dalo, je peux vous dire que ce que l'on y voit, ce sont des familles qui vivent dans des logements privés trop chers ou dans des logements suroccupés. C'est de cela dont il faut s'occuper, plutôt que de vos lubies.

M. François Piquemal (LFI-NFP). C'est un amendement digne du Rassemblement national ! Pour être éligible au Dalo, il faut faire une demande, obtenir un numéro unique et correspondre à certains critères de vulnérabilité ; on passe ensuite devant une commission. Beaucoup de demandeurs reconnus comme prioritaires ne sont actuellement pas relogés, au mépris de la loi, et l'État est souvent condamné pour cela. S'il faut, en plus, vérifier si les gens ont un casier judiciaire… !

Comme monsieur de Lépinau, je suis contre les trafics – et notamment contre le trafic de fonds publics. Si, demain, monsieur Julien Odoul – cela peut arriver à tout le monde – a un problème de logement et qu'il est reconnu prioritaire Dalo, je serai pour que la loi s'applique à toutes et tous, y compris aux membres du Rassemblement national qui ont enfreint la loi et qui se sont comportés comme des voyous. Le droit au logement doit s'appliquer de manière universelle. Le Rassemblement national ferait bien de s'en rappeler : cela pourrait aider certains de ses membres en cas de coup dur…

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

Amendements CE94 et CE93 de M. Frédéric Falcon (discussion commune)

M. Frédéric Falcon (RN). Mes propos ont été totalement manipulés et déformés par madame Chatelain, qui n'a rien compris à ce que j'ai dit. Il y a aujourd'hui très peu d'expulsions dans le parc social pour les raisons que j'ai évoquées : c'est très dur et, souvent, les bailleurs sociaux ne font pas l'effort

d'expulser les trafiquants de drogue et les fauteurs de troubles, qui continuent à pourrir la vie des gens. Forcément, ils n'arrivent pas souvent en commission Dalo !

Nous ne serons jamais d'accord. La gauche continue à défendre les dealers : c'est l'impunité la plus totale, c'est le laxisme. Les Français sont de notre côté, quel que soit leur parti politique. Regardez les sondages, tout le monde est d'accord avec ce que je viens de vous dire ! C'est une question de bon sens. La générosité nationale ne peut pas être préemptée par des gens qui prospèrent sur le trafic de drogue, lequel est en explosion dans notre pays. Il va falloir trouver une solution, sans quoi nous allons devenir un « narco-État ». Il y a déjà des « narcozones » – vous pouvez soupirer, mais c'est en train d'arriver… Vous vivez dans un monde parallèle. Les Français n'en peuvent plus ! Il est temps de réformer tout cela.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je me suis déjà exprimé. Avis défavorable.

Mme Cyrielle Chatelain (EcoS). J'ai parfaitement compris ce que vous avez dit, monsieur Falcon. C'est d'ailleurs écrit dans l'exposé sommaire : « *Le présent amendement vise à mettre fin au bénéfice du droit au logement opposable pour les personnes dont les agissements graves ont conduit à une condamnation définitive et à leur exclusion ou expulsion du parc locatif social.* ». Le cœur de votre amendement repose sur le droit au logement opposable. Ce que vous attaquez, c'est l'accès au logement. Quand, dans votre défense, vous expliquez que le droit au logement opposable est utilisé par les trafiquants, c'est bien le droit au logement opposable que vous attaquez.

Il y a une logique constante chez le Rassemblement national, c'est de fragiliser le logement social en faisant croire que les personnes qui y sont hébergées sont majoritairement des trafiquants et, comme le disait faussement votre présidente de groupe, des étrangers, alors qu'il s'agit de la solidarité nationale.

Vous n'aimez pas que l'on dénonce les outils que vous utilisez pour fragiliser les droits de l'ensemble des Français. Le logement social, c'est pour tout le monde. Arrêtez avec vos amendements ! Vous ne comprenez clairement pas comment il fonctionne.

M. François Piquemal (LFI-NFP). Le logement public ne relève pas de la générosité, monsieur Falcon : il est financé par les travailleuses et les travailleurs, notamment par la participation des employeurs à l'effort de construction versée à Action logement.

Les logements publics sont construits par des ouvriers du BTP et, ne vous en déplaise, 25 % d'entre eux sont issus de l'immigration. Il est possible que le logement où vous vivez ait été construit par des personnes d'origine immigrée, voire étrangères. Le secteur du BTP nous dit que ses ouvriers ont des problèmes de mal-logement à cause du faible pouvoir d'achat et du manque de production de

logements. Il faut changer votre focale : le logement public n'est pas une question de générosité, c'est une construction de l'État social français. Il serait bon que vous appreniez un peu de notre histoire, notamment de l'après-Seconde guerre mondiale et du Conseil national de la résistance… même si ce n'était pas votre camp à l'époque !

M. le président Stéphane Travert. Cher collègue, évitons les provocations inutiles.

M. Hervé de Lépinau (RN). Je suis maire d'une ville qui abrite l'un des dix quartiers prioritaires les plus pauvres de France. La population qui y vit en a marre de voir les trafiquants abuser du Dalo pour se maintenir. Nous parlons ici d'un effet de bord, pas du Dalo en tant que tel. Monsieur le ministre, il n'y a pas si longtemps vous étiez maire d'une ville où l'environnement est parfois difficile : vous savez très bien de quoi je parle.

Les commissions d'attribution des logements et les maires sont démunis, car ils n'ont pas la possibilité de se débarrasser de ces abuseurs. Quand ils y arrivent, les offices publics de l'habitat (OPH) se « refilent le mistigri » en se renvoyant ces gens dont personne ne veut parce qu'ils sont à l'origine des abus. Si vous voulez remettre de l'équité, aidez-nous à traquer ces tricheurs, ces menteurs, ces trafiquants afin que le Dalo soit utilisé par ceux qui en ont besoin.

Quant aux leçons de morale sur la résistance, vous pouvez les garder ! LFI est venue faire une sorte de *stand-up* à Carpentras : je les emmène dans les quartiers ; venez, vous verrez ce que c'est que la réalité concrète.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

Amendement CE412 de Mme Valérie Létard

Mme Valérie Létard (LIOT). Le présent amendement vise à garantir que les données personnelles recueillies dans le cadre du système national d'enregistrement des demandes de logement social ne puissent être cédées à des fins commerciales ou utilisées à des fins de prospection. Les données relatives à la situation familiale, aux ressources ou au parcours résidentiel des personnes constituent des informations particulièrement sensibles. Elles ont été recueillies dans le cadre d'une politique publique du logement et ne sauraient devenir, directement ou indirectement, une source de valorisation commerciale ou de prospection.

Le présent amendement interdit donc explicitement toute cession à titre onéreux de ces données, ainsi que toute utilisation à des fins commerciales ou de prospection commerciale. Afin d'y donner une portée effective, l'amendement prévoit que toute cession ou utilisation effectuée en méconnaissance de ces dispositions soit passible de sanctions prévues par le code pénal.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. L'amendement est satisfait. Je ne vois pas le GIP SNE vendre ces données ou en faire une utilisation commerciale. L'État ne commercialise pas les données personnelles des administrés. Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. L'amendement est satisfait par le RGPD et par le règlement du GIP SNE. Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

L'amendement est ***retiré****.*

Amendements identiques CE321 de Mme Marie Récalde, CE492 de M. Boris Tavernier et CE635 de Mme Sandrine Nosbé

M. Pierre Pribetich (SOC). Nous souhaitons supprimer les alinéas 16 à 36, qui prévoient la possibilité de déléguer aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de logement la mise en œuvre du droit au logement opposable. Je rappelle que la loi du 5 mars 2007 a transféré une partie de la responsabilité juridique vers l'État. Celui-ci est donc tenu de garantir le relogement. Le Haut Comité pour le droit au logement a estimé n'avoir identifié aucun territoire où cette délégation se déroule de manière satisfaisante et pertinente ; autant arrêter tout de suite l'expérimentation.

M. Boris Tavernier (EcoS). Mon amendement supprime l'expérimentation de la délégation du Dalo prévue pour la région Île-de-France. Cette délégation ne ferait probablement qu'aggraver les difficultés de la mise en œuvre du Dalo, en plus de déresponsabiliser l'État. Je rappelle que l'Île-de-France concentre 80 % des retards de relogement des prioritaires Dalo. Une telle situation nécessiterait d'analyser d'abord les raisons de l'échec de l'État et de réfléchir aux mesures nécessaires pour y remédier.

L'amendement supprime également la délégation du contingent préfectoral aux collectivités, qui n'en font pas le meilleur des usages ; nous y reviendrons dans un amendement dédié.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Bien que cette possibilité existe juridiquement depuis la loi de 2007, seuls deux établissements publics de coopération intercommunale exercent à ce jour la délégation du Dalo au niveau national ; personne ne l'a demandée, ni les associations, ni les collectivités.

On fait une réforme dont presque personne ne veut, sans un euro de plus, alors que c'est à l'État de garantir ce droit. Le Dalo n'a pas besoin d'être délégué, il a besoin d'être respecté. Voilà pourquoi nous demandons de supprimer cette expérimentation.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Comme je l'ai indiqué dans mon rapport, une communauté d'agglomération, Région de Compiègne et de la Basse-

Automne, et une métropole, Rennes métropole, assurent d'ores et déjà la responsabilité du droit au logement opposable. L'État ne va pas forcer qui que ce soit à exercer cette compétence. La délégation se fera sur la base du volontariat et, si la collectivité ne remplit pas ses obligations de relogement des demandeurs, elle devra payer une astreinte ; elle n'a donc aucun intérêt à tricher. La métropole de Rennes n'est pas connue pour fuir ses responsabilités sociales ; au contraire, elle gère le Dalo de manière dynamique. L'article ne fait qu'étendre cette possibilité à d'autres collectivités.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. J'entends fréquemment, sur les bancs de la gauche, des élus dire : « *Laissez-nous poursuivre l'expérimentation sur l'encadrement des loyers. Il faut donner aux maires des outils. Ceux qui veulent s'en saisir s'en saisiront, et ceux qui ne le veulent pas ne s'en saisiront pas.* » Au fond, c'est la même chose qui est proposée à l'article 9. Il ne s'agit pas de minorer les contraintes du Dalo, nous ne touchons pas aux douze critères qui définissent les publics prioritaires : nous proposons simplement aux collectivités locales de soulager les services préfectoraux en pilotant elles-mêmes le Dalo. Certains élus, dans certaines configurations, le souhaitent ; je comprends que cela n'ait pas vocation à être généralisé partout en France.

M. Aurélien Taché (LFI-NFP). Je ne peux m'empêcher de penser que le Gouvernement veut délester l'État de ses obligations en matière de Dalo. Près de vingt ans après sa création, des dizaines de milliers de ménages sont encore à reloger rien que dans la région Île-de-France, que vous connaissez bien, monsieur le ministre.

Quand le Dalo a été créé – rappelez-vous les Don Quichotte, avec leurs toiles de tente, près du canal Saint-Martin – on pensait régler le problème en quelques années et l'on s'est dit que le seul moyen d'y arriver était de construire des logements sociaux massivement. Notre collègue Pribetich a rappelé tout à l'heure que, depuis les APL, que vous voulez à présent « geler », il y a de moins en moins d'aides à la pierre. Les astreintes du Dalo nourrissaient les aides à la pierre, qui permettaient de construire des logements sociaux pour sortir enfin de la logique de pénurie. Aujourd'hui, on a gardé un coupe-file, mais on n'a plus de solution à proposer aux gens parce que le logement social a été abandonné. Il faut y ajouter les effets de la réduction du loyer de solidarité (RLS), décidée il y a dix ans. Au total, le logement social s'est effondré. Plutôt que de prendre vos responsabilités en tant que Gouvernement et de dire que l'État va reloger tout le monde, vous voulez « refiler le bébé » aux communes. Ce n'est pas acceptable.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Vous êtes taquin, monsieur le ministre : vous avez choisi de prendre en exemple l'encadrement des loyers en sachant que je suis profondément décentralisateur et girondin, mais on ne peut pas mettre les deux sur le même plan. L'encadrement des loyers a montré son efficacité et il est plébiscité par les élus locaux ; à l'inverse, ce dispositif a été un échec dans les territoires où il a été expérimenté.

Je suis favorable à l'idée de donner aux maires une boîte à outils… à condition que ces outils fonctionnent, ce qui n'est pas le cas.

Certains territoires qui seraient prêts à s'aventurer dans la délégation du Dalo, par volonté de mieux le gérer, mettent en avant leur peur qu'elle ne serve à leur transférer, ensuite, le logement d'urgence. Il faut leur apporter des garanties. J'espère que vous clarifierez votre position sur le sujet ce soir.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je répondrai à cette interpellation importante et grave. Il ne s'agit pas de se délester de quoi que ce soit. D'une part, quand la mairie de Rennes a lancé son expérimentation, je ne pense pas qu'elle ait eu le sentiment que l'État se délestait sur elle. D'autre part, comme j'ai eu l'occasion de vous le dire à plusieurs reprises, il n'y a aucune velléité de la part de l'État de se décharger de la lourde responsabilité de l'hébergement d'urgence, qui est une prérogative à 100 % régalienne, pilotée dans une logique nationale, à la différence du Dalo, qui est départementalisé. J'espère vous avoir rassuré sur ce point pour obtenir votre soutien à la décentralisation que nous proposons.

*La commission **rejette** les amendements.*

*Elle **adopte** l'amendement rédactionnel CE721 de Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.*

Amendement CE456 de Mme Emeline Rey-Rinchet

Mme Emeline Rey-Rinchet (DR). L'article 9 prévoit d'expérimenter le transfert, aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale volontaires, de la gestion du contingent préfectoral de logements sociaux. Le Sénat a limité cette expérimentation à l'Île-de-France pour une durée de deux ans, avec un délai de six mois pour candidater. Ces conditions risquent de limiter fortement la portée de l'expérimentation. Concrètement, deux années ne laissent que peu de temps aux collectivités pour candidater, s'organiser et mettre en œuvre le dispositif.

Avec cet amendement, notre groupe propose de revenir à une durée de cinq ans d'expérimentation et de deux ans pour se porter volontaire. L'amendement étend également l'expérimentation à l'ensemble du territoire national. Oui, les enjeux du Dalo sont particulièrement élevés en Île-de-France, mais une expérimentation sur tout le territoire national permettrait aussi de mesurer sa mise en œuvre dans les territoires ruraux.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. C'est un amendement de bon sens, qui permettra à chacun de candidater et d'expérimenter dans un délai suffisant. De

plus, il n'était pas cohérent de limiter l'expérimentation à l'Île-de-France. Avis favorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je ne peux que donner un avis favorable à cet amendement frappé au coin du bon sens. Je remercie le groupe de la Droite républicaine et madame la députée de l'avoir proposé.

*La commission **adopte** l'amendement.*

*Elle **adopte** l'amendement rédactionnel CE720 de Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.*

*Suivant l'avis de la rapporteure, elle **rejette** l'amendement CE494 de M. Boris Tavernier.*

*Elle **adopte** successivement les amendements rédactionnels CE719 et CE718 et l'amendement CE717 de coordination juridique de Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.*

*Elle **adopte** l'article 9 **modifié**.*

Après l'article 9

Amendement CE652 de Mme Shéhérazade Bentorki

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. L'amendement est satisfait. Le droit offre déjà une possibilité de recours au titre de l'inadaptation du logement au handicap. Il n'est pas utile de l'inscrire dans la loi. Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

M. Charles de Courson (LIOT). L'amendement relève du domaine réglementaire. Nous n'allons tout de même pas inscrire le contenu d'un formulaire dans la loi !

*La commission **rejette** l'amendement.*

M. le président Stéphane Travert. Mes chers collègues, il nous reste quarante-deux amendements à examiner. Nous sommes à un peu plus de vingt amendements à l'heure. Si nous sommes raisonnables dans les prises de parole, nous pouvons finir d'ici une petite heure. Je vous propose donc de continuer jusqu'au bout l'examen du texte.

Article 10 (articles L. 441-2, L. 441-2-1 A [nouveau] et L. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation, article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles) : *Renforcement des pouvoirs du maire dans l'attribution des logements sociaux*

Amendements de suppression CE320 de M. Iñaki Echaniz CE496 de M. Boris Tavernier et CE641 de Mme Shéhérazade Bentorki

M. Iñaki Echaniz (SOC). Si nous partageons la conviction que les élus locaux doivent être mieux associés à l'attribution des logements sociaux, nous considérons que cet article ouvre la boîte de Pandore.

D'abord parce que, dans une situation de tension extrême dans l'accès au logement, il met les maires en porte-à-faux. On le sait, les maires sont bien souvent pointés du doigt pour des choses dont ils ne sont pas responsables ; leur mettre entre les mains un droit de veto les exposerait encore plus à des conflits, voire à des représailles.

Surtout, les contours de ce droit de veto sont bien trop flous. Sur quelle base juridique, sur quelle temporalité, sur quelle qualification pénale le maire pourra-t-il s'appuyer ? Il a été rappelé précédemment un principe souvent utilisé dans l'éducation nationale, celui du *non bis in idem* : on ne punit pas une personne deux fois pour la même chose. Si, effectivement, quelqu'un a commis un fait délictuel dans une commune, il sera très probablement jugé et condamné. Le maire doit-il le condamner une deuxième fois ? C'est au juge de décider si cette personne doit rester sur le territoire ou pas ; ce n'est pas la responsabilité du maire. Faisons confiance à la justice qui ordonnera à la personne concernée de ne pas résider dans la commune.

M. Boris Tavernier (EcoS). Nous nous opposons totalement à cet article, qui constitue une forme d'hommage à Patrick Balkany. L'article concentre entre les mains du maire des pouvoirs déterminants dans la procédure d'attribution des logements sociaux. On parle d'un droit de classement des candidats, d'un droit de veto du maire ou encore de la délégation du contingent préfectoral. Le logement social n'est pas la propriété des maires, c'est un outil du droit au logement ; leur déléguer de tels pouvoirs, c'est mettre en danger ce droit. L'article présente un danger de remise en cause des priorités légales d'attribution, un danger de discrimination dans l'accès au logement social et, bien évidemment, un danger de clientélisme de la part des maires.

M. François Piquemal (LFI-NFP). C'est un article très dangereux. Pour les concitoyennes et les concitoyens qui nous regardent à cette heure et qui ne sauraient pas comment sont attribués les logements publics, je rappelle qu'il y a des règles précises. D'abord, vous faites une demande et vous recevez un numéro unique ; ensuite, les réservataires – les collectivités locales, Action logement, l'État par le préfet – peuvent présenter des candidats pour un quota de logements à attribuer : 30 % des logements reviennent ainsi à l'État, dont 5 % pour les fonctionnaires.

Le texte veut donner aux maires des pouvoirs supplémentaires, dont un droit de veto qui entraînera les pires dérives. Il fait peser une responsabilité régalienne sur le dos des maires. Certains d'entre eux risquent de pratiquer une politique clairement clientéliste ; elle est déjà dénoncée dans certains endroits. Là, ce sera la porte ouverte à tout. J'aimerais vous entendre sur ce point, monsieur le ministre ; je me demande comment vous êtes arrivé à cette idée qui pourrait aboutir à des choses très sales.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Avis défavorable. Il serait dommage de supprimer cet article sans débattre. Donner ce pouvoir au maire, c'est aussi l'encourager à construire des logements sociaux en lui redonnant la main. Le texte ne prévoit pas une interdiction d'accès au logement social. Il dit simplement : « *Pour ce logement-là, à tel endroit, c'est un droit de veto qui s'impose.* ». Laissons faire le débat, mais ne pensez pas que tout est facile. L'article répond à une demande de la part des maires.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Ayons ce débat et travaillons ensemble aux modalités de ce droit pour que chacun soit rassuré.

Vous me demandez, monsieur Piquemal, où j'ai été chercher cette proposition : tout simplement sur le terrain, lors de discussions avec des élus locaux de toutes tendances politiques. Il y a des maires qui demandent la possibilité d'avoir un impact plus important sur ce que l'on appelle la « politique de peuplement ».

Je prends souvent l'exemple d'un maire qui avait réussi à mobiliser du foncier pour construire un Ehpad et une résidence seniors. Il espérait utiliser le petit terrain d'en face pour y construire des logements sociaux destinés au personnel soignant ; or, en raison des règles d'attribution, seules trois personnes liées à ces établissements ont pu y être logées. Cet élu m'a confié son écœurement : il regrette de ne pas avoir utilisé ce foncier autrement, d'autant qu'il doit faire face au mécontentement du voisinage.

Il ne s'agit pas de permettre aux élus locaux de choisir nominativement les locataires, ce qui s'apparenterait au clientélisme dont on nous accuse. L'objectif est de pouvoir définir des critères répondant aux enjeux locaux. Encadrons cette mesure, si vous le souhaitez, et travaillons sur ses modalités d'application, mais ne remettons pas en cause le principe de confiance envers les élus locaux, qui ont la légitimité que leur confère le suffrage universel. Je le répète : les élus locaux sont

dignes de confiance, tout comme les parlementaires que vous êtes ! Le clientélisme est pénalement condamnable. Comme vous l'avez rappelé, monsieur Echaniz, des suspicions existent parfois déjà : dans ce cas, des enquêtes sont menées et des condamnations prononcées. Ne laissez pas entendre que l'article 10 a vocation à favoriser de telles dérives ! Ce n'est absolument pas le cas. Ce droit de veto ne ressemble pas à la caricature que vous en avez faite : il ne s'agit pas de dire « ta tête me revient, ou ne me revient pas ».

Je vous demande de ne pas supprimer cet article, mais d'examiner plutôt la nouvelle rédaction proposée par la rapporteure. Fort de l'avis du Conseil d'État, le Gouvernement a proposé au Sénat une disposition permettant de sécuriser juridiquement le dispositif et de faire en sorte que le maire émette des avis justifiés, fondés sur des condamnations ou des troubles manifestes à l'ordre public. Certains amendements déposés, notamment par monsieur Marchive, visent à renforcer encore l'encadrement du dispositif, s'il en était besoin.

Alors que votre assemblée s'est saisie de la proposition de loi dite « intégrale », pouvons-nous accepter qu'un maire, premier magistrat de sa commune, « à portée d'engueulade », n'ait aucune réponse à apporter lorsqu'un bourreau sort de prison et se trouve relogé dans le même quartier, dans l'immeuble d'en face, voire dans le même immeuble que sa victime ? Il est essentiel de lui donner cet outil complémentaire. Il n'a aucun caractère obligatoire, mais il permet au maire de protéger les victimes. Faites confiance aux maires !

Mme Danièle Carteron (EPR). Je m'associe aux propos de la rapporteure et du ministre. Au-delà de la question des contingents, n'oublions pas que les maires accordent la garantie d'emprunt pour ces logements, et que beaucoup d'entre eux ont déjà la possibilité de proposer des candidats. Je ne comprends pas pourquoi il faudrait supprimer cet article, alors qu'il est vivement attendu par tous les élus que je rencontre depuis le début de mon mandat.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Monsieur le ministre, je n'ai pas parlé de clientélisme.

Contrairement à ce que vous dites, l'ensemble des associations d'élus, l'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité (AMF) en tête, ne demandent pas cette mesure. Cet article fera peser sur les maires une responsabilité qui n'est pas la leur.

Dans le cas d'une personne condamnée pour violences, c'est à la justice – à qui nous devons donner les moyens de travailler – de décider d'une éventuelle interdiction de séjour. Si l'on confie cette charge au maire et qu'il omet d'exercer son veto, il sera tenu pour responsable de la présence de cet individu. Ainsi, nous allons mettre les maires en difficulté et les exposer davantage. Leurs attributions doivent rester dans le cadre actuel : comme l'a dit madame Carteron, ils disposent déjà de marges de manœuvre suffisantes.

M. Hervé de Lépinau (RN). En matière de clientélisme, nous n'avons pas de leçons à recevoir. Proposer des vélos gratuits aux enfants d'une commune, comme cela se fait à Saint-Denis, n'est-ce pas aussi du clientélisme ? Arrêtez vos leçons de morale !

Les maires rencontrent de véritables difficultés face à des familles problématiques que l'on ne peut pas déplacer de commune en commune, comme un mistigri. Il faut que cela cesse et que l'État prenne ses responsabilités. Par provocation, je suggérerais bien d'envoyer ces familles dans des villages du Luberon qui ne sont pas concernés par le logement social, alors que leurs habitants votent généralement pour des candidats qui en réclament toujours plus ! Vous dites vouloir faire confiance aux maires, mais vos remarques traduisent, en réalité, une véritable défiance à leur égard.

Mme Louise Morel (Dem). Je m'interroge également sur cet article 10 rejoins les propos de monsieur Echaniz. Dans ma circonscription, les élus ne sont pas unanimes. Dans un certain nombre de petites communes, l'octroi de ce droit de veto ne sera pas un cadeau : si le maire l'exerce à l'encontre d'une personne troublant l'ordre public, cela se saura et l'exposera à des pressions. La vraie question est de savoir comment le protéger. Si la décision est assumée collégialement par la commission, la situation est bien différente de ce qu'elle serait s'il était de notoriété publique que le veto émane personnellement du maire.

M. François Piquemal (LFI-NFP). Les interventions de madame Morel et de monsieur Echaniz montrent que vous mettez le doigt dans un engrenage. En leur donnant cette nouvelle responsabilité, vous exposerez des maires de bonne volonté à des risques de clientélisme, de favoritisme, voire de sanctions politiques. Je n'ai pas peur de le dire : c'est ce qui va se passer. Vous prétendez que les maires le demandent, mais ceux que je rencontre réclament davantage de moyens pour les services publics de proximité, pour la justice, pour la production de logements publics et pour la réhabilitation des logements vacants. J'espère que vous voterez les crédits budgétaires en ce sens.

Votre mesure est mal calibrée. Je dirai même qu'elle n'est pas républicaine – je ne parle naturellement pas de vous personnellement, monsieur le ministre – dans la mesure où elle rompt avec le principe républicain d'une attribution des logements fondée sur des critères légaux et objectifs.

M. Julien Dive (DR). Je souscris à l'esprit de l'article 10 et à la volonté de renforcer le pouvoir du maire, mais l'exemple que vous avez pris, monsieur le ministre, nous entraîne sur un terrain glissant. Je sors à l'instant de la commission spéciale chargée d'examiner la proposition de loi dite « intégrale » : je peux donc vous assurer que les mesures d'éloignement relèvent de l'office du juge.

Si le maire exerce arbitrairement son droit de veto pour éloigner une personne simplement suspectée, cela risquera de se retourner contre lui. Nous sommes là pour protéger le maire, non pour le mettre en danger.

Mme Valérie Létard (LIOT). Comme notre collègue Louise Morel, j'ai constaté que ce dispositif était loin de faire l'unanimité parmi les maires de mon territoire. Plutôt que de porter seuls cette responsabilité, ils souhaiteraient que soit renforcée leur capacité de proposition. À situation égale, il faudrait que le maire dispose d'un véritable droit de proposition parmi plusieurs candidatures. Tel est l'objet de mon amendement CE411. Cette pratique existe déjà par endroits, mais elle n'a pas cours partout et il convient de la formaliser dans la loi. Cela permettrait au maire de faire valoir les attentes de ses administrés sans l'exposer aux risques inhérents au droit de veto, sur lequel j'émets de très fortes réserves.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je vous invite à examiner le texte en détail pour que nous puissions retravailler ensemble sur ses modalités d'application. En supprimant l'article dès maintenant, nous nous priverions de la possibilité d'examiner l'amendement de madame Létard et ceux visant précisément à mieux protéger les maires.

C'est pour les protéger que ce droit de veto s'exerce exclusivement au sein de la Caleol : *in fine*, c'est bien la commission qui sélectionne les dossiers. Aucun compte rendu ne mentionnera l'exercice d'un veto ; seules les candidatures retenues y figureront. Le maire ou son représentant pourra ainsi s'opposer au dossier d'un candidat en raison d'un passif extrêmement lourd, sans pour autant basculer dans le clientélisme, puisque la commission conservera toutes ses prérogatives. Si vous considérez comme moi que les Caleol ne font pas de clientélisme aujourd'hui, il n'y a pas de raison qu'elles en fassent plus demain. Si vous vous opposez à ce texte, faites-le sur la base de véritables divergences idéologiques, mais ne l'accusez pas de favoriser le clientélisme ! Au contraire, il protège les maires. Certains pensent ici qu'il faut modifier le droit de veto : madame la rapporteure, monsieur Marchive et d'autres vont défendre des amendements en ce sens. Examinons donc cet article ensemble !

Enfin, je ne prétends pas que cette mesure fasse l'unanimité parmi les élus locaux. Si tel n'est pas le cas, c'est en raison de la diversité des territoires. En fonction des villes, la densité de population et les parcs de logements sociaux sont très différents. Ce qui n'est pas nécessaire dans certaines communes est très attendu dans les villes denses dotées d'un important parc social. Encore une fois, allons au bout de l'examen des amendements !

*La commission **rejette** les amendements.*

*Suivant l'avis de la rapporteure, elle **rejette** l'amendement CE97 de M. Frédéric Falcon.*

Amendement CE184 de M. Pierre Cordier

M. Pierre Cordier (DR). Monsieur le ministre, puisque vous souhaitez discuter, discutons ! Je siège dans une Caleol depuis vingt-deux ans, et je peux vous dire que le système actuel fonctionne très bien, dans un esprit de collégialité avec les représentants des locataires et des collectivités. Conférer au maire une prééminence dans le choix et le classement des candidats est une mauvaise idée.

Cette proposition avait d'ailleurs déjà été avancée par l'une de vos prédécesseures, madame Gourault, à qui j'avais fait part de mon opposition. Il est inutile de réinventer l'eau chaude : le dispositif donne satisfaction sur le terrain, même si la situation n'est pas la même dans les zones tendues et dans les zones non tendues. Je préconise le maintien du système actuel, d'autant que le Conseil d'État et le Sénat ont émis un avis défavorable sur votre dispositif.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Il me semblait, à l'inverse, que le Sénat y était très favorable… Quoi qu'il en soit, pour les maires qui ne souhaitent pas exercer ce droit de veto ou de classement, la loi ne changera rien : ils ne sont pas obligés de s'en saisir. Avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Il faut tenir compte des réalités territoriales : ce qui fonctionne chez vous de manière très naturelle n'est pas forcément transposable dans les métropoles ou dans les zones plus denses.

Il est donc proposé au maire de se saisir de ces sujets. Cependant, le texte mentionne « le maire ou son représentant » : il pourra donc soit siéger lui-même, soit déléguer son pouvoir à un autre élu ou à un membre des services de la ville. Cela ne sera donc pas forcément pour lui une charge supplémentaire.

Enfin, puisque vous siégez depuis de nombreuses années dans une Caleol, pouvez-vous nous confirmer qu'il n'y a pas de clientélisme, que le maire y est déjà identifié par ses concitoyens comme un acteur majeur et que sa voix y est souvent importante, voire prépondérante, sans que cela le mette en danger ?

Ce dispositif n'est peut-être pas attendu partout, mais il l'est fortement dans les territoires denses ; il serait dommage de les en priver. Si vous souhaitez restreindre son application en fonction de la densité ou du nombre de logements sociaux dans le département, réfléchissons-y ensemble en vue de la séance. À ce stade, j'émets un avis défavorable.

Mme Alma Dufour (LFI-NFP). Cet article est extrêmement choquant : il est donc très rassurant d'observer que des personnes sensées, issues de toutes les sensibilités politiques, s'y opposent.

Il est de notoriété publique que, dans certaines villes, l'obtention d'un logement social nécessitait de prendre sa carte au parti. J'ai encore vu, lors de la campagne des dernières élections municipales, des candidats promettre des logements sociaux sur les marchés. Arrêtez de faire semblant que cela n'existe pas !

Il faut mettre les pieds dans le plat : c'est une réalité bien connue de tous les habitants de petites villes, où tout le monde se connaît. Et même dans des grandes villes, des enquêtes de « Cash Investigation » et du *Média* ont révélé des faits de corruption et des pots-de-vin de 3 500 euros versés en liquide pour obtenir un passage prioritaire en commission d'attribution des logements. Pensez-vous vraiment que si l'on confie ce pouvoir à l'ensemble des maires, aucun ne s'en saisira jamais à des fins similaires ? Évidemment que si !

Mme Louise Morel (Dem). L'amendement de monsieur Cordier est presque un amendement de suppression de l'article, puisqu'il vise à en supprimer une grande partie des alinéas.

Permettez-moi de vous faire une lecture combinée des alinéas 7 et 23. D'une part, l'alinéa 7 prévoit que « *la présidence de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements est exercée par le maire ou son représentant* » ; d'autre part, l'alinéa 23 dispose que « *tout rejet d'une demande d'attribution (…) doit être notifié au demandeur par décision expresse motivée du président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements* ». C'est donc bien le maire, ou son représentant, qui motivera et signera le refus d'octroi du logement social.

Nous nous sommes abstenus sur les amendements de suppression, par principe, parce que les députés du groupe Les Démocrates aiment le débat. Il n'empêche que nous souhaiterions obtenir des précisions. Vous prétendez qu'il n'y a aucun risque pour les maires : je ne comprends pas votre analyse, dès lors que ce sont eux qui présideront la commission et signeront les notifications de rejet adressées aux demandeurs.

M. Pierre Cordier (DR). J'aimerais m'arrêter quelques instants sur le mode de fonctionnement d'une Caleol. La commission, qui réunit des syndicalistes, des représentants des locataires et des élus locaux, fonctionne de manière collégiale. Dans mon petit département des Ardennes, le premier bailleur social, Habitat 08, gère des logements répartis sur soixante-dix des quatre cent quatre-vingt communes du territoire. Si les maires doivent présider la commission et établir le classement, cela signifie qu'il faudra, le jeudi matin à 8 h 45, convoquer le maire de la commune concernée pour qu'il arbitre entre les dossiers des différents demandeurs. Du point de vue purement opérationnel, imposer la présence de soixante-dix maires à ces réunions du jeudi matin paraît particulièrement complexe à mettre en œuvre.

M. François Piquemal (LFI-NFP). Je regarde avec un certain amusement nos collègues qui feignent d'ignorer les pratiques de certains candidats aux élections municipales promettant des logements sociaux ou des mutations… C'est une réalité bien connue, que l'on observe, par exemple, dans le quartier du Mirail, à Toulouse, comme ailleurs.

Je rejoins l'analyse de monsieur Cordier. Pour éviter les jeux d'influence entre collectivités ou la prééminence d'un maire plus puissant qu'un autre au sein

d'une communauté d'agglomération, le fonctionnement actuel d'une Caleol, bien qu'imparfait, garantit un équilibre précieux. Il évite, d'une part, d'exposer les maires aux représailles de concitoyens mécontents, qui leur attribueraient la responsabilité des refus, et, d'autre part, de céder au clientélisme. Nous voterons donc cet amendement, dans un souci d'équité républicaine.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Madame Morel, la notification évoquée à l'alinéa 23 concerne uniquement les rejets de demande d'attribution suivis d'une radiation. Or, une radiation ne relève pas d'une décision discrétionnaire du maire : elle est prononcée en cas de non-respect de critères réglementaires.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Madame Morel, le président de la Caleol assure déjà cette fonction de notification. Cependant, la notification d'une décision ne s'apparente en rien à l'exercice d'un droit de veto. L'article 10 n'introduit donc aucune nouveauté sur ce point.

S'agissant des modalités pratiques, monsieur Cordier, je reste pleinement ouvert aux ajustements nécessaires pour apporter de la souplesse au dispositif, en le bornant à certains territoires ou en modifiant le fonctionnement de cette instance.

Enfin, sans vouloir vous provoquer, madame Dufour, monsieur Piquemal, je rappellerai que nous sommes dans un État de droit. Si vous avez connaissance d'actes de corruption avérés ou de tentatives d'achat de voix par des dépositaires de l'autorité publique, il vous appartient d'en informer le procureur de la République, conformément à l'article 40 du code de procédure pénale.

Vous avez l'air d'avoir constaté ou entendu parler de certaines choses : j'espère donc que vous avez saisi la justice. Votre abstention vous rendrait en quelque sorte complices. Je vous invite à la prudence lorsque vous formulez de telles accusations.

*La commission **adopte** l'amendement.*

*En conséquence, les amendements CE756 de Mme Annaïg Le Meur, CE643 de M. Jean-Hugues Ratenon, CE304 de M. Bastien Marchive, CE380 de M. Stéphane Peu, CE645 de M. Jean-Hugues Ratenon, CE755 de Mme Annaïg Le Meur, le sous-amendement CE762 de M. Lionel Duparay, les amendements CE303 de M. Bastien Marchive, CE579 de Mme Valérie Létard, le sous-amendement CE763 de M. Lionel Duparay, les amendements CE225 de M. François Jolivet, CE411 de Mme Valérie Létard, CE650 de M. Romain Daubié, CE753 de Mme Annaïg Le Meur, CE505 de M. Boris Tavernier, CE647 de M. François Piquemal, CE657 de M. Romain Daubié, CE382 de M. Stéphane Peu, CE502 de M. Boris Tavernier, CE578 de Mme Marie Lebec, CE649 de M. François Piquemal et CE308 de M. Bastien Marchive **tombent**.*

*La commission **adopte** successivement les amendements rédactionnels CE752 et CE751 de Mme Annaïg Le Meur, rapporteure.*

*Elle **adopte** l'article 10 **modifié**.*

Après l'article 10

Amendement CE331 de M. Julien Odoul

M. Frédéric Falcon (RN). L'article 10 ayant été complètement vidé de sa substance, cet amendement peut être considéré comme défendu.

*Suivant l'avis de la rapporteure, la commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CE437 de Mme Emeline Rey-Rinchet

Mme Emeline Rey-Rinchet (DR). « *Pas de logement social pour les trafiquants de drogue* » : tel est le sens de cet amendement déposé par les membres du groupe Droite républicaine.

Nous proposons qu'une personne définitivement condamnée pour trafic de stupéfiants devienne inéligible au logement social pendant dix ans.

Il ne s'agit pas d'instituer une double peine, mais d'affirmer un principe simple : les logements sociaux étant construits et entretenus grâce à l'argent public, il est légitime de réserver cet effort de la collectivité à ceux qui respectent les règles de notre société.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. C'est au juge qu'il revient de prononcer une peine complémentaire d'interdiction d'accès au logement social. Je préfère encore le droit de veto du maire, qui laisse au moins aux personnes condamnées la possibilité de se reloger ailleurs. Demande de retrait ou avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je comprends l'intention de cet amendement et j'en partage la philosophie : notre souci doit être de protéger les millions de Français honnêtes qui vivent dans les quartiers populaires. Toutefois, la rédaction proposée entre en contradiction avec le droit pénal. En l'état, je demande donc le retrait de cet amendement.

*L'amendement est **retiré**.*

Article 11 *(*article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation*) : Simplification des procédures de relogement des ménages occupant un logement social outre-mer ou détenu par une société d'économie mixte*

La commission ***adopte*** *l'article 11* ***non modifié****.*

Après l'article 11

Suivant l'avis de la rapporteure, la commission ***rejette*** *successivement les amendements CE73, CE85 et CE86 de M. Frédéric Falcon.*

Amendement CE420 de M. Romain Daubié

M. Romain Daubié (Dem). Cet amendement porte sur l'évaluation de la réglementation environnementale 2020 (RE2020). Alors que des engagements ministériels ont été pris sur ce sujet, l'excellent rapport de monsieur Robin Rivaton a mis en lumière les effets positifs d'une telle démarche d'évaluation.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Vous l'avez dit vous-même, il existe déjà un excellent rapport de monsieur Rivaton. Est-il bien nécessaire d'en demander un nouveau ? Demande de retrait ou avis défavorable, comme pour toutes les demandes de rapports.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je partage totalement votre intention louable, qui m'a d'ailleurs conduit à soutenir le rapport Rivaton et à traduire certaines de ses conclusions en décrets. La coutume est toutefois de ne pas multiplier les demandes de rapports. Demande de retrait.

L'amendement est ***retiré****.*

Amendement CE526 de M. Romain Daubié

M. Romain Daubié (Dem). J'associe mon collègue Vincent Rolland à cet amendement relatif aux enjeux du logement en montagne, qui concernent tant le logement des travailleurs saisonniers que le logement permanent conventionné. Sur tous ces sujets, j'avais déposé un amendement de fond qui a été déclaré irrecevable :

voilà pourquoi je demande un rapport. Nous avons encore besoin d'informations complémentaires pour convaincre tous nos collègues.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Sur cet amendement comme sur toutes les demandes de rapports, avis défavorable.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Pour la même raison, avis défavorable, même s'il s'agit de sujets intéressants.

*La commission **rejette** l'amendement.*

*Suivant l'avis de la rapporteure, elle **rejette** l'amendement CE531 de Mme Shéhérazade Bentorki.*

Amendement CE573 de M. Romain Daubié

M. Romain Daubié (Dem). Cet amendement porte sur la transformation de bureaux en logements. Nous avons besoin d'outils qui permettent de multiplier ces opérations offrant de nouveaux logements sans artificialiser les sols.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. De nombreux rapports ont déjà été consacrés à ce sujet – le rapport d'André Yché, le rapport Sisyphe, le rapport du groupe de travail sur le modèle économique et le financement rédigé par madame Nadia Bouyer et monsieur Xavier Lépine… Demande de retrait.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Comme vous, je regrette que votre amendement de fond sur la transformation de bureaux en logements n'ait pu être examiné, tant ce sujet me paraît essentiel. Demande de retrait.

*L'amendement est **retiré**.*

*Suivant l'avis de la rapporteure, elle **rejette** l'amendement CE653 de Mme Shéhérazade Bentorki.*

*La commission **adopte** l'ensemble du projet de loi **modifié**.*

LISTE DES PERSONNES ENTENDUES PAR LA RAPPORTEURE

(par ordre chronologique)

Table ronde :

– **Union des syndicats de l'Immobilier (UNIS)***
M. Edouard Morlot, président
M. Géraud Delvolvé, délégué général

– **Union nationale de la propriété Immobilière (UNPI)***
M. Sylvain Grataloup, président
Mme Coralie Adam, directrice de cabinet

– Fédération nationale de l'Immobilier (FNAIM)*
M. Loic Cantin, président

Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)

Mme Anne-Claire Mialot, directrice générale
M. Thibaut Prévost, chargé de mission communication et relations institutionnelles

Association nationale des architectes de France

M. Fabien Sénéchal, président

Table ronde :

– **Association des maires de France (AMF)**

M. Daniel Cornalba, maire d'Étang-la-Ville
Mme Nathalie Fourneau, responsable du Département aménagement du territoire
Mme Charlotte de Fontaines, responsable des relations avec le Parlement

– **France urbaine**

Mme Anne Voituriez, vice-présidente de la Métropole européenne de Lille et coprésidente de la commission Logement de France urbaine
Mme Marion Tannion, conseillère solidarité, cohésion sociale
M. Baptiste Bossard, conseiller ville, logement, jeunesse

– **Intercommunalités de France**

Mme Marie-Claude Barnay, présidente de la communauté de communes du Grand Autunois Morvan
Mme Montaine Blonsard, responsable des relations avec le Parlement

– **Ville de Paris**

Mme Doan Lebel, Directrice de la direction du logement et de l'Habitat
M. Aymeric Duvoisin, conseiller de Jacques Baudrier

Fédération des Promoteurs Immobiliers*

M. Pascal Boulanger, président
M. Didier Bellier-Ganiere, délégué général
Mme Anne Peyricot, directrice de cabinet et des relations institutionnelles

Action Logement*

M. Bruno Arcadipane, président
M. Bruno Lindowna, vice-président
Mme Nadia Bouyer, directrice générale
Mme Akila Mat, responsable relations institutionnelles

Union Sociale pour l'Habitat*

Mme Emmanuelle Cosse, Présidente
Mme Marianne Louis, Directrice générale
M. Antoine Galewski Directeur des relations institutionnelles et parlementaires

Audition commune :

– **Fondation pour le logement***

M. Manuel Domergue, directeur des études
Mme Noria Derdek, responsable des études juridiques
Mme Eléonore Schmitt, chargée de plaidoyer et mobilisation

– **Union nationale interfédérale des œuvres et organismes privés non lucratifs sanitaires et sociaux (UNIOPSS)***

Mme Jeanne Dietrich, conseillère technique hébergement logement

Table ronde :

– Association Force ouvrière consommateurs (AFOC)

M. Alain MISSE, juriste en charge des dossiers logement et énergie

– Confédération de la consommation, du logement, et du cadre de vie (CLCV)*

M. Eric Adachowsky, président
M. Guillaume Aichelmann, chargé de mission – logement social
M. David Rodrigues - responsable juridique – logement

Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)/Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP)

Mme Anne-Emmanuelle Ouvrard, adjointe au directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
M. Florian Lewis, sous-directeur de la qualité et du développement durable dans la construction
M. Arnaud Mathieu, adjoint au sous-directeur de la législation de l'habitat et des organismes de logement social
Mme Eléonore Chambras Lafuente, adjointe au chef de cabinet
Mme Coralie Le Bescont, adjointe à la sous-directrice de l'urbanisme réglementaire et des paysages

Conseil supérieur du notariat (CSN)*

M[e]. Xavier Lièvre, vice-président
M[e]. François Devos, directeur des affaires juridiques
Mme Camille Stoclin-Mille, directrice de cabinet - responsable des relations institutionnelles

** Ces représentants d'intérêts ont procédé à leur inscription sur le répertoire des représentants d'intérêts de la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique (HATVP), qui vise à fournir une information aux citoyens sur les relations entre les représentants d'intérêts et les responsables publics lorsque sont prises des décisions publiques.*

AVIS FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DES FINANCES, DE L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE ET DU CONTRÔLE BUDGÉTAIRE

INTRODUCTION

La commission des finances s'est saisie pour avis des articles 1er, 4, 4 *bis* et 4 *ter* du projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement. Ces articles engagent à la fois **le financement du renouvellement urbain pour les quinze prochaines années** et **la dépense fiscale consacrée à l'investissement locatif privé**. Ils méritaient un examen attentif.

Le rapporteur a eu l'occasion, lors de l'examen des précédentes lois de finances, d'alerter à de nombreuses reprises sur **la crise du parcours résidentiel de l'habitant**. Les chiffres confirment l'urgence : **l'offre locative s'est contractée de près de 15 % entre 2021 et 2026**, et le volume des transactions dans l'ancien est passé de **1 231 000 en août 2021 à 952 000 fin mars 2026**. Permettre à chacun de trouver le logement adapté à chaque étape de sa vie, de se rapprocher de son emploi, d'accéder à la propriété ou de libérer une place dans le parc social : c'est l'ambition que doit servir ce texte.

Le rapporteur l'aborde avec une conviction : **le logement est une infrastructure comme les autres**. La crise sans précédent que nous traversons est une crise à laquelle **le marché ne peut pas répondre**. Elle appelle donc **un retour du secteur public** dans un domaine où il est pourtant déjà si présent. Le rapporteur fixe à ce retour une exigence simple : **agir vite, et faire en sorte que chaque euro public produise du logement.**

Sur le renouvellement urbain, le rapporteur soutient pleinement le lancement d'un troisième programme national. Le PNRU et le NPNRU ont transformé durablement les quartiers ; le TPNRU permettra d'assurer la continuité de cet effort et d'éviter la rupture qu'avait connue la transition entre les deux premiers programmes. Le rapporteur se félicite tout particulièrement de **l'ouverture du programme aux centres dégradés des villes moyennes**, qui pourront enfin bénéficier des outils du renouvellement urbain pour lutter contre la vacance et l'habitat indigne.

Pour que cette ambition se concrétise, **le programme devra pouvoir compter sur des financements à la hauteur**. Comme l'a relevé le Conseil d'État dans son avis, s'agissant d'une loi de programmation, l'enveloppe de 5 milliards d'euros revêt un caractère indicatif : sa traduction effective dépendra des crédits votés chaque année en loi de finances.

L'enveloppe de 5 milliards d'euros constitue un **capital d'amorçage** utile, que le rapporteur souhaite voir rehaussé, comme l'avaient été les deux programmes précédents. Il appelle l'État à **honorer pleinement ses engagements envers l'ANRU**, alors que 154 millions d'euros ont été versés sur les 415 millions attendus depuis 2018, et à **engager sans tarder la négociation de la prochaine convention avec Action Logement**, qui arrive à échéance en 2027. Afin de préserver la capacité d'emprunt du premier financeur du renouvellement urbain, **le rapporteur invite le ministre des comptes publics à ne pas signer l'arrêté de reclassement d'Action Logement Services en administration publique.**

Sur l'investissement locatif, le rapporteur réaffirme son soutien aux bailleurs privés, acteurs indispensables pour rétablir la fluidité des parcours résidentiels. L'élargissement du dispositif « Relance logement » donne enfin à cet outil les moyens de produire ses effets. Le rapporteur salue ainsi son ouverture aux maisons individuelles, l'abaissement de la quotité de travaux à 20 % et de l'exigence énergétique à la classe D, ainsi que l'adaptation bienvenue aux outre-mer. Il propose par ailleurs de lever la condition relative aux chaudières fossiles, afin de faciliter les travaux dans les copropriétés.

Pour éviter tout effet d'aubaine, le rapporteur propose de revenir sur l'ajout du Sénat ouvrant le dispositif à la **location aux membres de la famille**.

Les articles 4 *bis* et 4 *ter* adaptent la **taxe sur la vacance des locaux d'habitation** aux îles du Ponant et aux outre-mer. Le rapporteur en partage l'objectif, tout en relevant que **les îles concernées sont déjà classées en zone tendue** et que **les critères ultramarins gagneraient à s'appuyer sur des données plus robustes**.

Enfin, dans un contexte de **vieillissement de la population**, le rapporteur souhaite que soit posé **le débat de la maison senior**. De nombreuses personnes âgées aux ressources modestes occupent des logements devenus inadaptés à leurs besoins, faute d'alternative accessible. Une offre dédiée permettrait **de leur apporter les services nécessaires à leur quotidien** tout en **facilitant la libération de logements** pour les familles et les jeunes ménages.

Nul ne naît pour subir son logement. Chacun doit pouvoir le choisir, à chaque étape de sa vie : c'est tout le sens du combat que mène le rapporteur pour le parcours résidentiel.

I. EXAMEN DES ARTICLES POUR AVIS

(ARTICLES AYANT FAIT L'OBJET D'UN AVIS SIMPLE)

Article 1er
Dispositions programmatiques initiant un troisième programme national de renouvellement urbain

Résumé du dispositif et effets principaux :

L'article 1er prévoit le lancement d'un troisième programme national de renouvellement urbain (TPNRU). Il en définit les objectifs, les modalités d'intervention, la période couverte, la gouvernance opérationnelle ainsi que le montant des subventions apportées pour sa mise en œuvre.

Position de la commission des Finances :

L'ensemble des acteurs de la politique de la ville appelle de leurs vœux l'intervention rapide du TPNRU destinée à éviter un « trou d'air » après le NPNRU qui a été une réussite pour le renouvellement urbain des quartiers jugés prioritaires. Le rapporteur restera attentif à la mise en œuvre du schéma de financement, affectée par les incertitudes autour de la situation financière d'Action Logement.

I. L'ÉTAT DU DROIT EXISTANT

Depuis 2004, la France s'est dotée de **programmes nationaux destinés au renouvellement urbain** fondés sur un modèle original d'action publique : un partenariat fort entre l'État, Action Logement, les bailleurs sociaux et les collectivités territoriales ; une capacité d'engagement pluriannuel ; une gouvernance structurée par les maires et les présidents d'EPCI ; un pilotage opérationnel par les préfets et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

Ainsi, le Programme national de rénovation urbaine (PNRU), lancé en 2004, puis le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), initié en 2014, devraient permettre de mobiliser, d'ici 2034, près de 100 milliards d'euros en faveur des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

A. LE PROGRAMME NATIONAL DE RÉNOVATION URBAINE, INITIÉ EN 2004, A ÉTÉ ACHEVÉ EN 2022

Le **Programme national de rénovation urbaine (PNRU)**, créé par la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation

urbaine [1], marque un tournant majeur dans la mise en œuvre de la politique de la ville. Ce programme vise à mobiliser les acteurs publics et privés pour restructurer l'habitat, améliorer le cadre de vie et l'urbanisme, diversifier l'offre de logements et développer les équipements publics et l'activité économique au sein des quartiers prioritaires de la ville. Cette ambition s'articule autour d'opérations de restructurations lourdes, fondée sur des démolitions massives, suivies d'un nombre identique de reconstructions qui se veulent pérennes et diversifiées, afin de répondre à l'objectif de mixité sociale consacré par le législateur.

Une **Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)** est instaurée, sous la forme d'un établissement public à caractère industriel et commercial, afin de mettre en œuvre ce programme d'une ampleur considérable, tant dans ses objectifs que dans les moyens alloués.

Le chapitre II du titre Ier de la loi du 1er août 2003 fonde juridiquement le PNRU. Aux termes de l'article 6, ce programme a pour objet de « *restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible [...] ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues* ». À cette fin, le PNRU peut recourir à diverses modalités d'intervention parmi lesquelles « *des opérations d'aménagement urbain, la réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la production de logements, la création, la réhabilitation et la démolition d'équipements publics ou collectifs, la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, ou tout autre investissement concourant à la rénovation urbaine* ».

L'article 7 détermine l'enveloppe financière consacrée au PNRU, à savoir **12,35 milliards d'euros de subventions attribuées à l'ANRU**. L'article 8 dispose que la Caisse des dépôts et consignations concourt au financement du programme, à la fois par l'octroi de prêts et par la mobilisation de ses ressources propres.

Enfin, l'article 9 déroge à l'article L. 1111-10 du code général des collectivités territoriales en autorisant que le coût des opérations à la charge des collectivités, de leurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ou de leurs syndicats mixtes puisse, après déduction des aides publiques directes ou indirectes, être, le cas échéant, inférieur à 20 % du montant total prévisionnel de la dépense subventionnée.

Les engagements du PNRU se sont clôturés dès 2015, et les paiements associés ont pris fin en 2022. Sur l'ensemble du programme, ce sont 48,4 milliards d'euros de financements publics et privés qui auront été mobilisés, au bénéfice de 28 950 opérations.

Le PNRU a conduit à la démolition de 164 000 logements, à la reconstruction de 142 000 logements neufs et à la réhabilitation de 408 000 logements. Le programme a également permis de financer environ 2 300

(1) Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

équipements publics, contribuant à transformer durablement le visage de ces quartiers.

B. LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN, INITIÉ EN 2014, EST TOUJOURS EN COURS DE MISE EN ŒUVRE

L'article 3 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite « Lamy » [(1)], a instauré un **Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)** qui prend le relais du PNRU. Cet article insère un chapitre II *bis,* composé des articles 9-1, 9-2 et 9-3, au chapitre I[er] de la loi du 1[er] août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Ces trois articles visent à préciser les objectifs du NPNRU et sa durée, les moyens affectés à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), les modalités de participation de la Caisse des dépôts et consignations ainsi que le niveau minimal de restes à charge revenant aux porteurs de projets (collectivités territoriales, EPCI, syndicats mixtes). Contrairement au PNRU, aucun objectif de réalisations physiques n'est fixé par la loi.

L'article 9-1 précise les objectifs du programme en renvoyant à la définition de la politique de la ville et de ses objectifs adoptés par la loi « Lamy » de 2014 en son article 1[er]. Alors que le PNRU se concentrait essentiellement sur la transformation du bâti, le NPNRU agit désormais sur le renouvellement urbain, le développement économique et social, et la gouvernance de proximité. De nouvelles préoccupations émergent à l'image de la performance énergétique des bâtiments ou le retour des équipements publics. L'impératif de co-construction des projets avec les habitants des quartiers visés, leurs représentants et les acteurs économiques locaux est également promu.

Le NPNRU, vise les « *quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants* », au nombre de 480, dont 216 quartiers d'intérêt national et 264 quartiers d'intérêt régional. Le NPNRU doit assurer « *une reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolis compatible avec les besoins structurels en logements locatifs sociaux* ». Différents types d'opérations peuvent être inscrits dans les projets locaux concernant aussi bien les logements, les espaces et équipements publics et collectifs que les espaces d'activité économique et commerciale (démolitions, créations, réhabilitations, réorganisations, résidentialisations). Enfin, fixé initialement pour couvrir la période 2014-2024, le NPNRU a finalement été repoussé pour s'étendre de 2015 à 2027.

L'article 9-2 prévoit les moyens à disposition de l'ANRU pour financer le NPNRU.

Initialement fixée à 5 milliards d'euros en équivalents subventions par l'article 3 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014, l'enveloppe totale a été

(1) Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

successivement rehaussée de 5 à 6 milliards d'euros par l'article 137 de la loi de finances pour 2017 (1), puis à 10 milliards d'euros en équivalents subventions (12,1 milliards d'euros de concours financiers) par l'article 132 de la loi de finances pour 2018 (2), et enfin à **12 milliards d'euros** par l'article 176 de la loi de finances ?

STRUCTURE DE FINANCEMENT DU PNRU ET DU NPNRU

(en millions d'euros)

	Contributions du PNRU	Contributions du NPNRU
Action Logement	9 281	8 000
Bailleurs sociaux	744	2 700
État	1 196	1 200
Caisse des dépôts et consignations	52	28
Divers	360	111
Total	**11 633**	**12 039**

Source : commission des finances.

Une convention pluriannuelle de renouvellement urbain doit être signée pour chaque quartier couvert par le programme, suite à la validation du projet (par le comité d'engagement de l'ANRU pour les quartiers d'intérêt national et les quartiers d'intérêt régional bénéficiant de plus de 7 millions d'euros de concours financiers, ou par la décision du délégué territorial de l'Agence pour les autres quartiers d'intérêt régional). L'ANRU a validé les projets pour 411 quartiers représentant 34,5 milliards d'euros d'investissements tous financeurs confondus, soit un montant de 10,7 milliards d'euros de concours financiers prévisionnels (8 milliards d'euros en subventions et 2,7 milliards d'euros en prêts bonifiés).

Enfin, l'article 9-3 rend applicable aux opérations du NPNRU les articles 8 et 9 de la loi du 1er août 2003 : ainsi, la Caisse des dépôts et consignations peut financer les opérations du NPNRU et le reste à charge pour les collectivités maîtresses d'ouvrage peut être inférieur à 20 % du total prévisionnel de la dépense subventionnée.

● Les échanges avec l'ANRU révèlent un **très bon avancement financier du NPNRU**. En effet, l'allocation des concours financiers du programme est achevée à date et l'ensemble des opérations seront engagées d'ici fin 2027 (3). La trajectoire de décaissement des subventions prévoit une montée en puissance sur les prochaines années avec des niveaux de décaissements importants chaque année entre 2027 et 2030.

D'un point de vue opérationnel, 33 % des opérations sont d'ores et déjà livrées, représentant ainsi 52 000 réhabilitations de logements, la démolition de 48 000 logements sociaux et la livraison de 300 équipements publics. 90 % des opérations ont par ailleurs débutées à date.

(1) Article 137 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017.

(2) Article 132 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018.

(3) Le NPNRU est engagé financièrement à 86 % au 30 août 2026 et le sera à 90 % en fin d'année.

II. LE DISPOSITIF PROPOSÉ

A. LA PROGRAMMATION D'UN TROISIÈME PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le 1° du I du présent article insère, au sein de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, un nouveau chapitre II *ter* consacré à la programmation d'un **Troisième programme national de renouvellement urbain (TPNRU)**. Ce chapitre comportera trois articles, construits sur le même modèle que celui adopté pour le NPNRU.

● Le nouvel article 9-4 fixe ainsi les objectifs du TPNRU, c'est-à-dire ceux assignés à la politique de la ville par l'article 1er de la loi dite « Lamy » de 2014, à savoir :

– lutter contre les inégalités de tous ordres, les concentrations de pauvreté et les fractures économiques, sociales, numériques et territoriales ;

– garantir aux habitants des quartiers défavorisés l'égalité réelle d'accès aux droits, à l'éducation, à la culture, au sport, aux services et aux équipements publics ;

– agir pour le développement économique, la création d'entreprises et l'accès à l'emploi par les politiques de formation et d'insertion professionnelles ;

– agir pour l'amélioration de l'habitat ;

– développer la prévention, promouvoir l'éducation à la santé et favoriser l'accès aux soins ;

– garantir la tranquillité des habitants par les politiques de sécurité et de prévention de la délinquance ;

– favoriser la pleine intégration des quartiers dans leur unité urbaine, en accentuant notamment leur accessibilité en transports en commun, leur mixité fonctionnelle et urbaine et la mixité de leur composition sociale ; elle veille à ce titre à la revitalisation et la diversification de l'offre commerciale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;

– promouvoir le développement équilibré des territoires, la ville durable, le droit à un environnement sain et de qualité et la lutte contre la précarité énergétique ;

– reconnaître et valoriser l'histoire, le patrimoine et la mémoire des quartiers ;

– concourir à l'égalité entre les femmes et les hommes, à la politique d'intégration et à la lutte contre les discriminations dont sont victimes les habitants des quartiers défavorisés, notamment celles liées au lieu de résidence et à l'origine réelle ou supposée.

● L'une des principales nouveautés du TPNRU est qu'il pourra également s'appliquer à des quartiers présentant :

– soit une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile ;

– soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Seront ainsi éligibles à ce programme aussi bien les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) que les centres dégradés de villes moyennes. Il est néanmoins prévu que le TPNRU sera mis en œuvre prioritairement dans les QPV. L'article 9-4 prévoit que la liste des quartiers visés est définie par décret, sur proposition du conseil d'administration de l'ANRU.

● En outre, le présent article précise que **le TPNRU couvrira la période 2026-2040** et que ses modalités d'intervention reprendront celles prévues pour le NPRNU. Elles consisteront principalement en des opérations d'aménagement urbain, de démolition, de réhabilitation et de production de logements ou d'équipements publics ou collectifs, ainsi qu'en la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale. Elles devront également concourir à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et à la transition écologique des quartiers visés. Enfin, elles pourront, en cas de nécessité, être étendues à certains quartiers situés à proximité des quartiers retenus.

● Une autre nouveauté du TPNRU consiste en la valorisation d'une approche interministérielle que devront prendre en compte les conventions de projet. Le programme est ainsi placé sous la responsabilité du Premier ministre, afin d'assurer la cohérence des engagements de chaque ministère. Néanmoins, ce sont les ministres chargés de la ville et du logement qui coordonneront sa mise en œuvre opérationnelle.

L'article 9-4 énumère également les six axes prioritaires interministériels retenus pour les projets de renouvellement urbain :

– la sécurité et la reconquête républicaine ;

– les services publics du quotidien ;

– la revitalisation économique et l'emploi ;

– la transition écologique et la résilience climatique ;

– la mixité sociale et le désenclavement ;

– l'éducation, la santé et l'accessibilité universelle.

● Sur le même modèle que le PNRU et le NPNRU, **l'article 9-5 fixe le montant des subventions destinées à la mise en œuvre de ce troisième**

programme, soit 5 milliards d'euros. La répartition entre les différents financeurs n'est pas précisée, mais il devrait s'agir des mêmes acteurs que ceux qui financent actuellement l'ANRU, énumérés à l'article 12 de la loi du 1er août 2003 : Action Logement, les bailleurs sociaux et l'État doivent logiquement figurer parmi les principaux contributeurs.

● Enfin, l'article 9-6 prévoit que les articles 8 et 9 de la loi du 1er août 2003 s'appliquent au NPNRU : la Caisse des dépôts et consignations pourra financer les opérations du TPNRU et le reste à charge pour les collectivités maîtresses d'ouvrage pourra être inférieur à 20 % du total prévisionnel de la dépense subventionnée.

Le 2° du I dispose que l'ANRU est chargée de la mise en œuvre du TPNRU.

Le 3° du I dispose que les concours financiers pour les opérations de reconstitution de l'offre et de requalification des logements sociaux sont assimilés à des aides d'État, comme le prévoit l'article 14-1 de la loi du 1er août 2003 pour le NPNRU.

B. DES MESURES DE COORDINATION COMPLÈTENT LE DISPOSITIF

Le 1° du II de l'article permet que les conventions signées dans le cadre du TPNRU ouvrent la voie à l'expulsion des locataires de certains logements conventionnés ou de logements sociaux ayant refusé trois relogements alors qu'une convention du TPNRU prévoit la démolition, le changement d'usage ou la vente de leur logement.

Le 2° du II permet d'élargir aux quartiers retenus dans le TPNRU, comme c'est déjà le cas pour les quartiers du PNRU et du NPNRU, la modalité qui permet aux organismes d'habitations à loyer modéré de louer des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée en vue d'y exercer des activités économiques.

Enfin, le III de l'article exempte des formalités du code de l'urbanisme les constructions temporaires et démontables à usage exclusif de relogement temporaire des occupants délogés à titre définitif ou provisoire dans le cadre du TPNRU. Il s'agit ainsi d'étendre ce qui est prévu actuellement pour les opérations du PNRU et du NPNRU.

III. LA POSITION DE LA COMMISSION DES FINANCES

A. LA NÉCESSITÉ D'UN LANCEMENT RAPIDE D'UNE TROISIÈME PROGRAMMATION

Le rapporteur pour avis se félicite de la soumission au Parlement d'un projet de loi destiné à la mise en œuvre rapide d'un troisième programme de renouvellement urbain, que l'ensemble des acteurs sollicités attend avec impatience.

En effet, alors que l'engagement financier du NPNRU touche bientôt à sa fin – 90 % du programme étant engagé d'ici la fin de l'année 2026 –, **un lancement de programme en 2027 permettrait d'éviter un « trou d'air »** similaire à celui connu entre le PNRU et le NPNRU. Ce dernier a connu en effet des retards de déploiement, liés à la consolidation tardive du montage financier, auxquels se sont ajoutées l'inscription de nouvelles opérations financées par les enveloppes supplémentaires.

Le renouvellement urbain nécessite en effet du temps long, avec un délai important entre le lancement des discussions et la concrétisation des travaux : premières études, arbitrages locaux et nationaux, ou encore concertation avec les habitants.

B. DES INCERTITUDES SUR LE FINANCEMENT DU TPNRU

Si le rapporteur regrette que le budget prévu de 5 milliards d'euros ne soit pas à la hauteur des enjeux, il est néanmoins conscient que les deux précédents programmes avaient fait l'objet de **rehaussements successifs en cours de programmation**. La date limite d'engagement des crédits a même été repoussée plusieurs fois pour les deux programmes, afin de prendre en compte cette hausse des moyens dédiés au renouvellement urbain. Le montant prévu par le présent projet de loi agit donc à l'instar d'un capital d'amorçage pour la mise en œuvre rapide des premières conventions de projet.

Cependant, le rapporteur rejoint la rapporteure pour avis de la commission des finances du Sénat et constate **une forte incertitude sur le financement assuré du NPNRU**. En effet, bien que l'État ne soit qu'un financeur très minoritaire du NPNRU, à hauteur de 10 %, il accuse un retard de 261 millions d'euros entre 2018 et 2026, n'ayant décaissé que 154 millions d'euros sur les 415 millions d'euros attendus. L'État devra verser en moyenne 117 millions d'euros par an à l'ANRU jusqu'en 2034 pour tenir ses engagements financiers, contre une moyenne de 34 millions d'euros depuis le début du NPNRU [(1)]. Or, la situation financière d'Action Logement ne permet plus un recours supplémentaire aux ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC).

De plus, la convention quinquennale qui lie l'État et le groupe arrive à son terme en 2027 et les négociations concernant la prochaine, qui couvrira la période 2028 - 2032, ne sont qu'à peine engagées. La décision de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), intervenue en 2022, de reclasser Action Logement Services (ALS) en administration publique (APU) pourrait conduire à lui interdire d'emprunter à plus de 12 mois, limitant ainsi la capacité du Groupe à tenir ses engagements. **Le rapporteur conteste cette décision de l'Insee qui pourrait fragiliser le déploiement du TPNRU et appelle le ministre des comptes publics à ne pas signer l'arrêté de reclassement d'ALS en APU.**

---

(1) Avis n° 819 présenté par Mme Sophie Primas au nom de la commission des finances du Sénat sur le projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement, déposé le 1er juillet 2026.

*
* *

Article 4
Assouplissement des conditions permettant de bénéficier de l'avantage fiscal « Relance logement » dans les logements anciens

Résumé du dispositif et effets principaux :

L'article 4 ouvre le bénéficie de l'avantage fiscal « Relance logement » dans les logements anciens, en particulier pour les logements individuels et les locaux affectés à l'habitation après des travaux, et assouplit les conditions en matière de performance énergétique (classe énergétique D au lieu de A ou B, sauf dans les territoires ultramarins) et de coût de travaux exigés (quotité abaissée de 30 % à 20 %).

Plusieurs amendements au Sénat sont venus élargir l'accès aux membres de la famille (hors foyer fiscal), adapter l'application du dispositif aux SCPI et assouplir les conditions relatives aux travaux réalisés et à la classe énergétique à atteindre.

Position de la commission des Finances :

L'ouverture du dispositif d'allègement fiscal dans l'ancien est de nature à relancer l'attractivité de l'investissement locatif de longue durée et à répondre au mieux à la crise du logement. L'assouplissement de la classe énergétique est une mesure de cohérence visant à accroître le recours au dispositif, contrairement à celles relatives à la location aux membres de la famille ou à la suppression de la quotité de travaux qui confortent les effets d'aubaine.

I. L'ÉTAT DU DROIT

A. UN « STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ » DESTINÉ À ACCROÎTRE L'ATTRACTIVITÉ DE LA LOCATION NUE

L'article 47 de la loi de finances initiale pour 2026 a introduit un nouveau dispositif fiscal, dit « Relance logement » ou « Jeanbrun », pour revaloriser l'attractivité fiscale de l'investissement locatif privé de longue durée.

Ce mécanisme, inscrit aux *i* et *j* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI), s'applique aux logements nus loués sur une durée minimale de neuf années au titre de résidence principale du logement.

L'objectif affiché était d'instaurer un « statut du bailleur privé », bien que cette qualification puisse paraître abusive, et de réduire l'écart d'attractivité fiscale entre la location nue et meublée

● Conformément à l'article 14 du CGI, les revenus des personnes physiques issus de la location de logements non meublés relèvent de la catégorie des revenus

fonciers. À l'exception du régime « micro-foncier » (article 32 du CGI), qui ouvre droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les loyers perçus et n'est applicable qu'aux contribuables dont les revenus fonciers n'excèdent pas 15 000 euros, les bailleurs de logements nus sont soumis au régime du réel foncier (article 31 du CGI).

Ce régime dit « réel d'imposition » autorise la déduction, avant liquidation de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux, de l'ensemble des charges afférentes à la location du bien, listés à ce même article 31. Peuvent ainsi être imputés, notamment, les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition du logement, les primes d'assurance liées à la qualité de propriétaire, la taxe foncière, ainsi que les charges non récupérables auprès du locataire. En revanche, l'amortissement du bien immobilier ne peut être déduit des revenus fonciers.

Le dispositif fiscal « Relance logement » permet ainsi aux bailleurs ayant choisi ce régime d'imposition foncier d'intégrer parmi les charges déductibles de la propriété, un montant au titre de l'amortissement du prix d'acquisition du logement net de frais. Ce mécanisme d'amortissement forfaitaire porte sur 80 % du prix d'acquisition du bien – les 20 % restants correspondant à la valeur non amortissable du terrain.

Comme pour la location meublée, l'amortissement déduit du revenu imposable dans le cadre d'une location nue bénéficiant de l'avantage fiscal peut être réintégrée au calcul de la valeur de la plus-value de cession nette soumise à l'impôt.

B. UN DISPOSITIF CONDITIONNÉ PAR PLUSIEURS CRITÈRES SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, le logement doit être situé dans un bâtiment d'habitation collectif, au sens du 6° de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation – ce qui exclut les maisons individuelles –, et être donné en location à titre de résidence principale.

Ensuite, le logement doit revêtir l'une de ces caractéristiques :

– soit avoir été acquis neuf ou en état futur d'achèvement, ou avoir été construit sur ordre du propriétaire ;

– soit être un logement ancien qui a été rénové de façon à produire un logement équivalent à un logement neuf [(1)], ou qui a fait l'objet d'une réhabilitation lourde [(2)] avec un montant de travaux d'au moins 30 % du prix d'acquisition.

Cette dernière condition implique que les travaux permettent aux bâtiments d'habitation collectifs :

---

(1) Au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts.

(2) Au sens du deuxième alinéa du b du 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts.

– de répondre à des critères de sécurité d'usage, de qualité sanitaire et d'accessibilité ;

– d'atteindre un niveau de performance énergétique et environnementale correspondant aux classes A ou B [1] – sauf pour les logements situés dans les collectivités d'outre-mer de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte, où des critères de performance spécifiques s'appliquent.

Le dispositif d'allègement fiscal est ouvert en cas de respect des conditions suivantes :

– le propriétaire s'engage à mettre le bien en location pendant une durée de 9 ans, cette mise en location devant intervenir dans les douze mois suivant l'achèvement des travaux – le cas échéant concourant à la production de l'immeuble – ou suivant l'acquisition de ce dernier ;

– les loyers pratiqués et les ressources du locataire ne doivent pas excéder les plafonds applicables à la location intermédiaire [2] ou, selon le cas, à la location sociale ou très sociale [3] ;

– le propriétaire exerce une option lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement du logement ou des travaux, ou de l'acquisition du logement ;

– le propriétaire s'engage à ne pas louer le logement nu à un membre de son foyer fiscal ou un parent ou allié jusqu'au deuxième degré inclus ;

– le droit de propriété du bien loué ne doit pas être démembré, sauf lorsque le transfert de propriété des titres ou le démembrement résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune.

Le bénéfice de la déduction s'applique dans les mêmes conditions lorsque le bien est détenu par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, c'est-à-dire une société de personnes, à condition que l'associé s'engage à conserver l'intégralité de ses parts jusqu'au terme de la période de location.

Comme pour un propriétaire unique, la déduction de l'amortissement est exclue si le bien détenu par une telle société est loué à un membre du foyer fiscal, ou à un parent ou allié jusqu'au deuxième degré inclus, de l'un des associés.

Lorsque l'une des conditions précitées cesse d'être remplie, le revenu net foncier de l'année en cours est majoré à hauteur des amortissements précédemment déduits. Cette reprise n'est toutefois pas applicable en cas de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, ni en cas d'invalidité le mettant

---

(1) Au sens l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

(2) En application du III de l'article 199 novovicies *du code général des impôts.*

(3) En application du 3° du A du I de l'article 199 tricies *du code général des impôts.*

dans l'impossibilité d'exercer une profession ou nécessitant l'assistance d'une tierce personne pour l'accomplissement des actes ordinaires de la vie.

C. DES TAUX DIFFÉRENCIÉS D'AMORTISSEMENT SELON LE TYPE DE BIEN ET LA NATURE « SOCIALE » DE LA LOCATION

La déduction au titre de l'amortissement s'applique sur le prix d'acquisition du logement net de frais, et majoré le cas échéant du montant des travaux.

Le calcul de l'amortissement ne se fonde que sur la valeur du logement et non celle du foncier – qui est estimée forfaitairement à 20 % du prix d'acquisition net. Par conséquent, l'amortissement concerne 80 % du prix d'achat net, le cas échéant majoré du montant des travaux, et est fixé à un taux de :

– 3,5 % pour les logements neufs ou en état futur d'achèvement pour la location intermédiaire, majoré à 4,5 % en cas d'affectation à une location sociale et à 5,5 % pour une location très sociale [(1)] ;

– 3 % pour les autres logements en location intermédiaire, à 3,5 % en cas d'affectation à une location sociale et à 4 % pour une location très sociale [(2)].

D. UN DISPOSITIF POUVANT SE CUMULER AVEC LA DÉDUCTION DES DÉFICITS FONCIERS MAIS PAS AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS D'INVESTISSEMENT LOCATIF

L'article 47 de la loi de finances initiale pour 2026 ouvre la possibilité aux propriétaires bailleurs bénéficiant de l'avantage fiscal « Relance logement » de déduire le déficit foncier qui résulterait de l'application de l'amortissement du revenu net annuel du foyer, dans la limite de 10 700 euros.

Cette déduction peut être rehaussée jusqu'à 21 400 euros par an, à concurrence des dépenses déductibles pour des travaux de rénovation énergétique payés jusqu'au 31 décembre 2027 et conduisant un logement classé E, F ou G à atteindre une classe de performance énergétique comprise entre A et D.

Le bénéfice de ce dispositif n'est pas cumulable, pour un même logement, avec celui des réductions d'impôt accordées au titre de certains investissements réalisés outre-mer (articles 199 *undecies* A et 199 *undecies* C du CGI), de la réduction d'impôt accordée au titre des dépenses de restauration immobilière effectuées dans les sites patrimoniaux remarquables et les quartiers relevant de la politique de la ville, dit dispositif « Malraux » (article 199 *tervicies* du CGI) et de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, dit dispositif « Pinel » (article 199 *novovicies* du CGI).

---

(1) Au sens du IV de l'article 199 tricies *du code général des impôts.*

(2) Idem.

En outre, pour les logements anciens, l'amortissement n'est pas applicable aux monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine [(1)]. Le propriétaire ne peut appliquer au montant des travaux déductibles au titre de l'amortissement les dépenses de restauration, d'entretien ou d'amélioration du logement prévues au *a)* et *b)* du 1° du I de l'article 31 du CGI.

Par ailleurs, le montant de l'amortissement est plafonné :

– le cumul des amortissements pratiqués sur un bien ne peut excéder la valeur d'acquisition, majoré le cas échéant du prix des travaux ;

– la déduction au titre de l'amortissement ne peut excéder 8 000 euros par an et par foyer fiscal, ou 10 000 euros si au moins 50 % des revenus bruts des logements mis en location sont affectés respectivement à la location sociale, voire 12 000 euros pour une location très sociale.

Enfin, le dispositif est borné dans le temps pour répondre aux exigences de la loi de programmation des finances publiques 2023-2027 [(2)] – toute nouvelle dépense fiscale instituée après le 1er janvier 2024 ne pouvant dépasser une durée de trois ans. Il s'applique donc aux logements acquis ou, à défaut, dont le dépôt de permis de construire a eu lieu entre le lendemain de la publication de la loi de finances pour 2026 et le 31 décembre 2028.

II. LE DISPOSITIF PROPOSÉ PAR LE PROJET DE LOI

A. LA COPIE INITIALE PROPOSÉE PAR LE GOUVERNEMENT

1. L'assouplissement des conditions d'accès à l'avantage fiscal pour les logements anciens

L'article proposé initialement dans le présent projet de loi contenait cinq modifications du *j* du 1° de l'article 31 du code général des impôts, portant sur la partie du dispositif fiscal concernant les logements anciens faisant ou ayant fait l'objet de travaux d'amélioration.

Ces modifications sont portées par **le 2° du I** de l'article.

En premier lieu, le dispositif supprime, pour les logements anciens, la limitation du mécanisme fiscal aux seuls bâtiments d'habitation collectifs et l'élargit ainsi à l'acquisition de logement individuels à rénover ou faisant l'objet d'une rénovation.

En deuxième lieu, la quotité de travaux nécessaire pour bénéficier de l'avantage fiscal est réduite de 30 % à 20 % du prix d'acquisition du bien net de

(1) Au sens du 3° du I de l'article 156 du code général des impôts.

(2) Article 7 de la loi n° 2023-1195 du 18 décembre 2023 de programmation des finances publiques pour les années 2023 à 2027.

frais. Les travaux d'amélioration sont définis au 5° du B du I de l'article 199 *novovicies* du CGI. Lorsque les travaux ont lieu avant l'acquisition du bien, l'article précise que le prix d'acquisition permettant de déterminer le seuil de 20 % est minoré du montant des travaux déjà réalisés.

En troisième lieu, le projet de loi assouplit la condition de réhabilitation lourde, qui induisait l'atteinte d'une classe A ou B de performance énergétique, au profit de l'atteinte minimale de la classe D, sauf pour les logements situés dans les collectivités d'outre-mer de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte, où des critères de performance spécifiques s'appliquent.

En quatrième lieu, les logements, individuels ou collectifs, ne doivent pas être équipés après les travaux d'amélioration d'une chaudière susceptible d'utiliser des combustibles fossiles pour bénéficier de l'avantage fiscal.

Enfin, les travaux peuvent concerner des locaux non encore affectés à l'habitation qui deviennent habitables grâce à cette transformation, à condition que toutes les autres conditions mentionnées *supra* soient atteintes.

2. Des mesures de coordination légistique

Par ailleurs, plusieurs mesures interviennent en matière de **coordination légistique** :

– les 4° et 5° du I tirent les conséquences de la modification du nombre d'alinéa dans le j du 1° du I de l'article 31 du CGI ;

– l'article prend en compte le fait que le j du 1° du I de l'article 31 avait été abrogé en 2024 avant d'être rétabli par la loi de finances pour 2026, dans une rédaction totalement différente. Par conséquent, l'article explicite quels sont les dispositifs faisant référence audit j dans sa rédaction antérieure à 2024. C'est le rôle du 1°, du 6°, du 7° et du 8° du I de l'article ;

– le *b)* du 2° du I précise que la location doit s'effectuer à titre de résidence principale et qu'il s'agit de location nue, précision qui était écrasée par la nouvelle rédaction du premier alinéa du j portée par le 2° du I.

Enfin, le II précise que les dispositions s'appliquent à compter du lendemain de la publication de la loi.

B. LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

● En séance publique, le Sénat a adopté, avec un avis favorable de la commission et un avis défavorable du Gouvernement, deux amendements identiques visant à recentrer l'exclusion des locations sur les seuls membres du foyer fiscal du bailleur. Ils suppriment les mentions interdisant la location à « *un*

parent ou un allié jusqu'au deuxième degré inclus » et ouvrent, de fait, le bénéfice de l'avantage fiscal à des membres de la famille hors du foyer fiscal.

● Le Sénat a également adopté, avec un avis favorable de la commission mais contre l'avis du Gouvernement, deux amendements (n° 3 et 210) modifiant les conditions d'accès à l'avantage fiscal en matière de performance énergétique :

– d'une part, la quotité de travaux d'améliorations est supprimée au profit d'un critère unique de performance énergétique : l'atteinte minimale d'une classe D, ou d'une classe E si le logement est initialement classé G ;

– d'autre part, l'exclusion des chaudières à combustibles fossiles est supprimée.

Selon les auteurs de ces amendements, « *le seuil de 20 % du prix d'acquisition ne garantit en rien une amélioration réelle de la performance énergétique du logement, alors même que cet objectif constitue la finalité principale du dispositif* ».

● Enfin, le Sénat a adopté l'amendement n° 14 *quater rect.* de Mme Lavarde visant à sécuriser **l'application du dispositif fiscal aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)**. Il introduit trois alinéas nouveaux après chacun des paragraphes *i* et *j* de l'article 31 du CGI, répondant à trois difficultés d'application identifiées par l'autrice.

En premier lieu, il définit le niveau de détermination de l'amortissement au sein d'une SCPI. L'amortissement est ainsi calculé au niveau de la SCPI elle-même, immeuble par immeuble, en ne retenant que les actifs remplissant les conditions du régime. La quote-part ainsi obtenue est ensuite répartie entre les associés au prorata de leurs droits sociaux. Le texte écarte explicitement toute obligation de « traçage » entre les sommes versées par un souscripteur et les immeubles effectivement acquis par la société. Cette exigence aurait d'ailleurs été inapplicable compte tenu du fonctionnement mutualisé de l'épargne collectée par les SCPI.

En deuxième lieu, l'amendement introduit un engagement de conservation des parts. Le bénéfice de la quote-part d'amortissement est subordonné à un engagement de conservation des parts pendant neuf ans à compter de leur souscription. Cet engagement s'apprécie individuellement, associé par associé, de sorte qu'un manquement par un porteur de parts n'affecte que sa propre situation fiscale, sans remettre en cause l'avantage pour les autres souscripteurs ni pour la société.

Enfin, le dispositif de droit commun exclut du bénéfice de l'avantage les logements loués à un membre du foyer fiscal du bailleur, afin de prévenir les montages d'optimisation entre proches. L'amendement adapte cette règle au cas des SCPI, où les porteurs de parts ne maîtrisent ni le choix des actifs ni celui des locataires. Il pose ainsi un critère objectif d'absence d'influence : la déduction n'est pas remise en cause lorsque le logement loué à un associé (ou à un membre de son

foyer fiscal) l'est par une SCPI, à condition que cet associé ne soit pas un « membre fondateur » de la société et détienne, directement ou indirectement avec son foyer fiscal, moins de 5 % du capital.

Par conséquent, cet amendement permet, par dérogation, de profiter de l'avantage fiscal en SCPI en louant à un autre associé ou à un membre de son foyer fiscal.

Critères	Droit existant	Projet de loi initial	Projet de loi après l'examen au Sénat
Conditions d'éligibilité spécifiques pour les logements neufs	- Être situé dans un bâtiment d'habitation collectif - Être acquis neuf ou en état futur d'achèvement, ou être construit par le propriétaire	*Pas de modification*	*Pas de modification*
Conditions d'éligibilité spécifiques pour les logements anciens	- Être situé dans un bâtiment d'habitation collectif et : - Soit être rénové de façon à produire un logement équivalent à un logement neuf - Soit faire l'objet d'une réhabilitation lourde, permettant d'atteindre une étiquette A ou B, avec un montant de travaux d'au moins 30 % du prix d'acquisition	- Être situé dans un bâtiment d'habitation collectif **ou être un logement individuel, ou un bâtiment non affecté à l'habitation transformé en logement et :** - Soit être rénové de façon à produire un logement équivalent à un logement neuf - Soit faire l'objet de **travaux permettant d'atteindre une étiquette *a minima* D, avec adaptation en outre-mer**, avec un montant de travaux d'au moins **20 %** du prix d'acquisition, **menant à l'absence de chaudière à combustible fossile**	- Être situé dans un bâtiment d'habitation collectif **ou être un logement individuel, ou un bâtiment non affecté à l'habitation transformé en logement et :** - Soit être rénové de façon à produire un logement équivalent à un logement neuf - Soit faire l'objet **de travaux permettant d'atteindre une étiquette *a minima* D, avec adaptation en outre-mer**
Durée de location ouvrant droit à l'avantage fiscal	9 ans minimum en résidence principale	*Pas de modification*	*Pas de modification*
Conditions de loyer et de ressource des locataires	Location soit intermédiaire, soit sociale, soit très sociale	*Pas de modification*	*Pas de modification*
Possibilité de louer à un proche ou à sa famille	Non	*Pas de modification*	**Possibilité de louer à un parent ou un allié jusqu'au deuxième degré inclus est autorisée, sauf s'il est membre du foyer fiscal**
Autres conditions	- La propriété du bien n'est pas démembrée sauf si cette situation résulte du décès d'un des époux du foyer bailleur - Le propriétaire doit exercer une option lors de la déclaration de ses revenus	*Pas de modification*	*Pas de modification*
Base de calcul de l'amortissement	80 % du prix du bien net de frais, majoré le cas échéant du montant des travaux	80 % du prix du bien net de frais, majoré le cas échéant du montant des travaux et, **dans le cas de travaux précédant l'acquisition,**	80 % du prix du bien net de frais, majoré le cas échéant du montant des travaux et, **dans le cas de travaux précédant l'acquisition, minoré du montant des travaux.**

		minoré du montant des travaux.	
Taux d'amortissement pour le neuf	3,5, 4,5 ou 5,5 %/an selon qu'il s'agit d'une location intermédiaire, sociale ou très sociale	*Pas de modification*	*Pas de modification*
Taux d'amortissement pour les logements anciens	3, 3,5 ou 4 %/an selon qu'il s'agit d'une location intermédiaire, sociale ou très sociale	*Pas de modification*	*Pas de modification*
Possibilité d'imputer le déficit foncier lié à l'amortissement sur le revenu global	Oui dans la limite de 10 700 euros Plafond relevé pour les dépenses de travaux de rénovation énergétique à 21 400 euros, lorsque les travaux sont payés avant le 31 décembre 2027	*Pas de modification*	*Pas de modification*
Plafonnement de l'amortissement	Déduction d'amortissement plafonnée à 8 000, 10 000 ou 12 000 euros/an/foyer fiscal selon qu'il s'agit d'une location intermédiaire, sociale ou très sociale. Cumul de l'amortissement plafonné à la valeur d'acquisition du bien, éventuellement majorée des travaux	*Pas de modification*	*Pas de modification*
Cumul avec d'autres avantages fiscaux	Non	*Pas de modification*	*Pas de modification*
Durée d'application	Logements acquis entre la promulgation de la loi de finances pour 2026 et le 31 décembre 2028	*Pas de modification*	*Pas de modification*

III. LA POSITION DE LA COMMISSION DES FINANCES

A. LA CRISE DU LOGEMENT APPELLE À UNE RÉPONSE FORTE À L'ATTENTION DES BAILLEURS PRIVÉS

Le rapporteur a eu l'occasion, à de nombreuses reprises, lors de l'examen des précédents projets de loi de finances, d'alerter sur l'intensification et la propagation de la crise du logement, et notamment, des parcours résidentiels. Or, la pénurie croissante de logement mis en location résulte notamment d'une baisse de l'attractivité de l'investissement locatif de longue durée : entre 2021 et 2026, l'offre locative s'est ainsi contractée de près de 15 % selon l'étude d'impact du projet de loi.

Cette dynamique résulte de la conjonction de plusieurs facteurs, parmi lesquels la disparition en 2024 du « Pinel » – qui accordait une réduction d'impôt au titre des investissements locatifs à loyer abordable –, la concurrence des avantages fiscaux du statut « loueur en meublé non professionnel » (LMNP), le calendrier d'interdiction de location des logements considérés comme « passoires énergétiques » au regard de leur diagnostic de performance énergétique (DPE), ou enfin la hausse importante des coûts de construction qui a conduit à une forte contraction du nombre de logements construits depuis cinq ans.

Ainsi, d'août 2025 à juillet 2026, 370 673 logements ont été autorisés à la construction, soit 9,5 % de moins que la moyenne des cinq années précédentes [1]. De même, entre décembre 2024 et novembre 2025, les mises en chantier de logements ont baissé de 22 % par rapport à la moyenne des cinq années précédentes selon l'étude d'impact du projet de loi.

La création d'un « statut du bailleur privé » apparait de nature à relancer l'attractivité de l'investissement locatif de longue durée et répondre au mieux à la crise du logement. La mise en œuvre du dispositif fiscal « Relance logement » a notamment permis de prendre la suite du « Pinel ». Pour autant, le rapporteur regrette l'absence de cadre réglementaire renforcé relatif aux obligations des propriétaires.

Le rapporteur rappelle que ce dispositif est de nature à revitaliser la filière économique du bâtiment tout en développant notamment les recettes de TVA et de cotisations sociales. La mesure proposée contribue au développement de la location de longue durée en encourageant les propriétaires à privilégier cette offre locative, ceci levant plus largement une partie des freins rencontrés par les ménages dans l'accès à une résidence principale. La plus grande fluidité ainsi procurée dans l'accès au parc locatif privé réduira par ailleurs la pression observée actuellement sur le parc de logements sociaux.

B. DES CONDITIONS D'ACCÈS AU DISPOSITIF D'AMORTISSEMENT ASSOUPLIES POUR FACILITER LA MOBILISATION DU BÂTI EXISTANT

Les contours du dispositif, adoptés dans le cadre du projet de loi de finances pour 2026, sont rapidement apparus trop restrictifs pour contribuer efficacement à l'accélération des mises en location de logements anciens.

Par conséquent, le présent article élargit les conditions d'éligibilité au dispositif, d'une part, par l'ouverture à l'individuel dans l'ancien, et d'autre part, par l'abaissement de la quotité de travaux et des conditions nécessaires sur la performance énergétique de la rénovation.

En effet, le champ d'application retenu par la loi de finances pour 2026 excluait initialement une partie significative du parc ancien. Ainsi, **en réservant son bénéfice aux seuls logements collectifs**, le législateur a mécaniquement privé de tout accès au dispositif fiscal l'intégralité du parc de maisons individuelles. Or, ce segment représente 54,5 % du total des logements recensés en France [2].

Ce choix, dicté par un souci de ne pas aggraver la situation des finances publiques, n'a pas permis d'enclencher une dynamique de marché. Ainsi, aucune reprise notable des transactions ne s'est dessinée dans l'ancien au début de l'année 2026. Selon l'INSEE, fin mars 2026, le nombre de transactions réalisées au cours

---

(1) Service des données et études statistiques (SDES), Construction de logements : résultats à fin juillet 2026 (France entière), *juillet 2026.*

(2) Insee, N. Charnacé, Parc de logements au 1er janvier 2025.

des 12 derniers mois s'élevait à 952 000, soit moins qu'en janvier 2026, où ce nombre atteignait 955 000. La baisse massive engendrée après le pic d'août 2021, avec 1 231 000 transactions sur 12 mois, n'est ainsi pas contrée par le déploiement du dispositif. Par conséquent, le rapporteur apprécie l'assouplissement des conditions entourant le dispositif fiscal afin de répondre au mieux à la crise du logement.

● Le rapporteur constate que la baisse de l'exigence de performance énergétique des logements après les travaux, qui passe d'une étiquette A ou B à une étiquette D, répond à l'urgence de détendre le marché immobilier par la remise de logements anciens. Il salue également l'adaptation de ces exigences dans les territoires ultramarins, la règlementation hexagonale étant particulièrement inadaptée au climat de ces territoires.

En revanche, il s'oppose à ce que le bénéfice de l'allègement soit subordonné à la condition que le logement ne soit pas équipé à l'issue des travaux d'une chaudière utilisant des combustibles fossiles. En effet, cette mesure s'applique à la fois aux logements équipés à titre individuel ou à titre collectif de ce type de chaudières. Les bâtiments d'habitation collectifs sont en particulier confrontés au blocage des travaux de rénovation par les copropriétés.

● Par ailleurs, l'exigence d'une quotité de travaux fixée à 30 % de l'opération a constitué un effort financier que peu de ménages auraient été capables d'assumer. L'abaissement de ce seuil à 20 % sera de nature à rendre le dispositif réellement opérant dans le parc ancien.

● Enfin, l'ouverture de l'avantage fiscal aux bâtiments non affectés à l'usage d'habitation constitue, de même, une avancée intéressante. Plus de 4,4 millions de mètres carrés de bureaux étaient vacants en Île-de-France, en 2024, soit une hausse d'un million de mètres carrés par rapport à 2019. L'étude d'impact du présent projet de loi estime même « *à 2 millions de mètres carrés de bureaux structurellement vacants* » en France. Il s'agit là d'un potentiel inexploité pour le développement de logements sans compromettre la sobriété foncière par le recyclage du bâti existant.

C. LES ASSOUPLISSEMENTS OPÉRÉS PAR LE SÉNAT CRÉENT DES SITUATIONS PRÉJUDICIABLES D'EFFET AUBAINE

● Premièrement, l'interdiction de louer un bien à un membre de son cercle familial correspond à une mesure anti-abus classique des dispositifs fiscaux de soutien à l'investissement locatif. Elle vise à éviter qu'un avantage fiscal, dont l'objectif est d'accroître l'offre locative disponible, bénéficie à des contribuables à raison de choix d'organisation familiale.

En effet, dans l'exemple d'un parent qui loue à son enfant, au lieu de louer un logement pour celui-ci, il pourrait demander à bénéficier du dispositif « Relance logement », et l'amortissement procuré pourrait alors lui permettre non

seulement d'annuler l'imposition des loyers modérés qu'il perçoit, mais également de créer un déficit foncier imputable sur son revenu global. Cette diminution de son revenu global constituerait ainsi un pur effet d'aubaine.

Dès lors, la location d'un bien à un proche peut devenir un vecteur d'optimisation fiscale particulièrement puissant, et c'est la raison pour laquelle le rapporteur pour avis a déposé un amendement visant à revenir sur cet ajout du Sénat.

● Deuxièmement, l'allègement de la quotité de travaux nécessaire pour bénéficier de l'avantage fiscal permet de réduire le poids financier de la rénovation dans l'acquisition des biens anciens et de favoriser la mise en location des logements ainsi rénovés.

Cependant, la suppression de cette quotité, décidée par le Sénat, entraînerait non seulement un coût substantiel pour les finances publiques, en élargissant sensiblement le nombre de logements susceptibles de bénéficier du dispositif fiscal, mais elle créerait, là aussi, un important effet d'aubaine.

En effet, le surcoût associé serait de l'ordre de 400 millions d'euros selon les estimations effectuées par le cabinet du Ministre de la Ville et du Logement. De plus, l'ensemble des logements anciens classés D, acquis après la promulgation de la loi, deviendraient éligibles à l'avantage fiscal pour l'ensemble des logements.

Le dispositif ne serait alors plus seulement un outil d'incitation à la rénovation du parc ancien, mais pourrait également subventionner fiscalement des acquisitions de logements relativement performants sur le plan énergétique. Une partie des acquisitions pourrait ainsi être réalisée sans que l'avantage fiscal soit nécessaire au déclenchement de travaux ou à l'amélioration énergétique du logement.

Le rapporteur pour avis a dès lors déposé un amendement afin de réintégrer une conditionnalité liée à l'existence de travaux pour bénéficier de l'allègement fiscal « Jeanbrun ».

● Enfin, bien que ni le texte gouvernemental ni le Sénat n'aient modifié ce point, le rapporteur tenait à réaffirmer la vocation familiale de longue durée.

Si le rapporteur est favorable à toute forme d'assouplissement du dispositif fiscal qui permettrait sa pleine appropriation par les investisseurs, il reste néanmoins attaché au fait que le logement n'est pas un bien marchand comme un autre et que certaines conditions relatives aux dispositifs de soutien à l'investissement locatif doivent être maintenues, voire renforcées. Il appelle ainsi à un élargissement de la durée de détention minimale de location de 9 à 12 ans.

D. LE DISPOSITIF PRÉVU PAR LE SÉNAT POUR LES SCPI CONTRIBUE PARADOXALEMENT À INSÉCURISER JURIDIQUEMENT SON APPLICATION

L'amendement 14 *rect. quater* du Sénat visait à sécuriser juridiquement l'application du dispositif « Jeanbrun » aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Or, dans sa rédaction actuelle issue de l'adoption de la loi de finances pour 2026, le bénéfice de l'amortissement est ouvert aux contribuables dans les mêmes conditions lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (sociétés de personnes), ce qui inclut les SCPI. Une telle précision au niveau législatif n'apparaissait pas nécessaire pour sécuriser l'éligibilité des SCPI.

De plus, les dispositions issues de cet amendement apportent des précisions relatives à la détermination de la quote-part d'amortissement pour les contribuables associés de la SCPI. Leur rédaction soulève plusieurs interrogations qui fragilisent juridiquement leur application, telles que :

– en répétant de manière imparfaite les règles qui leurs sont classiquement applicables (*cf*, à titre d'illustration, l'article 239 *septies* du CGI par exemple), ces alinéas sont susceptibles de créer des conflits de normes ;

– en limitant par ailleurs la rédaction aux seules SCPI, ils créent également des disparités de traitement difficilement compréhensibles avec les autres sociétés de personnes suivant un régime commun, si les règles instituées devaient être de nature différente ;

– la détermination de l'amortissement « immeuble par immeuble » au niveau de la SCPI, alors que les i) et j) du 1° du I de l'article 31 du CGI prévoient un calcul par logement.

En revanche, le rapporteur est favorable à l'assouplissement de l'interdiction de location à un membre du cercle familial des associés, dans le cas particulier des SCPI, et sous réserve d'une condition de détention de moins de 5 % du capital de celle-ci.

En effet, dans le cas des SCPI, les fonds sont ouverts à des investisseurs non professionnels qui ne disposent pas, en principe, de liens privilégiés avec leurs dirigeants en raison de l'appel public à l'épargne effectué pour leur financement. Par conséquent, l'interdiction de louer à un membre de son cercle familial, qui constitue une mesure anti-abus, semble inadaptée et disproportionnée dans le cas d'un associé d'une SPCI qui n'est pas en mesure d'influencer les choix d'investissement et de location d'une telle structure.

Pour éviter toutefois les risques d'abus y compris dans cette situation, les membres fondateurs de la SCPI ainsi que les associés qui détiennent plus de 5 % du

capital sont en revanche exclus du bénéfice de la mesure. En effet, ces derniers sont à même de décider de l'ordre du jour des assemblées générales, et donc d'exercer une influence sur le choix des locataires retenus.

Cette mesure permet donc de prendre en compte les spécificités attachées au mode de fonctionnement des SCPI dans le choix de leur locataire, et de ne pas nuire à leur attractivité en ne faisant pas peser un risque inutile de remise en cause de leur avantage fiscal pour leurs associés minoritaires non décisionnaires.

E. LE COÛT BUDGÉTAIRE INDUIT PAR L'ÉLARGISSEMENT DU DISPOSITIF DEMEURE DIFFICILEMENT CHIFFRABLE

Le coût annuel ou générationnel du dispositif fiscal « Relance logement » ne peut être précisément chiffré en raison d'incertitudes tenant notamment au nombre de logements effectivement éligibles et au taux de recours au dispositif. En effet, l'éligibilité d'un logement au dispositif n'implique pas qu'un propriétaire pourrait investir dedans.

Dans l'ancien, l'absence de dispositif comparable par le passé entraîne également une forte incertitude sur les scénarios : il s'agit en effet de la première fois que le bâti ancien est concerné de façon aussi large, en comparaison avec les précédents dispositifs fiscaux.

● Le coût dit « générationnel » [(1)] du dispositif était estimé, dans sa version votée en loi de finances initiale (LFI) pour 2026, à environ 1 milliard d'euros pour environ 20 000 logements par en moyenne, selon une montée en charge « réaliste ». Dans un scénario de relance plus marquée (60 000 logements par an en moyenne), ce coût pourrait atteindre 3 milliards d'euros par génération.

● L'étude d'impact du projet de loi – dans sa rédaction initiale – a retenu un **surcoût générationnel de 800 millions d'euros**, correspondant à un calibrage d'environ 40 000 opérations par an. Cette estimation est notamment fondée sur une augmentation du potentiel de logements éligibles au dispositif « *de l'ordre de 150 % dans l'ancien* ».

Le Haut Conseil des finances publiques, dans son avis du 5 juin 2026, partage les « *fortes incertitudes* » entourant le chiffrage de cette mesure fiscale mais estime néanmoins qu'il serait limité, compte tenu notamment de la durée de trois ans d'éligibilité au dispositif et de l'étalement du coût fiscal sur les durées d'amortissement des biens concernés.

(1) Le coût générationnel agrège les dépenses sur toute la durée de vie du dispositif pour une même « génération » de logements, c'est-à-dire ceux ayant bénéficié du dispositif fiscal une année donnée.

*
* *

Article 4 bis

Modification des conditions de majoration du taux de taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) dans les communes situées dans des zones insulaires métropolitaines sans lien permanent avec le continent

Résumé du dispositif et effets principaux :

L'article 4 *bis* prévoit d'étendre la possibilité de majorer le taux de taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) aux communes situées dans des zones insulaires métropolitaines sans lien permanent avec le continent.

Position de la commission des Finances

Cet article revêt un caractère superfétatoire puisque les communes ciblées sont déjà toutes situées en zone tendue et touristique de la taxe sur les logements vacants et de la future taxe sur la vacance des locaux d'habitation.

I. L'ÉTAT DU DROIT

L'article 108 de la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 a procédé à la fusion de la taxe annuelle sur les logements vacants et de la taxe d'habitation sur les logements vacants, au sein de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH), définie à l'article 1406 *bis* du code général des impôts.

Celle-ci est due pour les logements vacants au 1er janvier de l'année d'imposition depuis au moins :

– une année lorsque le logement est situé dans une commune qui présente un « *déséquilibre* » marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant ;

– deux années lorsque le logement est situé dans une commune ne remplissant pas la condition précédente.

Deux conditions ont été introduites par le législateur pour caractériser un tel « *déséquilibre* » :

– une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dans laquelle il est notamment constaté un niveau élevé des loyers, un niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou un nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ;

– une commune dans laquelle il est notamment constaté un niveau élevé des loyers, un niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou une proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.

Par ailleurs, lorsqu'un tel « *déséquilibre* » est constaté, le conseil municipal de la commune peut majorer de 5 % à 60 % la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) selon les dispositions de l'article 1407 *ter* du code général des impôts.

II. LE DISPOSITIF PROPOSÉ

Le dispositif de l'article 4 *bis* prévoit une troisième condition ouvrant la possibilité, d'une part, d'appliquer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) à l'issue d'une année de vacance et non de deux années, et d'autre part, de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS), s'agissant des communes situées dans des « *zones insulaires métropolitaines sans lien permanent avec le continent* ».

Les **communes insulaires métropolitaines dépourvues de lien permanent avec le continent** sont consacrées à l'article 3 de la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale [(1)]. Ces zones sont considérées comme dépourvues de lien permanent avec le continent dans la mesure où elles ne sont pas reliées au continent par voie routière (absence de ponts ou de tunnels) ou maritime (ces îles ne disposent pas de voies maritimes régulières comme la Corse). Elles regroupent les 18 communes des îles du Ponant en Bretagne [(2)].

Cependant, **cet article revêt un caractère superfétatoire** puisque les communes ciblées sont déjà toutes situées en zone tendue et touristique de la taxe sur les logements vacants et de la future taxe sur la vacance des locaux d'habitation.

De plus, **il n'y a aucun risque à ce que ces communes sortent du zonage à l'occasion d'une révision future**. En effet, lors de la révision du zonage en 2023, il a été considéré que la méthodologie de calcul des indicateurs de tension était inopérante dans ces communes insulaires du fait d'un manque de données disponibles et de l'impossibilité de les regrouper avec des communes continentales présentant des caractéristiques semblables. Le choix de les intégrer automatiquement en zone tendue et touristique a découlé de la nécessité de limiter le développement des résidences secondaires dans ces zones protégées où l'extension urbaine doit se faire de manière raisonnée.

---

(1) Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

(2) Ces 18 communes sont les suivantes : Île-d'Aix, Île-d'Arz, Île-de-Batz, Île-de-Bréhat, Bangor, Fouesnant, Granville, Groix, Hœdic, Île-d'Houat, Île-aux-Moines, Île-Molène, Locmaria, Ouessant, Le Palais, Sauzon, Île-de-Sein, L'Île-d'Yeu.

*
* *

Article 4 ter
Adaptation de l'application de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) dans les outre-mer

Résumé du dispositif et effets principaux :

L'article 4 *ter* adapte les critères de zonage de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) aux départements et régions d'outre-mer.

Position de la commission des Finances :

Les critères retenus présentent des fragilités : les données relatives à l'indivision successorale sont incomplètes, et les observatoires locaux de l'habitat ne publient pas de données à l'échelle communale, ce qui fragilise la mise en œuvre opérationnelle du dispositif.

I. L'ÉTAT DU DROIT

Cf. supra.

II. LE DISPOSITIF PROPOSÉ

Le dispositif de l'article 4 *ter* adapte les critères d'identification des zones de taxation des logements vacants dans les collectivités relevant de l'article 73 de la Constitution, afin de tenir compte de leurs contraintes spécifiques, lesquelles expliquent en partie le taux élevé de vacance.

Il remplacerait les critères actuels de définition des zones tendues par des critères spécifiques applicables aux seuls départements et régions d'Outre-mer. Sont ainsi concernées les communes de Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte. Cette qualification serait appréciée au regard d'indicateurs tenant notamment compte :

– du taux de vacance structurelle du parc de logements ;

– de la part de logements durablement inoccupés en raison de situations d'indivision successorale ;

– de l'état du parc immobilier et de la proportion de logements dégradés, insalubres ou indignes impropres à l'habitation ;

– et des dynamiques démographiques et des tensions observées sur le marché locatif local.

Un décret d'application viendrait déterminer, pour chaque département, une méthodologie d'identification et de détermination des zones d'application de la taxe fondée sur les données produites par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) et les observatoires locaux de l'habitat.

Cependant, le première critère choisi, relatif au taux de vacance structurelle du parc de logements, est difficilement interprétable pour qualifier le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements car un taux élevé peut signifier une potentielle absence de demande ou bien une offre inadaptée à la demande. Pour qualifier l'inadéquation de l'offre par rapport à la demande, il est préférable de mobiliser les critères actuels de la TVLH qui qualifient synthétiquement la cherté et le degré d'accessibilité du logement, à savoir les niveaux des prix immobiliers et des loyers dans le parc privé mais aussi le rapport entre la demande et l'offre de logement social.

De plus, le second critère relatif à la part de logements durablement inoccupés en raison de situations d'indivision successorale pose la question de la disponibilité des données exploitables. Les études récentes sur ce sujet font état de statistiques incomplètes concernant ce phénomène [(1)].

Enfin, les observatoires locaux de l'habitat des cinq DROM ne diffusent pas de données localisées à l'échelle des communes ultra-marines.

*

* *

(1) Service des données et des études économiques (SDES), Les déterminants de la vacance longue durée des logements détenus par les personnes physiques*, 2023.*

II. RÉUNION DE LA COMMISSION SAISIE POUR AVIS

Lors de sa réunion du jeudi 17 septembre 2026, la commission des finances a examiné pour avis les articles 1er, 4, 4 bis *et* 4 ter *du projet de loi, modifié par le Sénat, visant la relance et la décentralisation du logement.*

M. le président Éric Coquerel. Notre commission est saisie pour avis des articles 1er, 4, 4 *bis* et 4 *ter* du projet de loi, modifié par le Sénat, visant la relance et la décentralisation du logement, que la commission des affaires économiques, saisie au fond, examinera à compter de lundi prochain.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Nous sommes confrontés à une crise du logement qui recouvre avant tout, à mon sens, des crises territoriales de l'habitat et des crises du parcours résidentiel des habitants : plus de 2,8 millions de ménages attendent un logement, après avoir déposé un dossier via le système national d'enregistrement (SNE) des demandes de logement locatif social. Ce chiffre, établi par l'administration, correspond à la partie émergée de l'iceberg car on peut estimer entre 4 millions et 4,5 millions le nombre de personnes à la recherche d'un logement.

Cette situation renvoie à une addition de renoncements : renoncement pour les étudiants à trouver un logement, renoncement à quitter son compagnon ou sa compagne, renoncement à trouver du travail. Nous constatons une inadéquation aux besoins de ce qu'il faut considérer comme une infrastructure à part entière, au même titre que l'énergie et la mobilité.

Selon une étude menée en 2025 par le Conseil économique, social et environnemental (Cese), 74 % des Français déclarent que le logement est leur première préoccupation – proportion qui atteint 84 % en outre-mer.

Les constructions de logements sont en fort déficit. Elles avoisinent le niveau des années 1950, période à laquelle notre pays était beaucoup moins peuplé. Face à cette pénurie de l'offre, il importe de relancer l'investissement locatif, enjeu auquel notre assemblée a consacré de nombreux travaux. Force est de constater que l'instauration d'avantages fiscaux comme les tentatives de simplification n'ont pas permis d'atteindre l'objectif que nous recherchons tous, quelles que soient nos idées politiques.

Dans la précédente loi de finances, notre assemblée a adopté le dispositif fiscal d'amortissement « Relance logement », dit « Jeanbrun », qui vise la construction de 50 000 logements locatifs. Il n'a suscité qu'une faible appétence du fait d'un contexte économique international et national qui ne favorise pas la confiance, donc l'investissement.

Dans le but de faciliter les réhabilitations de logements, l'article 4 du présent projet de loi assouplit ce dispositif en revenant sur les conditions relatives aux travaux d'amélioration. Tout d'abord, il abaisse l'exigence en matière de

performance énergétique : c'est au moins la classe D qui devra être atteinte et non plus A ou B, ce qui paraît raisonnable. Je me réjouis que le corps des ingénieurs techniques de l'État ait enfin été entendu : pour certains logements, il est impossible de passer à la classe A ou B. Ensuite, il étend le dispositif, d'abord réservé aux logements situés dans des immeubles collectifs, aux maisons individuelles. Enfin, il abaisse le seuil requis pour les travaux de 30 % à 20 % du prix d'acquisition. Le Sénat a supprimé cette condition, ce qui nous paraît excessif : instaurer une déduction fiscale sans demander d'efforts à ses bénéficiaires peut même être considéré comme inconstitutionnel.

Le Sénat a par ailleurs procédé à d'autres modifications, ouvrant notamment le dispositif aux membres de la famille ; c'est susceptible de créer un effet d'aubaine préjudiciable et cela va à l'encontre de ce dont nous avions convenu de manière transpartisane lorsque nous avons examiné le statut du bailleur privé dans le cadre du projet de loi de finances pour 2026. J'ai donc déposé plusieurs amendements pour corriger les excès, du moins les trop grandes libertés, du Sénat.

L'article 1er, qui semble recueillir le plus d'avis favorables parmi les différents groupes, comporte une disposition programmatique : le lancement du troisième programme national de renouvellement urbain (PNRU), doté de 5 milliards d'euros. Même si l'on peut s'attendre à un financement final plus important, comme cela a été le cas pour le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) passé de 5 milliards à 12 milliards d'euros, ce budget permettrait déjà d'engager les études. Rappelons que le premier programme national pour la rénovation urbaine a été l'œuvre de Jean-Louis Borloo, alors ministre délégué à la ville, qui s'est appuyé dans sa démarche innovante sur la création de l'AAgence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) et son emblématique premier directeur, Philippe Van de Maele. Je sais que ce nouveau PNRU est attendu par les organismes HLM et par les collectivités locales.

De manière générale, je donnerai un avis favorable aux articles de ce texte dont notre commission est saisie pour avis.

M. le président Éric Coquerel. La France est confrontée à un problème massif de logement, qui ne concerne pas seulement les zones urbaines. C'est la préoccupation première des Français. Il n'y a pas assez de logements : la demande est supérieure à l'offre. Dans un secteur largement soumis aux logiques du marché, cela entraîne une augmentation automatique des prix. Pour une grande partie de notre population, cela rend les logements inaccessibles, d'autant que des garanties strictes sont exigées pour louer le moindre bien. De plus, de trop nombreux logements, notamment des logements sociaux, sont de véritables bouilloires thermiques qui deviennent invivables pendant les canicules. À cet égard, la législation est inadaptée : les DPE (diagnostics de performance énergétique) évaluent l'isolation contre le froid mais pas contre la chaleur.

Je ne partage pas, monsieur le rapporteur pour avis, votre appréciation positive de ce texte. D'une part, il puise dans des recettes insuffisantes ; d'autre part, il risque d'aggraver le problème.

Ces dernières années, nous avons été confrontés à des projets de l'Anru consistant surtout à démolir des logements sociaux. Au lieu de se voir proposer de nouveaux logements à proximité, à des prix abordables, leurs habitants ont dû aller toujours plus loin pour trouver des logements accessibles, en particulier dans les périphéries urbaines. Au-delà du fait que l'on peut s'interroger sur le bien-fondé de cette politique menée pendant longtemps par l'Anru – mais j'ai cru comprendre que, sur ce point, la Caisse des dépôts avait changé de braquet –, il faut constater que ces opérations contribuent au phénomène de discrimination spatiale, qui alimente les problèmes de nos villes populaires.

Le texte propose d'assouplir les conditions du dispositif Jeanbrun. Réduire les exigences en matière énergétique pour la location ne nous semble pas être une solution. On devrait investir dans le logement social et ne surtout pas remettre en cause la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), dont les dispositions sont à l'origine de 90 % des logements sociaux construits ces dernières décennies. C'est aussi sur l'accès à la propriété qu'il faut mettre le paquet, voie que la plupart des Français ne peuvent suivre faute d'apport initial.

Mon avis sur ce texte est plutôt négatif mais j'attends notre discussion sur les amendements pour me prononcer.

Nous en venons aux orateurs des groupes.

M. Philippe Juvin, rapporteur général. C'est un grand paradoxe : la France manque de logements alors même que nous n'avons pas été avares en lois sur le logement. Cela pousse à s'interroger sur la pertinence de ce que nous votons.

J'aurai deux questions : pouvez-vous nous en dire plus sur la modification apportée par le Sénat, s'agissant des chaudières à gaz ? Quel est le coût générationnel du dispositif, après et avant lecture au Sénat ?

M. Emmanuel Fouquart (RN). N'ayant pas pu travailler sur ce projet de loi, je vais suivre les consignes de vote de mon groupe.

M. Paul Midy (EPR). Je remercie le rapporteur pour son travail sur ce texte que nous soutenons.

M. Jean-Hugues Ratenon (LFI-NFP). Le gouvernement prétend répondre à une crise du logement qu'il a lui-même aggravée. Ce texte nous met face à une politique taillée pour les plus aisés, encore une fois : reporter de trois à cinq ans les obligations de rénovation énergétique pour les logements considérés comme indécents n'est pas acceptable ; infliger aux locataires du parc social une hausse de leur loyer pour répercuter le coût de la construction ou de la rénovation des logements ne l'est pas non plus ; renforcer le pouvoir des maires dans l'attribution

des logements sociaux en leur octroyant un droit de véto et de classement des dossiers l'est encore moins. Cette dernière mesure risque d'alimenter les inégalités et le clientélisme : préférence communale, discrimination ethno-raciale, éviction des plus précaires.

Dans cette ambiance de chasse aux pauvres, Mme Le Pen a récemment exprimé son souhait de supprimer purement et simplement la loi SRU. Elle veut faire passer les intérêts de quelques élus avant les besoins vitaux de ceux qui attendent un toit. C'est une politique faite par et pour les privilégiés, au détriment des plus modestes.

Rappelons la réalité de notre pays : 15 millions de personnes prises au piège du mal-logement, 4,2 millions de personnes cruellement mal logées, 350 000 personnes sans domicile fixe. En outre-mer, citons le cas de La Réunion où plus de 50 000 demandes de logement social sont en attente.

Face à cette urgence absolue, le gouvernement n'a pas trouvé mieux que de sabrer la ligne budgétaire unique (LBU). Ce texte prétend promouvoir la relance mais il fait l'impasse sur un plan massif de construction de logements sociaux. Face à cette hypocrisie, chers collègues, débattons pour tenter de corriger ce projet de loi et d'améliorer le sort de nos concitoyens.

Mme Estelle Mercier (SOC). Nous partageons l'ambition de ce projet de loi de lancer un nouveau programme national de renouvellement urbain pour les quinze années à venir mais avec une dotation limitée à 5 milliards d'euros et un périmètre élargi, nous avons du mal à y croire. Ce texte constituera un choc écologique, mais où sont les moyens pour la rénovation énergétique ? Faciliter la remise sur le marché de passoires thermiques ne suffira pas à résoudre la crise quantitative et accentuera la crise qualitative.

Depuis plusieurs années, nous appelons de nos vœux une grande loi sur le logement, à la hauteur de la crise actuelle. Celle-ci pousse les jeunes à renoncer à leurs études, éloigne les salariés de leur lieu de travail, entrave les parcours de vie et fragilise nos collectivités.

Les chiffres du mal-logement sont alarmants : alors que 2,9 millions de personnes sont en attente d'un logement social, la production demeure très insuffisante malgré le franchissement en 2025, pour la première fois depuis cinq ans, de la barre des 100 000 logements sociaux financés. Toutefois, comme sur de trop nombreux sujets, nous légiférons en étant placés au pied du mur. Une politique du logement efficace suppose d'anticiper et de donner de la visibilité aux acteurs plutôt que de réparer les conséquences de décisions trop longtemps repoussées ou de projets avortés.

Si ce texte aborde quelques sujets importants, il ne semble pas être à la hauteur des enjeux. Nous nous prononçons contre sa rédaction actuelle, notamment en raison de la modification des pouvoirs des maires prévue à l'article 10, mais nous serons au rendez-vous du débat dans un esprit constructif et pragmatique. Nous ne

saurions avaliser des dispositions sans ambition. Le logement mérite bien mieux qu'une loi de circonstance qui servirait davantage à se racheter une conscience à l'approche de l'échéance présidentielle qu'à répondre à la profonde crise du logement.

M. Michel Castellani (LIOT). Ce texte illustre la prise de conscience de la nécessité d'une politique du logement, domaine dans lequel les insuffisances sont graves et les besoins importants. Rappelons que la filière du BTP joue un rôle moteur grâce à ses effets d'entraînement macroéconomiques. Je suis de ceux qui ont regretté amèrement que le logement ait servi de variable d'ajustement. Je pense en particulier à l'abandon de dispositifs comme le dispositif Pinel, duquel on pourrait beaucoup discuter.

Cet examen est l'occasion de poser une nouvelle fois la question de la concurrence entre le logement pérenne et les locations de courte durée, surtout dans les zones tendues. La lutte contre la spéculation appelle des moyens spécifiques, notamment en Corse où ce phénomène est aussi massif qu'érosif.

M. le président Éric Coquerel. Je remercie ceux de nos collègues qui se sont déplacés pour assister à l'examen pour avis de ce texte important.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Monsieur le rapporteur général, le coût générationnel des dispositions du projet de loi initial a été estimé à 800 millions d'euros. Après les modifications apportées par le Sénat, il s'élève aux alentours de 1,2 milliard d'euros.

Le Sénat a supprimé la condition de retrait des chaudières à gaz, qu'elles soient individuelles ou collectives, que comportait le dispositif « Jeanbrun ». Il est en effet très difficile de retirer une chaudière dans les logements collectifs. Nos idéaux sont contrecarrés par les impératifs techniques. Les ingénieurs reprennent le pouvoir, ce qui est plutôt bien, face à des gens qui décident sans connaître ces sujets.

S'agissant de la LBU (ligne budgétaire unique), monsieur Ratenon, je me reporterai au rapport d'information du comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques, consacré à l'évaluation de la politique du logement social dans les outre-mer, que Karine Lebon et moi-même avons présenté. Les crédits de la LBU ont fait l'objet d'un gel pour l'exécution budgétaire 2026 mais peut-être assisterons-nous à des déblocages en octobre ou en novembre, comme cela arrive parfois. Pour ce qui concerne ces crédits, j'aurais pu dire la même chose que vous. Je regrette d'ailleurs de ne pas avoir pu déposer les amendements que j'envisageais pour améliorer l'application du dispositif Jeanbrun en outre-mer, mais les ministères compétents n'ont pas fourni les rédactions nécessaires à temps. J'espère être en mesure de les défendre en séance.

Madame Mercier, je ne sais pas si l'on peut dire que les 5 milliards d'euros ne sont pas à la hauteur des enjeux. On peut penser que, comme pour le NPNRU, l'État répondra chemin faisant à la demande des territoires et des habitants.

Monsieur Castellani, je vous remercie de souligner l'importance du logement. Nous avons déjà avancé en 2024 avec la loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale défendue par Annaïg Le Meur et Iñaki Echaniz. Au-delà de la défiscalisation et de la hausse des taux d'intérêt se pose la question de l'investissement : les Français, de quelque condition qu'ils soient, épargnent beaucoup parce que le contexte international et national n'incite pas à la confiance. Or le logement, c'est d'abord une économie, et celle-ci ne peut être alimentée si les gens n'ont plus confiance.

Historiquement, la construction de logements a été nourrie par d'importants investissements publics, que les gouvernements soient libéraux ou interventionnistes : pensons à « l'hausmannisation » ou aux villes nouvelles qui sont venues combler des besoins auxquels le marché ne pouvait pas répondre. Sans doute faut-il traiter le logement comme une infrastructure et considérer que le secteur public doit jouer son rôle, sous des formes autres, à réinventer, face aux renoncements additionnés qu'il y a derrière les demandes de logements. Le logement, c'est la priorité des Français et il importe de leur apporter une réponse.

Monsieur le président, je ne comprends pas votre sévérité excessive au sujet des démolitions. En tant que directeur général d'un office HLM, j'avais été chargé de monter un dossier qui fut le deuxième pour l'Anru nouvellement créée. Je peux vous dire que le processus de concertation des habitants a été large lors des deux premiers programmes. De nombreux maires, quelle que soit leur sensibilité, se sont engagés dans les dispositifs du premier PNRU, certains parce qu'ils voulaient rattraper des retards d'entretien, d'autres parce qu'ils croyaient dans le renouvellement urbain et dans sa capacité à recréer un parcours résidentiel sur un territoire donné. Le NPNRU, quant à lui, s'est attaché davantage à l'accompagnement social, prenant en compte le principe que la pierre n'est pas à elle seule une solution pour favoriser le mieux-vivre.

Certaines opérations de démolition ont été mal acceptées. Nous pouvons le comprendre : à chaque démolition, les habitants se rassemblent autour des bâtiments à détruire car ils ont l'impression que l'on efface une partie de leur histoire. Toujours est-il que la ville s'est toujours reconstruite sur elle-même. Les ensembles HLM n'ont pas forcément à survivre à l'époque de leur construction. Certains logements financés dans les années 1960 par le programme social de relogement (PSR), construits pour être provisoires faute d'apporter le confort nécessaire, sont toujours là. Quels que soient les moyens déployés, le mieux-vivre ne pourra être garanti dans certains bâtiments, compte tenu des contraintes techniques.

Je sais que des problèmes ont pu être constatés lors des phases de consultation : ce qui légitime l'action des offices HLM, c'est l'écoute des habitants – les représentants des locataires ne résident pas forcément dans les logements visés par les démolitions. L'accompagnement pour le relogement s'est aussi heurté à des difficultés dans certains territoires. Pour autant, on ne saurait jeter l'opprobre sur le programme de renouvellement urbain dans son ensemble.

Pour certains patrimoines, les sauts de classe énergétique ne sont tout simplement pas possibles. Actuellement, c'est vrai, le DPE ne tient pas compte de l'impact des canicules mais depuis son instauration, il a évolué : après l'évaluation de la performance énergétique, a été ajoutée l'étiquette mesurant les émissions de gaz à effet de serre. Par ailleurs – je sors un peu du champ du projet de loi –, les DPE restent individuels alors que, dans les bâtiments collectifs, la classe énergétique peut varier selon l'orientation de chaque appartement. Une exposition au sud garantit une meilleure performance dans le mode de calcul actuel, qui ne prend pas en compte l'incidence de la chaleur. Il faudrait parvenir à restaurer la primauté de la logique collective dans le fonctionnement d'un bâtiment pour assurer la solidarité. La gestion de certaines copropriétés est bloquée car les propriétaires en D refusent de payer pour les travaux de ceux qui sont en F.

TITRE IER – L'ACCÉLÉRATION DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE IER – DISPOSITIONS D'ORIENTATION ET DE PROGRAMMATION

Article 1er *(*articles 9-4, 9-5, 9-6, 10-5 [nouveaux] et 14-1 du 1er août 2003 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, articles L. 353-15, L. 442-6, L. 472-1-8, L. 481-3 et L. 443-15-1-1 du code de la construction et de l'habitation, article L. 421-5-3 du code de l'urbanisme*) : Lancement du troisième programme national de renouvellement urbain*

Amendement CF1 de M. François Piquemal

M. Jean-Hugues Ratenon (LFI-NFP). Notre amendement part d'un constat simple : on ne peut continuer à démolir plus de logements sociaux qu'on n'en construit. Rénovons les immeubles quand cela est possible, construisons quand il le faut et réservons la démolition aux situations qui l'imposent – danger, insalubrité, demande des habitants.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. J'émets un avis défavorable. Toute démolition est précédée d'une phase de reconstruction, puisqu'il faut pouvoir déplacer les locataires. La construction s'inscrit dans le temps long. Les organismes HLM élaborent des plans stratégiques de patrimoine, notamment pour répondre aux besoins de renouvellement. Quand les réparations ne sont plus possibles à des coûts normaux, quand le fonctionnement et le service ne répondent plus aux attentes des habitants, il n'est pas anormal de faire évoluer le parc de logements. Bien sûr, la seule présence de dealers au bas d'un immeuble ne saurait justifier sa démolition – il y a peut-être eu des erreurs sur ce point – mais il importe d'avoir à l'esprit que, dans certains cas, les réhabilitations ne sont pas envisageables. Elles ne parviennent pas forcément à protéger contre le froid et la chaleur et à supprimer les nuisances

sonores. En ce sens, il est bon de redonner tout son poids à la parole des techniciens et ingénieurs du bâtiment face aux directions générales des offices.

Certes, il faut réhabiliter quand c'est possible mais il faut aussi pouvoir préparer l'avenir. Le temps du logement n'est pas celui de l'annualité budgétaire. Et si services et parlementaires font parfois des bêtises, c'est qu'ils oublient le long terme dans lequel il doit s'inscrire. C'est pour les habitants qui occuperont les lieux dans vingt ou trente ans que l'on construit, même si l'on s'attache aussi à répondre aux demandes individuelles des habitants actuels.

Lorsque le troisième PNRU sera lancé, peut-être importera-t-il de faire comprendre aux membres du conseil d'administration de l'Anru que l'accompagnement social doit être renforcé. Un bâtiment nouveau ne résout pas forcément les difficultés sociales de ses habitants mais il leur apporte du mieux-vivre, d'un point de vue matériel mais aussi social. Je fais partie de ceux qui considèrent que l'action publique a pour but de donner à chacun la liberté de choisir, pour qu'il puisse échapper à sa naissance, à son bâtiment, à son quartier, à un travail qui lui pèse. Nul ne naît pour subir. Ce principe de notre République, je considère que l'Anru contribue à ce qu'il soit respecté.

M. le président Éric Coquerel. Je soutiens cet amendement et j'en profite pour réagir à votre réponse argumentée et courtoise, monsieur le rapporteur. Je n'ai pas exercé les mêmes responsabilités que vous, mais ma circonscription est particulièrement concernée par ces problèmes. La règle prévoyant la destruction d'immeubles existants au profit d'opérations de reconstruction est désormais remise en question. Cela me paraît souhaitable, pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, il n'est pas acceptable que des démolitions ne s'accompagnent pas de la reconstruction de logements au même prix, permettant aux mêmes habitants de profiter des changements de leur ville – nous en sommes très loin. Dans ma circonscription, les logements sociaux reconstruits sont à un prix largement plus élevé et ils sont en nombre insuffisant par rapport aux logements détruits. Les habitants délogés sont poussés à aller toujours plus loin pour trouver des logements sociaux.

Ensuite, vous décrivez des logements mieux isolés thermiquement ou phoniquement mais ils ne le sont pas toujours, malgré de fréquentes promesses. Ainsi, de nombreux logements sociaux, pourtant construits récemment, sont dépourvus de volets : ils se sont pris la canicule de plein fouet, se transformant en bouilloires thermiques. Je suis donc circonspect et considère que ce qui se passe actuellement mérite d'être remis en question.

La commission ***adopte*** *l'amendement.*

Amendement CF2 de Mme Shéhérazade Bentorki

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). Il vise à supprimer la référence à la reconquête républicaine dans les objectifs du troisième programme national de renouvellement urbain.

En tant que législateurs, nous sommes garants de la portée normative de ce que nous votons. Posons-nous une question simple : qu'est-ce que la reconquête républicaine, du point de vue juridique ? Quels en sont les critères, les objectifs, les moyens et les conséquences concrètes sur les projets financés par l'Anru ? Parler de reconquête, c'est laisser entendre que certains territoires de la République auraient été perdus et qu'il faudrait désormais les reconquérir.

Dans ces quartiers, ce sont trop souvent les services publics qui ont reculé. Ce qui manque, ce sont des logements dignes, des écoles suffisamment dotées, des services de santé accessibles, des transports et des moyens humains. Ce ne sont pas les habitants qu'il faut reconquérir, c'est l'égalité qu'il faut établir. Alors plutôt que d'inscrire dans la loi des mots dont personne ne sait définir la portée, donnons au renouvellement urbain des objectifs concrets : réhabiliter des logements, améliorer le cadre de vie, adapter nos quartiers au changement climatique et garantir partout l'accès aux services publics.

La République n'a pas à partir à la reconquête de ses propres quartiers, elle doit simplement cesser de les abandonner et y tenir enfin ses promesses républicaines.

M. François Jolivet, rapporteur. Dans le dispositif Anru 1, la présentation du dossier de reconstruction et du fonctionnement global de quartier comportait un volet obligatoire, qui concernait non pas la reconquête républicaine mais la sécurité. On s'interrogeait sur les voiries et la manière de les utiliser, sur les culs-de-sac et les endroits où l'on pouvait se réfugier sans être vu. Le conseil d'administration de l'Anru a ensuite pris ses distances par rapport à cette dimension, qui cependant figurait toujours dans le règlement du dispositif Anru 2.

Ce qui est proposé dans le dispositif Anru 3, avec des termes peut-être excessifs, est un volet sécuritaire portant sur les usages des parties communes du domaine public. J'entends que ces termes puissent être considérés comme excessifs et conduire au dépôt d'amendements tels que le vôtre, mais l'objectif consiste à disposer d'une vision globale de la sécurité des personnes et des biens dans un quartier en renouvellement. Ce sont souvent les maires qui sont à la manœuvre en la matière.

Sur le fond, je suis d'accord avec vous : les services publics, même communaux, se sont barrés des quartiers HLM – il n'y a pas d'autres mots. Cependant, j'apporterais une nuance : les services publics sont partis à la demande de leurs propres agents. En conséquence, les seuls représentants d'une mission d'intérêt général dans certains quartiers sont les personnels des bailleurs HLM, qui sont totalement isolés.

La commune doit être le principal moteur de la reconquête de ces quartiers en matière de service public, en trouvant des agents souhaitant y travailler pour elle ; les autres services publics – nationaux, départementaux, sociaux, etc. – suivront. L'Anru impose désormais le retour des services publics communaux, ce qui me semble être une bonne chose parce que c'est notamment leur absence qui met ces quartiers en difficulté.

Avis défavorable. Les habitants de ces quartiers, comme les agents des services publics – communaux, départementaux ou nationaux – qui y travaillent, ont besoin de ce supplément d'âme en matière de sécurité, sans doute mal traduit par les termes de reconquête républicaine.

M. le président Éric Coquerel. On devrait plutôt parler de droit à la République pour les habitants de ces quartiers, qui réclament la présence des services publics.

M. François Jolivet, rapporteur. Je pense que c'est ainsi que l'entend l'Anru.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CF3 de Mme Sandrine Nosbé

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). Les opérations de démolition financées dans le cadre du renouvellement urbain sont avant tout vécues par les habitants comme une violence et la négation de leur attachement à leur logement et à leur quartier.

Mais puisque nous sommes en commission des finances, permettez-moi de parler des finances publiques : dès 2007, un rapport de la délégation interministérielle à la ville établissait qu'un logement démoli coûtait près de six fois plus cher qu'un logement réhabilité. Ce biais n'a rien d'un hasard : il a structuré le choix des bailleurs pendant vingt ans. Puisqu'il est question de faire des économies budgétaires, nous vous proposons une solution concrète, moins chère et plus respectueuse des habitants : privilégier la réhabilitation lourde plutôt que la démolition-reconstruction.

M. François Jolivet, rapporteur. Une réhabilitation lourde implique de déménager des gens, c'est-à-dire de reconstruire pour les reloger. C'est très difficile dans les territoires tendus, comme la circonscription du président Coquerel ; ça l'est sans doute un peu moins dans un département comme celui de l'Indre.

Avis défavorable : je laisse au corps des ingénieurs techniques des offices HLM le soin de décider de ce qui doit être démoli ou non.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CF39 de M. François Jolivet

M. François Jolivet, rapporteur. Il vise à supprimer la nécessité de mettre en place une maison du projet pour chaque projet de renouvellement urbain. Dans les très gros projets de démolition était en effet prévue la construction ou l'affectation d'un bâtiment destiné à rassembler les gens pour discuter des projets.

Un alinéa vise à systématiser cette mesure : il prévoit qu'un équipement public soit mis à disposition pour accompagner chaque projet de démolition. Il serait préférable de réserver cette décision au conseil d'administration de l'Anru, aux élus locaux et aux représentants des habitants.

Il serait curieux de débuter une opération de renouvellement urbain par la construction ou l'affectation d'un bâtiment pour en discuter avec les habitants, alors que sa taille ne le justifie pas. Ainsi, cet amendement vise à faire des économies.

*La commission **adopte** l'amendement.*

Amendement CF7 de M. François Piquemal

Mme Mathilde Feld (LFI-NFP). Il tend à intégrer au texte un principe simple : aucune démolition ne doit être engagée avant que la consultation des habitants concernés soit allée à son terme. Une telle mesure n'est pas une entrave au renouvellement urbain, mais une condition de son acceptabilité.

Les mobilisations d'habitants et de collectifs d'habitants contre des démolitions sont de plus en plus nombreuses, celles-ci étant souvent effectuées sans demander leur avis aux habitants. Ainsi, le collectif Stop démolitions rassemble une cinquantaine d'associations. Les conflits surgissent presque systématiquement là où les habitants découvrent un projet de démolition sans avoir été réellement associés à son élaboration. Il est indispensable de mener une véritable concertation avant de procéder à ce genre d'opération.

M. François Jolivet, rapporteur. Je tombe des nues en vous écoutant : le processus de concertation des habitants est un volet obligatoire dans le cadre d'un projet de reconstruction. Les représentants des locataires siègent au conseil d'administration et sont amenés à délibérer ; des comités de consultation sont créés.

Il n'est plus possible d'imposer des démolitions de logements. Je reconnais qu'une forme de violence peut s'exercer, après que le bailleur a proposé un logement à trois reprises, puisqu'il est tenu de reloger des habitants. En tout état de cause, je n'ai pas connaissance d'opérations de rénovation qui aient été conduites sans concertation des habitants. En tant que rapporteur, je me renseignerai à ce sujet et je suis preneur d'exemples.

Mme Mathilde Feld (LFI-NFP). Nous n'avons pas la même définition de ce qu'est une concertation publique. Vous évoquez des représentants d'habitants, dans une logique de démocratie représentative, mais je ne pense pas que cette solution soit la bonne ; de nombreux habitants ne se sentent pas du tout représentés par les collectifs ou les syndicats dont vous parlez, et ne sont pas réellement consultés.

C'est pourquoi nous proposons un moratoire sur les démolitions, tant que les habitants se considéreront comme insuffisamment consultés.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CF8 de Mme Sandrine Nosbé

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). Il est temps d'étendre la démocratie à l'habitat dans nos quartiers populaires ; la rénovation ne peut plus se faire sans les premiers concernés. Le règlement de l'Anru se contente d'une simple analyse multicritères pour justifier une démolition, sans obliger à démontrer que la rénovation est impossible et sans que les habitants aient un pouvoir de décision – leur voix est seulement consultative.

Nous proposons la création d'un droit de veto pour les habitants, adossé à l'évaluation de l'impossibilité de rénover. La loi doit reconnaître aux habitants un pouvoir de décision réel, et non plus seulement consultatif, sur le sort de leur logement et de leur quartier.

*Suivant l'avis du rapporteur, la commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CF9 de M. François Piquemal

Mme Mathilde Feld (LFI-NFP). Il vise à soumettre les démolitions à une évaluation de l'impossibilité de rénover, de façon à abandonner le paradigme de la démolition systématique comme mécanisme principal du renouvellement urbain.

La démolition doit devenir le dernier recours aussi par nécessité écologique. Le secteur du bâtiment est fortement émetteur de gaz à effet de serre et produit les trois quarts des déchets en France, selon les données officielles du service des données et études statistiques (Sdes). On ne peut prétendre décarboner le logement en continuant de démolir massivement.

M. François Jolivet, rapporteur. La démolition est déjà le dernier recours, puisque chaque organisme HLM a un plan stratégique de patrimoine élaboré après l'établissement d'un diagnostic technique. J'ai tendance à croire les directeurs techniques des organismes HLM, notamment parce que les démolitions sont très coûteuses pour l'État, mais avant tout pour les bailleurs.

Lorsqu'un bâtiment ne fait plus l'objet d'un prêt et qu'il est entièrement loué, il ne produit que des recettes. Du point de vue économique, de vieux bâtiments en mauvais état peuvent donc être très attachants. Les directeurs techniques en sont conscients ; ils doivent expliquer, au cours du processus de décision d'un organisme HLM, pourquoi ils ne peuvent pas réhabiliter leur patrimoine et pourquoi ils proposent de le démolir alors qu'il est économiquement très rentable.

Avis défavorable.

La commission ***rejette*** *l'amendement.*

Amendement CF10 de M. François Piquemal

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). Cet amendement repose sur un principe de bon sens. Une démolition ne doit jamais se traduire par une perte de logements : chaque logement social détruit doit être remplacé par un autre. Or ça ne se passe pas comme ça ; il suffit de lire le bilan quantitatif du PNRU publié par l'Anru en octobre 2023 : 164 400 logements sociaux ont été démolis pour seulement 142 000 construits en compensation, ce qui représente une perte sèche de plus de 22 000 logements sociaux, en pleine crise du logement.

Cet amendement vise donc à garantir que toute démolition sera intégralement compensée, logement après logement, pour ne plus laisser la construction à l'appréciation des porteurs de projets.

M. François Jolivet, rapporteur. Certes, la France est une et indivisible, mais vous comparez là des situations qui ne sont pas comparables. Si, dans un département donné, vous constatez une vacance importante dans le patrimoine HLM, qui de surcroît ne correspond plus à la demande des habitants, il est envisageable de ne reconstruire que soixante-dix logements après en avoir détruit cent. Il ne s'agit pas d'une erreur d'appréciation des élus locaux, de l'Anru ou de l'État. En revanche, dans une circonscription comme celle du président Coquerel, je comprends qu'il est problématique de reconstruire trente logements quand cent ont été détruits.

Pour présenter un dossier Anru dans des zones urbaines denses, la règle du un pour un doit être respectée, mais ce n'est pas le cas dans l'Indre, la Creuse, le Gers ou le Jura. La France est indivisible, mais chaque territoire a des enjeux différents en matière d'habitat et tout y est organisé par des professionnels du secteur. Dire que 164 000 logements ont été démolis pour 142 000 reconstructions ne signifie rien à l'échelle nationale.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). La règle de l'Anru du un pour un est simple ; elle a bien été établie pour l'ensemble du territoire français et force est de constater qu'elle n'est pas respectée.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CF11 de M. Jean-Hugues Ratenon

M. Jean-Hugues Ratenon (LFI-NFP). Rénover un quartier, ce n'est pas seulement rénover des bâtiments. Un quartier populaire ne peut être considéré comme transformé parce que quelques immeubles ont été démolis, reconstruits ou réhabilités. La réussite du renouvellement urbain se mesure aussi à la présence concrète des services publics : l'école, l'emploi, la justice, la culture, le sport, la santé, l'accès aux droits, les transports, les services de la petite enfance, les services postaux, etc.

Avec cet amendement, nous visons à intégrer au texte un principe commun : le renouvellement urbain doit aussi être un renouvellement en matière de services publics.

M. François Jolivet, rapporteur. La présence de services publics est un volet obligatoire des dossiers présentés à l'Anru. Avis défavorable.

M. le président Éric Coquerel. Compte tenu de leur présence actuelle, il est préférable de le dire deux fois !

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CF14 de Mme Shéhérazade Bentorki

Mme Mathilde Feld (LFI-NFP). Il vise à fixer un quota de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR) dans les projets de réhabilitation, plutôt qu'un seuil comme le prévoit la loi : tant que le montant des travaux ne dépasse pas 80 % de la valeur du bâtiment, l'obligation se limite à maintenir les conditions d'accessibilité existantes, c'est-à-dire à ne rien améliorer.

Le résultat est sans appel. Selon la Fondation pour le logement des défavorisés, seuls 18 % du parc social sont considérés comme accessibles et seuls 6 % sont à la fois accessibles et adaptés. Les personnes en situation de handicap continuent donc de s'adapter à leur logement plutôt que de bénéficier d'un logement adapté.

Cet amendement a pour objectif de combler ce vide juridique, spécifiquement pour les réhabilitations dans le cadre du renouvellement urbain, en fixant un quota de logements réellement accessibles.

M. François Jolivet, rapporteur. Je vous trouve, ainsi que la Fondation pour le logement des défavorisés, d'une sévérité excessive.

La loi prévoit que 20 % des logements des programmes de reconstruction soient accessibles et adaptables aux personnes à mobilité réduite. De nombreux bâtiments de logements sont des R + 4 sans ascenseur, auxquels sont substitués des R + 4 avec ascenseur ; ce n'est pas rien et cela répond à la principale demande d'APF France handicap. De plus, l'intérieur des logements doit être adaptable – c'est une obligation ; les toilettes sont désormais installées à côté des salles de bains, séparées par une cloison démontable.

Avis défavorable.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). Vous parlez de sévérité, mais que pouvons-nous dire aux personnes en situation de handicap que nous recevons en circonscription et qui attendent un logement adapté depuis des années ? Que le constat est trop sévère ? Quelle réponse politique devons-nous apporter ?

Il y a eu un impensé s'agissant des logements PMR dans les réhabilitations et il est temps de faire de la France un État véritablement inclusif.

M. François Jolivet, rapporteur. Dans le cadre des commissions d'attribution, les dossiers des personnes en situation de handicap sont prioritaires, même par rapport aux personnes mutées. Je serais curieux de rencontrer les membres des organismes HLM et des commissions d'attribution qui ne satisfont pas à cette demande. Ne jetons pas l'opprobre en généralisant des pratiques isolées ; nombre d'organismes HLM et de membres de leurs conseils d'administration, qu'il s'agisse de SA (sociétés anonymes), d'ESH (entreprises sociales pour l'habitat) ou d'offices, font parfaitement bien leur travail. De plus, le préfet et le maire peuvent agir par le biais de leurs contingents réservés, tout comme le bailleur au travers du sien. Je ne peux donc pas être d'accord avec vous.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). Je parle de l'offre de logements adaptés disponibles, pas de la priorisation de l'attribution des logements sociaux. Force est de constater que nous manquons cruellement de logements adaptés.

*La commission **adopte** l'amendement.*

Amendement CF15 de Mme Shéhérazade Bentorki

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). En 2005, notre pays s'était engagé : tous les logements neufs devaient être accessibles. Cet engagement n'a duré que treize ans. En 2018, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite Elan, l'a rompu : l'obligation est passée de 100 % à seulement 20 % des logements neufs, les 80 % restants devant être évolutifs. Le Défenseur des droits a dénoncé une remise en cause de nos engagements, y compris ceux pris devant l'ONU en 2007. L'évaluation publiée en

2023 par le gouvernement lui-même reconnaît que ce compromis a eu peu d'impact sur les pratiques des professionnels. C'est donc un échec assumé.

Cet amendement vise à rehausser à 100 % le taux de logements accessibles dans toutes les constructions neuves, dans le cadre du troisième programme national de rénovation urbaine. Ce n'est pas une utopie, c'était la loi il y a encore huit ans.

Contre l'avis du rapporteur, la commission ***adopte*** *l'amendement.*

Amendement CF21 de Mme Shéhérazade Bentorki

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). Il est beaucoup question de rénovation urbaine, mais qu'en est-il de la rénovation sociale ? Les opérateurs chargés du relogement ne doivent pas être réduits à un pôle d'agents immobiliers ; ils doivent prodiguer un accompagnement social réel, lequel manque cruellement puisqu'on est incapable de quantifier les indicateurs en la matière.

C'est pourquoi cet amendement vise à augmenter les moyens des opérateurs chargés du relogement, afin qu'ils soient davantage axés sur le suivi social.

M. François Jolivet, rapporteur. Je m'en remets à la sagesse de la commission.

La commission ***adopte*** *l'amendement.*

Elle émet un avis ***favorable*** *à l'adoption de l'article 1er* ***modifié****.*

CHAPITRE II – DISPOSITIONS D'URBANISME

Article 4 *(*article 31 du code général des impôts*) : Réforme du « statut du bailleur privé » (« dispositif Jeanbrun »)*

Amendement de suppression CF34 de M. François Piquemal

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI – NFP). Quand un médicament ne fonctionne pas, on n'augmente pas les doses, on change de traitement. Le dispositif Jeanbrun, adopté il y a quatre mois, est un échec. L'acharnement de M. le ministre force le respect, mais les chiffres parlent d'eux-mêmes : il visait 50 000 logements locatifs privés dès 2026, mais on ne dénombre que 29 ventes en Île-de-France sur 584 réservations et une seule vente sur la Côte d'Azur. De plus, 83 % des investisseurs sollicités disent ne pas être convaincus par le dispositif.

Face à cet échec, l'article 4 vise non pas à supprimer le dispositif, mais à l'élargir encore : logements individuels, seuil de travaux abaissé, DPE assoupli. Ce

n'est pas un ajustement, c'est une forme d'acharnement thérapeutique fiscal. Cet amendement vise à supprimer purement et simplement le dispositif.

M. François Jolivet, rapporteur. L'antibiotique que j'ai pris hier ne m'a pas soigné en une seule nuit. Les dispositifs fiscaux ont besoin de temps pour que les gens se les approprient. Il n'est pas question d'acharnement : ce dispositif n'en est qu'à ses débuts.

Avis défavorable.

La commission ***rejette*** *l'amendement.*

Amendement CF22 de M. François Piquemal

M. Jean-Hugues Ratenon (LFI-NFP). Il vise à supprimer le statut du bailleur privé issu du dispositif Jeanbrun, dont le texte prévoit d'étendre encore le périmètre. Or son mécanisme reproduit les dérives d'anciennes niches d'incitation locative : cette dépense fiscale massive est captée par des ménages aisés en quête de patrimoine, sans garantie d'une baisse réelle et durable des loyers là où la tension est la plus forte. Même assorti de contreparties, le recours à l'amortissement fiscal pour les bailleurs privés subventionne l'accumulation patrimoniale des plus riches aux frais du contribuable. Cela crée de l'inflation outre-mer sans pour autant garantir des loyers abordables.

Face à la crise aiguë du pouvoir d'achat et à la saturation des demandes de logement, l'effort budgétaire de l'État doit se concentrer sur la construction publique pérenne de logements sociaux et très sociaux plutôt que sur la rentabilisation des investissements privés.

Mettons le paquet sur la lutte contre la pauvreté et non sur l'enrichissement de certains.

M. François Jolivet, rapporteur. Vous proposez de supprimer l'ensemble du dispositif : avis défavorable.

Je sais qu'il y a 50 000 demandeurs de logements sociaux à La Réunion, mais les élus de Martinique ou de Guadeloupe vous l'ont certainement dit : les gens qui reviennent dans ces territoires et ne peuvent plus acheter un logement au prix du marché trouvent à se loger grâce aux dispositifs fiscaux : ceux-ci s'appliquent différemment en fonction des endroits.

Cependant, tout comme vous, je regrette que le gouvernement n'ait pas intégré à ce projet de loi des mesures visant à accompagner l'application du dispositif Jeanbrun outre-mer. Je déposerai des amendements en ce sens lors du débat en séance publique. J'espère que cela vous redonnera un peu de baume au cœur, car l'objectif sera de baisser les loyers.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CF40 de M. François Jolivet

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Je propose de porter de neuf à douze ans la durée minimale de location ouvrant droit au dispositif « Jeanbrun », afin d'encourager une détention longue des logements : ceux-ci ne doivent pas être perçus comme une marchandise.

*La commission **adopte** l'amendement.*

Amendements identiques CF42 de M. François Jolivet et CF36 de Mme Estelle Mercier et amendements CF33 de Mme Sandrine Nosbé et CF23 de M. Jean-Hugues Ratenon (discussion commune)

Mme Estelle Mercier (SOC). Nous souhaitons maintenir l'interdiction de louer un bien bénéficiant du dispositif « Jeanbrun » à un parent ou un allié jusqu'au deuxième degré. Tirons les leçons du dispositif « Pinel », qui a entraîné des comportements opportunistes, et maintenons l'objectif du législateur : permettre à des personnes modestes d'accéder à une location abordable.

L'argent public consacré au logement doit permettre à des ménages qui peinent à se loger d'accéder à une offre abordable, et non entretenir un privilège familial. Pour rappel, nous avons voté l'exclusion de la location aux membres de la famille dans le cadre d'un accord transpartisan lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2026. Cette disposition conserve toute sa pertinence. Il est insuffisant de limiter l'exclusion au foyer fiscal : en effet, un enfant majeur peut parfaitement constituer un foyer distinct de celui de ses parents ; le risque est alors de subventionner une opération familiale qui aurait pu être réalisée sans cet avantage fiscal.

Du point de vue des locataires, enfin, comment expliquer à un jeune actif dont les parents ne possèdent aucun logement que la solidarité nationale finance un avantage grâce auquel une autre famille loge son enfant dans son propre patrimoine ? Le dispositif Jeanbrun coûte relativement cher ; nous devons justifier de son utilité collective, particulièrement quand les moyens consacrés aux politiques publiques sont contraints.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Je suis favorable au maintien de cette interdiction, qui s'impose éthiquement et moralement, même si je n'ai guère confiance dans la capacité des services de l'État à contrôler que le bien n'est pas loué à un membre de la famille.

M. le président Éric Coquerel. Il faut donc renforcer le nombre de contrôleurs !

*La commission **adopte** les amendements identiques.*

*En conséquence, les amendements CF33 et CF23 **tombent**.*

Amendement CF41 de M. François Jolivet

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Lorsque vous êtes actionnaire d'une société civile immobilière (SCI) dans laquelle vous détenez un pouvoir de décision, vous n'avez pas droit à l'avantage fiscal du dispositif « Jeanbrun » si vous y logez vos parents, grands-parents, enfants, etc.

Mais vous pouvez être locataire d'une société civile de placement immobilier (SCPI) et posséder par ailleurs des actions de cette SCPI dans le cadre d'un contrat d'assurance vie. Dans sa rédaction actuelle, le texte vous obligerait à quitter votre logement alors que vous ne détenez pas de pouvoir de direction dans la société et ne pouvez pas influer sur ses décisions. Schématiquement, vous avez pu acheter dix actions dans la société François Jolivet alors que ce même François Jolivet est votre propriétaire sans que vous le sachiez.

C'est pourquoi je recommande de revenir sur les conditions d'éligibilité des SCPI au dispositif Jeanbrun ajoutées par le Sénat : nous parlons en effet de sociétés de placement immobilier et non de sociétés à caractère familial. Le secteur le demande, et même la direction de la législation fiscale considère qu'il serait injuste de maintenir les conditions prévues par le texte.

*La commission **adopte** l'amendement.*

Amendement CF27 de Mme Shéhérazade Bentorki

M. Jean-Hugues Ratenon (LFI-NFP). Nous souhaitons porter de neuf à quinze ans la durée minimale de location associée au dispositif « Jeanbrun ». Dans un contexte de crise du logement, nous avons besoin de logements accessibles dans la durée et pas seulement pendant quelques années.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. La commission vient d'adopter un amendement portant la durée minimale de location à douze ans. Je ne souhaite pas aller au-delà – notez que prolonger la durée d'engagement, c'est aussi prolonger l'avantage fiscal. Il faut certes encourager les gens à détenir des biens immobiliers sur des durées longues, mais à un moment, l'avantage fiscal doit s'éteindre. On peut considérer qu'à partir de douze ans, la plus grande partie du patrimoine a été amortie. Avis défavorable.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CF24 de Mme Sandrine Nosbé

M. Jean-Hugues Ratenon (LFI-NFP). Actuellement, pour bénéficier du dispositif Jeanbrun, les propriétaires de logements anciens doivent réaliser des travaux de rénovation représentant au moins 30 % de la valeur d'acquisition du bien. Nous souhaitons maintenir ce critère. Sinon, certaines personnes utiliseront l'avantage fiscal pour ne réaliser que des petits travaux. Dans un contexte de crise du logement, et alors que tant d'habitations sont mal isolées, ce ne serait pas sérieux. Si l'on utilise l'argent public pour aider un propriétaire à investir, il faut lui imposer d'effectuer des travaux d'ampleur qui améliorent véritablement le logement.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Avis défavorable. Comme vous, j'estime qu'on ne peut pas bénéficier du dispositif fiscal sans avoir l'obligation de réaliser des travaux. En revanche, le seuil de 30 % ne me paraît pas adapté à tous les territoires. Dans l'Indre, par exemple, on achète une maison 60 000 euros et on engage 70 000 euros de travaux pour la réhabiliter ; à Paris et dans les secteurs denses, vous voudriez par exemple qu'on effectue 100 000 euros de travaux dans un appartement de 40 mètres carrés acheté 300 000 euros : le décalage est manifeste. L'objectif n'est pas de réaliser des travaux pour des travaux.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendements identiques CF43 de M. François Jolivet et CF38 de Mme Estelle Mercier, amendement CF46 de M. François Jolivet (discussion commune)

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Les amendements identiques qu'Estelle Mercier et moi-même avons déposés visent à rétablir l'obligation de travaux – supprimée par le Sénat – et à fixer le seuil à 20 % du prix d'acquisition du bien.

Avec l'amendement CF46, je propose un seuil à 10 %. Là où l'immobilier est très cher, un seuil de 30 % est manifestement trop élevé, mais un seuil de 20 % pourrait l'être aussi. Il pourrait dissuader d'acquérir un bien et de le remettre sur le marché.

Mme Estelle Mercier (SOC). Mon amendement vise effectivement à conditionner l'avantage fiscal à la réalisation de travaux correspondant à 20 % du prix d'acquisition du bien ; ce taux nous paraît un bon compromis.

*La commission **adopte** les amendements identiques.*

*En conséquence, l'amendement CF46 **tombe**.*

Amendements CF25 de M. François Piquemal et CF37 de Mme Estelle Mercier (discussion commune)

Mme Mathilde Feld (LFI-NFP). Nous souhaitons rétablir, pour l'accès des logements anciens au dispositif « Jeanbrun », l'obligation d'atteindre un DPE de classe A ou B à l'issue des travaux. Dans les circonstances climatiques que nous vivons, il serait totalement déraisonnable et irresponsable de s'arrêter à la classe D et, ce faisant, de ne couvrir que des rénovations légères. On ne peut pas laisser le gouvernement financer des travaux de second ordre et verrouiller des logements dans une performance énergétique médiocre pour les trente prochaines années. Il suffit de changer de chaudière pour atteindre la classe D, sans isoler le bâti ; un amortissement fiscal serait donc accordé pour des travaux partiels sans gain environnemental réel. Une fois ces travaux subventionnés, aucune rénovation lourde visant les classes A ou B ne sera possible avant une génération. Un tel recul nous semble surréaliste dans les circonstances actuelles.

Mme Estelle Mercier (SOC). L'article 4 vise à alléger les obligations de rénovation énergétique, puisque les logements classés DPE G devront atteindre au moins le DPE E, et les autres au moins le DPE D. Nous proposons de rehausser cette obligation d'une classe : il s'agirait de passer du DPE G au DPE D et, pour le reste, d'atteindre le DPE C. Nous devons inciter à mener des rénovations d'ampleur, d'autant que l'amortissement court sur douze ans.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Sur le fond, je suis entièrement d'accord avec vous mais, techniquement, c'est irréalisable car, dans certains immeubles, il est impossible d'obtenir un tel lettrage pour chacun des logements, même en changeant la chaudière. On peut parfois y parvenir dans quelques logements, sur la façade sud, mais pas sur les autres façades. Ne me demandez pas pourquoi, mais c'est ce qu'expliquent des ingénieurs thermiciens : je crois qu'il faut les écouter.

Par ailleurs, dans les immeubles collectifs, ce n'est pas l'acheteur de l'appartement qui pourra décider des travaux mais la copropriété. Si l'on adoptait l'un de vos amendements, en cas de refus de la copropriété d'accomplir les travaux, on exclurait du bénéfice du dispositif Jeanbrun des logements anciens situés dans les immeubles collectifs concernés. Il arrive que, dans des copropriétés en difficulté, on cherche, dans un objectif de mixité sociale, des investisseurs enclins à racheter des logements et à les louer. Si vous imposez le passage au lettrage B, vous ne trouverez personne. Une copropriété qui saute deux lettrages, ça n'existe pas. Pour ces raisons, je vous propose de conserver la lettre D.

M. le président Éric Coquerel. Je voterai en faveur de ces amendements. Dans le contexte actuel, l'assouplissement créé par le texte envoie un très mauvais signal. Les travaux que je mène dans le cadre de la mission d'information sur le coût de la canicule montrent à quel point il est urgent d'adapter le DPE aux exigences du confort d'été – ou du moins de ce que l'on qualifie comme tel, alors

que, pour certains logements, il ne s'agit de rien de moins que d'une condition d'habitabilité en été.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

Amendement CF29 de Mme Sandrine Nosbé

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Même argument que sur l'article 1er : il faut intégrer la norme de 2005 – à savoir, rendre 100 % des logements neufs accessibles aux personnes à mobilité réduite – dans le dispositif « Jeanbrun ».

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Avis défavorable.

*La commission **rejette** l'amendement.*

Amendement CF26 de M. Jean-Hugues Ratenon

M. Jean-Hugues Ratenon (LFI-NFP). Nous refusons que l'argent public contribue au maintien du système de chauffage à combustion fossile.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Le gaz, mentionné dans l'exposé sommaire, n'est pas forcément d'origine fossile : il peut être issu de la méthanisation à partir de matières telles que la mélasse des cannes à sucre, par exemple. La mesure proposée me paraît trop sévère. Avis défavorable.

*La commission **adopte** l'amendement.*

Amendement CF28 de M. Jean-Hugues Ratenon

M. Jean-Hugues Ratenon (LFI-NFP). Si le dispositif fiscal objet de l'article 4 est voté, faisons à tout le moins en sorte qu'il ne devienne pas un cadeau sans restriction pour les multipropriétaires. Notre amendement vise à limiter l'avantage à deux logements par foyer fiscal. Un tel avantage doit en effet servir l'intérêt général et non constituer une aubaine, en permettant de cumuler les réductions d'impôts. L'octroyer au titre de deux logements représente un soutien important ; au-delà, on ne répond plus à l'urgence – qui est de loger les gens –, on encourage l'accumulation patrimoniale.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Rappelons que l'avantage fiscal a pour contrepartie une servitude d'intérêt général, à savoir un loyer encadré. L'objectif n'est pas de servir l'intérêt du propriétaire mais celui du locataire. Avis défavorable.

*La commission **rejette** l'amendement.*

*Elle émet un avis **favorable** à l'adoption de l'article 4 **modifié**.*

Article 4 *bis* (article 1406 *bis* du code général des impôts*) : Rattachement automatique des territoires insulaires métropolitains aux « zones tendues » au sens fiscal*

Amendement de suppression CF44 de M. François Jolivet

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Cet amendement vise à supprimer l'article 4 *bis* dont l'intérêt n'est pas démontré, les communes concernées étant d'ores et déjà classées en zone tendue et touristique pour l'application de la taxe sur les logements vacants et de la future taxe sur la vacance des locaux d'habitation à compter du 1er janvier 2027. Ce sont dix-huit îles, en grande majorité bretonnes, qui sont visées, et non pas l'ensemble des zones insulaires métropolitaines, Corse comprise, comme on a pu le croire dans un premier temps. La suppression de cette disposition serait de nature à clarifier les choses.

M. le président Éric Coquerel. Je suis défavorable à votre amendement. Cet article vise à ce que les communes insulaires métropolitaines puissent devenir des zones tendues. Cela leur permettrait notamment d'être éligibles à la taxe sur les logements vacants, ce qui serait plutôt positif compte tenu des difficultés auxquelles nombre d'entre elles sont confrontées.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Les zones insulaires métropolitaines sans lien permanent avec le continent concernent dix-huit communes situées sur les îles du Ponant : Bréhat, Batz, Chausey, l'archipel des Glénan, Ouessant, Molène, Sein, Groix, Belle-Île-en-Mer, Houat, Hoëdic, Arz, l'Île-aux-Moines, Yeu et Aix. La direction de la législation fiscale estime que cet article revêt un caractère incompréhensible et qu'il peut susciter des erreurs d'analyse ; c'est pourquoi il vous est proposé de le supprimer.

*La commission **rejette** l'amendement, exprimant ainsi un avis **favorable** à l'adoption de l'article 4* bis ***non modifié**.*

Article 4 *ter* *(*article 1406 *bis* du code général des impôts*) : Critères spécifiques pour la reconnaissance du statut de « zones tendues » en outre-mer*

Amendement de suppression CF45 de M. François Jolivet

M. François Jolivet, rapporteur pour avis. Cet amendement vise à supprimer l'article 4 *ter* car les critères qu'il énonce ne présentent pas un degré de robustesse suffisant pour constituer un nouveau fondement légal pour le zonage de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation. Certaines données nécessaires ne sont pas disponibles et plusieurs indicateurs qualifient imparfaitement la tension entre l'offre et la demande. Il vous est proposé d'en rester aux critères actuels, qui permettent une appréciation plus complète. À défaut, il sera difficile d'appliquer la taxe.

M. le président Éric Coquerel. Cela m'inspire une réflexion du même ordre que celle que j'ai exprimée précédemment.

La commission ***rejette*** *l'amendement, exprimant ainsi un avis* ***favorable*** *à l'adoption de l'article 4* ter ***non modifié****.*

III. LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES PAR M. FRANÇOIS JOLIVET, RAPPORTEUR POUR AVIS DE LA COMMISSION DES FINANCES, DE L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE ET DU CONTRÔLE BUDGÉTAIRE

(par ordre chronologique)

Direction de la Législation fiscale

– Mme Astrid Barré, adjointe au chef de section au bureau « Fiscalité du Patrimoine et de l'Épargne » ;

– M. Benoît Kointz, chef de section au bureau « Fiscalité du Patrimoine et de l'Épargne » ;

– Mme Agathe Lieffroy, cheffe du bureau C2 ;

– M. Frédéric Parrenin, adjoint à la cheffe du bureau « Fiscalité du Patrimoine et de l'Épargne ».

Ministère de la Ville et du Logement

– M. Vincent Jeanbrun, ministre de la Ville et du Logement ;

– M. Ahmed J'Mila, conseiller budgétaire du ministre ;

– Mme Jade Delaitre, conseillère parlementaire.

Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU)

– Mme Anne-Claire Mialot, directrice générale ;

– M. Thibaut Prévost, chargé de mission communication et relations institutionnelles.