

**MARDI 13 JANVIER 2026**

**Éloge funèbre de Gilbert Bouchet  
Conforter l'habitat, l'offre de logements  
et la construction**

## SOMMAIRE

ÉLOGE FUNÈBRE DE GILBERT BOUCHET .....	1
DÉLÉGATION ( <i>Nomination</i> ).....	3
 MISE AU POINT AU SUJET DE VOTES.....	3
 CONFORTER L'HABITAT, L'OFFRE DE LOGEMENTS ET LA CONSTRUCTION.....	3
<i>Discussion générale</i>	3
Mme Dominique Estrosi Sassone, auteur de la proposition de loi	3
Mme Sylviane Noël, rapporteure de la commission des affaires économiques	4
M. Marc Séné, rapporteur de la commission des affaires économiques	4
Mme Amel Gacquerre, rapporteure de la commission des affaires économiques	5
M. Vincent Jeanbrun, ministre de la ville et du logement	5
Mme Viviane Artigalas	6
Mme Marianne Margaté	7
M. Yannick Jadot	7
M. Michel Masset	8
M. Yves Bleunven	8
M. Jean-Luc Brault	9
M. Marc-Philippe Daubresse	9
Mme Nicole Duranton	9
M. Guislain Cambier	10
Mme Laurence Garnier	10
M. Stéphane Le Rudulier	10
Mme Sabine Drexler	11
 <i>Discussion des articles</i>	11
Article 1 <sup>er</sup>	11
Mme Corinne Bourcier	11
Après l'article 1 <sup>er</sup>	14
Article 2	14
Article 3	16
M. Pascal Savoldelli	16
Après l'article 3	22
Article 3 <i>bis</i>	23
Après l'article 3 <i>bis</i>	24
Article 4	26
Après l'article 4	28
Article 5	29

Après l'article 5	29
Article 6	30
Après l'article 6	30
Article 7	31
Après l'article 7	31
Article 8	32
Article 9	33
Article 10	33
Article 10 <i>bis</i>	33
Article 11	34
Article 12	34
Après l'article 12	34
Article 13	34
Article 14	34
Après l'article 14	35
Article 14 <i>ter</i>	35
Article 14 <i>quater</i>	35
Article 15	35
Après l'article 15	36
Article 16	36
Article 18	37
Article 18 <i>bis</i>	37
Article 19	37
Après l'article 19	38
Intitulé de la proposition de loi	38
 <i>Ordre du jour du mercredi 14 janvier 2026</i>	 39

## SÉANCE du mardi 13 janvier 2026

48<sup>e</sup> séance de la session ordinaire 2025-2026

PRÉSIDENCE DE M. GÉRARD LARCHER

*La séance est ouverte à 14 h 30.*

### Éloge funèbre de Gilbert Bouchet

**M. le président.** – (*Mmes et MM. les sénateurs se lèvent ainsi que Mmes et MM. les ministres.*) C'est avec une profonde tristesse que nous avons appris, le 20 octobre dernier, la disparition de notre collègue Gilbert Bouchet, sénateur de la Drôme, à l'âge de 78 ans, au terme de son incroyable combat face à la sclérose latérale amyotrophique.

Ses obsèques se sont déroulées le 24 octobre à Tain-l'Hermitage, en présence de son épouse et de ses proches. Plusieurs de nos collègues sont allés lui rendre hommage, dont le président Mathieu Darnaud, représentant le Sénat, ainsi que les sénateurs de la Drôme, Marie-Pierre Monier, Marie-Pierre Mouton, qui lui a succédé dans notre assemblée, et Bernard Buis. Tous trois l'ont entouré et soutenu pendant sa maladie. Je les en remercie vivement.

J'avais tenu à lui rendre visite dans la Drôme, le 4 juillet dernier, pour échanger avec lui, pour examiner des dossiers qui lui tenaient à cœur et lui remettre la médaille de la présidence du Sénat. Cette distinction honorait sa pugnacité pour défendre la cause des malades. Ce jour-là, malgré l'épreuve qu'il traversait, j'ai pu mesurer une fois encore son courage et sa détermination à poursuivre son mandat au service de ses concitoyens. J'ai le souvenir de l'accueil de son épouse et de lui-même, dans leur appartement.

Figure emblématique de la Drôme, Gilbert Bouchet consacra sa vie à ce territoire qu'il aimait tant. Né le 8 janvier 1947 à La Voulte-sur-Rhône en Ardèche, il fit ses armes dans l'hôtellerie. Il reprit l'établissement familial à Tain-l'Hermitage, qu'il dirigea pendant près de vingt-cinq ans. Très tôt, son engagement dépassa toutefois sa propre entreprise. Président du syndicat des hôteliers de la Drôme, il se mit au service de la profession et du rayonnement de son territoire et créa en 1972 le premier syndicat d'initiative de sa ville.

Son élection, en 1995, à la mairie de Tain-l'Hermitage constitua le moment privilégié de sa vie publique. Il se consacra à sa commune durant vingt-deux ans. Il la transforma et mit toute son énergie au service de ses habitants, avec cette simplicité et cette générosité qui le caractérisaient.

Il aimait ainsi raconter la nationale 7, cette route mythique qui traverse sa commune. Pour faire vivre cette mémoire, il créa l'association « Aire N7 » et porta, avec ténacité, l'idée que le patrimoine populaire pouvait constituer un levier d'attractivité et de développement.

Attaché à sa commune, Gilbert Bouchet l'était aussi à son département. Élu conseiller général du canton de Tain-l'Hermitage en 1992, il exerça ce mandat jusqu'en 2014. Vice-président du conseil général de la Drôme de 1992 à 2002, il fut notamment chargé du sport et de la jeunesse et œuvra tout particulièrement pour le développement des sports de nature, avec en point d'orgue la création du stade de biathlon Raphaël-Poirée.

Il est impossible d'évoquer Gilbert Bouchet sans aborder également son attachement à la viticulture. Créateur du salon des vins de Tain-l'Hermitage, membre du groupe d'études Vigne et vin du Sénat, il portait haut les couleurs de ces magnifiques coteaux au confluent du Rhône et du Doux, au cœur du vignoble des Côtes-du-Rhône. J'étais venu en 2015 inaugurer le 31<sup>e</sup> salon des vins à Tain-l'Hermitage, en faisant partager cette phrase de Montaigne : « Servez-leur du bon vin, ils vous feront de bonnes lois ». (On apprécie sur plusieurs travées.)

Son engagement au sein de l'association des maires de la Drôme, dont il fut secrétaire général de 2001 à 2020, témoigne également de son attachement à la défense des collectivités territoriales. À ce titre, il arpenta inlassablement son département, à l'écoute des préoccupations de ses homologues, portant leurs voix auprès des pouvoirs publics et tissant un réseau de solidarité précieux entre élus ruraux.

Le Sénat, chambre des territoires, constituait le prolongement logique de ce parcours d'élu exemplaire. C'est donc tout naturellement que Gilbert Bouchet franchit, en septembre 2014, les portes du Palais du Luxembourg. Dans notre assemblée, où il fut réélu en 2020, il porta avec conviction la voix de la Drôme et celle de tous les territoires. Élu de terrain, il resta jusqu'au bout un défenseur de la ruralité.

Membre du groupe Union pour un mouvement populaire puis Les Républicains, il rejoignit d'abord la commission de la culture, de l'éducation et de la communication, puis la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées. Son engagement sur les sujets internationaux le conduisit notamment à siéger au conseil d'administration de l'Agence française de développement entre 2017 et 2021.

Gilbert Bouchet fut également vice-président de la délégation sénatoriale aux entreprises. Fort de son expérience de chef d'entreprise, il aborda cette nouvelle responsabilité avec une exigence qu'il ne cessa de porter : comprendre ce qui freine, ce qui décourage, ce qui empêche d'embaucher et d'investir – et chercher, avec pragmatisme, des solutions

concrètes. Convaincu que le législateur ne devait pas se contenter d'entendre au Sénat les représentants institutionnels, mais aller directement à la rencontre des entrepreneurs sur le terrain, il contribua à faire de cette démarche une des marques de fabrique de la délégation.

Mais la vie, parfois, impose ses épreuves. En avril 2023, une sclérose latérale amyotrophique lui fut diagnostiquée, une pathologie dégénérative plus connue sous le nom de maladie de Charcot, qui touche chaque année près de 1 700 de nos concitoyens.

Gilbert Bouchet eut alors le courage de transformer cette épreuve personnelle en combat, au service de l'intérêt général. Le 15 octobre 2024 – je m'en souviens –, affaibli et sous respirateur, il tint à défendre en personne dans notre hémicycle sa [proposition de loi](#) pour améliorer la prise en charge de la sclérose latérale amyotrophique et d'autres maladies évolutives graves, cosignée avec notre collègue Philippe Mouiller. Nous gardons tous en mémoire le souvenir si profondément humain de son intervention.

Il mena ce combat comme il avait mené tous les autres : en partant du concret, à savoir le décalage cruel entre la rapidité avec laquelle la maladie progresse et la lenteur des procédures qui conditionnent l'accès aux aides. Trop souvent, les besoins des malades avaient déjà changé avant même que leur demande d'aide n'aboutisse, tandis qu'une barrière d'âge privait les personnes diagnostiquées après 60 ans d'une prise en charge équitable. Adoptée à l'unanimité au Sénat puis à l'Assemblée nationale, cette loi promulguée le 17 février 2025 constitua une grande victoire pour tous les malades et leurs proches. C'est là, sans doute, le plus bel héritage qu'un parlementaire puisse laisser à la République : avoir fait avancer, par la force de la loi, la cause des plus vulnérables.

Nous garderons de Gilbert Bouchet le souvenir d'un sénateur engagé et d'un élu de proximité tellement attaché à son territoire, qui aura continué jusqu'au bout à défendre les intérêts de ses concitoyens, donnant à tous une leçon de courage et de générosité.

J'exprime notre sympathie attristée à ses collègues sénateurs de la Drôme, à Marie-Pierre Mouton, mais aussi ma sympathie affectueuse à Maryse, son épouse, qui a été à ses côtés attentive, accueillante. Je salue sa présence dans notre tribune malgré les difficultés qui sont les siennes – nous sommes très sensibles, madame, à votre présence cet après-midi –, ainsi qu'à tous ses proches, qui l'ont accompagné dans ce parcours de vie hors du commun. Je voulais saluer aussi tout particulièrement celui qui l'a accompagné tout au long de sa maladie, M. Jean Hernandez.

Oui, Gilbert Bouchet restera dans nos mémoires une référence.

**M. Philippe Tabarot, ministre des transports.** – Il me revient l'honneur, au nom du Gouvernement, de rendre hommage à Gilbert Bouchet, avec mes collègues Françoise Gatel, Charlotte Parmentier-Lecocq et Vincent Jeanbrun.

Il y a encore un an, je siégeais parmi vous, avec Gilbert Bouchet, membre actif et engagé du groupe Les Républicains. J'ai eu la chance de le côtoyer pendant quatre années.

Il était un homme de terrain, profondément enraciné dans sa ville et son département, la Drôme, où il a construit sa vie. Chef d'entreprise dans l'hôtellerie pendant vingt-cinq ans, il incarnait l'entrepreneuriat de proximité. Président du syndicat des hôteliers de la Drôme, il a créé le premier syndicat d'initiative de Tain-l'Hermitage dès 1972.

Maire pendant vingt-deux ans, conseiller général pendant plus de vingt ans, il était de ces élus qui ne comptent pas leur temps. Homme chaleureux, à l'écoute, engagé, il a transformé sa ville et laissé un héritage durable. Fervent défenseur du patrimoine français, il a créé le salon des vins de Tain-l'Hermitage, véritable institution célébrant le patrimoine viticole de la vallée du Rhône. Son élection au Sénat, en 2014, puis sa réélection, en 2020, ont marqué une nouvelle étape de son parcours. Il était un élu local, un entrepreneur et un parlementaire investi et combatif au service de son territoire.

Il s'est éteint le 20 octobre dernier après des mois de lutte contre cette terrible maladie de Charcot. Son combat a touché ses collègues sénateurs. Sa présence dans l'hémicycle, en fauteuil roulant, aidé d'un respirateur, pour défendre sa proposition de loi nous a marqués à jamais. Il a forcé l'admiration de tous en continuant à siéger au Sénat pour porter la voix des malades, jusqu'à l'adoption de sa proposition de loi.

Ce texte, adopté à l'unanimité, améliore concrètement la prise en charge de toutes les personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative évolutive grave. Cet héritage législatif change la vie de milliers de malades et de leurs familles. Gilbert Bouchet a transformé son épreuve personnelle en combat collectif, incarnant des valeurs fondamentales de notre République : fraternité, dignité, solidarité.

Ses dernières interventions ont touché la France entière : son témoignage empreint d'humanité et de courage montre que le chemin de la politique, quoi que rude, est avant tout chose noble. Se battre pour les plus vulnérables doit nous rassembler. Que cette leçon nous inspire dans notre mission de représentants de la nation.

Au nom du Gouvernement, j'adresse mes sincères condoléances à son épouse, à ses proches, à ses amis, à ses collègues du groupe Les Républicains et à ses collaborateurs. Gilbert Bouchet restera à jamais dans nos mémoires et dans nos cœurs.

**Mme Charlotte Parmentier-Lecocq, ministre déléguée chargée de l'autonomie et des personnes handicapées.** – Quelques mots pour rappeler le dernier combat de Gilbert Bouchet, contre la maladie et surtout pour les malades. Il a poursuivi son mandat avec dignité, jusqu'à un stade avancé de sa maladie. Il a contribué à sortir cette maladie de l'invisibilité politique et administrative. Sa mobilisation pour améliorer l'accès aux droits, la reconnaissance du handicap et la rapidité de la prise en charge a été remarquable.

La loi dont il est l'auteur a été promulguée en février 2025 : l'égalité d'accès à la prestation de compensation du handicap indépendamment de l'âge du diagnostic, la simplification et l'accélération de l'accès aux droits et la meilleure prise en compte des besoins des aidants sont autant d'avancées essentielles qui en sont issues. Son adoption à l'unanimité a marqué un consensus républicain inoubliable. La loi Bouchet portera à jamais son nom : elle sera son legs à la société ; nous le concrétiserons.

Gilbert Bouchet voulait des avancées concrètes. Les consultations réglementaires sont en cours pour que l'arrêté d'application soit publié en février. Je m'y engage. (Mmes et MM. les sénateurs et membres du Gouvernement observent un moment de recueillement.)

**M. le président.** – Conformément à notre tradition, nous allons suspendre nos travaux quelques instants en hommage à Gilbert Bouchet.

La séance, suspendue à 14 h 55, reprend à 15 h 15.

PRÉSIDENCE DE M. PIERRE OUZOULIAS,  
VICE-PRÉSIDENT

### Délégation (*Nomination*)

**M. le président.** – Une candidature pour siéger au sein de la délégation sénatoriale à la prospective a été publiée.

Cette candidature sera ratifiée si la présidence n'a pas reçu d'opposition dans le délai d'une heure prévu par notre règlement.

### Mise au point au sujet de votes

**M. Guislain Cambier.** – Lors des scrutins publics n°s 137, 138, 139 et 140, M. Jean-François Longeot souhaitait s'abstenir.

Acte en est donné.

## Conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction

### Discussion générale

**M. le président.** – L'ordre du jour appelle la discussion de la [proposition de loi](#) visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction, présentée par Mme Dominique Estrosi Sassone et M. Mathieu Darnaud, à la demande du groupe Les Républicains.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, auteur de la proposition de loi.** – Merci à Sylviane Noël, Amel Gacquerre et Marc Séné pour leur travail.

« De tous les actes, le plus complet est celui de construire », écrivait Paul Valéry : le manque de logements a instillé une souffrance dans l'intimité de nos concitoyens. Ses effets sur le pouvoir d'achat, la qualité de vie et le parcours résidentiel des ménages nourrissent la frustration, la colère et le vote extrême. La crise du logement est désormais politique.

Mais pendant que le bâtiment coule, l'orchestre continue de jouer – celui de ceux qui pensent qu'il n'est plus besoin de construire, que le logement social n'a plus besoin de financements spécifiques ou que les bailleurs privés ne doivent plus être aidés.

La crise du logement a été amplifiée par les gouvernements récents. La réduction de loyer de solidarité (RLS) est une faute : depuis 2017, on recense 600 000 demandes de plus dans le logement social ! L'impôt sur la fortune immobilière (IFI), qui détourne l'investissement du logement vers les produits financiers, en est une aussi. Personne ne dort dans un PEA...

Grâce à Michel Barnier et Valérie Létard, une inflexion contraire a été donnée, mais l'instabilité gouvernementale nous a contraints à légiférer par petites touches : [régulation](#) des meublés de tourismes, [transformation](#) de bureaux en logements, [rénovation](#) énergétique...

« Il n'est pas de vent favorable pour celui qui ne sait pas où il va », disait Sénèque. Traçons un cap clair pour répondre à l'onde de choc politique de la crise du logement. Nous ne proposons pas de solutions miracles, mais des outils multiples pour avancer sur deux jambes : accès à la propriété et logement locatif et social.

Le titre 1<sup>er</sup> du texte rétablit une programmation en faveur du logement, dont élus et bailleurs sociaux sont demandeurs. Notre objectif de construction – 400 000 logements par an d'ici à 2030 – est ambitieux, mais réaliste ; il est assorti d'un objectif de rénovation. Cette programmation devra se décliner à l'échelle locale, en renforçant les autorités organisatrices de l'habitat (AOH), créées en 2021 à

l'initiative du Sénat, mais qui demeurent des coquilles vides.

Le titre II renforce la production de logements, au travers d'un pacte renouvelé avec les élus. La loi SRU est efficace, j'insiste !

**M. Yannick Jadot.** – Bravo !

**Mme Dominique Estrosi Sassone.** – Mais, monsieur Jadot, elle est imparfaite... Qui ne connaît un maire découragé par une application déconnectée des réalités locales ? N'abandonnons pas nos ambitions de rééquilibrage territorial et de mixité sociale, mais accompagnons les élus locaux en leur donnant la maîtrise du peuplement de leur commune. La proposition de loi reprend [celle de Sophie Primas](#), adoptée en 2023.

La relance de la production passe par la création de nouveaux instruments pour mobiliser le foncier : droit de préemption pour les maires, facilitation des transformations de locaux en logements, réduction du délai d'appropriation des biens sans maître (BSM).

Le titre III revalorise la propriété et relance les parcours résidentiels. C'est une urgence politique ! Ne pas pouvoir sortir du parc locatif alimente le sentiment de déclassement et d'assignation à résidence des classes moyennes, alors que devenir propriétaire fait partie du rêve français. Ajoutons le principe constitutionnel d'accès au logement parmi les objectifs pris en compte le Haut Conseil de la stabilité financière (HCSF), dont les règles d'octroi de crédit sont contraignantes depuis 2021, ce qui réduit l'accès à l'emprunt des ménages.

Relancer les parcours résidentiels, c'est favoriser aussi l'investissement locatif : sans propriétaire bailleur, pas de locataire ! La [loi de finances](#) doit consacrer le statut fiscal des bailleurs privés.

Nous protégeons aussi la propriété contre le squat. Quand on est chez autrui, on ne peut pas se dire chez soi, c'est le bon sens.

Le titre IV soutient les bailleurs sociaux, en leur redonnant les moyens de relancer la production et la rénovation. Nous définissons une trajectoire volontariste de financement du logement social, en programmant l'extinction de la RLS d'ici à 2031 et un retour de l'État au sein du fonds national des aides à la pierre (Fnap) au même horizon – conformément à la promesse initiale.

Le titre V, consacré à la rénovation énergétique du parc privé et à la lutte contre l'habitat dégradé, reprend notamment une mesure sur les groupements momentanés d'entreprises issue de la [commission d'enquête](#) de 2024.

Le titre VI est relatif aux logements des travailleurs. Pas de réindustrialisation sans logement. À ceux qui opposent publics prioritaires Dalo (droit au logement opposable) et travailleurs, je rappelle que la moitié des personnes reconnues Dalo ont un emploi ! L'emploi n'est plus un rempart contre la précarité.

Les solutions proposées, nombreuses, ne seront pas mises en œuvre en un jour. Mais nous savons où nous voulons aller : vers une politique du logement qui redonne confiance à ceux qui construisent, investissent et travaillent dans nos territoires. *(Applaudissements sur les travées des groupes Les Républicains, UC et INDEP et du RDPI)*

**Mme Sylviane Noël, rapporteure de la commission des affaires économiques.** – *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains et au banc des commissions)* Enfin un texte couvrant parc privé et social ! La programmation est indispensable pour fixer un cap. L'objectif de 400 000 logements par an d'ici à 2030 est ambitieux, mais non irréaliste. Nous défendrons un amendement précisant certains objectifs.

Le texte comporte un volet en faveur des territoires : si l'article 2 renforce les AOH, créées par le Sénat en 2021, le maire reste un acteur central du logement à l'échelon local.

À l'article 3, nous serons favorables aux amendements redonnant confiance aux maires découragés par l'application uniforme de la loi SRU.

L'article 4 donne aux maires, responsables du vivre-ensemble dans leur commune, une meilleure maîtrise du peuplement. Nous avons répondu aux craintes sur l'absence de quorum en permettant aux commissions d'attribution de se tenir en l'absence du maire.

La proposition de loi agit directement sur le prix du foncier et de l'immobilier *via* le droit de préemption créé par l'article 5.

L'appropriation des biens sans maître, dont le délai est réduit de trente à quinze ans, ainsi que diverses dérogations pour transformer les bureaux en logements faciliteront également l'accès au foncier.

En commission, nous avons élargi le champ de l'article 6 en incluant les locaux commerciaux et en traitant la question du stationnement.

L'article 40 de la Constitution bride les initiatives parlementaires sur le droit de préemption et l'appropriation des biens sans maître. Nous avons toutefois émis plusieurs avis favorables pour mieux accompagner les collectivités dans ces démarches complexes. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains et au banc des commissions)*

**M. Marc Séné, rapporteur de la commission des affaires économiques.** – Ce texte inclut des mesures utiles pour relancer les parcours résidentiels et soutenir la rénovation énergétique du parc privé, ainsi que l'investissement locatif.

L'article 8 remédie à une absurdité de notre droit : un squat n'est pas reconnu comme tel s'il n'est pas précédé d'une introduction frauduleuse dans le logement. Nous proposons, sur les meublés touristiques, une précision qui sécurise la rédaction du texte.

L'article 9 précise que le HCSF doit prendre en compte l'accès au logement. Certes, le cadre européen est contraint, mais consacrer la prise en compte d'un principe constitutionnel par une autorité administrative n'a rien de révolutionnaire !

L'article 11 vise à élargir aux meublés le droit de préemption du locataire en cas de congé pour vente.

À l'article 16, la création d'un congé pour travaux en cas d'incompatibilité avec le maintien dans les lieux favorisera les rénovations énergétiques.

L'article 17 lève la solidarité financière dans le cadre des groupements momentanés d'entreprises (GME), comme proposé par la [commission d'enquête](#) de Guillaume Gontard et Dominique Estrosi Sassone. Pour des entreprises et artisans de taille et de capacité financière limitées, une telle responsabilité réciproque n'a guère de sens.

L'article 18 ajoute la lutte contre la vacance aux missions de l'Anah et rend opérationnels les prêts collectifs à adhésion simplifiée. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains et au banc des commissions*)

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure de la commission des affaires économiques.** – (*Applaudissements sur les travées du groupe UC et au banc des commissions*) Cette proposition de loi donne aux organismes HLM les moyens de relancer la production de logements et de rénover leur parc.

Les articles 12 et 13 portent une trajectoire programmatique du logement social qui traduit l'opposition constante et ferme du Sénat à la RLS depuis 2018. En accordant un délai de cinq ans pour mettre fin à une ponction improductive créée il y a huit ans, le Sénat est fidèle à sa réputation de chambre constructive et modérée. Concrétisons la dynamique impulsée en 2025 par Valérie Létard !

Le texte s'attelle aussi au financement du Fnarp, auquel nous sommes très attachés, avec le retour de l'État à horizon 2030, sur une base paritaire, comme prévu à sa création en 2016.

Le coût de ces deux mesures n'est que le reflet de l'ampleur du désengagement de l'État depuis 2018.

L'article 10 soutient l'accession sociale à la propriété. En commission, nous avons réaffirmé que la vocation première de la vente HLM est de permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété – non de créer un effet d'aubaine pour les propriétaires bailleurs. Nous avons donc renforcé les clauses antispéculation.

L'article 14 donne de la souplesse aux bailleurs sociaux pour favoriser l'équilibre économique de leurs opérations. Nous l'avons enrichi en commission, en reprenant des mesures censurées de la [loi de simplification](#) du droit de l'urbanisme et du logement et en améliorant l'accompagnement des ménages dans le cadre des reventes des baux réels solidaires (BRS).

Avec l'article 15, les bailleurs sociaux pourront déroger au plafond de loyer après réhabilitation, pour les seuls nouveaux locataires.

L'article 19 vise à favoriser le logement des travailleurs, avec la majoration des droits de réservation en cas de cession de foncier de l'État et l'élargissement de la clause de fonction dans le parc social. La commission a introduit une mesure visant à consacrer l'usufruit locatif employeur (ULE) et une autre visant à inviter le Gouvernement à soutenir le prêt subventionné par l'employeur.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre de la ville et du logement.** – Le logement occupe une place centrale dans les discussions de nos deux assemblées. Je salue le travail du Sénat, et particulièrement celui de la présidente Estrosi Sassone.

Cette ambitieuse proposition de loi reprend plusieurs initiatives parlementaires pertinentes, notamment celles de Sophie Primas et Viviane Artigalas. Elle a été encore étoffée en commission.

Vous connaissez ma feuille de route : produire du logement partout, et pour tous. Ce texte y répond largement : bravo, et merci !

Mais ce texte ayant l'envergure d'un quasi-projet de loi (*Mme Dominique Estrosi Sassone s'en amuse*), il empiète parfois sur le projet de loi de finances – avec ses articles 12 et 13 sur le Fnarp et la RLS – et sur le futur projet de loi de décentralisation, avec les AOH. D'où les amendements de suppression du Gouvernement.

Comme vous, je veux donner plus de liberté aux territoires, mais le Gouvernement ne souhaite pas que les AOH décident du zonage ou adaptent les conditions de décence et de salubrité en outre-mer.

Cette quasi-loi de programmation du logement fixe une trajectoire ambitieuse dans son article 1<sup>er</sup>. Néanmoins, il n'est peut-être pas judicieux de fixer des chiffres dans la loi.

**M. Marc-Philippe Daubresse.** – C'est ce que nous avons fait avec succès dans le passé, monsieur le ministre !

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – La relation de confiance que nous avons bâtie m'autorise à mettre nos légères divergences sur la table.

Pour le reste, vous avez mon total soutien : les évolutions de la loi SRU, le renforcement du couple maire-préfet, l'intégration du logement intermédiaire – autant de dispositions intéressantes. Le futur projet de loi de décentralisation pourra sécuriser ces dispositifs.

Toutes les mesures qui accroissent les capacités d'investissement des bailleurs sociaux – vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) inversée, co-promotion, facilitation de la construction de logements intermédiaires, augmentation raisonnée des loyers en

cas de rénovation énergétique – vont aussi dans le bon sens.

Le renforcement de la lutte contre les squats, très attendu par nos concitoyens, et la reprise de certaines propositions de simplification de l'urbanisme de la [proposition de loi](#) Huwart sont également très positifs.

Dans les prochaines semaines, je travaillerai au lancement d'une mission pour sécuriser l'investissement locatif : certaines règles pourraient être modernisées, notamment concernant les familles locataires en impayés.

Tous les trois ans, le bail liant le bailleur social à son locataire peut être révisé. Je salue l'amendement de M. Fargeot, même s'il n'a pas été jugé recevable. J'espère que nous en débattrons prochainement.

Le Gouvernement donnera un avis favorable à ce texte, sous réserve de mes remarques. Ces échanges seront approfondis à l'occasion de l'examen de la [proposition de loi](#) Gacquerre à l'Assemblée nationale, qui permettra le maintien sur le marché de logements contre engagement de travaux.

Cette année ne verra peut-être pas le logement devenir grande cause nationale, mais vous pourrez compter sur ma totale détermination. (Mme Nicole Duranton *applaudit*.)

**Mme Viviane Artigalas.** – (*Applaudissements sur les travées du groupe SER*) Ce texte procède d'un constat juste : la crise du logement, massive et durable, mine le quotidien de millions de Français. Tension locative, explosion des prix, attente interminable d'un logement social ; derrière ces problèmes, ce sont des projets familiaux différés, des mobilités professionnelles impossibles.

Le logement n'est pas un enjeu parmi d'autres ; c'est une condition de la dignité, de la santé et de l'émancipation, une clé de la cohésion territoriale. Il faut un choc de l'offre, mais un choc juste, social, qui ne fragilise pas et ne fait pas porter aux plus modestes le prix d'une pénurie organisée.

Cette proposition de loi comporte des éléments qui vont dans le bon sens : elle affiche des objectifs de programmation et de rénovation ambitieux ; elle ouvre des sujets que certains ont longtemps refusé de regarder en face, comme la fragilité des bailleurs sociaux, la RLS, le financement du Fnap.

Mais elle reprend aussi les rengaines de la droite sénatoriale... (Mme Dominique Estrosi Sassone s'exclame.) Introduire le logement locatif intermédiaire (LLI) dans le décompte de la loi SRU revient à déplacer le problème au lieu de le résoudre. C'est organiser la rareté là où la demande est la plus forte. Le logement intermédiaire, utile, ne peut devenir l'alibi permettant de reculer sur la solidarité territoriale.

Le droit de veto des maires risque aussi de transformer la pénurie en instrument de politique locale. En situation de pénurie, la gouvernance ne

remplace pas la construction ; elle ne fait que déplacer la tension.

Le durcissement des dispositions relatives au squat ou le nouveau congé pour travaux ne répondent pas à la crise, mais peuvent créer des situations humaines intenables.

Notre groupe a fait le choix d'une opposition constructive. Sans caricature, nous ne cautionnerons pas un texte qui contredit ses propres objectifs.

Ce texte reprend deux propositions de loi de notre groupe. La première, que j'avais déposée, vise à faciliter les regroupements d'entreprises. Dans nombre de territoires, notamment en zone rurale, les chantiers de rénovation ne sont pas menés à cause de la complexité administrative et assurantielle et de l'agrégation des lots. Il faut aider les entreprises du bâtiment à travailler ensemble, pour accélérer la rénovation et stabiliser l'emploi local.

La seconde proposition de loi, de M. Mérillou, concerne la rénovation des HLM en zone rurale. La crise du logement ne touche pas seulement les grandes agglomérations, elle frappe aussi les petites villes, où le parc est ancien, dégradé et l'investissement, plus difficile.

La reprise de ces textes est un aveu d'intérêt. Tisons-en les conséquences, notamment pour le bâti rural. Sa rénovation est un enjeu social, écologique et territorial : un logement rénové abordable, c'est une école qui reste ouverte, un médecin qui s'installe. Dans nos campagnes, les obstacles s'empilent : le reste à charge est trop élevé, les dispositifs sont trop instables, les travaux difficiles à planifier et on demande à des ménages modestes ou à des bailleurs fragilisés de porter seuls un chantier national. Il faut aussi une marge supplémentaire, sécuriser les financements, stabiliser les dispositifs et cibler davantage les territoires ruraux.

C'est d'autant plus urgent si l'on se place du point de vue des jeunes, trop souvent oubliés dans les politiques du logement. Dans le cadre de la [mission d'information](#) sur le logement des jeunes, avec Mme Berthet et M. Bleunven, nous avons fait vingt-cinq propositions. Sans logement, pas d'autonomie ni d'égalité des chances. Étudiants, apprentis, jeunes actifs, jeunes ménages : tous sont pris en étau. Les aides sont mal calibrées, la concurrence sur le parc locatif est devenue féroce. C'est un enjeu économique et social majeur.

Là encore, la ruralité est au cœur du sujet. Les jeunes des territoires ruraux subissent une double peine : peu de logements et des mobilités contraintes. Il faut faire du logement des jeunes travailleurs dans les territoires ruraux une priorité, aussi nette que le logement étudiant. Si nous voulons un choc du logement, il faut en faire un choc d'émancipation.

Construire, oui ; rénover encore davantage ! Rénover partout, y compris dans le bâti rural, dans le

parc social aussi, et pas seulement là où les opérations sont rentables sur le papier.

Nous ne pouvons afficher des objectifs ambitieux d'un côté et détricoter des politiques essentielles de l'autre en remettant en cause la loi SRU. Nous ne pouvons pas répondre à la crise du logement par des mesures de gestion de la pénurie.

En l'état, nous ne voterons pas ce texte. La crise du logement mérite une politique à la hauteur des urgences : rénovation accélérée, priorité assumée au logement des jeunes. (*Applaudissements sur les travées du groupe SER et du GEST*)

**Mme Marianne Margaté.** – (*Applaudissements sur les travées du groupe CRCE-K*) La possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle, affirme l'exposé des motifs de cette proposition de loi dont le sigle, « Choc », pourrait laisser supposer un grand chamboulement pour endiguer la crise du logement : 12 millions de personnes fragilisées, 4,2 millions de personnes mal logées, 3 millions en attente d'un logement social, 1,3 million de propriétaires sous le seuil de pauvreté, 350 000 personnes sans domicile : ces chiffres, que nous rappelons sans cesse, ne cessent d'augmenter.

Les causes, nous les connaissons : un foncier trop cher, des propriétaires privés qui augmentent les loyers, Airbnb et les résidences secondaires qui réduisent l'offre.

Après la Seconde Guerre mondiale, pour répondre à la crise, la solution fut de construire des logements sociaux. Mais chaque année, l'écart entre le besoin et la construction s'approfondit : il faudrait 150 000 logements sociaux par an pour le résorber.

Le logement est le premier des droits, car il est le premier des besoins. Nos concitoyens sont prêts à moins manger, moins se soigner, pour garder un toit sur leur tête. Sans encadrement, les propriétaires pourraient augmenter les loyers à l'infini, car être à l'abri n'a pas de prix. Il faut donc un choc, mais celui qui est présenté ici est loin de répondre aux attentes.

Nous notons les bonnes intentions comme autant de bons vœux en ce début d'année : « tendre vers une réduction de la RLS », « vers un objectif de construction de 120 000 logements sociaux par an d'ici à 2030. » Mais nous sortons de discussions budgétaires lors desquelles la majorité sénatoriale a refusé toute augmentation des financements...

Les reculs, eux, sont concrets : inciter les bailleurs à brader leur patrimoine pour s'autofinancer ; prendre en compte les logements intermédiaires dans la loi SRU ; interdire la construction de logements sociaux dans les communes qui font cet effort de solidarité ; faciliter encore les expulsions ; créer une clause de fonction dans le parc social qui condamnera celui qui perd son emploi à perdre également son logement et donnera six mois pour quitter son logement à une personne qui a perdu son compagnon. Ce texte ne fait

pas de cadeau à la loi SRU, dont nous venons de fêter les 25 ans.

Il faut prendre le mal à la racine : les difficultés de logement viennent d'une inadéquation entre l'offre et la demande. Les plus riches possèdent les logements, les plus pauvres en dépendent.

Nous proposerons de construire 200 000 nouveaux logements d'ici à 2030 et d'interdire les expulsions sans solution de relogement. Le logement est un droit inaliénable dont nous sommes les garants, quelles que soient les ressources du ménage. Nous nous opposerons à ce texte. (*Applaudissements sur les travées du groupe CRCE-K*)

**M. Yannick Jadot.** – (*Applaudissements sur les travées du GEST*) Pas moins de 4 millions de mal-logés, plus de 1 000 personnes mortes dans la rue, 450 000 logements indignes, plus d'un tiers des Français qui ont froid l'hiver et étouffent l'été, des files d'attente pour les logements sociaux qui s'allongent, sept Français sur dix selon lesquels il est difficile de se loger dans leur commune.

C'est une atteinte à la dignité de nos concitoyens et une menace pour leur santé. C'est le premier poste de dépenses contraintes. Ce qui devrait être une cause nationale est un trou noir des politiques, un aveu d'impuissance. Année après année, le financement des politiques publiques dans ce domaine s'affaisse.

Face à cette démission, la majorité sénatoriale propose un texte rassemblant des mesures de différents textes, dont la [loi Kasbarian I](#) et la [loi Développement](#) de l'offre de logements abordables (Dola).

Nous partageons le diagnostic, mais pas les orientations. Vous détournez le débat : votre boussole reste la rentabilité immobilière. La crise actuelle est causée par le désengagement massif de l'État, l'asphyxie organisée du logement social, la financiarisation du secteur.

Au lieu d'agir sur les causes, le texte s'y engouffre : facilitation des expulsions, criminalisation des occupations, congé pour travaux sans relogement... Derrière la volonté louable de décentralisation, ...

**Mme Sophie Primas.** – Ah !

**M. Yannick Jadot.** – ... c'est la loi SRU qui est visée. Vous intégrez le LLI et supprimez la commission nationale SRU. Tout concourt à faire chuter la production de logements pour les plus fragiles.

La loi SRU a permis, en vingt-cinq ans, la construction d'un million de logements sociaux. C'est un outil efficace et moins coûteux que la multiplication d'abattements fiscaux sans contrepartie.

Quant aux garde-fous, ils sont tous balayés. La loi ne peut pas devenir un patchwork local où le droit au logement dépend du code postal. (*Protestations au banc des commissions*)

Le texte comprend des avancées, comme sur la RLS et la contribution de l'État au Fnap, mais il faudrait des moyens et des échéances claires. Or vous les avez rejetées dans le budget.

Vos renoncements depuis le covid ont fait perdre 20 milliards d'euros de recettes publiques et 150 000 emplois.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques.** – Ce n'est pas nous !

**M. Yannick Jadot.** – Je n'ai pas le temps de développer les angles morts, par exemple sur l'encadrement des loyers ou l'hébergement d'urgence.

Nous proposerons un rééquilibrage de la proposition de loi : protection des locataires, renforcement de l'aide à la pierre, renforcement du logement social. Retissons les liens de notre contrat social. (Applaudissements sur les travées du GEST ; M. Alexandre Ouizille applaudit également.)

**M. Michel Masset.** – (Applaudissements sur les travées du RDSE) La France, engluée dans une crise du logement sans précédent, ne voit aucune réponse des gouvernements successifs depuis 2017. Les problématiques sont nombreuses et touchent l'ensemble de la chaîne résidentielle.

Le blocage se traduit par une assignation à résidence et un sentiment de déclassement, faute de pouvoir accéder à la propriété. L'écart entre les propriétaires et les autres n'a jamais été aussi grand : un quart des ménages détiennent 70 % des logements.

**M. Pascal Savoldelli.** – C'est vrai !

**M. Michel Masset.** – Logements vacants et résidences secondaires sont de plus en plus nombreux. En 1975, on accédait à la propriété en dix ans ; aujourd'hui, vingt-trois.

Nous partageons le diagnostic, mais les réponses ne sont pas toutes opportunes. Le changement de paradigme dans l'attribution des logements sociaux avec le nouveau droit de veto...

**Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission.** – Motivé !

**M. Michel Masset.** – ... ne vient que renforcer leur droit de refus. Les commissions d'attribution doivent rester essentielles. Nous ne voulons pas de source de blocage supplémentaire, sachant qu'il y a 2,8 millions de demandeurs de logements sociaux. Nous avons déposé des amendements pour renforcer le rôle des communes sans forcément passer par le droit de veto.

Autre point de vigilance : l'assouplissement profond de l'article 45 de la loi SRU. Construire du logement social, c'est répondre aux besoins de l'ensemble de la population – pas moins de 71 % des Français y sont éligibles. La priorité doit rester une relance ambitieuse de la production de logements sociaux, conformément à l'esprit de la loi SRU, qui a démontré son efficacité

en rééquilibrant l'offre et en favorisant la mixité sociale. Introduire le LLI dans les objectifs de production détournerait les moyens de l'offre réellement abordable.

La baisse de construction est aussi liée à la baisse d'autonomie fiscale des communes, qui provoque l'augmentation de la taxe foncière ; dès lors, les bailleurs n'investissent plus, notamment en ruralité, sinon dans des meublés de tourisme.

Il faut un débat large, incluant l'accès aux services publics.

Les membres du RDSE seront attentifs à la teneur des débats pour décider de leur vote. (Applaudissements sur les travées du RDSE)

**M. Yves Bleunven.** – (Applaudissements sur les travées du groupe UC) La crise du logement s'aggrave : elle touche désormais tous les territoires. Elle résulte d'un empilement de réponses partielles et de l'affaiblissement des politiques nationales.

Ce texte remet de la cohérence et redonne un cap, fixe une trajectoire, permet aux collectivités territoriales, aux bailleurs, aux ménages de se projeter : sans cette visibilité, la politique du logement est une gestion sous contrainte permanente.

Nous devons épouser les réalités contemporaines, notamment celles des jeunes, aux parcours résidentiels hybrides. Il faut donc plus de territorialisation des politiques publiques : le logement ne se décrète pas depuis Paris, il se construit au plus près du terrain. Ce choix de confiance est un signal politique fort.

Il faut clarifier certaines situations sur le marché locatif : la distinction entre locataire de bonne foi et squat est une bonne chose. Sans un minimum de sécurité, l'offre de logements en location se tarit, et c'est le locataire qui en pâtit.

Le rétablissement de moyens solides pour l'aide à la pierre est fondamental. Les bailleurs sociaux jouent un rôle stabilisateur et contracyclique essentiel ; leur redonner une capacité d'action, c'est soutenir la production de logement.

Le logement des salariés est une question essentielle. La pénurie est souvent un frein au recrutement et à l'implantation d'entreprise. Les premières réponses du texte sont une base utile.

Quelques points de vigilance. Attention à l'empilement normatif : à force d'empiler les règles, nous freinons l'action. La capacité d'action des collectivités territoriales doit être préservée.

Ensuite, le logement social, qui occupe une place centrale, ne peut constituer l'unique réponse. Le logement privé doit trouver sa place dans une politique d'ensemble.

Enfin, il faut poursuivre le chantier de la simplification, en sécurisant les porteurs de projets. (Applaudissements sur les travées du groupe UC)

**M. Jean-Luc Brault.** – (*Applaudissements sur les travées du groupe INDEP*) Plus de 60 % des femmes de 20 à 29 ans estiment ne pas avoir un logement adéquat au nombre d'enfants qu'elles souhaitent. La crise du logement a donc un impact sur la natalité...

Primo-accédants, travailleurs saisonniers, tous connaissent des difficultés. Je pense à Laura, 33 ans, séparée, deux enfants à charge, qui vient de trouver un emploi chez Saint-Michel-Andros – mais reste à trouver un logement !

Comment redonner le goût de l'effort ou appeler au réarmement démographique, alors que la priorité de nos jeunes est de trouver un toit, avant d'imaginer un avenir ? Châteauvieux, village de 530 habitants près de Beauval, comptait cinq meublés de tourisme en 2015 ; en 2025, il en compte quatre-vingts, ainsi que vingt-cinq résidences secondaires louées en sous-main. Voilà le problème !

S'y ajoutent l'impossibilité d'accéder à la propriété, la disparition du marché locatif des logements au diagnostic de performance énergétique (DPE) insuffisant, la perte de marge de manœuvre des collectivités territoriales... (*Mme Cathy Apourceau-Poly renchérit.*) Faute de subventions, les bailleurs renoncent aux projets.

Ne rien faire serait terrible pour l'avenir de nos territoires : de nouveaux logements, ce sont des commerces, des écoles qui se maintiennent.

Je remercie la présidente Estrosi Sassone pour ce texte, ainsi que les rapporteurs. On agit dans l'urgence, et souvent on tricote pendant que les gens trinquent. Cette proposition de loi améliore l'accès à la propriété : extension du droit de préemption, possibilité pour l'employeur de prendre en charge le crédit immobilier contracté par un primo-accédant... Nous fluidifions aussi le marché locatif. Les populations qui en ont le plus besoin doivent faire l'objet de notre attention.

Dans la ruralité, il est impossible pour nos jeunes de se loger. Il faut d'abord trouver un employeur, puis un logement. L'apprentissage se fait désormais à 10, 15, 20 kilomètres de chez soi. Les corons du Nord ont disparu...

**Mme Cathy Apourceau-Poly.** – Ils n'ont pas disparu. (*Mme Sophie Primas le confirme.*)

**M. Jean-Luc Brault.** – ... mais les entreprises pourraient financer à nouveau des logements dignes pour leurs salariés.

Les personnes âgées restent aussi plus longtemps chez elles : en 1995, on entrait en maison de retraite à 80 ans, pour six ans en moyenne ; aujourd'hui, on y va à 90 ans, pour dix mois. Encourageons les collectivités à réaliser de petits pavillons adaptés, avec un petit jardin. C'est possible : j'en ai construit quarante-deux, de 50 mètres carrés...

**Mme Sophie Primas.** – Et le ZAN ?

**M. Jean-Luc Brault.** – Avec une pension de 1 400 euros, impossible de payer une maison de retraite qui coûte 2 500 euros. Cette proposition de loi est imparfaite, mais importante. Saisissons cette opportunité. (*Applaudissements sur les travées du groupe INDEP*)

**M. Marc-Philippe Daubresse.** – (*Applaudissements sur plusieurs travées du groupe Les Républicains*) La crise du logement, cataclysmique, touche tous nos compatriotes. M. Jadot a parlé des licenciements dans la construction l'année dernière : cent mille sont programmés cette année.

L'objectif de ce texte est partagé : atteindre, en trois ans, l'objectif de 400 000 logements par an d'ici à 2030, dont 120 000 logements sociaux. C'est possible : nous l'avions fait avec le [plan de cohésion sociale](#) de Jean-Louis Borloo, qui a augmenté de 50 % la construction, multiplié les agréments de logements sociaux par trois, l'accession à la propriété par quatre et augmenté les transactions dans l'ancien – grâce à une loi de programmation financière qui évite les arbitrages de Bercy.

Il faut du volontarisme ; je ne doute pas du vôtre, monsieur le ministre, mais il est inexistant à Bercy. Nous devons résolabiliser les ménages, relancer l'offre par des mesures foncières et fiscales et recréer un choc de confiance. Jusqu'à l'arrivée de Michel Barnier, les gouvernements ont accéléré la crise. (*Mme Sophie Primas renchérit.*)

Ce choc aurait pu venir du statut du bailleur privé. Hélas, Mme de Montchalin a menti par omission, en donnant des chiffres faux. Cette mesure rapporterait en moyenne 900 millions d'euros par an au budget de l'État, plus 4 milliards d'euros de TVA : cela a été attesté par trois inspecteurs généraux et validé par Mme Létard, alors ministre du logement. J'espère retrouver l'amendement Gacquerre-Daubresse dans le budget que vous soumettrez bientôt à l'Assemblée nationale.

Programmation financière, confiance plutôt que contrainte sur la loi SRU : beaucoup de dispositifs sont très attendus. Il faut des mesures disruptives. Nous voterons cette proposition de loi avec enthousiasme. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains et au banc des commissions*)

**Mme Nicole Duranton.** – (*Applaudissements sur les travées du RDPI*) Le secteur du logement connaît une crise profonde : moins de 300 000 mises en chantier en 2024, un marché locatif en tension dans les zones urbaines, une accession à la propriété fragilisée et des entreprises qui mettent la clé sous la porte. Le contexte appelle des réponses fortes.

Nous avons beaucoup légiféré sur le sujet, mais de manière fragmentée, sans vision d'ensemble. Cette proposition de loi aborde simultanément le rôle des collectivités dans l'attribution des logements sociaux, la rénovation, l'accession à la propriété et la question du foncier.

Il nous manquait une vision de long terme. L'article 1<sup>er</sup> fixe des objectifs clairs : 400 000 nouveaux logements d'ici à 2030, 800 000 rénovations d'ampleur par an. C'est ambitieux, mais donne un cap.

L'article 2 consolide les prérogatives de l'AOH. Des mesures sont prévues pour s'adapter aux collectivités d'outre-mer.

L'article 4 redonne la main aux maires pour attribuer les logements sociaux. Ce sont les élus locaux qui connaissent les besoins et les attentes de leur territoire.

L'article 3 assouplit la loi SRU, mais ses objectifs sont préservés. Le LLI sera inclus dans la limite de 25 %. Ne tombons pas dans la caricature : le texte ne renonce ni à la mixité sociale ni à la solidarité territoriale. Il faut s'adapter aux réalités locales, autour du dialogue préfet-maire.

Trop de logements sociaux sont vieillissants, mal isolés, dégradés, insalubres. C'est inacceptable pour les familles. La qualité du logement social est une question à traiter d'urgence.

Enfin, nous saluons des mesures de simplification, sur la transformation des bureaux en logements, l'acquisition des biens sans maître, la lutte contre le squat ou l'accession sociale à la propriété.

La crise du logement touche à la vie quotidienne de nos concitoyens. Le texte apporte des réponses utiles, nous le voterons. (*Applaudissements sur les travées du groupe UC et au banc des commissions*)

**M. Guislain Cambier.** – (*Applaudissements sur les travées du groupe UC*) Cette proposition de loi est au logement ce que la [proposition de loi](#) Grémillet est à l'énergie. Malgré les nombreux rapports et propositions de lois sur le sujet, il manquait une approche d'ensemble, alliant construction et rénovation, logement social et privé, bailleurs, promoteurs, ménages, collectivités territoriales...

La présidente Estrosi Sassone aurait sans doute préféré davantage de dialogue et de concertation et une déclinaison plus précise des travaux de contrôle... Ce texte est néanmoins une synthèse utile qui prolonge les débats du [projet de loi](#) Logements abordables de 2024, avortés après la censure partielle de la [loi de simplification](#) du droit de l'urbanisme. Il renforce de façon pragmatique les attributions des maires qui s'engagent à appliquer les objectifs de la loi SRU.

Lors de l'examen de la loi Urbanisme, le groupe UC avait alerté sur le risque de voir les lois d'exception se multiplier au point que la dérogation devienne la norme. Il est temps de repenser la norme et d'imaginer des dispositifs innovants d'accession à la propriété. Plusieurs mesures sont intéressantes : soutien au logement des jeunes et des travailleurs, dispositions relatives aux biens sans maître – ces verrous au centre de nos villes et villages. Tous les maires attendent de la simplification ; le raccourcissement du

délai de trente à quinze ans est donc bienvenu. (*M. Vincent Jeanbrun renchérit.*)

Le débat sur le logement est aussi budgétaire. Or la politique du logement se heurte à la vision annuelle et comptable de Bercy, dont l'objectif est de ponctionner des milliards sur la RLS pour renflouer le budget de l'État. *Quid de la TVA perçue par l'État ? Des emplois dans le secteur du bâtiment ? Comment peut-on décréter la réindustrialisation sans anticiper les besoins des logements des travailleurs ?*

Monsieur le ministre, vous pourrez toujours compter sur le Sénat pour obtenir des arbitrages de bon sens. (*M. Vincent Jeanbrun apprécie.*)

La question du logement est indissociable de celle du foncier, mais la [proposition de loi](#) Trace est bloquée par les calculs politiciens. Les enjeux de la sobriété foncière sont bien intégrés par les élus locaux.

Le groupe UC votera cette proposition de loi. (*Applaudissements sur les travées du groupe UC et au banc des commissions*)

**Mme Laurence Garnier.** – Enfin un texte ambitieux et programmatique qui répond à la crise du logement dans notre pays ! Un seul chiffre : il faut deux fois plus de mètres carrés qu'en 1960 pour loger le même nombre de personnes. De plus en plus de logements sont occupés par des personnes seules – la moitié des logements dans ma ville de Nantes – parce que les jeunes étudient plus loin de chez eux, parce que les gens se séparent... Il faut donc relancer de manière volontariste la construction de logements. Merci à mes collègues de leur travail de fond ; le sujet avait jusqu'ici été abordé de façon parcellaire.

Le ZAN s'applique partout de la même façon. En Loire-Atlantique, nous accueillons 17 000 habitants supplémentaires chaque année. Résultat : l'effet littoral s'étend à tout le département, les maires n'arrivent plus à loger les plus jeunes et les plus fragiles. Refusons ces impératifs écologistes...

**M. Yannick Jadot.** – Écologiques ! Et c'est la loi !

**Mme Laurence Garnier.** – Il faut aider et soutenir les plus fragiles. Pour concilier les impératifs sociaux et environnementaux, il faut s'attacher à la réhabilitation du bâti ancien, chère à Sabine Drexler. Cela suppose d'assouplir certaines réglementations parfois tatillonnes. C'est ainsi que nous avons reconstruit Notre-Dame en cinq ans ; nous devrions pouvoir faire de même pour réhabiliter un pigeonnier, un moulin ou une grange dans nos territoires. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains ; M. Daniel Fargeot applaudit.*)

**M. Stéphane Le Rudulier.** – (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains*) Nous construisons 290 000 logements par an alors qu'il en faudrait 400 000. Derrière ces chiffres, des vies bloquées, des jeunes qui ne décohabitent pas, des salariés qui refusent des emplois, des classes moyennes qui décrochent.

On y répond par toujours plus de normes, plus de contraintes, moins de confiance. Les coupables ont été désignés : maires, promoteurs, investisseurs. Résultat, l'investissement a fui, le logement social a été asphyxié. Quand on ne construit plus, les prix explosent ; quand on décourage la propriété, on bloque les parcours résidentiels ; quand l'État se désengage, tout le système se grippe.

La proposition de loi de Dominique Estrosi Sassone redonne une boussole : 400 000 logements par an d'ici à 2030. Elle fait confiance aux territoires : les maires délivrent les permis, accueillent les habitants, gèrent les transports, les infrastructures. Les marginaliser fut une erreur, il faut les remettre au centre.

Ce texte rappelle également que sans logement privé, pas de politique du logement ; sans investisseur, pas d'offre locative ; sans construction, pas de logement social. Protéger le droit de propriété, lutter contre le squat, desserrer les taux du crédit est du bon sens, pas de l'idéologie.

Point de réindustrialisation, point d'hôpitaux sans logement pour les salariés. Le logement est facteur de croissance, pilier de la cohésion sociale. C'est la clé de l'emploi, du pouvoir d'achat et surtout de la dignité. (Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains et au banc des commissions)

**Mme Sabine Drexler.** – (Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains) La crise du logement n'est pas qu'une crise de production, mais aussi d'adéquation entre nos besoins, nos territoires et nos outils. Cette proposition de loi utile reconnaît qu'on ne pourra pas répondre aux besoins uniquement par le neuf. Elle ouvre la voie à une approche plus pragmatique, plus cohérente. Pour être plus efficace, il faut intégrer un levier trop sous-estimé : la réhabilitation du bâti patrimonial ancien non protégé.

Centres-bourgs, villages ruraux - il constitue une part considérable de l'offre de logements, mais reste trop souvent absent de la programmation nationale du logement. Mal pris en compte par les normes, particulièrement depuis la [loi Climat et résilience](#), il est insuffisamment soutenu par les dispositifs d'aides. D'où mes amendements, qui visent à acter politiquement le retour en grâce d'un patrimoine ordinaire dont l'abandon conduit à une lente dégradation de nos savoir-faire et de la mémoire des générations passées.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Absolument.

**Mme Sabine Drexler.** – Il faut transformer ce patrimoine vivant en richesse pour notre pays.

Mes autres amendements adaptent concrètement nos outils à la réalité du bâti. Les normes actuelles, pensées pour les constructions récentes, rendent certains projets de réhabilitation insoutenables. Il faut faire confiance à l'intelligence territoriale.

Il faut mieux orienter l'argent public et conditionner les aides pour éviter des désordres technologiques

coûteux et durables. Il faut objectiver le potentiel réel de ce gisement de logements par un rapport au Parlement.

Réhabiliter le bâti patrimonial, c'est choisir une France qui se répare au lieu de s'effacer. (Applaudissements sur plusieurs travées du groupe Les Républicains et au banc des commissions)

## Discussion des articles

### Article 1<sup>er</sup>

**Mme Corinne Bourcier.** – Les professionnels du logement déplorent l'absence de toute référence au calendrier des interdictions de location liées au DPE. Cela revient à parler de transition énergétique sans considérer ses impacts sur les locataires et propriétaires.

La loi Climat et résilience interdit à la location les logements classés F à partir de 2028. Or, au 1<sup>er</sup> janvier 2025, on recensait encore près de 5,4 millions de logements classés F et G, soit 14,4 % du parc. Les travaux nécessaires sont complexes et coûteux.

Mon amendement, déclaré irrecevable, reportait de deux ans l'interdiction de location des logements classés F, au 1<sup>er</sup> janvier 2030. Cela sécuriserait l'offre locative et éviterait une sortie brutale du marché.

**M. le président.** – [Amendement n°77](#) de Mme Margaté et du groupe CRCE-K.

**Mme Marianne Margaté.** – Les objectifs en matière de logement social sont très insuffisants : on compte chaque année 100 000 demandes supplémentaires et le stock des demandes s'élève à 3 millions. Au rythme de 120 000 logements par an, on ne pourra pas offrir un logement à tous avant soixantequinze ans, au mieux ! Portons l'objectif à 200 000 logements sociaux.

**M. le président.** – [Amendement n°136](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

**Mme Viviane Artigalas.** – L'exécutif n'a pas pris la mesure du manque cruel de logements abordables. Rien n'a été anticipé. Les Français subissent cette crise depuis plusieurs années. Toujours plus inaccessible, le logement est devenu un des principaux facteurs d'inégalité, menaçant la cohésion de notre pays.

C'est pourquoi nous appelons à une refondation de la politique du logement, à partir d'un diagnostic et d'une vision partagés. Nous sommes pour la définition dans la loi d'objectifs programmatiques de construction et de rénovation, en Hexagone comme outre-mer. Ces objectifs devront être territorialisés, pour répondre à tous les publics.

Faute de volonté politique, tout l'écosystème a été éprouvé. Nous avons besoin de mesures fortes. Cet amendement fixe une trajectoire de relance de la

politique de logement de 2026 à 2032, plutôt que 2030.

**M. le président.** – [Amendement n°101 rectifié](#) de M. Grosvalet et *alii*.

**M. Philippe Grosvalet.** – Depuis la crise sanitaire, la production de logements sociaux ne s'est jamais relevée – et je remonte même à la baisse des APL sous Édouard Philippe.

On évoque 88 000 agréments en 2025 : c'est un léger mieux, mais cela reste très loin du compte, sachant que l'Union sociale pour l'habitat (USH) estime les besoins réels à 200 000 logements sociaux par an.

Conséquences : sentiment d'assignation à résidence, d'injustice, de déclassement. Visons 200 000 logements sociaux par an d'ici à 2030. Sans objectif ambitieux, nous ne résoudrons pas la crise du logement !

**M. le président.** – [Amendement n°25](#) de M. Jadot et *alii*.

**M. Yannick Jadot.** – L'objectif de construction de 400 000 logements par an, dont au moins 120 000 logements locatifs sociaux, est en dessous des besoins – d'autant qu'on n'évalue pas leur abordabilité. Selon l'USH, 2,8 millions de personnes attendent un logement social, 50 % de plus qu'il y a dix ans ! Portons l'objectif annuel chiffré de production de logements à 150 000 par an, afin de commencer enfin à répondre aux besoins des ménages les plus modestes.

**M. le président.** – [Amendement n°60 rectifié](#) de Mme Berthet et *alii*.

**Mme Martine Berthet.** – Qu'ils soient étudiants ou jeunes actifs, la situation économique et sociale des 16-29 ans est préoccupante. Face à la précarisation grandissante, étendons les objectifs de construction de logements aux jeunes actifs, comme le recommande le [rapport](#) de la commission des affaires économiques sur le logement des jeunes.

**M. le président.** – [Amendement n°9 rectifié ter](#) de Mme Drexler et *alii*.

**Mme Sabine Drexler.** – Identifions et quantifions le potentiel de logements issu de la réhabilitation du bâti patrimonial ancien, afin de mieux orienter les financements.

**M. le président.** – [Amendement n°24](#) de M. Jadot et *alii*.

**M. Yannick Jadot.** – Le Gouvernement a organisé l'instabilité des outils d'aide à la rénovation thermique, mais les besoins sont immenses. Il fait froid, 40 % de nos concitoyens ont froid chez eux, n'arrivent plus à payer leurs factures. Avec 4,2 millions de résidences principales classées comme passoires énergétiques, 14 % du parc, il est temps de changer de braquet. Portons l'objectif à 900 000 rénovations

d'ampleur par an, dont 300 000 rénovations performantes dès 2027.

**M. le président.** – [Amendement n°100 rectifié](#) de M. Grosvalet et *alii*.

**M. Philippe Grosvalet.** – Présentée le 15 décembre 2025, la troisième stratégie nationale bas-carbone (SNBC) a fixé comme cap la neutralité carbone en 2050. Alors que le secteur du bâtiment représente encore 15 % des émissions de CO<sub>2</sub>, il s'agit de réduire drastiquement ces émissions, ce qui suppose, en moyenne, 700 000 rénovations par an entre 2025 et 2030. Cet amendement met nos objectifs programmatiques annuels à l'horizon 2030 en cohérence avec cette trajectoire.

**M. le président.** – [Amendement n°12 rectifié ter](#) de Mme Drexler et *alii*.

**Mme Sabine Drexler.** – Il faut tenir compte des caractéristiques thermiques et constructives du bâti patrimonial ancien lors de la rénovation énergétique afin d'éviter l'application de standards inadaptés, coûteux et parfois contre-productifs.

**M. le président.** – [Amendement n°126](#) de M. Weber et du groupe SER.

**M. Michaël Weber.** – J'ai déposé une [proposition de loi](#) adaptant les enjeux de la rénovation aux spécificités du bâti ancien, car certaines rénovations ont des effets désastreux.

Le bâti ancien est majoritairement construit à l'aide de matériaux naturels, qui stockent le carbone : bois, torchis, terre crue, chanvre ou paille. Privilégions ces isolants biosourcés plutôt que des matériaux issus des énergies fossiles, polluants et inadaptés. Encourageons la constitution d'une filière de rénovation et de construction reposant sur des matériaux bio et géosourcés à faible impact environnemental, qui favorisera l'économie locale et préservera les savoir-faire traditionnels.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – L'objectif de 120 000 logements sociaux est un bon compromis entre la capacité du secteur à produire et les besoins. Fixer des objectifs trop ambitieux serait contreproductif. Dès lors, avis défavorable aux amendements n°s 77, 101 rectifié et 25.

Avis favorable à l'amendement n°60 rectifié.

L'horizon 2030 est cohérent avec la stratégie nationale bas-carbone : ne multiplions pas les échéances. Avis défavorable à l'amendement n°136.

La [proposition de loi Gremillet](#) fixe à 800 000 les rénovations d'ampleur – et non pas performantes, ce qui serait largement inatteignable. Avis défavorable aux amendements n°s 24 et 100 rectifié.

Avis défavorable à l'amendement n°9 rectifié ter, qui n'a pas sa place dans un article programmatique, mais favorable à l'amendement n°12 rectifié ter, qui concilie rénovation et préservation du bâti ancien.

Avis défavorable, enfin, à l'amendement n°126, qui ne reprend pas la proposition de loi de M. Weber adoptée par le Sénat en mars dernier.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Je partage l'ambition. Toutefois, nous préférons un pilotage par le ministère plutôt que l'inscription d'objectifs chiffrés dans la loi. Avis défavorable à l'ensemble des amendements, même si je comprends l'intention.

Je salue les amendements de Sabine Drexler : il faut sauver ce patrimoine qui fait l'attractivité de nos villes et nos villages. Il est évident qu'on ne peut avoir les mêmes exigences sur ce type de bâti. Cela dit, avis défavorable : nous pourrons y retravailler dans un autre texte. Merci pour ces amendements d'appel, frappés au coin du bon sens.

*L'amendement n°77 n'est pas adopté, non plus que les amendements n°s 136, 101 rectifié et 25.*

*L'amendement n°60 rectifié est adopté.*

*L'amendement n°9 rectifié ter n'est pas adopté, non plus que les amendements n°s 24 et 100 rectifié.*

*L'amendement n°12 rectifié ter est adopté.*

*L'amendement n°126 n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°111 de Mme Artigalas et du groupe SER.

**Mme Viviane Artigalas.** – Cet amendement complète les objectifs programmatiques de l'article 1<sup>er</sup> par des objectifs de production de résidences sociales : foyers de jeunes travailleurs, pensions de famille et résidences accueil. Ce sont souvent des solutions pour des travailleurs précaires ou saisonniers, mais aussi pour des familles monoparentales ou des personnes vulnérables. Avec un taux de rotation moyen de 23 %, le logement accompagné participe à la fluidité des parcours logement. Il joue pleinement son rôle de tremplin vers l'accès au logement classique.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Avis favorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Merci de rappeler l'utilité de ces logements accompagnés pour nombre de familles en grande précarité.

Cette ambition figure déjà dans le plan Logement d'abord 1.

Avis défavorable à l'inscription d'objectifs chiffrés dans la loi, mais nous aurons le débat dans le cadre du plan Logement d'abord 2.

*L'amendement n°111 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°8 rectifié ter de Mme Drexler et *alii*.

**Mme Sabine Drexler.** – Inscrivons la réhabilitation du bâti patrimonial, y compris non protégé, parmi les leviers prioritaires de la politique du logement. C'est un gisement de logements considérable, compatible avec

la sobriété foncière, la transition écologique et l'attractivité des territoires.

**M. le président.** – Amendement n°15 rectifié ter de Mme Drexler et *alii*.

**Mme Sabine Drexler.** – Nous conditionnons les aides publiques à la rénovation énergétique du bâti patrimonial à l'utilisation de techniques compatibles avec ses caractéristiques structurelles et hygrothermiques.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – L'amendement n°8 rectifié ter n'est ni programmatique ni normatif : avis défavorable.

Sur l'amendement n°15 rectifié ter, nous partageons la volonté de concilier politique de rénovation et préservation du bâti ancien. La proposition de loi Weber prévoit ainsi la formation des auditeurs énergétiques. Le présent article a toutefois vocation à poser des objectifs programmatiques de moyen terme. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Avis défavorable, même si vous soulevez de vraies questions.

*L'amendement n°8 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°15 rectifié ter.*

**M. le président.** – Amendement n°42 rectifié ter de M. Cambier et *alii*.

**M. Guislain Cambier.** – Il s'agit d'une disposition déjà adoptée par le Sénat, visant à introduire des objectifs chiffrés d'économies d'énergie soutenus par le dispositif des certificats d'économies d'énergie (C2E).

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Nous souhaitons éviter toute contradiction avec la proposition de loi Gremillet. Or les objectifs d'économie d'énergie soutenus par les C2E votés cet été sont différents de ceux que vous proposez. De plus, les C2E sont loin de soutenir exclusivement les logements. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Défavorable, pour les mêmes raisons.

*L'amendement n°42 rectifié ter n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°112 de Mme Artigalas et du groupe SER.

**Mme Viviane Artigalas.** – Le suivi des objectifs programmatiques pourrait être confié au Conseil national de l'habitat, qui pourrait suivre l'identification prioritaire des besoins, veiller à la territorialisation des objectifs et émettre des recommandations. Une conférence nationale de l'habitat et du logement pourrait en outre se réunir tous les trois ans.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Nous partageons la volonté d'un suivi des objectifs programmatiques, mais gare à ne pas créer de la complexité. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis, pour les mêmes raisons.

*L'amendement n°112 n'est pas adopté.*

*L'article 1<sup>er</sup>, modifié, est adopté.*

PRÉSIDENCE DE M. LOÏC HERVÉ,  
VICE-PRÉSIDENT

**Après l'article 1<sup>er</sup>**

**M. le président.** – [Amendement n°14 rectifié ter](#) de Mme Drexler et *alii*.

**Mme Sabine Drexler.** – Je demande un rapport sur le potentiel de production de logements par la réhabilitation du bâti patrimonial ancien.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Par principe, nous sommes défavorables à la multiplication des demandes de rapport. Les données du service statistique du ministère du logement incluent des éléments sur la mobilisation de logements parmi le parc dégradé ou vacant.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Avis défavorable.

*L'amendement n°14 rectifié ter n'est pas adopté.*

**M. le président.** – [Amendement n°43 rectifié](#) de M. Bleunven et *alii*.

**M. Yves Bleunven.** – À travers le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), près de 450 quartiers bénéficient d'un effort d'investissement sans précédent, avec 45 milliards d'euros mobilisés. Le programme avance bien : 70 % des aides sont déjà engagées et 85 % des opérations ont démarré. Cependant, ces projets sont complexes et impliquent du relogement, des procédures de marché parfois longues, des surcoûts... Certaines opérations essentielles ne pourront pas être engagées avant fin 2026. D'où cet amendement qui reporte la date limite d'engagement à fin 2027.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Avis favorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Oui, le programme avance bien, l'Anru a un vrai effet levier. Il faut effectivement desserrer le calendrier, d'autant que 2026 est une année électorale. Avis favorable.

*L'amendement n°43 rectifié, modifié par la suppression du gage, est adopté et devient un article additionnel.*

**Article 2**

**M. le président.** – [Amendement n°52 rectifié](#) de Mme Lavarde et *alii*.

**Mme Christine Lavarde.** – Crées par la [loi 3DS](#), les AOH rencontrent un succès limité : six ou huit seulement, sur l'ensemble du territoire métropolitain. Du fait de sa définition, le statut ne peut s'appliquer sur le territoire de la métropole du Grand Paris.

Cet amendement assouplit la rédaction pour rendre le statut des AOH applicable dans le cadre de l'organisation métropolitaine de la petite couronne. Il bénéficierait à l'ensemble des EPCI, en évitant de demander conjointement l'existence de deux documents d'urbanisme quand ils emportent les mêmes conséquences en matière de logement.

**M. le président.** – [Amendement identique n°110 rectifié](#) de M. Ziane et du groupe SER.

**Mme Corinne Narassiguin.** – Il faut mieux territorialiser la politique du logement. Seules huit intercommunalités ont obtenu le statut d'AOH, et une vingtaine peut y prétendre. Alléger les conditions d'accès au statut d'AOH pour l'ensemble des EPCI permettra par ailleurs aux établissements publics territoriaux (EPT) du Grand Paris d'y prétendre.

**M. le président.** – [Amendement n°139](#) de M. Delcros.

**M. Bernard Delcros.** – Assouplissons les règles permettant aux intercommunalités de devenir AOH, notamment quand elles ont réalisé un projet d'aménagement et de développement durable dans le cadre d'un PLUi. L'échelon intercommunal est adapté pour gérer l'habitat.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Il ne nous paraît pas pertinent de modifier les exigences relatives au statut d'AOH pour tenir compte de la situation très particulière de la métropole du Grand Paris. Associer les critères du PLUi, du PLH et de la délégation des aides à la pierre permet une convergence souhaitable entre planification, financement et politique de peuplement. Avis défavorable aux amendements identiques.

L'amendement n°139 conduit à supprimer l'exigence de délégation des aides à la pierre. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Il faut regarder au cas par cas. Ce qui serait adapté pour le territoire du Grand Paris ne le serait peut-être pas ailleurs.

Séparer l'aide à la pierre et le statut d'AOH serait un contresens. Cet outil favorise la rénovation et la production de logements.

Nous examinerons prochainement le projet de loi Décentralisation, qui comporte un volet expérimentation. Je plaide pour que l'Île-de-France ait un statut particulier en matière de politique du logement. Nous pourrons en discuter à cette occasion. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Adel Ziane.** – L'Île-de-France n'est pas la seule concernée. Les conditions d'accès au statut d'AOH sont très restrictives.

En supprimant la condition de fiscalité propre, on permettrait aux EPT du Grand Paris, qui exercent déjà des compétences structurantes, de se porter candidats.

À Plaine Commune, il nous a fallu trois ans pourachever notre PLUi. Un PLUi ou un PLH en cours d'approbation doit constituer une base suffisante pour engager une politique locale de l'habitat !

On ne dessaisit pas l'État en supprimant l'exigence préalable de délégation des aides à la pierre : l'autorisation préfectorale et l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) demeurent.

Donnons aux territoires volontaires les moyens d'agir contre la crise du logement, en particulier en Seine-Saint-Denis.

**Mme Christine Lavarde.** – Notre amendement n'enlève rien aux autres : il assouplit les conditions d'accès à cet outil pour tout le monde. Il est choquant que les territoires de la petite couronne, dont le plus petit représente 230 000 habitants, en soient exclus.

L'amendement est largement partagé. Profitons de l'accroche législative, quitte à y revenir, plutôt que d'attendre un hypothétique texte.

En Île-de-France, la petite couronne est pénalisée, du fait de la spécificité de la métropole du Grand Paris.

*Les amendements identiques n°s 52 rectifié et 110 rectifié sont adoptés.*

*L'amendement n° 139 n'a plus d'objet.*

**M. le président.** – [Amendement n°113 rectifié](#) de M. Bouad et du groupe SER.

**Mme Nicole Bonnefoy.** – La carte des EPCI à statut d'AOH ne couvre pas tout le territoire. En matière d'aide à la pierre, ce sont les services déconcentrés de l'État qui assurent la subsidiarité.

Dans une logique de décentralisation, cet amendement confie une responsabilité subsidiaire au département, qui pourrait obtenir le statut d'AOH et exercerait les prérogatives en cohérence avec les AOH intercommunales, dans les limites départementales.

L'autorisation préfectorale, ainsi que l'avis du CRHH, garantira la pertinence et l'homogénéité de son intervention à titre subsidiaire.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Quid de l'articulation entre les intercommunalités AOH et le département AOH ? Je crains qu'on ne crée de la complexité, alors qu'il faudrait clarifier les compétences pour que les intercommunalités se saisissent enfin de ce statut.

Nous pourrons y revenir lors de l'examen du projet de loi Décentralisation. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis pour les mêmes raisons.

**Mme Audrey Linkenheld.** – En votant les amendements précédents, le Sénat a donné la priorité aux libertés locales.

Si, dans certains territoires ruraux, des départements ont envie de se mobiliser sur la question du logement, ils doivent pouvoir devenir AOH.

L'amendement prévoit bien l'articulation avec les EPCI. Il n'est pas question que les départements prennent le pas sur les intercommunalités.

Le Gouvernement acquiesce au diagnostic, mais rejette tous les amendements que nous proposons, sans plus d'explication. C'est décevant. J'invite à voter cet amendement, au nom des libertés locales.

*L'amendement n°113 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – [Amendement n°97](#) de Mme Bellurot et M. Vial.

*L'amendement n°97 n'est pas défendu.*

**M. le président.** – [Amendement identique n°98 rectifié](#) de Mme Bellamy et *alii*.

**Mme Marie-Jeanne Bellamy.** – Les élus locaux ne comprennent pas pourquoi ils n'ont pas accès à certains dispositifs. Il faut décentraliser les zonages administratifs à l'échelon communal, sous la responsabilité du maire, pour relancer la politique du logement, plutôt que de confier cette compétence aux AOH, dont les critères excluent la plupart des collectivités.

Cet amendement privilégie les communes aux AOH pour toute modification des zonages de déséquilibre entre offre et demande de logement. Il prévoit également leur consultation pour la délimitation des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

**M. le président.** – [Amendement identique n°99](#) de Mme Cukierman et du groupe CRCE-K.

**Mme Michelle Gréaume.** – Nous souhaitons une cohérence nationale, mais aussi adapter les objectifs nationaux aux particularités locales. Les communes ont pleinement connaissance de leurs besoins et des difficultés. C'est d'ailleurs une demande de l'Association des maires de France. Écoutons les élus locaux !

**M. le président.** – [Amendement n°67](#) de Mme Margaté et du groupe CRCE-K.

**Mme Marianne Margaté.** – Nous voulons limiter la territorialisation de la politique du logement en France et éviter le cas par cas. Les besoins de nos concitoyens sont les mêmes partout ! La logique de négociation ne saurait prendre le pas sur des règles communes, protectrices et opposables. L'État doit veiller à ce que l'accès au logement reste une priorité.

Accompagnons plutôt les collectivités et les bailleurs sociaux pour lutter contre la vacance, pour donner les moyens de construire et de rénover. Voilà le pacte républicain dont nous avons besoin.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Nous sommes attachés au rôle des maires – que renforcent d'ailleurs les articles 3 et 4 du texte. L'échelon intercommunal

reste cependant pertinent pour la mise en œuvre des politiques de l'habitat. Elles élaborent un PLH et beaucoup sont délégataires des aides à la pierre.

Les pactes territoriaux ne sont pas des blancs-seings pour contourner la loi, mais un cadre de négociation pour adapter certaines normes aux spécificités locales. Ces dérogations ne seront concrétisées qu'après des actes réglementaires de l'État.

Avis défavorable aux trois amendements.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Avis défavorable aux amendements identiques n°s 98 rectifié et 99, pour les mêmes raisons. Sagesse sur l'amendement n°67.

*Les amendements identiques n°s 98 rectifié et 99 ne sont pas adoptés, non plus que l'amendement n°67.*

**M. le président.** – Amendement n°10 rectifié ter de Mme Drexler et *alii*.

**Mme Sabine Drexler.** – Les normes actuelles sont souvent inadaptées au bâti patrimonial. Il faut des adaptations réglementaires encadrées, tenant compte des réalités architecturales et techniques locales, pour lever les freins à la réhabilitation.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Satisfait, notamment dans le cadre des pactes territoriaux. Ne complexifions pas. Retrait sinon rejet.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°10 rectifié ter est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°115 de M. Bouad et du groupe SER.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Le statut d'AOH est intéressant pour les collectivités qui veulent œuvrer pour le logement, dans une logique de décentralisation. Ces AOH devraient également pouvoir se pencher sur le logement intermédiaire, qui est parfois un complément intéressant au logement social, mais peut aussi s'y substituer... Nous souhaitons que les AOH soient informées sur les opérations de LLI en cours.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Il est vrai que certains élus locaux sont mis devant le fait accompli, mais, la procédure d'agrément ayant été remplacée en 2021 par une obligation de déclaration à l'administration, l'information préalable de l'AOH ferait doublon et alourdirait les procédures, que nous souhaitons au contraire simplifier. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Avis défavorable. Il n'est pas pertinent d'opposer logement intermédiaire et logement social : bien des opérations de logement social sortent de terre parce qu'on a trouvé un équilibre financier en mutualisant avec du logement intermédiaire. Dire que l'on substitue l'un à l'autre, c'est un mauvais procès.

Les élus locaux nous demandent tous de simplifier ! N'allons pas ajouter des formalités supplémentaires qui feraient doublon.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Je n'ai pas attendu que M. le ministre soit membre du Gouvernement pour faire la distinction entre logement social et logement intermédiaire : j'ai voté les textes créant le logement intermédiaire, j'ai été élue locale chargée du logement...

**Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission.** – Comme nous tous...

**Mme Audrey Linkenheld.** – Je sais bien combien logement social et intermédiaire peuvent se combiner utilement. Mais je sais aussi que certains élus récalcitrants préfèrent faire de l'intermédiaire que du social.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission.** – Mais non !

**Mme Audrey Linkenheld.** – Si ce texte intègre le LLI à l'article 55 de la loi SRU, c'est bien qu'il y a confusion...

Je n'ai pas dit qu'il fallait opposer logement intermédiaire et logement social, mais qu'il fallait se prémunir contre les dérives.

*L'amendement n°115 n'est pas adopté.*

*L'article 2, modifié, est adopté.*

### Article 3

**M. Pascal Savoldelli.** – Avec cet article, vous entendez assouplir les obligations issues de l'article 55 de la loi SRU, dans la continuité du procès fait au logement social public. (Mme Dominique Estrosi Sassone le conteste.)

Les plus pauvres ne sont pas logés dans le logement social, mais dans le parc privé, notamment en zone urbaine et outre-mer, dans des logements souvent insalubres, tenus par des marchands de sommeil.

En Île-de-France, il y a 800 000 demandeurs ; 80 % des Franciliens sont éligibles au logement social. Dans notre département du Val-de-Marne, monsieur le ministre, il y a 120 000 demandeurs !

Enfin, nous vivons avant tout une crise du parc privé. Les loyers du privé ont augmenté de 56 % en Île-de-France ces dernières années ; les impayés ont triplé en trois ans ; un locataire sur cinq se retrouve régulièrement en situation d'impayé.

Cet article ne répond pas du tout aux aspirations majoritaires de nos concitoyens et nos concitoyennes.

**M. le président.** – Amendement n°26 de M. Jadot et *alii*.

**M. Yannick Jadot.** – Nous sommes au cœur d'un des articles les plus controversés de ce texte.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission.** – Controversé pour vous !

**M. Yannick Jadot.** – Vous remettez en cause la loi SRU, dont l'efficacité est prouvée : en vingt-cinq ans, elle a permis la production d'un million de logements sociaux ! Je m'étonne donc d'entendre qu'elle empêcherait la construction de logements sociaux, et qu'il faudrait donc, sous prétexte de simplifier, déréguler – au profit de ceux qui ont le plus.

Neutralisation des sanctions contre les communes en situation irrégulière, intégration du LLI dans les quotas SRU, suppression de la commission nationale SRU : l'article récompense de fait les communes récalcitrantes au détriment de celles qui ont fait des efforts.

Sur la période 2020-2022, sur 1 031 communes soumises à la loi, 659 n'ont pas atteint leurs objectifs, soit 64 % ; c'était 47 % trois ans plus tôt. En attaquant la loi SRU, on attaque une politique publique efficace. Supprimons l'article, notre pacte social en dépend.

**M. le président.** – [Amendement identique n°63](#) de Mme Margaté et du groupe CRCE-K.

**Mme Marianne Margaté.** – Pour répondre à la crise du logement, vous proposez de construire des logements aux loyers trop élevés, inaccessibles, sinon aux classes moyennes supérieures. Vous ne répondez pas à la demande des plus modestes.

Le logement intermédiaire n'est pas du logement social : il ne doit donc pas être intégré dans le décompte de la loi SRU.

Ensuite : cette loi ne prévoit pas d'amendes pour les communes ne respectant pas leurs objectifs. Au contraire, il s'agit d'un mécanisme de solidarité financière, puisque l'argent prélevé est réaffecté au financement du logement social. C'est une incitation à remplir ses obligations.

Il n'y a rien de positif dans cet article.

**M. le président.** – [Amendement identique n°102 rectifié](#) de M. Grosvalet et *alii*.

**M. Philippe Grosvalet.** – L'article remet profondément en cause la loi SRU et réduit la portée d'un des seuls outils efficaces pour faire du logement social.

Pis encore, il intègre le logement intermédiaire aux objectifs. C'est un contresens ! Au contraire, il faut enfin faire respecter cette loi, car 2,8 millions de personnes attendent un logement social.

À Mme Garnier, je rappelle que la loi Littoral et la loi SRU préservent nos ressources naturelles et nos habitats. Il faut se garder d'ouvrir la boîte de Pandore. En Loire-Atlantique, des communes ont fait des efforts. Résultat : elles atteignent les taux prévus par la loi SRU. À l'inverse, d'autres ont bradé leur territoire à la promotion privée durant des décennies, et les résidences secondaires se sont multipliées.

**M. le président.** – [Amendement identique n°114](#) de M. Bouad et du groupe SER.

**Mme Viviane Artigalas.** – Nous sommes opposés à cet article. Intégrer le logement intermédiaire dans le calcul des ratios de la loi SRU affaiblirait le dispositif de solidarité nationale à l'origine de la construction de 1,8 million de logements sociaux depuis 2001.

Cet article est d'ailleurs contradictoire avec les ambitions de l'article 1<sup>er</sup> de produire 120 000 logements sociaux par an.

Enfin, le rôle de la commission nationale SRU est essentiel (*Mme Dominique Estrosi Sassone ironise*) pour une application cohérente de la loi SRU sur l'ensemble du territoire.

Nous ne sommes pas favorables à la suppression de certaines sanctions, comme la reprise par le préfet du droit de préemption.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Cet article traduit une position de longue date de la commission et différentes dispositions adoptées par le Sénat, notamment lors de l'examen du projet de loi Développement de l'offre de logements abordables ou de la [loi 3DS](#).

Il ne vise pas à autoriser les communes réfractaires à produire moins de logements sociaux que d'autres, mais à recréer la confiance entre les élus locaux et l'État, pour mieux prendre en compte les contextes locaux. La commission nationale est en effet le symbole d'une application uniforme de la loi SRU.

Nous créons un cadre SRU réellement négocié entre l'État et les territoires. Les objectifs généraux ne sont en rien amoindris. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – La présidente Estrosi Sassone a évoqué à juste titre l'efficacité de la loi SRU. Personne ne veut l'amoindrir ou la supprimer.

Mais ne soyez pas plus conservateurs que les conservateurs ! On peut mettre à jour, adapter, innover.

Nous devons favoriser le logement intermédiaire à certains endroits, et envoyer un signal aux bons élèves.

Non, monsieur Jadot, nous n'aids pas les plus récalcitrants. C'est même tout l'inverse. Nous considérons que les communes qui font des efforts, en flux, doivent être récompensées, même si celles-ci, en stock, n'arriveront jamais à atteindre les objectifs de la loi SRU. Je suis pour la méritocratie. Avis défavorable.

*Les amendements identiques n°s 26, 63, 102 rectifié et 114 ne sont pas adoptés.*

**M. le président.** – [Amendement n°89 rectifié](#) de Mme Berthet et *alii*.

**Mme Martine Berthet.** – Je souhaite assouplir les conditions d'exemption des communes nouvelles à la loi SRU, afin de mieux prendre en compte la situation

des communes déléguées. Dans certaines configurations, la commune nouvelle peut être assujettie aux obligations de la loi SRU, alors qu'aucune commune qui la constitue n'y aurait été soumise. Cela crée des déséquilibres.

Nous excluons du champ d'application de la loi SRU les communes nouvelles constituées exclusivement de communes déléguées dont la population est, pour chacune d'elles, inférieure à 3 500 habitants lorsque la commune nouvelle ne comprend qu'un seul bourg centre.

**M. le président.** – [Amendement n°90 rectifié](#) de Mme Berthet et *alii.*

**Mme Martine Berthet.** – Cet amendement de repli abaisse le taux obligatoire de construction de logement social à 20 % pour ces mêmes communes.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Pour mieux prendre en compte la situation des communes nouvelles, nous avons instauré une période de respiration de plus de trois périodes triennales avec des aménagements de la loi SRU.

Votre amendement porte sur les communes nouvelles formées depuis des années, qui ne seront pas concernées par ces aménagements.

Des allègements sont utiles, mais nous ne souhaitons pas les exonérer totalement : le taux de 20 % nous semble pertinent. Retrait de l'amendement n°89 rectifié au profit de l'amendement n°90 rectifié sur lequel nous émettons un avis favorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Votre proposition va dans le bon sens, il faut toujours s'adapter aux spécificités. Toutefois, avis défavorable à ces deux amendements, car la loi SRU prévoit déjà une exemption de trois ans pour les communes nouvelles. En outre, celle-ci ne s'applique pas dans les communes nouvelles qui ne sont pas situées en zone tendue – ce qui est le cas de la plupart d'entre elles.

*L'amendement n°89 rectifié est retiré.*

*L'amendement n°90 rectifié est adopté.*

**M. le président.** – [Amendement n°78](#) de Mme Margaté et du groupe CRCE-K.

**Mme Marianne Margaté.** – L'article 3 nivelle l'accès au logement par le bas. La logique de cet amendement est tout autre : nous voulons mieux répartir les logements sociaux dans les trois plus grandes villes de France.

La loi SRU s'applique à Paris, à Lyon et à Marseille de manière globale. Or, d'un arrondissement à l'autre, le taux de logements sociaux varie du simple au double. Nous voulons un aménagement plus équitable, avec un minimum de 15 % de logements sociaux dans chaque arrondissement. Ce taux, relativement bas, est juste. Cela correspond à l'esprit de l'article 3 bis adopté en commission.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Cet amendement a déjà été rejeté lors de l'examen de la loi 3DS : rien n'empêche les communes d'opter pour cette répartition sectorielle.

L'amendement ne résoudrait en rien les difficultés dans des arrondissements où le foncier est très cher. Il est source de complexité. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Merci de rappeler que les majorités de Paris, Lyon et Marseille concentrent les logements sociaux dans certains quartiers, ce qui les avantage électoralement parfois, mais tel n'est pas l'objectif, n'est-ce pas ? (*On s'en amuse à droite.*)

En tout état de cause, avis défavorable pour les mêmes raisons.

**M. Yannick Jadot.** – Dans le 7<sup>e</sup> arrondissement de Paris, ce n'est pas la mairie centrale qui empêche la construction de logements sociaux, mais la mairie du 7<sup>e</sup> arrondissement ! (*Mme Sophie Primas mime le nez de Pinocchio qui s'allonge ; Mme Dominique Estrosi Sassone proteste.*)

**Mme Sophie Primas.** – Ce n'est pas vrai !

*L'amendement n°78 n'est pas adopté.*

**M. le président.** – [Amendement n°141](#) de M. Delcros.

**M. Bernard Delcros.** – Nous proposons le maintien de la commission nationale SRU. La supprimer serait un recul en matière de gouvernance de la politique du logement.

**M. le président.** – [Amendement identique n°148 rectifié](#) de M. Masset et *alii.*

**M. Michel Masset.** – Supprimer cette commission serait une erreur. Cela reviendrait à confier aux seuls préfets la responsabilité de constater la carence des communes ! Un tel pouvoir ne peut reposer sur une appréciation isolée. Ce serait prendre le risque d'inégalités de traitement, l'inverse de ce dont nous avons besoin.

**M. le président.** – [Amendement n°152](#) du Gouvernement.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Nous souhaitons maintenir le financement du prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) adapté. Le circuit de versement envisagé priverait le Fnac de 50 millions d'euros par an, destinés à la production de logements très sociaux. Nous souhaitons rétablir un financement direct au Fnac.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Concernant les amendements n°s 141 et 148 rectifié : la commission nationale SRU ne remplit plus son rôle de concertation et de rééquilibrage ; de nombreux élus ont seulement l'impression d'être sermonnés ou sanctionnés. Nous voulons renforcer le dialogue entre le maire et le préfet. La commission nationale s'interpose entre maires et préfets contre des accords locaux.

S'agissant de l'amendement n°152, le versement local des pénalités SRU ne remet pas en cause le financement du Fnap, auquel le Sénat est très attaché. Nous prévoyons d'ailleurs une trajectoire ambitieuse de redressement financier. Le versement des pénalités SRU à l'échelle locale, que le Gouvernement souhaite supprimer, répond à une demande forte du terrain. En reversant les pénalités SRU au Fnap, on prive les communes carencées et leur EPCI d'utiliser ces pénalités au profit du logement social sur leur territoire, alors que le montant des projets est souvent important, compte tenu du prix et de la rareté du foncier.

Il faut distinguer pérennité financière du Fnap et conditions d'application de la loi SRU dans nos territoires. Avis défavorable aux trois amendements.

**M. Vincent Louault.** – Excellent !

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Avis défavorable aux amendements n°s 141 et 148 rectifié. Le Fnap doit être plus proche du terrain. Ne pourrait-il pas voir son enveloppe ventilée à l'échelle régionale ou départementale ? Il faut ouvrir le débat.

Avec cette proposition, ces pénalités SRU risqueraient de financer autre chose que des logements sociaux. C'est pourtant leur priorité. L'aide à la pierre doit financer la pierre.

*Les amendements identiques n°s 141 et 148 rectifié ne sont pas adoptés, non plus que l'amendement n°152.*

**M. le président.** – [Amendement n°6 rectifié bis](#) de M. Canévet et *alii*.

**M. Michel Canévet.** – La surpopulation carcérale est significative dans notre pays. Il est nécessaire de construire de nouveaux centres de détention. Toutefois, peu de collectivités territoriales veulent les accueillir. Des adaptations ont été apportées à la loi SRU pour l'accueil de personnes âgées, de demandeurs d'asile, de centres d'hébergement ou d'adaptation ; tenons compte de la situation des détenus en intégrant dans le calcul des logements le nombre de places dans les prisons, cela facilitera la construction urgente de prisons.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Créer un taux de 15 % pour les communes accueillant des prisons ne tient pas compte de la réalité des conditions de logement dans ces communes. Certes, la construction d'une prison doit être prise en compte dans l'appréciation des efforts menés par celles-ci au niveau du foncier. Mais cela relève plus d'une question d'artificialisation que des objectifs SRU.

Lors de l'examen de [la proposition de loi Trace](#), le Sénat avait exclu les logements sociaux du décompte de l'artificialisation des sols. C'est plus pertinent qu'un taux inférieur pour certaines communes. La politique de logement ne doit pas faire les frais d'un manque de concertation entre l'Etat et les collectivités territoriales en matière de politique pénitentiaire. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Nous soutenons les maires qui souhaitent construire des prisons. Mais un tel taux aurait des effets de bord pour les grandes villes qui ont des prisons sur leur territoire : le besoin de logements chuterait. Avis défavorable.

**M. Yannick Jadot.** – Considérer que les prisonniers rentrent dans les quotas de logement social est farfelu.

**M. Michel Canévet.** – Ce n'est pas farfelu !

**M. Yannick Jadot.** – Pourquoi ne pas mettre directement les pauvres en prison ? Des projets de centres pénitentiaires ont fait l'objet d'une large approbation, mais, faute de budget, l'Etat ne peut les construire – je pense à Angers.

*L'amendement n°6 rectifié bis n'est pas adopté.*

**M. le président.** – [Amendement n°156](#) de Mme Noël, au nom de la commission des affaires sociales.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Amendement rédactionnel.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Avis favorable.

Monsieur Jadot, si la France n'a pas de budget, c'est faute de soutien politique de certains groupes !

**M. Yannick Jadot.** – Le centre pénitentiaire d'Angers ne figure pas dans le PLF !

*L'amendement n°156 est adopté.*

**M. le président.** – [Amendement n°5 rectifié](#) de M. Canévet et *alii*.

**M. Michel Canévet.** – Monsieur Jadot, ces amendements ne sont pas farfelus ; ils tiennent compte la réalité de certaines situations.

Les projets en cours, qui, en effet, peinent à se concrétiser, ne suffisent pas à faire face aux besoins. Il faut aller plus loin. Les services de l'Etat peinent à trouver des emplacements pour les prisons – c'est d'autant plus difficile dans le contexte du ZAN.

Nous souhaitons intégrer ces places dans le contingent SRU, soit une place par cellule, soit une place pour trois cellules – selon mes deux amendements.

Il faut que les conditions d'accueil des détenus soient plus décentes.

**M. le président.** – [Amendement n°84 rectifié](#) de M. Canévet et *alii*.

**M. Michel Canévet.** – Défendu.

**M. le président.** – [Sous-amendement n°166](#) de M. Grégory Blanc.

*Le sous-amendement n°166 n'est pas défendu.*

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Les prisons ne sont pas des logements, et encore moins des logements sociaux. Politiquement, cette assimilation

serait un mauvais signal, alors que les bailleurs sociaux font des efforts pour déstigmatiser les logements sociaux – l'Anru en donne un parfait exemple.

La comparaison avec les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (Cada) ne convient pas, car ceux-ci ne sont pas fermés ; ils impliquent des familles, des enfants à scolariser... Avis défavorable aux deux amendements.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Retrait de l'amendement n°5 rectifié au profit de l'amendement n°84 rectifié.

Personne ne compare une cellule de prison à un logement social !

La loi SRU s'adapte lorsque des territoires subissent des contraintes majeures – zone inondable ou couloirs aériens, par exemple.

L'amendement de M. Canévet, qui reçoit le soutien du Gouvernement et plus particulièrement du ministre de la justice, vise à construire des prisons supplémentaires ou à renforcer les prisons existantes.

Envoyons un signal aux élus locaux qui font des efforts. Une prison représente une contrainte sur le foncier quasi éternelle – ainsi de Fresnes dans mon département. Si certains d'entre vous pensent que l'on manque de prisons en France (*certaines sénateurs lèvent la main à droite*), votez cet amendement. Il apportera peu au logement social (*on ironise à gauche*) – j'en suis conscient – mais beaucoup à la construction de prisons.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Je ne croyais pas que de tels propos pouvaient être prononcés. Nous avions prévenu qu'en intégrant les logements intermédiaires dans l'article 55 de la loi SRU nous ouvririons la boîte de Pandore : la preuve !

En 2012, nous avons renforcé de 20 % à 25 % les obligations et doublé les sanctions en cas de non-respect de celles-ci.

**Mme Sophie Primas.** – Cela a bien fonctionné !

**Mme Audrey Linkenheld.** – À l'époque, des amendements de la droite prévoyaient de prendre en compte des cellules de prison, des lits d'hôpital, etc. Nous les avions refusés, heureusement, tant ils sont farfelus. La filiation entre Vincent Jeanbrun et Guillaume Kasbarian aurait dû m'alerter : tout est dit avec l'avis favorable du Gouvernement à cet amendement... Pour notre part, nous y sommes totalement opposés.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Je n'ai pas les mêmes moustaches. (*On s'en amuse au banc des commissions.*)

**M. Michel Canévet.** – Je retire l'amendement n°5 rectifié. Madame Noël, les gens logent en prison : c'est leur domicile (*on soupire au banc des commissions* ; *M. Pascal Savoldelli proteste*) ; les prisons sont aussi des centres de réinsertion.

Ce n'est pas farfelu. Ce n'est pas pénaliser la création de logements que d'intégrer au moins partiellement les places de prison dans le contingent SRU. Cela permettra d'accueillir les détenus de façon décente !

*L'amendement n°5 rectifié est retiré.*

**Mme Sophie Primas.** – Je ne voterai pas ces amendements. Chacun doit balayer devant sa porte en matière de politique de logement. Entre une prison et des logements sociaux, il y a une différence de nature. Il faut aider les maires qui acceptent de construire des prisons, mais évitons le mélange des genres.

La vraie réponse, c'est le contrat de mixité sociale, à la main des préfets et des élus locaux.

**M. Yannick Jadot.** – Bien sûr, nous ne nous satisfaisons pas de la situation déplorable des prisons.

**M. Michel Canévet.** – C'est une réalité.

**M. Yannick Jadot.** – À Angers, l'installation de la prison fait l'unanimité au sein de la métropole.

Bien sûr, il faut faciliter l'installation de prisons lorsque cela est nécessaire, mais cela ne peut se faire au détriment du logement social. Ce mélange des genres serait mal perçu par nos concitoyens.

**Mme Viviane Artigalas.** – La loi SRU permet de tenir compte des contraintes foncières ; elle n'est pas un outil adapté pour favoriser la construction de prisons. Monsieur le ministre, j'espère que vous trouverez d'autres solutions...

**M. Stéphane Piednoir.** – Je suis d'accord avec Sophie Primas : mélanger ces deux sujets n'est pas opportun. Accueillir une prison demande un effort substantiel. Monsieur le ministre, encouragez le Président de la République à tenir ses promesses – il avait promis 15 000 places de prison supplémentaires, le quart n'a pas été fait.

À Angers la situation est intenable : les détenus dorment à même le sol, l'insalubrité du site est hélas bien connue... Comme l'a dit Yannick Jadot, les élus locaux sont unanimes. Ce qui manque, c'est la volonté politique au plus haut lieu : il n'y a plus de réunions de concertation en préfecture depuis plusieurs mois. Nous sommes au point mort. (*M. Yannick Jadot renchérit.*)

**M. Pascal Savoldelli.** – Je suis effaré par cette proposition, une provocation. (*Mme Audrey Linkenheld renchérit* ; *M. Michel Canévet fait non de la main.*) On en a eu d'autres de notre collègue Canévet pendant le budget. Pour un libéral, mettre sur le même plan un espace de liberté, le logement, et un espace de privation, la prison, ce n'est pas terrible. (*Sourires*) Et cela ne me fait pas sourire !

**Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission.** – Si, un peu quand même !

**M. Pascal Savoldelli.** – Avec cet amendement, vous faites le lien entre prisons et logements sociaux,

qui ne seraient que misère et délinquance pour certains politiques. L'honneur commanderait que vous retiriez votre amendement, monsieur Canévet.

**M. Michel Canévet.** – Non !

**M. Pascal Savoldelli.** – Au lieu d'inaugurer des logements sociaux, le ministre du logement, élu de mon département, va inaugurer des prisons ! C'est inédit. Bravo ! (*Mme Audrey Linkenheld renchérit.*)

**Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission.** – Chers collègues de gauche, vous prétendez que nous détricots l'article 55 de la loi SRU : avec l'avis défavorable à ces amendements, vous avez la preuve du contraire ! Plus aucun amendement des bancs de la droite républicaine ne propose de prendre en compte certains logements pour diminuer les obligations de la loi SRU (*Mme Audrey Linkenheld en convient*), contrairement à ce qui a pu se faire précédemment, comme vous l'avez dit.

L'article 55 est nécessaire, mais il faut mieux prendre en compte les spécificités territoriales. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains, ainsi que sur quelques travées du groupe INDEP*)

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Je regrette que certains soient tombés dans la caricature. Monsieur Savoldelli, je suis un enfant du logement social, j'ai grandi dans une tour à L'Haÿ-les-Roses : je fais bien la différence avec la prison de Fresnes, à côté.

**M. Pascal Savoldelli.** – C'est l'amendement, monsieur le ministre !

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Pas de confusion !

Je transmettrai vos observations sur la prison d'Angers à mon collègue Darmanin.

Madame Primas, je comprends votre souhait d'intégrer ce sujet au contrat de mixité sociale, mais celui-ci a une portée limitée – six ans, neuf au maximum. Or la prison restera des siècles ! D'où mon argument. J'ai entendu vos observations, mais je maintiens mon avis favorable.

*L'amendement n°84 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – [Amendement n°106 rectifié](#) de MM. Masset et Cabanel.

**M. Michel Masset.** – L'article 3 de la proposition de loi détricote la loi SRU. En 2023, 2 157 communes étaient concernées par cette loi. Plus de la moitié, 1 159, sont déficitaires, seulement 846 atteignent leurs objectifs. Autrement dit, la loi SRU n'est pas assez contraignante.

Permettre aux communes de tenir compte du LLI pour remplir leurs obligations serait une erreur stratégique.

Le LLI ne répond pas aux mêmes besoins. Seuls 3 % des demandeurs seraient éligibles, contre 71 % des ménages éligibles au parc social.

**M. le président.** – [Amendement n°74](#) de Mme Margaté et du groupe CRCE-K.

**Mme Marianne Margaté.** – Les logements intermédiaires ne sont pas des logements sociaux. Ils ne disposent pas de la même vocation sociale.

La crise du logement, sans précédent, est une crise de l'offre accessible. L'article 3 ne répond pas à ce problème, mais cherche à s'arranger avec la loi. Les bailleurs sociaux pourront produire des logements plus chers, moins accessibles. Nous le refusons.

**M. le président.** – [Amendement identique n°140](#) de M. Delcros.

**M. Bernard Delcros.** – L'article 3 remettrait en cause les équilibres actuels en défaveur du parc social.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – L'intégration des logements intermédiaires dans les objectifs de rattrapage sera encadrée. Nous avons notamment exclu les logements intermédiaires du décompte des résidences principales. Produire du logement intermédiaire permet en outre de désengorger une partie du logement social, puisque 50 % des ménages habitant un logement intermédiaire sont également éligibles au logement social. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis pour les mêmes raisons.

**M. Yannick Jadot.** – Les demandes de LLI représentent 3 % des demandes de logements sociaux, soit 90 000 personnes sur les 3 millions de ménages en attente d'un logement.

Cette mesure est donc en décalage complet avec la réalité ! Elle revient à remettre en cause la priorité accordée à certains publics.

**Mme Sophie Primas.** – Je suis très favorable à ce dispositif. L'enjeu est de permettre à des ménages à la limite de l'éligibilité au logement social de prétendre à un LLI et de favoriser la construction de logements sociaux.

Mettre en œuvre des programmes mixtes, alliant bailleurs privés et bailleurs sociaux, est complexe. Réaliser des logements intermédiaires peut sauver des programmes entiers de construction de logements mêlant logements sociaux et LLI – je l'ai vu dans ma commune.

En outre, le dispositif est encadré. Ne laissons pas passer cette occasion.

**Mme Marianne Margaté.** – Le loyer en LLI est un tiers plus cher que ceux du logement social. Avec une telle proposition, on contraindrat des personnes qui n'en ont pas les moyens d'aller en LLI, et on appauvrirait les classes moyennes.

**M. Guillaume Gontard.** – La crise du logement est incontestable, mais il y a surtout une crise du logement social. Avec cette disposition, les communes produiraient moins de logements sociaux au profit du logement intermédiaire – telle est votre volonté, assumez-la. (Mme Dominique Estrosi Sassone le nie.)

Et qui contrôlera le dispositif ? Vous avez supprimé la commission nationale !

**Mme Sophie Primas.** – C'est l'État qui contrôlera.

**M. Guillaume Gontard.** – D'accord, il y aura le préfet, mais c'est l'inverse de ce qu'il faudrait faire dans un esprit de décentralisation.

Construire du logement social : voilà un objectif national qui doit être fixé aux collectivités territoriales. (Mme Dominique Estrosi Sassone le conteste.) Ensuite, les collectivités disposent de nombreux moyens pour y parvenir.

Une décentralisation bien construite devrait poursuivre dans cette voie. Au lieu de cela, vous détricotez tout.

**M. Cédric Chevalier.** – Le prix du foncier est très élevé : certains programmes de logements sociaux n'aboutissent pas. Réaliser des opérations mixtes, avec du LLI, permet de sauver les programmes. Les conditions de logement de certaines personnes seront améliorées. Encadré, le dispositif sera un levier utile pour les collectivités.

**Mme Christine Lavarde.** – Cette mesure répond au problème de coût du foncier, et crée également un continuum dans la politique du logement. Certains foyers sont trop riches pour aller dans le social et trop pauvres pour aller dans le parc privé.

Cette disposition favorise en outre la mixité sociale. Les collectivités territoriales qui ont réussi à mener à bien de tels projets sont celles qui souffrent le moins en cas d'émeutes urbaines. Celles qui financent les logements intermédiaires au détriment de leur quota SRU doivent voir leurs efforts récompensés. Nous devons nous adapter aux réalités territoriales.

Monsieur Gontard, je ne comprends pas votre opposition systématique.

**M. Yannick Jadot.** – Systématique ? (M. Guillaume Gontard sourit.)

*L'amendement n°106 rectifié n'est pas adopté, non plus que les amendements identiques n°s 74 et 140.*

**M. le président.** – Amendement n°83 de M. Fargeot.

**M. Daniel Fargeot.** – Je souhaite corriger une disposition paradoxale du dispositif SRU : le prélèvement dit « socle », considéré comme un irritant pour les communes qui respectent leurs engagements. Une commune peut atteindre les objectifs triennaux qui lui sont assignés, tout en demeurant pénalisée financièrement par le prélèvement SRU !

Ce mécanisme incompréhensible est décourageant pour les élus locaux. Il est donc contreproductif.

Mon amendement, qui ne remet pas en cause les objectifs de la loi SRU, instaure une logique d'équité en prévoyant une exonération temporaire du prélèvement pour les communes qui atteignent leurs objectifs triennaux. J'envoie ainsi un signal clair aux maires : l'État reconnaît les efforts consentis.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Nous souscrivons pleinement à cet objectif : avis favorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Avis favorable également. Il faut soutenir les bons élèves de la classe.

*L'amendement n°83 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°81 rectifié bis de M. Jean-Baptiste Blanc et *alii*.

**Mme Sabine Drexler.** – Nous proposons qu'une commune ayant atteint les objectifs fixés dans son contrat de mixité sociale ne puisse être déclarée carencée, et soit exonérée de prélèvement SRU.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – L'objectif est réalisé. Le préfet ne peut prononcer la carence d'une commune ayant atteint ses objectifs triennaux et l'adoption de l'amendement n°83 empêche l'application du prélèvement SRU aux communes ayant atteint leurs objectifs. En outre, nous avons assoupli le contenu des contrats de mixité pour laisser plus de place à la négociation locale. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis pour les mêmes raisons.

*L'amendement n°81 rectifié bis est retiré.*

*L'article 3, modifié, est adopté.*

### Après l'article 3

**M. le président.** – Amendement n°27 de M. Jadot et *alii*.

**M. Yannick Jadot.** – Mme Estrosi Sassone a raison : la loi SRU est efficace et constitue un beau projet de société... Il faut donc la renforcer ! C'est pourquoi nous proposons d'intégrer le quart des résidences secondaires dans la base de calcul de l'objectif de construction de logements sociaux. Le développement des résidences secondaires entraîne en effet la diminution du nombre de logements disponibles comme résidences principales, donc de l'objectif de construction. Cette mesure est cohérente avec notre volonté de porter l'objectif annuel à 150 000 logements sociaux.

**M. le président.** – Amendement n°28 de M. Jadot et *alii*.

**M. Yannick Jadot.** – Il s'agit – toujours dans l'esprit de la présidente de la commission... – de renforcer

l'objectif de logements sociaux dans les zones très tendues en le portant à 30 %.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – La substitution aux résidences principales de résidences secondaires conduit certes à une attrition du marché locatif qu'il convient de combattre. Mais modifier la loi SRU n'est pas la bonne réponse. De plus, l'amendement n°27 pénaliserait les communes touristiques. Les élus locaux disposent d'outils nouveaux depuis la loi du 19 novembre 2024, dont la servitude de résidence principale, à laquelle la commune de Chamonix a eu recours. Retrait, sinon avis défavorable.

D'autre part, nous sommes opposés à la modification des taux cibles de logements sociaux. L'objectif de 25 % n'a été introduit qu'il y a douze ans, sans évaluation réelle de la possibilité de l'atteindre. Donnons aux communes les moyens de l'atteindre avant de fixer des objectifs plus ambitieux. Au surplus, dans les territoires très tendus comme la Martinique et l'Île-de-France, un objectif de 30 % ne résoudrait ni la cherté des logements, ni la faible disponibilité du foncier, ni le déséquilibre économique des opérations. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Avis défavorable à l'amendement n°27, très défavorable à l'amendement n°28.

*L'amendement n°27 n'est pas adopté,  
non plus que l'amendement n°28.*

**M. le président.** – [Amendement n°116](#) de M. Bouad et du groupe SER.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Notre groupe est favorable aux obligations faites aux communes en matière de construction de logements sociaux, ainsi qu'à des pénalités sévères lorsqu'elles ne sont pas respectées. Mais certaines communes carencées font des efforts importants, dont la prise en compte n'intervient que deux ans plus tard. Il en résulte des situations ubuesques : ces communes supportent au même moment le coût des opérations et les pénalités SRU. Nous proposons que la déduction des dépenses puisse intervenir dès l'année suivant leur engagement.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – La prise en compte des dépenses du pénultième exercice répond à une difficulté pratique : les prélèvements SRU sont arrêtés en début d'année, alors que les dépenses de l'année précédente n'ont pas toujours été validées. Il s'agit donc d'un principe de sincérité budgétaire, appliqué dans d'autres cadres que la loi SRU. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Je comprends la motivation, mais la rapporteure a bien expliqué la difficulté pratique à laquelle se heurte l'amendement. Retrait, sinon avis défavorable.

*L'amendement n°116 n'est pas adopté.*

**M. le président.** – [Amendement n°29](#) de M. Jadot et *alii*.

**M. Yannick Jadot.** – Nous réhabilitons le pouvoir du préfet ayant prononcé la carence d'une commune d'exercer à sa place les droits de réservation communaux sur des logements sociaux existants ou à livrer. Au cours de la période 2022-2022, sur 711 communes n'ayant pas atteint leurs objectifs, les préfets ont pris des arrêtés de carence à l'encontre de 341. Lorsqu'une commune manque à ses obligations, l'État doit pouvoir s'y substituer.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Cet amendement va à rebours de la position de la commission, consistant à supprimer les sanctions contreproductives qui découragent les maires. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Avis défavorable également. Notre objectif est d'encourager les maires, auxquels nous voulons donner un plus grand pouvoir sur l'attribution des logements.

*L'amendement n°29 n'est pas adopté.*

### Article 3 bis

**M. le président.** – [Amendement n°30](#) de M. Jadot et *alii*.

**M. Yannick Jadot.** – La majorité sénatoriale et le Gouvernement ont un avis très positif sur la loi SRU, mais veulent en supprimer les contraintes : je peine à comprendre l'analyse qu'ils font de son succès...

Nous proposons la suppression de l'article 3 bis, introduit en commission, qui interdit la construction de logements très sociaux supplémentaires dans les communes présentant plus de 40 % de logements sociaux. Depuis 2001, le nombre de prêts locatifs sociaux (PLS) financés a été multiplié par 2,8, mais par 1,3 seulement pour les logements les plus sociaux, pourtant attendus par de nombreux ménages modestes.

**M. le président.** – [Amendement identique n°61](#) de Mme Margaté et du groupe CRCE-K.

**Mme Marianne Margaté.** – Supprimons cet article, qui interdirait à des communes, sous prétexte que les logements sociaux y seraient trop nombreux, de construire en PLAI – tout en pouvant construire en PLS, donc pour des niveaux de loyer comparables au logement intermédiaire. Il n'y a aucune raison de freiner les maires qui font des efforts de construction, d'autant plus que vous réduisez les incitations à construire pour les communes carencées ! Pour nous, cet article est inconstitutionnel, car il fragilise le droit au logement.

**M. le président.** – [Amendement identique n°103 rectifié](#) de M. Grosvalet et *alii*.

**M. Philippe Grosvalet.** – Défendu.

**Mme la présidente.** – [Amendement identique n°119](#) de M. Bouad et du groupe SER.

**Mme Viviane Artigalas.** – Interdire la production de nouveaux logements PLAI dans les communes présentant plus de 40 % de logements sociaux traduit une vision stigmatisante, qui ignore les mesures de mixité comme les réalités locales. Des parents avec deux enfants ayant chacun un emploi rémunéré au Smic entrent dans les plafonds du PLAI en région parisienne. Le parc social compte seulement 7 % de logements PLAI, alors que les deux tiers des ménages attributaires d'un logement social ont des revenus inférieurs aux plafonds. La production de logements très sociaux est donc tout à fait insuffisante.

**M. le président.** – [Amendement identique n°142](#) de M. Delcros.

**M. Bernard Delcros.** – Je souhaite également revenir sur cette interdiction faite aux maires de construire des logements très sociaux.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Cet article vise à répondre au constat d'échec de la loi SRU en matière de mixité. Le rapport de 2021 de Dominique Estrosi Sassone et Valérie Létard montre bien que le rééquilibrage territorial espéré n'a pas eu lieu. Il ne s'agit pas d'interdire tout nouveau logement social, mais de ne pas ajouter de la pauvreté à la pauvreté. Des exceptions seront prévues par décret en Conseil d'État, notamment pour les outre-mer. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Il s'agit d'instaurer une sorte de maximum pour le logement très social, de manière à favoriser la mixité. Dans le Val-de-Marne, certaines communes tutoient les 80 % de logements sociaux : impossible de viser la mixité dans ces conditions. La mesure n'empêchera pas de construire d'autres types de logements sociaux, ni bien sûr du logement intermédiaire. Avis défavorable.

**M. Akli Mellouli.** – Je ne peux pas vous laisser dire des choses fausses sur le Val-de-Marne. Si des villes sont à 80 % de logement social, c'est parce que d'autres ne respectent pas la loi ! M. Savoldelli l'a dit : il y a 120 000 demandes en souffrance dans notre département – 1 800 rien qu'à Bonneuil. De fait, nous accueillons des personnes qui travaillent à Saint-Maur-des-Fossés ou Nogent, faute de logements suffisants dans ces communes. Commençons par appliquer la loi SRU !

**Mme Audrey Linkenheld.** – Deux grandes visions du logement social s'opposent.

Certains, dont je suis, souhaitent un modèle universel, qui loge le plus largement possible les travailleurs, chômeurs, retraités et étudiants – tous ceux qui ont des revenus modestes et moyens. C'est en vertu de ce modèle que 70 % des Français sont éligibles au logement social. Dès lors, rien de choquant à ce que certaines villes aient 80 % de logements sociaux.

D'autres, moins à gauche, défendent une autre approche : un logement social restreint aux plus démunis. Dans cette perspective, il faudrait sortir les

logements financés par PLS et prêts locatifs à usage social (PLUS) pour se concentrer sur ceux financés par PLAI. Mais telle n'est pas la proposition qui nous est faite.

**M. Jean-Pierre Grand.** – Le logement social était de gauche quand il a été construit massivement dans les banlieues : c'était un acte politique du parti communiste et de ses alliés. Aujourd'hui, il n'est ni de gauche ni de droite. Dans ma commune, il y a 700 demandes de logement. Hélas, dans la métropole de Montpellier, quand on veut construire du logement social, les Verts nous traitent de bétonneurs et des parlementaires de gauche viennent faire un cirque pour s'y opposer. Il faut être cohérent !

Monsieur le ministre, je vous demande de remettre d'équerre le parti Renaissance. Chez nous, il se bat contre le logement social : c'est inacceptable !

**M. Yannick Jadot.** – Ici comme ailleurs, nous démontrons notre attachement au logement social et à la loi SRU. En particulier, nous nous opposons à l'interdiction de construire des logements très sociaux dans certaines communes et à la possibilité de substituer du logement intermédiaire à du logement social dans d'autres.

Mais il ne faut pas forcément construire du logement social partout. L'architecte Roland Castro défendait l'égalité devant le beau. Faire du logement social sans qu'il y ait un seul arbre autour n'est pas non plus une bonne idée, car nos concitoyens pauvres ou modestes ont le droit d'accéder à la verdure, pas seulement au béton. (M. Akli Mellouli renchérit.)

*Les amendements identiques n°s 30, 61, 103 rectifié, 119 et 142 ne sont pas adoptés.*

*L'article 3 bis est adopté.*

### Après l'article 3 bis

**M. le président.** – [Amendement n°51 rectifié](#) de Mme Lavarde et *alii.*

**Mme Christine Lavarde.** – Nous proposons de tenir compte de la taille des logements pour l'application de la loi SRU. Un studio et un F5 sont considérés comme équivalents, ce qui incite les communes à ne construire que de petits logements. Celles qui favorisent des logements adaptés aux différentes tailles de ménages, comme Boulogne-Billancourt, sont pénalisées. Alors que nous faisons face à un grave problème démographique, encourageons les communes à permettre aux familles de se loger en pondérant les logements en fonction de leur taille.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – L'intention paraît légitime. C'est pourquoi la commission avait émis un avis de sagesse sur un amendement similaire à la loi 3DS, que le Sénat avait adopté. Toutefois, en Île-de-France, la demande porte surtout sur de petits logements. Plus généralement, la taille des ménages tend à se réduire, ce qui conduit dans certains cas à

transformer des T4 en logements plus petits. Cette fois, la commission appelle donc au retrait ; à défaut, avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Je me suis souvent posé la même question que vous, madame Lavarde. Une étude approfondie serait nécessaire. Si la demande porte surtout sur de petits logements, n'est-ce pas que les familles ont intégré qu'elles ne pourraient pas s'agrandir, faute de pouvoir accéder à un logement plus spacieux ? (*Mme Christine Lavarde renchérit.*) Retrait sinon avis défavorable, mais il faudra y revenir.

**Mme Christine Lavarde.** – Depuis que je suis au Sénat, je soulève cette question, avec Hervé Marseille. Nous sommes très régulièrement sollicités par des familles qui renoncent à un deuxième enfant, sachant qu'elles ne pourront pas à accéder à autre chose qu'un F1. Je pense à des familles de six personnes logées dans un studio, ce qui relève du mal-logement. Si l'on tenait compte des superficies, le taux de logements sociaux de Boulogne-Billancourt passerait de 15 à 20 % et nous ne paierions pas chaque année 8 millions d'euros de pénalités parce que nous tenons à construire des logements de toutes tailles.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Nous ne voterons pas cet amendement, mais il est exact que les besoins varient selon les territoires. Dans certains, dont Lille Métropole, la demande porte aussi sur des logements familiaux. Les plans locaux d'urbanisme prennent en compte ces réalités. C'est une preuve supplémentaire que les politiques du logement doivent être territorialisées, ce qui aurait dû nous conduire à adopter les amendements sur les AOH.

**Mme Sophie Primas.** – Cet amendement a beaucoup de sens. Pourquoi ne pas modifier la loi SRU pour prendre en considération les mètres carrés au lieu du nombre de logements ? Lorsque des bailleurs ne proposent que des T1 ou T2, c'est tout le peuplement de nos communes qui est déséquilibré. C'est un enjeu essentiel pour la natalité et le bien vivre.

**M. Jean-Pierre Grand.** – En Languedoc-Roussillon, nous avons accueilli de nombreux rapatriés en 1962. Les logements construits pour eux ne sont pas comptabilisés au titre de la loi SRU, mais ce sont des logements sociaux de fait.

Le logement, c'est la base de la vie familiale. Il est certain que la natalité serait plus forte si les familles avaient des logements où elles puissent vivre heureuses. À quatre dans un T1, on n'est pas heureux.

Chers collègues de gauche, si on accole parfois aux logements sociaux des logements à loyer libre, c'est pour éléver leur qualité.

Je le redis, le logement social n'a pas de couleur politique. Le logement, c'est la première demande de nos concitoyens !

**M. Pascal Savoldelli.** – Nous parlons calcul de superficie, typologie de logements. Mais mesurez-vous l'ampleur du problème ? En Île-de-France, il y a 18 000 logements construits chaque année pour 800 000 demandeurs... Ce débat est hors-sol. Le problème des gens, ce n'est pas la taille des logements, c'est qu'ils n'ont pas de logement !

Dans le PLF, quand nous avons proposé de réduire la TVA à 5,5 % sur la construction de logements, on nous a opposé une fin de non-recevoir.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission.** – Nous avons soutenu cette mesure.

**M. Pascal Savoldelli.** – Je le dis sans irrespect pour les auteurs de l'amendement : on est à mille lieues des réalités des Françaises et des Français, qui sont 3 millions à attendre un logement !

*L'amendement n°51 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°50 rectifié bis de Mme Lavarde et *alii.*

**Mme Christine Lavarde.** – Il s'agit de prendre en compte les logements intermédiaires dans le calcul du quota SRU. L'amendement est-il satisfait par l'article 3 ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Les LLI sont pris en compte, mais seulement dans le cadre du rattrapage. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Il est difficile d'intégrer le logement intermédiaire dans le quota SRU, car les loyers sont librement fixés. Il est pertinent de le prendre en compte dans le flux, mais non dans le stock. Retrait, sinon avis défavorable.

**Mme Christine Lavarde.** – Je retire l'amendement, mais la question demeure. Pour moi, la politique du logement doit être un continuum et s'adresser à tout le monde.

*L'amendement n°50 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°94 de Mme de Marco.

**Mme Monique de Marco.** – En mars dernier, nous avons voté à l'unanimité une résolution appelant à mettre fin au sans-abrisme des enfants. Pourtant, à la veille de la dernière rentrée scolaire, 2 159 enfants dormaient dans la rue – une honte. Heureusement, des maires agissent, comme à Lyon et Bordeaux. Mais les subventions baissent, et les hébergements d'urgence ne sont pas adaptés aux enfants. Nous proposons donc de réserver une part des logements sociaux à l'hébergement d'urgence des enfants. À ceux qui estiment que ce n'est pas la bonne réponse, je demande : que proposez-vous ?

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – L'hébergement d'urgence est en effet un sujet crucial, et nous demandons chaque année l'augmentation des crédits correspondants. Mais ne mélangeons pas tout. La solution à ce problème n'est pas la mobilisation du

parc social, mais le renforcement de l'hébergement d'urgence, pour lequel nous avons voté 85 millions d'euros supplémentaires dans le PLF 2026. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Avis défavorable. Il est déjà possible de mobiliser le logement social, notamment pour les femmes victimes de violences conjugales. Je remercie à nouveau le Sénat d'avoir voté une augmentation de crédits en faveur de l'hébergement d'urgence.

*L'amendement n°94 n'est pas adopté.*

*La séance est suspendue à 19 h 25.*

PRÉSIDENCE DE MME SYLVIE VERMEILLET,  
VICE-PRÉSIDENTE

*La séance reprend à 21 h 30.*

#### Article 4

**Mme la présidente.** – [Amendement n°31 rectifié](#) de M. Jadot et *alii*.

**M. Yannick Jadot.** – Nous voulons supprimer cet article, qui confie la primo-attribution des logements sociaux aux maires. Les élus ne sont pas exclus des commissions d'attribution, mais les réformes antérieures ont mis en avant la collégialité, pour objectiver l'évaluation des dossiers et protéger les élus des pressions extérieures éventuelles et du clientélisme.

Cet article remet en cause la priorité du public Dalo. C'est une mesure dangereuse pour la démocratie locale.

**Mme la présidente.** – [Amendement identique n°64](#) de Mme Margaté et du groupe CRCE-K.

**Mme Marianne Margaté.** – Les maires ont besoin de plus de pouvoir, mais pour éviter la spéculation, la vacance ou les locations touristiques, ou pour garantir des loyers accessibles afin que des médecins s'installent ou pour accueillir des entreprises. Cela ne se fera pas en triant les demandeurs. Le droit de veto est, au mieux, un leurre qui conduit les maires à gérer la pénurie et, au pire, un outil de clientélisme et de discrimination potentielle. Supprimons-le.

**Mme la présidente.** – [Amendement identique n°104 rectifié](#) de M. Grosvalet et *alii*.

**M. Philippe Grosvalet.** – Le droit de veto du maire est un changement majeur de paradigme. Il accroît les risques de clientélisme et de favoritisme et fragilise l'égalité de traitement et la transparence.

Dans un pays où 2,8 millions de ménages attendent un logement social, la confiance dans les commissions d'attribution est un enjeu démocratique majeur.

**Mme la présidente.** – [Amendement identique n°117](#) de M. Bouad et du groupe SER.

**Mme Viviane Artigalas.** – Le cœur du problème, ce ne sont pas les modalités d'attribution des logements sociaux, mais leur production insuffisante.

Confier la présidence des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) aux maires posera nécessairement des problèmes d'organisation, le parc de logements des bailleurs sociaux s'étendant souvent sur plusieurs communes.

Le droit de veto romprait l'équilibre entre écoute des élus locaux et respect des objectifs de l'État.

Généraliser la délégation des droits de réservation de l'État à la commune lors de la première mise en location d'un programme neuf semble plus équilibré, mais cette pratique est déjà très répandue sans que le législateur ait besoin d'intervenir.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – L'article 4 reprend les mesures adoptées en octobre 2023 par le Sénat lors de l'examen de la [proposition de loi](#) de Sophie Primas. Le droit de veto est une demande forte des maires, chez qui progresse un sentiment fort de dépossession. Les règles de priorité d'attribution et de réservation ne seraient pas remises en cause et le contingent préfectoral ne serait pas compromis. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Avis défavorable, évidemment. Cet article a été caricaturé. Je fais confiance aux maires, comme la présidente Estrosi Sassone et comme Sophie Primas.

Dans ma commune, une famille a été expulsée à la suite de multiples condamnations en justice. Or certains de ses membres y ont été relogés peu après, après avoir martyrisé tant de personnes... La population de ma commune aurait apprécié que quelqu'un puisse s'y opposer. Il faut prioriser les familles honnêtes ; il y a tant de femmes en hébergement qui auraient mérité plus que ces gens d'obtenir un logement... (*Mme Audrey Linkenheld proteste.*)

On peut vouloir avoir une stratégie de peuplement, ce n'est pas un mot barbare.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Personne n'a dit cela !

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Quand une ville réussit à mobiliser du foncier et des moyens, dans un contexte compliqué, et qu'aucun habitant de la commune ne peut en profiter, il y a quelque chose d'injuste. D'où la colère et la frustration, que l'on retrouve aussi dans les urnes, au bénéfice des populistes.

Cet article 4 pose cette question : faisons-nous confiance aux maires ?

Si des erreurs magistrales étaient commises, je fais confiance aux électeurs pour les sanctionner. Et si des

actes délictueux étaient commis, comme M. Jadot le craint, la justice pourrait intervenir.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Je voterai ces amendements.

Tout le monde ici fait confiance aux maires. Certains d'entre nous l'ont été, d'autres font encore partie d'exécutifs locaux. Nous avons le plus grand respect pour cette belle fonction. Mais ce n'est pas la question !

**Mme Dominique Estrosi Sassone.** – Si !

**Mme Audrey Linkenheld.** – Le choix a été fait d'une commission d'attribution collégiale. J'ai une égale confiance dans tous ses membres : représentants de la commune, mais aussi des bailleurs, des locataires, personnalités qualifiées... Que font ces commissions ? Gérer la pénurie. Il n'y a rien de plus frustrant que d'y siéger. Pour une ou deux personnes satisfaites, combien de déçues ?

La collégialité est une protection, une aide à la décision. Il est bien que cela reste ainsi. (*Mme Dominique Estrosi Sassone proteste.*)

**M. Philippe Grosvalet.** – Bien sûr, nous avons confiance dans la fonction de maire, mais je ne fais pas confiance à tous les maires – pas à ceux qui prônent la préférence nationale ou d'autres concepts antirépublicains ! Cet article prend le risque d'attributions ou de vetos décidés selon des critères non républicains.

Monsieur le ministre, vous parlez souvent de votre vécu. Avez-vous déjà siégé dans une commission d'attribution ? Sans doute, au vu de votre expérience de maire : Je serais curieux de savoir quels critères vous utilisez pour établir la confiance.

**M. Yannick Jadot.** – Monsieur le ministre, vous commencez par déplorer que l'on caricature l'article, puis vous enchaînez en opposant ceux qui font confiance aux maires et les autres...

C'est la collégialité qui fait la force et la crédibilité des commissions d'attribution, et qui protège les élus. Considérer que c'est le mode d'attribution des logements qui alimente le vote du RN est une erreur. C'est la crise du logement en général ! Alors que 3 millions de familles attendent un logement social, aucune grande loi sur le logement n'a été débattue depuis huit ans. Cela crée forcément de la colère. Dans les inquiétudes des Français reviennent le pouvoir d'achat, la santé, le transport – au fond, c'est de dignité qu'il s'agit. Ils se demandent comment ceux qui gouvernent et ceux qui leur donnent des leçons contre le RN – c'est mon cas – les aident réellement dans leur parcours résidentiel ; à vous qui gouvernez, monsieur le ministre, je vous demande d'agir !

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Il ne s'agit pas seulement d'affirmer que l'on fait confiance aux maires, mais de le prouver.

En cas de problème dans un logement, qui allons-nous trouver ? Le maire ! Pas les autres membres de la commission d'attribution. Faisons confiance aux maires, et prouvons-le avec ce droit de veto.

**Mme Sophie Primas.** – Cet article ne supprime pas la collégialité. Le travail des services sociaux sera toujours là pour éclairer le choix entre un cas difficile et un autre...

Le droit de veto doit être motivé. Si la motivation s'appuie sur un principe anticonstitutionnel, la décision pourra être attaquée par les opposants ou le préfet.

Dans des communes où la construction de logements sociaux est difficile, en raison des réticences de la population, la décision du maire est mieux acceptée si les habitants peuvent espérer en profiter – par exemple les enfants d'un couple vieillissant qui ne veulent pas en être éloignés. L'enjeu est de garantir des équilibres de peuplement, des quartiers apaisés, où l'on peut compter sur la solidarité familiale. S'agit-il de clientélisme ?

**M. Pascal Savoldelli.** – Je suis très dubitatif sur l'idée de renvoyer ainsi la patate chaude aux maires. Nous avons tous connu des situations où, entre cinq situations difficiles, nous choisissons la plus désespérée.

En Île-de-France, 18 000 logements pour 800 000 demandeurs. Et on renverrait le problème aux maires ?

Connaissez-vous un maire qui a inauguré des logements sociaux sans qu'aucun de ses habitants y soit logé ? Je ne crois pas que cela existe, franchement ! Ne nous arrêtons pas à tel ou tel cas particulier de famille de délinquants : nous sommes là pour voter la loi générale.

Il n'y a pas d'endroit où de nouveaux logements sociaux ont été construits sans qu'ils profitent à quelqu'un de la ville.

**Mme Sophie Primas.** – Si !

**M. Pascal Savoldelli.** – Non ! Mais il y a des besoins de mobilité...

**Mme Sophie Primas.** – Nous ne les écartons pas !

*À la demande du GEST, les amendements identiques n°s 31 rectifié, 64, 104 rectifié et 117 sont mis aux voix par scrutin public.*

**Mme la présidente.** – Voici le résultat du scrutin n°144 :

Nombre de votants ..... 342  
Nombre de suffrages exprimés ..... 339

Pour l'adoption ..... 113  
Contre ..... 226

*Les amendements identiques n°s 31 rectifié, 64, 104 rectifié et 117 ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°157](#) de Mme Noël, M. Séné et Mme Gacquerre, au nom de la commission des affaires économiques.

*L'amendement de coordination n°157, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°107 rectifié bis](#) de M. Cabanel et *alii.*

**M. Philippe Grosvalet.** – Supprimons les alinéas 16 et 26.

**Mme la présidente.** – [Amendement n°108 rectifié bis](#) de M. Cabanel et *alii.*

**M. Philippe Grosvalet.** – Cet amendement prévoit que les communes disposent de trois membres de plein droit, et non seulement un, au sein de la commission d'attribution.

**Mme la présidente.** – [Amendement n°79](#) de Mme Margaté et du groupe CRCE-K.

**Mme Marianne Margaté.** – Cet amendement restreint l'exercice du droit de regard des maires sur les primo-attributions aux communes qui respectent leurs obligations de construction de logements sociaux. Près de 70 % de nos concitoyens sont éligibles à un logement social. Une bonne part des demandeurs prioritaires le sont parce que leur logement est inadapté à la composition de leur foyer, parfois insalubre ou inadapté à leur motricité. Donner à des maires ne répondant pas à leurs obligations légales la possibilité d'écartier les plus précaires de l'accès à un logement n'est pas souhaitable.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Avis défavorable. Le droit de veto du maire est l'outil le plus concret de maîtrise de la politique de peuplement.

La voix prépondérante n'est pas opérante, car le partage des voix est rare en Caleol. En outre, la commission a approuvé un amendement pour assurer la tenue de la Caleol y compris en l'absence du maire. Concernant le dernier amendement, le droit de veto des maires me semble au contraire le meilleur incitatif à construire.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°107 rectifié bis n'est pas adopté, non plus que les amendements n°s 108 rectifié bis et 79.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°18 rectifié](#) de M. Wattebled et *alii.*

**M. Jean-Luc Brault.** – Nous voulons supprimer la limitation du droit d'opposition du maire à la seule mise en location initiale des logements locatifs sociaux : les dynamiques de peuplement et les difficultés de mixité sociale ne se construisent pas uniquement au moment de la livraison d'un programme neuf.

Le maire est le garant de la cohérence des politiques locales de l'habitat et de la cohésion sociale, dans le respect des priorités légales et de conventions

de réservation. Cela ne remet pas en cause les objectifs nationaux de logement social.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Cela reviendrait à supprimer dans les faits le contingent préfectoral. Les maires seraient dès lors seuls responsables du logement des personnes Dalo. Votre amendement serait certainement un cadeau empoisonné, les amendes Dalo s'ajoutant aux pénalités SRU.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – C'est un amendement intéressant, mais nous en débattrons dans le projet de loi Décentralisation. Certains parlementaires souhaitent confier plus de responsabilités aux maires en la matière. En attendant, retrait, sinon avis défavorable.

*L'amendement n°18 rectifié est retiré.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°149 rectifié](#) de M. Masset et *alii.*

**M. Michel Masset.** – L'article 4 confie aux maires un rôle déterminant dans le classement des candidats aux logements sociaux, contrairement à l'esprit des lois [Dalo](#) et 3DS. Il remet en cause la cohérence et les règles définies par l'ensemble des acteurs. Cela affaiblit la priorisation des publics et l'égalité de traitement des demandeurs. Limiter la capacité de l'État et des réservataires à attribuer des logements neufs pourrait conduire à écarter les publics Dalo.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Cette capacité ne remettra aucunement en cause les droits des réservataires. La proposition de loi prévoit une commission de concertation réunissant en amont les organismes HLM et le maire afin de garantir la mise en œuvre des règles partagées. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°149 rectifié n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°19 rectifié](#) de M. Wattebled et *alii.*

**M. Jean-Luc Brault.** – L'examen régulier des conditions d'occupation des logements sociaux est utile partout ; or cette obligation est aujourd'hui limitée aux zones dites tendues. Supprimons cette limitation géographique.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – L'examen triennal en zone tendue est justifié par la nécessité d'assurer la mobilité, dans des zones où la rotation est faible. Ailleurs, le problème est plutôt de lutter contre la vacance : avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Avis défavorable.

*L'amendement n°19 rectifié n'est pas adopté.*

*L'article 4, modifié, est adopté.*

#### **Après l'article 4**

**Mme la présidente.** – [Amendement n°17](#) de M. Fargeot.

**M. Daniel Fargeot.** – Avec cet amendement à la portée symbolique forte, nous affirmons que le maire est l'autorité de proximité chargée de la coordination locale de la politique de l'habitat sans transfert de compétences ni remise en cause de la libre administration des collectivités territoriales. Cela reconnaîtrait son rôle pour la cohérence des politiques de logement et leur acceptabilité. Replaçons le maire au cœur des politiques de l'habitat.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Nous ne sommes pas en désaccord sur le fond, mais sur la forme : cela risquerait de créer de la confusion sur le rôle des uns et des autres. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Amendement de bon sens : les maires aimeraient être plus impliqués, on le sait. Les gouvernements précédents ont néanmoins poussé pour que le chef de file soit l'EPCI. Tous les territoires ne sont peut-être pas confrontés aux mêmes problématiques : ce qui a du sens dans une zone peu dense peut ne pas en avoir en région francilienne par exemple. Nous pourrons en débattre dans le projet de loi Décentralisation. Il faut de la subsidiarité. En attendant, retrait, sinon rejet.

*L'amendement n°17 est retiré.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°127](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

**Mme Viviane Artigalas.** – Le PLH doit définir des objectifs de logement accompagné : résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs, qui permettent de lutter contre le sans-abrisme.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – C'est déjà possible. Un [décret](#) de 2018 précise que les foyers sont inclus. N'entrons pas dans des énumérations. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°127 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°21](#) de M. Fargeot.

**M. Daniel Fargeot.** – Une commune qui garantit un emprunt pour la construction de logement social dispose d'un contingent, mais seulement pendant cinq ans. Pourtant, elles assument les conséquences sociales et financières et fournissent les équipements publics. Il faut replacer le maire au centre de la politique du logement, *via* un signal fort d'un intérêt évident et durable à construire.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Cette disposition a été introduite en 2005 et les associations d'élus ne nous ont pas fait remonter de difficultés. Les prêts en matière de logement social sont de longue durée. Les droits de réservation peuvent être rechargés par des garanties sur les prêts en faveur de la réhabilitation.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis. Lorsque l'emprunt est remboursé, le bâtiment a vieilli : le bailleur demande de nouvelles garanties d'emprunt.

*L'amendement n°21 est retiré.*

## Article 5

**Mme la présidente.** – [Amendement n°85 rectifié](#) de M. Jean-Baptiste Blanc et *alii*.

**Mme Sophie Primas.** – Défendu.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Le nouveau cas d'exercice du droit de préemption créé par l'article 5 de cette proposition de loi ne vise pas uniquement à réguler le prix du foncier nu, mais bien à réguler le prix du foncier et de l'immobilier. Votre proposition m'apparaît donc difficile à mettre en œuvre sans la vider d'une partie de sa substance. Votre crainte que les vendeurs soient lésés est infondée : le prix sera fixé par le juge de l'expropriation dans les conditions du droit commun. Ce nouveau droit de préemption urbain (DPU) permet à la collectivité d'empêcher une vente au-dessus du marché, mais ne lui permet pas d'acquérir un bien en dessous du marché. Votre amendement complexifierait la procédure. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°85 rectifié est retiré.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°47 rectifié](#) de M. Longeot et *alii*.

**M. Jean-François Longeot.** – Les commissions d'intermédiation doivent être recalculées sur la base du prix fixé judiciairement net de toute commission, afin d'éviter toute déconnexion entre la rémunération de l'intermédiaire et la valeur réelle du bien.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Avis favorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Mettre les honoraires à la charge du vendeur pourrait l'inciter dans la pratique à gonfler le prix réclamé ; cela crée aussi un reste à charge qui pourrait être attentatoire aux garanties juridiques. Retrait, sinon rejet.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Cette partie litigieuse a été rectifiée par l'auteur de l'amendement. (*M. Jean-François Longeot le confirme.*)

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Je ne puis donc qu'émettre un avis favorable ! (Sourires)

*L'amendement n°47 rectifié est adopté.*

*L'article 5, modifié, est adopté.*

## Après l'article 5

**Mme la présidente.** – [Amendement n°86 rectifié](#) de M. Jean-Baptiste Blanc et *alii*.

**Mme Lauriane Josende.** – Défendu.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – L'amendement restreint les prérogatives de droit de préemption urbain

par les collectivités territoriales. Cela ne va pas dans le bon sens.

Aux termes de [l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme](#), la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots pour une durée de cinq ans.

Supprimer par défaut le droit de préemption priverait la collectivité d'un moyen d'action important. La création d'un lotissement ou d'une ZAC ne donne pas systématiquement lieu à des transactions en amont. Résultat : la commune n'est pas en mesure d'exercer son droit de préemption. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°86 rectifié est retiré.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°40 rectifié bis](#) de M. Louault et *alii*.

**M. Jean-Luc Brault.** – Des baux emphytéotiques fictifs sont utilisés pour contourner les droits de préemption et précèdent souvent l'édification de constructions illégales. Cet amendement lutte contre le phénomène en prévoyant une déclaration préalable.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Cela amènera à plus de vigilance dans la conclusion des baux. Avis favorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Contrairement à ce qui est écrit sur mes fiches, j'émets un avis favorable, convaincu de l'utilité de la mesure par vos arguments et par mon expérience de conseiller régional.

*L'amendement n°40 rectifié bis est adopté et devient un article additionnel.*

## Article 6

**Mme la présidente.** – [Amendement n°122](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

**Mme Viviane Artigalas.** – La multiplication des dérogations aux règles des PLU pose une question de démocratie locale. Nous proposons de supprimer le droit, introduit en commission, de déroger aux documents d'urbanisme. De telles dérogations ne sauraient devenir la règle. Sinon, comment assurer une vision globale ? Comment les expliquer aux habitants ? Stop à l'extension généralisée des dérogations aux PLU !

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Nous ne proposons de l'appliquer que dans certaines opérations spécifiques – revitalisation des territoires, grandes opérations d'urbanisme. Elle peut toujours être refusée ou assortie d'une prescription spéciale par les maires. Nous avons adopté une disposition similaire dans la proposition de loi Huwart.

Il ne s'agit en aucun cas de déroger aux obligations de mixité sociale de la loi SRU, seulement à certaines obligations complémentaires pouvant figurer dans les

PLU – ce serait utile pour les opérations coûteuses de transformation de bâtiments existants en logements.

Cela permet de créer du logement abordable ailleurs ; cette dérogation reste à la main du maire. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Retrait, sinon avis défavorable. Les règles de l'urbanisme ne sauraient devenir les lois de la jungle. Il faut des garde-fous, bien sûr ; ils existent : ce sont les maires. Nous ne pouvons pas regretter l'absence de construction et refuser la souplesse contrôlée, là où on en a besoin.

*L'amendement n°122 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°13 rectifié ter](#) de Mme Drexler et *alii*.

**Mme Sabine Drexler.** – Le texte prévoit des incitations fortes pour la transformation de bureaux en logements. Nous proposons d'étendre une logique similaire à la rénovation du bâti ancien dans les opérations de revitalisation du territoire (ORT), afin d'encourager la reconquête des centres anciens.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Avis favorable, puisque les dérogations sont accordées au cas par cas.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Avis défavorable, m'ont dit mes conseillers ; mais, persuadé que cette mesure va dans le bon sens, pour en avoir discuté avec vous, j'émets un avis favorable.

**M. Yannick Jadot.** – Si j'avais su ! (Sourires)

*L'amendement n°13 rectifié ter est adopté.*

*L'article 6, modifié, est adopté.*

## Après l'article 6

**Mme la présidente.** – [Amendement n°87 rectifié](#) de M. Jean-Baptiste Blanc et *alii*.

**Mme Pauline Martin.** – Cet amendement sécurise juridiquement la possibilité d'intégrer certains secteurs stratégiques – entrées de ville, quartiers de gare – dans les ORT.

**Mme la présidente.** – [Amendement n°88 rectifié](#) de M. Jean-Baptiste Blanc et *alii*.

**Mme Pauline Martin.** – Défendu.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Vos amendements sont satisfaits par le droit existant : rien ne s'oppose à ce que des friches ou des quartiers de gare soient inclus dans le périmètre d'une ORT. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Satisfait.

*L'amendement n°87 rectifié est retiré, de même que l'amendement n°88 rectifié.*

## Article 7

**Mme la présidente.** – [Amendement n°131 rectifié](#) de Mme Le Houerou et du groupe SER.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Mobiliser des biens vacants ou abandonnés permet aussi de produire des logements. Nous proposons de clarifier et de simplifier les modalités d'acquisition des biens sans maître. Une [circulaire](#) de 2006 indique que le procès-verbal de prise de possession n'a pas à être publié pour les acquisitions de plein droit, ce qui est source d'ambiguïtés.

Nous proposons un dispositif simple : la propriété communale serait opposable aux tiers dès la publication de la délibération municipale constatant le transfert de propriété ou dès la publication d'un acte déclaratif authentique au service de publicité foncière.

Les citoyens ne comprennent pas pourquoi on met si longtemps à réintégrer ces logements vacants sur le marché.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – La procédure adéquate est décrite de façon elliptique dans les codes. Résultat : de nombreuses communes emploient la procédure des biens présumés sans maître, beaucoup plus lourde, alors que ce n'est pas nécessaire.

Préciser dans le code les conditions de prise en possession des biens sans maître par la commune clarifierait la procédure sans ajouter d'étapes supplémentaires. Avis favorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Retrait, sinon avis défavorable. L'amendement a pour effet de soumettre l'opposabilité aux tiers d'une acquisition de bien sans maître par la commune à la publication d'un acte au fichier immobilier. Or le transfert du bien sans maître à la commune est déjà opposable aux tiers. N'alourdissons pas le droit en vigueur, au détriment des communes qui gèrent ces biens en déshérence.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Nous maintiendrons l'amendement, qui vise non pas à alourdir la procédure, mais à la clarifier et à la simplifier. Le Gouvernement est souvent en faveur de la simplification. Je vous invite donc tous à voter cet amendement.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – L'auteure de l'amendement l'avait corrigé pour répondre aux problèmes que vous soulevez, monsieur le ministre.

**Mme Audrey Linkenheld.** – Merci, madame la rapporteure.

*L'amendement n°131 rectifié est adopté.*

*L'article 7, modifié, est adopté.*

## Après l'article 7

**Mme la présidente.** – [Amendement n°133 rectifié](#) de Mme Le Houerou et du groupe SER.

**Mme Viviane Artigalas.** – L'acquisition des parcelles en état d'abandon manifeste relève de la compétence de la commune. Mais la procédure est très complexe. C'est le préfet qui fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire, mais la loi ne permet pas de fixer l'indemnité en déduisant de la valeur du terrain nu les frais entraînés par la démolition. La collectivité doit donc verser aux individus défaillants des sommes importantes alors qu'ils ont totalement abandonné leur bien depuis longtemps.

Lorsqu'il est constaté que l'état des biens les rend impropre à l'habitation ou à l'utilisation, leur valeur serait appréciée à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – L'indemnité d'expropriation est fixée d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance. L'état de dégradation du bien est déjà pris en compte par le juge lorsqu'il fixe le montant de l'indemnité.

Lorsque les biens sont trop dégradés, la collectivité expropriante n'a pas la garantie de pouvoir acquérir le terrain à la valeur du foncier nu, ni, *a fortiori*, d'en déduire les frais de démolition. Cette possibilité existe seulement pour les procédures d'expropriation « Vivien ».

La police de la sécurité et de la salubrité des immeubles a pour objectif de protéger la sécurité et la santé des personnes. Il me semble justifiable que, lorsqu'une collectivité procède à l'expropriation d'un bien en état d'abandon dont elle ne pourra rien faire, sauf le démolir, le même régime indemnitaire s'applique, sous réserve qu'il soit établi que l'état de dégradation du bien est irrémédiable – ce que prévoit votre amendement. Avis favorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Si l'amendement a été corrigé, j'émets un avis favorable.

*L'amendement n°133 rectifié est adopté et devient un article additionnel.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°48 rectifié](#) de M. Longeot et *alii*.

**M. Jean-François Longeot.** – Il s'agit de faciliter la reconversion des friches et de développer des projets de logements sur des terrains sous-utilisés ou contaminés en garantissant un calcul plus juste des indemnités et en évitant que la charge de décontamination ou de démolition ne pèse indûment sur les communes.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Le juge de l'expropriation doit tenir compte de la pollution présente sur le terrain lorsqu'il fixe l'indemnité. *Idem* pour la remise en état des sites en cas d'infraction non régularisable aux règles d'urbanisme. Ces deux volets de votre amendement sont donc satisfaits par le droit existant.

En revanche, le juge n'a pas à tenir compte de l'usage futur de la parcelle pour fixer l'indemnité. Sauf

situation particulière, mettre à la charge des vendeurs les coûts de compensation ou de démolition ne serait ni possible ni souhaitable, au risque d'une atteinte grave au droit de propriété. Retrait, sinon avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis pour les mêmes raisons.

*L'amendement n°48 rectifié est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°68 de Mme Margaté et du groupe CRCE-K.

**M. Pascal Savoldelli.** – Cet amendement a trait à une question essentielle : la crise du foncier. En Île-de-France, le foncier représente 41 % du coût des opérations de logement social, contre 31 % il y a trois ans. Les prix ont été multipliés par quatre depuis 2000. À l'échelle nationale, la valeur des terrains bâtis est passée de 122 milliards d'euros à 1 496 milliards d'euros en vingt ans – une multiplication par 37 ! Dans le même temps, les prix du logement ont plus que doublé en moyenne...

Il faut donc encadrer le foncier. Nous proposons un mécanisme de régulation, avec un plafond maîtrisé, tout en laissant aux communes un pouvoir d'adaptation.

**Mme Sylviane Noël, rapporteure.** – Nous avons une divergence de fond sur ce point. Vous voulez réguler quand nous voulons libérer. Vous vous attaquez aux symptômes, quand nous nous attaquerons aux causes.

Encadrer les prix du foncier n'augmentera pas le foncier disponible. Cela serait aussi un désastre du point de vue de l'artificialisation, puisque cela avantagerait le foncier nu. Par cohérence, il faudrait aussi encadrer les prix de l'immobilier ! Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis. L'article 5 prend en compte les caractéristiques individuelles des biens préemptés, tout en limitant l'augmentation des prix. Nous avons déjà les outils pour lutter contre les abus éventuels.

*L'amendement n°68 n'est pas adopté.*

## Article 8

**Mme la présidente.** – Amendement n°32 de M. Jadot et *alii.*

**M. Yannick Jadot.** – Autre irritant, cet article renforce les mesures d'expulsion prévues par la loi de juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite. Notre groupe s'y oppose, tant ces sanctions sont totalement disproportionnées. L'article étend aussi ces dispositions aux locaux vides, qui ne sont pas des logements.

Toute introduction légale dans un lieu, *via* un contrat de location, doit donner lieu à une procédure d'expulsion en bonne et due forme. Plutôt que de

s'attaquer au mal-logement, et, surtout, aux marchands de sommeil, cet article criminalise les victimes de précarité et prive le juge de sa capacité à apprécier au cas par cas les situations de précarité.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°65 de Mme Margaté et du groupe CRCE-K.

**Mme Marianne Margaté.** – Plus de 350 000 personnes, dont 2 200 enfants, sont à la rue. Nous avons adopté à l'unanimité une réolution pour qu'il n'y ait plus d'enfants à la rue. Depuis, les reculs se multiplient.

Le 115 est saturé. En l'absence de solution, certains choisissent l'illégalité. Renforcer les mesures d'expulsion n'est pas la solution, il faut supprimer cet article.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°120 de M. Bouad et du groupe SER.

**Mme Viviane Artigalas.** – L'article 8 durcit la loi Kasbarian de juillet 2023. L'extension de ce texte au maintien dans les lieux est disproportionnée. Supprimons cet article.

**M. Marc Séne, rapporteur.** – Cet article vise simplement à remédier à la situation absurde que nous connaissons, dans laquelle le maintien violent dans un local n'est pas pénalisé s'il n'est pas précédé d'une introduction irrégulière. Il tend à mieux protéger le droit de propriété, dans la lignée de la jurisprudence du Conseil constitutionnel et de la loi de 2023.

Le Conseil constitutionnel a reconnu que l'élargissement de la procédure administrative au-delà des seuls domiciles, opérée par la loi de 2023, était conforme à la Constitution.

Avis défavorable aux amendements de suppression.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis.

*Les amendements identiques n°s32, 65 et 120 ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°158 de Mmes Noël et Gacquerre et M. Séne, au nom de la commission des affaires économiques.

**M. Marc Séne, rapporteur.** – Cet amendement prévoit une nouvelle rédaction de la pénalisation des squats. En outre, je rappelle que l'article 8 ne pénalise pas les locataires en difficulté de paiement.

**Mme la présidente.** – Sous-amendement n°167 rectifié du Gouvernement.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Le Gouvernement est tout à fait d'accord sur le fond, mais la rédaction de l'amendement doit être ajustée.

**M. Marc Séne, rapporteur.** – Le sous-amendement du Gouvernement vise à sécuriser notre rédaction, tout en conservant les apports du texte. Avis favorable.

*Le sous-amendement n°167 rectifié est adopté.*

*L'amendement n°158, sous-amendé, est adopté.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°55 rectifié ter](#) de Mme Bourcier et *alii.*

**Mme Corinne Bourcier.** – L'article 38 de la [loi instituant le droit au logement opposable](#), modifié par la loi Kasbarian de juillet 2023, prévoit qu'en cas d'occupation illicite le délai d'exécution est prolongé de six jours et susceptible d'être suspendu en cas de référé lorsque le local occupé ne constitue pas la résidence principale du demandeur.

Cette distinction laisserait à penser qu'il existerait un droit de propriété variable selon que le propriétaire habite un local ou non, ce qui est inacceptable. Cet amendement ne retient donc qu'un seul délai d'exécution.

**M. Marc Séne, rapporteur.** – Cette distinction découle de la loi du 27 juillet 2023. Il ne s'agit pas d'un compromis sur le droit de propriété, mais d'une mesure visant à sanctionner plus sévèrement les atteintes à la vie privée lorsque le local occupé est un domicile. Il nous semble plus prudent de conserver cette distinction. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Sur le fond, je comprends l'intention des auteurs de l'amendement. Néanmoins, celui-ci présente un risque de censure du Conseil constitutionnel. Retrait, sinon avis défavorable.

*L'amendement n°55 rectifié ter n'est pas adopté.*

*L'article 8, modifié, est adopté.*

## Article 9

**Mme la présidente.** – [Amendement n°155](#) du Gouvernement.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Cet amendement, de compromis, respecte l'esprit de cette proposition de loi tout en précisant les missions du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), afin d'en préserver l'efficacité.

**Mme la présidente.** – [Sous-amendement n°165](#) de Mmes Noël et Gacquerre et M. Séne, au nom de la commission des affaires économiques.

**M. Marc Séne, rapporteur.** – L'article 9 ne remet pas en cause l'action ou la crédibilité du HCSF. Nous rappelons simplement que les règles d'octroi de crédit, qui sont fixées par le Haut Conseil, ont des répercussions sur l'accès au logement, car les crédits à l'habitat représentent l'immense majorité des encours de crédit des particuliers. Ce sous-amendement précise que le financement des ménages inclut le soutien à leur accès au logement. C'est du bon sens.

Avis favorable à l'amendement n°155 sous réserve de l'adoption du sous-amendement n°165.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Il faut maintenir la rédaction proposée par le Gouvernement, même si je comprends l'intention du rapporteur.

*Le sous-amendement n°165 est adopté.*

*L'amendement n°155, sous-amendé, est adopté.*

*L'article 9, modifié, est adopté.*

## Article 10

**Mme la présidente.** – [Amendement n°80](#) de Mme Margaté et *alii.*

**Mme Marianne Margaté.** – Alors que l'écart entre l'offre et la demande de logements sociaux continue de se creuser, il faut préserver le parc social existant. La vente de logements sociaux ne saurait être présentée comme un levier efficace de relance de la production. Avec la cession de logements sociaux, de nouvelles formes de mal-logement apparaissent : on déplace les difficultés sans les résoudre. Nous voulons donc supprimer l'article.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Nous ne proposons pas de faire reposer le financement des bailleurs sociaux sur la vente de leur patrimoine. Le texte affirme justement le soutien de l'État au financement du logement social, comme en témoigne l'article 10, que vous souhaitez supprimer. La commission a justement permis aux maires de s'opposer aux ventes non prévues dans les conventions d'utilité sociale (CUS) et à encadrer l'usage des HLM vendus. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis pour les mêmes raisons.

*L'amendement n°80 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°56 rectifié ter](#) de Mme Bourcier et *alii.*

**Mme Corinne Bourcier.** – La décote jusqu'à 20 % autorisée par l'article 10 en cas de vente d'un logement HLM aux locataires et aux gardiens semble excessive. Nous voulons la limiter à 10 %.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – La décote de 20 % vise à encourager la vente HLM aux publics fragiles, et non à des personnes extérieures au parc social, voire à des investisseurs. Elle est une faculté offerte au bailleur, non une obligation. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis.

**Mme Sophie Primas.** – Je ne suis pas très à l'aise avec cet article, malgré ma confiance dans les rapporteurs. Autoriser une décote de 20 % pourrait appauvrir certaines copropriétés. Je m'abstiendrai.

*L'amendement n°56 rectifié ter n'est pas adopté.*

*L'article 10 est adopté.*

## Article 10 bis

**Mme la présidente.** – [Amendement n°159](#) de Mmes Noël et Gacquerre et M. Séne, au nom de la commission des affaires économiques.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Amendement de précision : il s'agit notamment de reporter la date limite de conclusion des CUS.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Les aménagements proposés sont très utiles.

*L'amendement n°159 est adopté.*

*L'article 10, modifié, est adopté.*

## Article 11

**Mme la présidente.** – [Amendement n°121](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

**Mme Viviane Artigalas.** – Nous voulons lutter contre les congés abusifs, à la suite du député socialiste Inaki Echaniz dont nous reprenons un article de la [proposition de loi](#) adoptée par l'Assemblée nationale le 11 décembre dernier. À la suite d'un congé, le locataire aura six mois pour demander au bailleur une preuve de la réalité du motif invoqué – vente ou reprise pour soi-même ou pour un proche. Cette mesure permettra aussi d'éviter des contentieux inutiles, lorsque l'ancien locataire suspecte à tort un congé frauduleux.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Cet amendement est contraire au signal que nous voulons émettre vis-à-vis de l'investissement locatif. Le juge peut déjà vérifier la réalité du motif et, s'il y a lieu, déclarer le congé non valide. Nul besoin d'écrire dans la loi que le locataire peut saisir la justice. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis, pour les mêmes raisons.

*L'amendement n°121 n'est pas adopté.*

*L'article 11 est adopté.*

## Article 12

**Mme la présidente.** – [Amendement n°153](#) du Gouvernement.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – L'espoir fait vivre... (Sourires) Le Gouvernement considère qu'il ne faut pas préempter l'issue des négociations budgétaires en cours.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Supprimer la mention dans la loi d'un montant de 375 millions d'euros de contribution des bailleurs sociaux au Fnap relève du bon sens. Chaque année depuis 2020, il faut un amendement au PLF pour déroger à ce montant : ce système est incompréhensible et ne permet pas une véritable dynamique de concertation. Le montant annuel de cette contribution doit correspondre aux besoins réels du Fnap, afin d'éviter que des surplus soient ponctionnés par l'État. Avis défavorable.

*L'amendement n°153 n'est pas adopté.*

**M. Yannick Jadot.** – Très défavorable ! (On s'en amuse à gauche et au banc des commissions.)

**Mme la présidente.** – [Amendement n°143](#) de M. Delcros.

*L'amendement n°143 n'est pas défendu.*

*L'article 12 est adopté.*

## Après l'article 12

**Mme la présidente.** – [Amendement n°151 rectifié](#) de MM. Patient et Buval.

*L'amendement n°151 rectifié n'est pas défendu.*

## Article 13

**Mme la présidente.** – [Amendement n°154](#) du Gouvernement.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Sur cet article comme le précédent, le Gouvernement souhaite attendre la fin des négociations sur le PLF.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Dès l'instauration de la RLS, il y a huit ans, nous avons déploré la logique comptable de cette ponction introduite sans évaluation sérieuse ni concertation avec les acteurs. L'an dernier, nous avons constaté que la réduction de 200 millions d'euros pour laquelle nous avons bataillé avec Valérie Létard portait ses fruits. Oui, la baisse de la RLS est un facteur de relance de la production de logement social ! C'est le sens de cet article programmatique. Avis défavorable.

*L'amendement n°154 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°33](#) de M. Jadot et *alii.*

**M. Yannick Jadot.** – Amendement d'appel, pour renforcer les objectifs d'extinction progressive de la RLS et de retour de l'État dans le financement du Fnap à hauteur de 50 %.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Nous souscrivons à l'intention, mais, selon la jurisprudence constitutionnelle, une disposition programmatique doit fixer des objectifs et non formuler des injonctions. Retrait.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même si nous sommes d'accord sur la nécessité de financer le Fnap, avis défavorable pour la raison exposée par la rapporteure.

*L'amendement n°33 n'est pas adopté.*

*L'article 13 est adopté.*

## Article 14

**Mme la présidente.** – [Amendement n°160 rectifié](#) de Mmes Gacquerre et Noël et M. Séné, au nom de la commission des affaires économiques.

*L'amendement de coordination n°160 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°161 rectifié](#) de Mmes Gacquerre et Noël et M. Sénié, au nom de la commission des affaires économiques.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Nous alignons les missions des entreprises sociales pour l'habitat et des Coop'HLM sur celles des OPH. D'autre part, nous alignons les conditions de la vente d'immeubles à rénover inversée sur celles modifiées par l'article en ce qui concerne la Vefa inversée.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Avis favorable à cet amendement très utile.

*L'amendement n°161 rectifié est adopté.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°57 rectifié ter](#) de Mme Bourcier et *alii*.

**M. Jean-Luc Brault.** – Cet amendement maintient le délai de dix ans pour la vente d'un logement construit ou acquis *via* un contrat de location-accession. Le réduire à cinq ans pourrait donner lieu à des comportements spéculatifs fragilisant le parc de logements sociaux.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Nous réduisons ce délai uniquement pour les contrats prévoyant une phase locative. Cette mesure est conforme à l'esprit de l'article 14, consistant à permettre aux bailleurs de dégager des marges de manœuvre. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Sagesse.

*L'amendement n°57 rectifié ter n'est pas adopté.*

*L'article 14, modifié, est adopté.*

#### Après l'article 14

**Mme la présidente.** – [Amendement n°34](#) de M. Jadot et *alii*.

**M. Yannick Jadot.** – Défendu.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Restreindre la vente de logements sociaux aux BRS constituerait une limitation excessive. Ces opérations peuvent être nécessaires aux bailleurs sociaux pour équilibrer leurs opérations. Selon l'Ancols, 55 % des ventes aux personnes physiques interviennent dans des zones peu ou pas tendues. Au demeurant, nous avons renforcé les dispositifs anti-spéculation. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°34 n'est pas adopté.*

*L'article 14 bis est adopté.*

#### Article 14 ter

**Mme la présidente.** – [Amendement n°162](#) de Mmes Gacquerre et Noël et M. Sénié, au nom de la commission des affaires économiques.

*L'amendement rédactionnel n°162, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 14 ter, modifié, est adopté.*

#### Article 14 quater

**Mme la présidente.** – [Amendement n°163](#) de Mmes Gacquerre et Noël et M. Sénié, au nom de la commission des affaires économiques.

*L'amendement rédactionnel n°163, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 14 quater, modifié, est adopté.*

#### Article 15

**Mme la présidente.** – [Amendement n°35](#) de M. Jadot et *alii*.

**M. Yannick Jadot.** – Nous voulons supprimer l'article 15, qui permet aux organismes d'HLM de revaloriser les loyers du parc ancien aux niveaux pratiqués dans le neuf lors de la remise en location suivant une réhabilitation. Les logements neufs sont en moyenne 17 % plus chers que le reste du parc social. Cette mesure entraînerait une paupérisation des locataires du parc social.

**Mme la présidente.** – [Amendement identique n°72](#) de Mme Margaté et du groupe CRCE-K.

**Mme Marianne Margaté.** – Défendu.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Cet article vise à redonner des marges de manœuvre aux bailleurs sociaux, de manière encadrée. Les augmentations de loyer ne sont acceptables que si elles correspondent à une amélioration du logement. Le coût moyen des rénovations est compris entre 30 000 et 35 000 euros par logement. Un décret en Conseil d'État précisera les modulations possibles en fonction de la localisation et des travaux réalisés. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis.

*Les amendements identiques n°35 et 72 ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°36](#) de M. Jadot et *alii*.

**M. Yannick Jadot.** – Repli : nous conditionnons la hausse de loyer au respect des quotas légaux d'attribution, afin que seuls les organismes en conformité avec leurs obligations puissent y procéder.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Les organismes d'HLM sont contrôlés par l'Ancols *a posteriori* ; l'amendement serait donc difficile à mettre en œuvre. En outre, les bailleurs ne peuvent bénéficier des revalorisations dans la limite de 5 % de l'indice de référence des loyers s'ils ne concluent pas de convention d'utilité sociale. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°36 n'est pas adopté.*

*L'article 15 est adopté.*

## Après l'article 15

**Mme la présidente.** – [Amendement n°123](#) de M. Mérillou et du groupe SER.

**Mme Viviane Artigalas.** – Les bailleurs sociaux des villes petites et moyennes ont besoin d'aides pour lutter contre la vacance dans les zones B2 et C, qui avoisine 8 %. Le taux de rotation, quant à lui, dépasse 10 %. Il en résulte un haut niveau de fonds propres nécessaires et des charges accrues de remise en état, ce qui nuit à l'attractivité des communes concernées. Nous proposons d'expérimenter un dispositif « Territoire zéro vacance » dans les EPCI volontaires. Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement en assurerait le suivi.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Malgré la modification du dispositif proposé, une de nos réserves demeure : les EPCI ne disposent pas d'un pouvoir réglementaire propre. L'expérimentation suggérée, intéressante, devrait être mise en œuvre plutôt dans le cadre des pactes territoriaux de l'article 2. Il conviendrait d'y travailler en vue du futur projet de loi de décentralisation. Pour l'heure, retrait ou avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Retrait, mais, en effet, nous en rediscuterons rapidement.

*L'amendement n°123 n'est pas adopté.*

*L'article 15 bis est adopté.*

*L'article 15 ter est adopté.*

*L'article 15 quater est adopté.*

## Article 16

**Mme la présidente.** – [Amendement n°37](#) de M. Jadot et *alii*.

**M. Yannick Jadot.** – Nous soutenons les propriétaires dans leurs projets de rénovation, mais il faut aussi tenir compte des locataires. Or l'article 16 ne prévoit aucune garantie de bonne réalisation des travaux ni aucune obligation de relogement des locataires. C'est d'autant plus problématique que nous connaissons les risques d'abus, notamment dans les zones tendues où les biens locatifs sont fréquemment transformés en locations meublées de courte durée. Supprimons cet article qui fragilise davantage encore les droits des locataires.

**Mme la présidente.** – [Amendement identique n°73](#) de Mme Margaté et du groupe CRCE-K.

**Mme Marianne Margaté.** – Les occupants de passoire thermique, déjà fragilisés, le seront davantage encore par cet article, qui les expose à un risque de rupture de bail. Oui, il faut des travaux énergétiques, mais pas sans obligation de relogement des locataires.

**Mme la présidente.** – [Amendement identique n°135](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

**Mme Viviane Artigalas.** – Le grand chantier de la rénovation énergétique ne peut se faire au détriment des locataires. Nous soutenons les rénovations d'ampleur par étapes, n'impliquant pas le départ des occupants.

**M. Marc Sénié, rapporteur.** – Cet article a été adopté par notre assemblée dans le cadre du [projet de loi Climat et résilience](#). Il confirme une jurisprudence constante depuis 1996 et tend à éviter des contentieux inutiles. Le congé pour travaux n'est pas plus défavorable aux locataires que le droit existant. Les congés frauduleux seront sanctionnés. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – La création d'un congé spécifique est excessive et serait source de complexité. Le juge reconnaît déjà au cas par cas la possibilité d'un congé nécessaire à des travaux. Avis favorable.

**M. Yannick Jadot.** – Tout arrive ! (*Sourires*)

*Les amendements identiques n°s 37, 73 et 135 ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°145](#) de M. Delcros.

*L'amendement n°145 n'est pas défendu.*

**Mme la présidente.** – [Amendement identique n°146 rectifié](#) de M. Masset et *alii*.

**M. Michel Masset.** – La rénovation énergétique du parc est un objectif légitime, mais qui ne saurait méconnaître le droit au maintien dans les lieux, garanti par la [loi du 6 juillet 1989](#). On ne peut améliorer la performance des logements en précarisant ceux qui y vivent. La transition écologique ne peut se construire contre les occupants !

**M. Marc Sénié, rapporteur.** – Les amendements vont au-delà de la jurisprudence constante des tribunaux ; ce serait faire peser une charge excessive sur les propriétaires. Le congé pour travaux s'exerce de manière encadrée, avec un préavis de six mois. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°146 rectifié n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°105 rectifié](#) de M. Grosvalet et *alii*.

**M. Philippe Grosvalet.** – Nous précisons qu'il est interdit de transformer le logement en meublé de tourisme pendant six ans après les travaux.

**M. Marc Sénié, rapporteur.** – La loi est déjà stricte et l'outil proposé n'est pas adapté. Laissons les communes réguler les meublés de tourisme.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°105 rectifié n'est pas adopté.*

*L'article 16 est adopté.*

*L'article 17 est adopté.*

## Article 18

**Mme la présidente.** – [Amendement n°11 rectifié ter](#) de Mme Drexler et *alii*.

**Mme Sabine Drexler.** – Cet amendement vise à orienter prioritairement l'action de l'Anah vers la réhabilitation du bâti ancien, en particulier dans les centres-bourgs et coeurs de ville.

**M. Marc Séné, rapporteur.** – L'Anah n'a pas vocation à agir spécifiquement dans les coeurs-bourgs et centres-villes, dont la revitalisation relève plutôt de l'ANCT. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Retrait, sinon avis défavorable, mais je salue l'action de Mme Drexler pour la préservation du patrimoine.

*L'amendement n°11 rectifié ter est retiré.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°164](#) de Mme Noël, M. Séné et Mme Gacquerre, au nom de la commission des affaires économiques.

*L'amendement rédactionnel n°164, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 18, modifié, est adopté.*

## Article 18 bis

**Mme la présidente.** – [Amendement n°134 rectifié](#) de M. Redon-Sarrazin et du groupe SER.

**M. Christian Redon-Sarrazin.** – Nous proposons d'étendre la transmission des données relatives à l'occupation des logements et des locaux commerciaux et professionnels vacants aux établissements publics fonciers, qui auront ainsi une meilleure connaissance du terrain et pourront identifier plus facilement les friches.

**M. Marc Séné, rapporteur.** – Avis favorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Sagesse.

*L'amendement n°134 rectifié est adopté.*

*L'article 18 bis, modifié, est adopté.*

## Article 19

**Mme la présidente.** – [Amendement n°66](#) de Mme Margaté et du groupe CRCE-K.

**Mme Marianne Margaté.** – Cet article conditionne le bail à l'occupation d'un emploi. Attention au risque de chantage à l'emploi ! Si le logement est lié à l'emploi du conjoint et que ce dernier décède, le veuf devra quitter le logement dans les six mois et risque de se retrouver sans abri. C'est une fausse bonne idée.

Les demandeurs prioritaires au titre du Dalo ne sont pas moins en emploi que les autres. Les fonctionnaires seraient privilégiés : ils ont certes le

droit d'être logés dignement, mais pas au détriment des autres demandeurs.

**Mme la présidente.** – [Amendement identique n°137](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

**Mme Viviane Artigalas.** – La multiplication des contingents liés au travail se fait au détriment du respect du droit universel au logement, notamment pour les populations les plus vulnérables. Nous devons au contraire renforcer les efforts de solidarité nationale.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – La délégation du contingent ne serait qu'une faculté offerte aux préfets. Cela serait très adapté dans les territoires très attractifs. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis.

*Les amendements identiques n°s 66 et 137 ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°45 rectifié](#) de M. Bleunven et *alii*.

**M. Yves Bleunven.** – Un lien fort unit emploi et logement. L'absence de logement accroît les difficultés de recrutement.

Nous instituons un régime d'usufruit locatif employeur, par démembrement temporaire des propriétés pour permettre à un employeur d'acheter la nue-propriété, l'usufruit étant cédé à un bailleur. Ainsi, des financements privés pourront être mobilisés pour accroître l'offre de logements.

**Mme la présidente.** – [Amendement n°46 rectifié bis](#) de M. Bleunven et *alii*.

**M. Yves Bleunven.** – Depuis la [loi 3DS](#), les organismes HLM peuvent louer des logements à des personnes morales pour qu'elles les sous-louent à leurs agents ou salariés. Nous proposons d'aller plus loin, avec la création d'un bail employeur spécifique.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Ces dispositions, qui reprennent pour partie la [proposition de loi](#) de Dominique Da Silva de 2023, sont intéressantes, mais ne nous semblent pas suffisamment mûres.

Ces logements pourraient être attribués à des personnes ne respectant pas les plafonds de ressources du logement social et une attribution par l'employeur pourrait être périlleuse.

Le développement de l'usufruit locatif employeur dans le logement intermédiaire nous semble offrir plus de liberté. Retrait, sinon avis défavorable à l'amendement n°45 rectifié.

*L'amendement n°46 rectifié bis, directement lié à l'amendement précédent, deviendrait sans objet.*

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – M. Bleunven a raison : l'adéquation entre emploi et logement est cruciale. On ne le voit bien dans votre beau territoire du Morbihan, où le développement de l'emploi est

freiné par les difficultés à se loger. Toutefois, prudence sur ce sujet, dont il faut mesurer les effets de bord. Travaillons-y ensemble.

Retrait, sinon avis défavorable.

*L'amendement n°45 rectifié est retiré, ainsi que l'amendement n°46 rectifié bis.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°38](#) de M. Jadot et *alii*.

**M. Jacques Fernique.** – Nous voulons supprimer les dispositions de l'article 19 qui prévoient une délégation élargie du contingent préfectoral à différents acteurs afin de faciliter l'accès au logement des salariés. Cela ne saurait se faire au détriment des publics les plus fragiles. Or la délégation prévue par l'article pourrait réduire la capacité de l'État à répondre à ses obligations.

Nous nous opposons également à la délégation du contingent préfectoral à Action Logement, qui n'est pas en mesure de le gérer.

**Mme la présidente.** – [Amendement n°76](#) de Mme Margaté et du groupe CRCE-K.

**Mme Marianne Margaté.** – Défendu.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – La délégation du contingent préfectoral aux bailleurs sociaux ou à Action Logement ne serait qu'une faculté accordée au préfet, qui restera décisionnaire.

La précision introduite par l'amendement n°76 est donc superfétatoire : la délégation ne se fait pas au préjudice des autres règles applicables au logement social.

Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°38 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°76.*

*L'article 19 est adopté.*

## Après l'article 19

**Mme la présidente.** – [Amendement n°128](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

**Mme Viviane Artigalas.** – Les gestionnaires de logements-foyers, dont les résidences sociales, facturent à leurs résidents une redevance toutes charges et prestations comprises : c'est donc le gestionnaire qui assume l'évolution du coût des charges. Depuis 2009, l'indexation des redevances est basée sur le seul indice de référence des loyers (IRL). Revenons à un indice composite, tout en prévoyant une compensation en loi de finances, à hauteur de 5 millions d'euros.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – La réévaluation des charges, notamment d'énergie, n'a pas été aussi dynamique que les coûts réels, mettant en difficulté certains gestionnaires. Votre rédaction est

toutefois trop imprécise pour être adoptée telle quelle. Une revalorisation plus dynamique de la redevance serait aussi peut-être difficile à assumer pour les locataires. Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Avis défavorable. L'IRL protège les locataires et garantit l'égalité de traitement entre les résidents en foyer et les locataires en logements ordinaires.

*L'amendement n°128 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – [Amendement n°147 rectifié](#) de Mme Berthet et *alii*.

**Mme Martine Berthet.** – Il s'agit de transposer une recommandation de la [mission d'information](#) sur le logement des jeunes, afin de faciliter le développement de logements réservés aux moins de 30 ans. Les bailleurs sociaux pourraient récupérer les charges de ces logements *via* un forfait, comme pour les colocations.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Cela répond à un blocage identifié par les bailleurs sociaux, car les jeunes restent peu de temps dans ces logements. Avis favorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Cette modalité de récupération des charges *via* un forfait est déjà en vigueur dans les résidences universitaires conventionnées. En dehors de ces résidences, les logements sociaux pouvant être loués à des jeunes de moins de 30 ans se trouvent dans des immeubles qui ne leur sont pas réservés. Ce que vous proposez ne serait donc pas équitable à l'égard des autres locataires. De plus, cela risquerait de fragiliser le modèle économique du bailleur. Retrait, sinon avis défavorable.

*L'amendement n°147 rectifié est adopté et devient un article additionnel.*

*L'article 19 bis est adopté.*

*L'article 20 est adopté.*

## Intitulé de la proposition de loi

**Mme la présidente.** – [Amendement n°16 rectifié ter](#) de Mme Drexler et *alii*.

**Mme Sabine Drexler.** – Nous voulons faire figurer explicitement la réhabilitation parmi les objectifs de la politique nationale du logement, au même niveau que la construction neuve. Quel que soit l'avis donné à cet amendement d'appel, je remercie la commission, les rapporteurs et le ministre pour la prise en compte du sujet essentiel de la rénovation du patrimoine.

**Mme Amel Gacquerre, rapporteure.** – Avis défavorable. Madame la présidente de la commission, proposition de loi Choc ou Chorc ? (Sourires) Il ne nous semble pas souhaitable d'allonger l'intitulé de la proposition de loi, même si nous sommes d'accord sur le fond. Avis défavorable.

**M. Vincent Jeanbrun, ministre.** – Merci de souligner l'enjeu majeur de la réhabilitation. Le statut du bailleur privé a vocation à soutenir la construction neuve, mais aussi à réhabiliter l'ancien et je suis systématiquement opposé à sauver l'un en sacrifiant l'autre.

L'acronyme Choc me paraît pertinent. Je m'en remets à la sagesse du Sénat.

Merci à tous pour la qualité de ce débat. Je salue une fois de plus Mme Estrosi Sassone qui a défendu cette proposition de loi avec talent et professionnalisme. (Mme Dominique Estrosi Sassone apprécie.) Merci aux rapporteurs. C'est un plaisir de parler logement dans cet hémicycle !

*L'amendement n°16 rectifié ter est retiré.*

**Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission.** – Je remercie les rapporteurs pour leur travail ainsi que les services du Sénat qui nous ont accompagnés.

Nos débats ont été nourris, avec nos clivages traditionnels.

Merci à Sophie Primas, à Amel Gacquerre et à Viviane Artigalas pour leurs propositions de loi qui ont nourri ce texte. Avec Mathieu Darnaud, nous avons voulu donner à la politique du logement une vision de moyen terme.

Merci, monsieur le ministre, d'avoir accueilli ce texte plus que favorablement. Les avis défavorables du Gouvernement, ce n'était peut-être pas les vôtres, mais plutôt ceux de l'Élysée et de Bercy. (On s'en amuse sur les travées du groupe Les Républicains.)

J'espère que cette proposition de loi Choc cheminera à l'Assemblée nationale et complétera le plan logement annoncé. (Applaudissements sur les travées des groupes Les Républicains et UC, ainsi qu'au banc des commissions ; Mme Nicole Duranton applaudit également.)

**Mme la présidente.** – Les explications de vote auront lieu mardi 20 janvier à 14 h 30.

*Prochaine séance demain, mercredi 14 janvier 2026, à 15 heures.*

*La séance est levée à 23 h 55.*

Pour le Directeur des Comptes rendus du Sénat,

**Rosalie Delpech**

Chef de publication

*Ordre du jour du mercredi 14 janvier 2026*

## **Séance publique**

**À 15 heures, 16 h 30 et le soir**

Présidence :  
M. Gérard Larcher, président,  
Mme Anne Chain-Larché, vice-présidente,  
M. Pierre Ouzoulias, vice-président

### **1. Questions d'actualité au Gouvernement**

**2. Proposition de loi visant à améliorer les moyens d'action de l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués et à faciliter l'exercice des missions d'expert judiciaire, présentée par M. Antoine Lefèvre (procédure accélérée) (texte de la commission, n°263, 2025-2026) (demande du groupe Les Républicains)**

**3. Proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, relative à la confidentialité des consultations des juristes d'entreprise (texte de la commission, n°261, 2025-2026) (demande des groupes UC et INDEP)**