



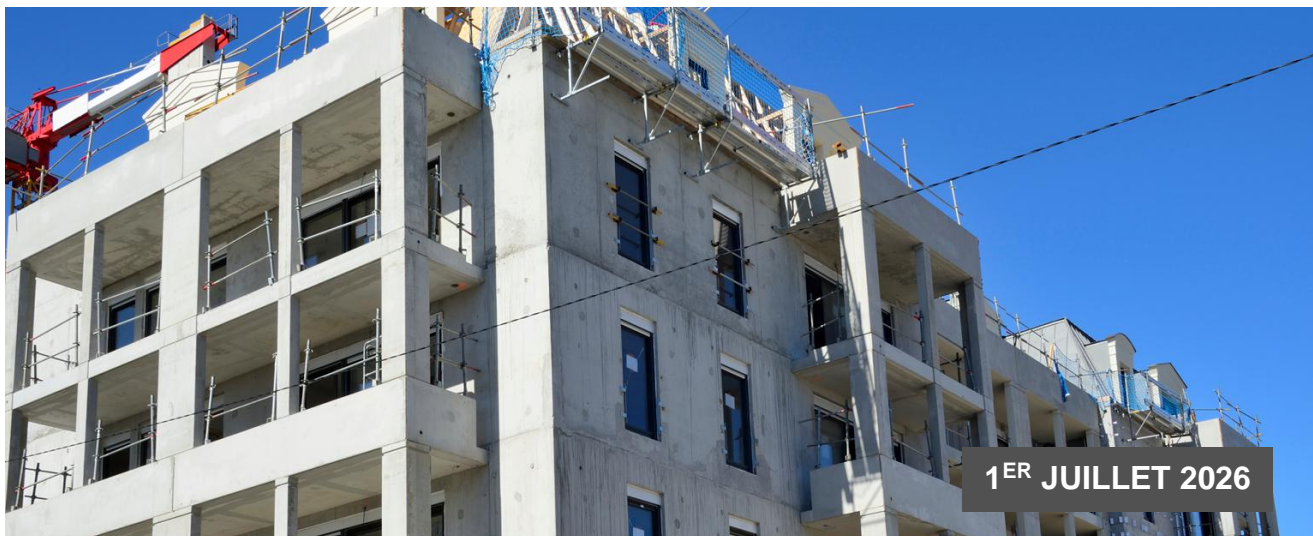
PJL Relance et décentralisation du logement

Mercredi 1^{er} juillet 2026, la commission des affaires économiques a adopté le **projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement**, sur le rapport d'Amel Gacquerre et Dominique Estrosi Sassone.

Largement inspiré de travaux sénatoriaux, dont la [proposition de loi visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction](#) (CHOC) de Dominique Estrosi Sassone et la [proposition de loi visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique et à sécuriser leur application en copropriété](#) d'Amel Gacquerre, ce texte est composé de 10 articles visant à accélérer la création et la rénovation de logements, et à confier davantage de compétences relatives au logement aux collectivités locales. L'article 4, relatif au statut du bailleur privé, a été délégué au fond à la commission des finances, qui s'est également saisie pour avis de l'article 1^{er} et a désigné Sophie Primas comme rapporteure.

La commission déplore un examen en des **délais extrêmement resserrés**, sans précédent pour un texte qui ne revêt pas un caractère d'urgence sanitaire ou sécuritaire, le projet de loi ayant été déposé au Sénat le jeudi 25 juin en vue d'un examen en séance publique le 7 juillet.

Elle a néanmoins enrichi le projet de loi de **20 amendements** des rapporteurs. Ils reprennent des dispositions du texte CHOC concernant le **rôle des maires dans les attributions de logements sociaux** ou **en faveur des bailleurs sociaux**, ainsi que de la proposition de loi d'Amel Gacquerre sur la rénovation énergétique. À l'aune des canicules qu'a subies le territoire national ces dernières semaines, les rapporteurs ont souhaité enrichir ce dernier volet de mesures **en faveur de l'accélération des travaux d'adaptation aux vagues de chaleur**. Sur le volet décentralisation, la commission a été attentive à ce que les mesures proposées soient réellement au bénéfice des territoires, respectent les **libertés locales** et ne dissimulent pas des transferts de responsabilités non compensés. Elle a enfin salué le lancement, qu'elle appelait de ses vœux depuis plusieurs mois, d'un **troisième programme national de renouvellement urbain**.



1^{ER} JUILLET 2026

I. Faciliter et accélérer la production de logements

A. Le lancement d'un troisième programme national de renouvellement urbain

L'article 1^{er} crée un **troisième programme de renouvellement urbain** (PNRU3) pour la période 2026-2040, doté de **5 milliards d'euros**. La commission a approuvé cet article, très attendu des collectivités et en ligne avec les récents travaux sénatoriaux.

“

Depuis vingt ans, la politique de rénovation urbaine a durablement transformé nos quartiers. À l'heure où le terme du NPNRU approche, il nous faut lancer sans attendre un troisième programme pour éviter toute discontinuité et donner aux élus la visibilité nécessaire pour poursuivre cette dynamique.

Amel Gacquerre, rapporteure

La commission est favorable à l'intervention de ce programme au-delà des QPV dans la mesure où il reste ciblé sur les **centres des villes moyennes présentant de lourdes difficultés**, pour lesquelles l'intervention de l'Anru apporterait une réelle valeur ajoutée.

Si la commission salue la confirmation de la présence des trois financeurs actuels – Action Logement, l'État et les bailleurs sociaux – elle rappelle que la priorité est de **sécuriser le financement** et de dimensionner le programme en conséquence afin d'éviter l'écueil du **saupoudrage**. En ce sens, la mobilisation de fonds européens est une piste intéressante.

B. Les mesures d'urbanisme pour accélérer la création de logements

En vue d'accélérer la création de nouveaux logements, l'article 2 permet aux communes ou établissements publics de coopération intercommunale compétentes en matière de plan local d'urbanisme (PLU(i)) confrontées à une insuffisance caractérisée de l'offre de logements de **délimiter**, avec l'accord du préfet des « opérations d'intérêt local » (OIL), au sein desquelles des dérogations peuvent être accordées à l'ensemble des règles du PLU(i) et l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France est transformé en avis simple. Les logements créés dans ce cadre seraient soumis à **servitude de résidence principale**.

Attentive à **assurer un équilibre entre accélération et respect des prérogatives des collectivités en matière de planification**, la commission a souhaité :

- **redonner la main aux collectivités** concernées, en **confiant la création des périmètres dérogatoires à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme**, avec uniquement **un avis simple du préfet**, et en prévoyant une **consultation préalable du public par voie électronique** pour en assurer l'acceptabilité. En outre, **le maire devra donner son accord pour chaque dérogation au PLU(i)** accordé dans le cadre du dispositif ;
- proportionner les dérogations à l'objectif poursuivi, en **réduisant la durée du dispositif de 10 à 5 ans, renouvelable** une fois, en précisant qu'une commune ne pourrait être intégralement couverte par le dispositif, et en **encadrant davantage la servitude de résidence principale**.

Elle a, en outre, **rebaptisé le dispositif** : « **périmètres de développement du logement** », dénomination plus conforme à sa vocation.



L'article 3 habilite le Gouvernement à légiférer par **ordonnance** pour **rationaliser les procédures de mise en compatibilité des documents de planification et d'urbanisme et d'adaptation des plans, schémas ou programmes sectoriels.**

Compte tenu de la **technicité** des modifications envisagées, la commission a **admis le principe du recours à une ordonnance**, mais a **précisé que cette dernière devrait respecter un strict principe de proportionnalité, afin de ne pas porter une atteinte excessive aux compétences respectives des collectivités territoriales**, relativement à ces différents documents. Elle rappelle que ces dernières devront en outre être étroitement associées à la rédaction de l'ordonnance.



L'article 5 vise à **donner les moyens à l'établissement public Paris La Défense, confronté à un essoufflement de son modèle économique, d'accompagner sa transformation** en un quartier multifonctionnel, tout en demeurant un quartier d'affaires attractif. Pour ce faire, il permet la **mise à disposition de l'établissement public, à titre gratuit, d'ouvrages et espaces publics** afin d'assurer la cohérence du quartier ; il autorise l'établissement public à **créer des filiales ou à acquérir ou céder des participations dans toute société, groupement ou organisme, en vue d'exercer ses missions** ; il crée un **certificat de projets** assurant la cristallisation des règles applicables, **pour les travaux d'ampleur dans le quartier de La Défense**. Il allonge également la **durée maximale des projets urbains partenariaux (PUP) de 15 à 20 ans**.

La commission a **allongé la durée de cristallisation** des règles applicables dans le cadre du certificat de projet **de 18 mois à trois ans**.

C. Le soutien à la rénovation énergétique

1. Une clarification des obligations de rénovation énergétique applicables aux bailleurs privés



L'article 6 du projet de loi reprend l'article 1^{er} de la proposition de loi d'Amel Gacquerre adoptée par le Sénat en avril 2025 : il **exclut l'application des obligations de décence énergétique en cours de bail** et **sécurise les bailleurs** de bonne foi, en prévoyant que l'obligation est réputée satisfaite lorsque les travaux se sont révélés impossibles en raison de diverses **contraintes** – techniques, patrimoniales ou architecturales, liées à un refus par décision administrative ou de l'assemblée générale des copropriétaires – ou lorsqu'un **contrat de travaux** a été conclu – dans la limite de trois ans ou, en copropriété, de cinq ans.

Logiquement favorable à cet article, la commission a néanmoins souhaité y reporter **plusieurs apports sénatoriaux** que le Gouvernement n'a pas repris à son compte. Pour apprécier l'impossibilité de réaliser les travaux, elle a pris en considération les situations dans lesquelles le coût des travaux **apparaît manifestement disproportionné à la valeur du bien**. Elle a également **porté de dix-huit mois à trois ans** la durée pendant laquelle un refus des travaux par l'assemblée générale peut être pris en compte et précisé que le locataire ne peut se prévaloir d'un manquement du bailleur à ses obligations **s'il fait obstacle aux travaux**.

2. Un apport de la commission : l'accélération des travaux d'adaptation aux vagues de chaleur



Les rapporteurs ont souhaité enrichir le texte de mesures permettant **d'accélérer les travaux d'adaptation aux vagues de chaleur**, aujourd'hui indispensables pour faire face aux températures caniculaires.

La commission a donc inclus le « confort d'été » dans la définition de la rénovation énergétique performante, mesure adoptée par le Sénat en 2025, et dans les plans pluriannuels de travaux, obligatoires dans les copropriétés des immeubles de plus de quinze ans depuis le 1^{er} janvier 2025.

Pour lever des freins juridiques à la réalisation de travaux d'adaptation aux canicules, la commission a en outre :

- transformé l'avis conforme des architectes des bâtiments de France en **avis simple** pour la pose de **protections solaires extérieures** ;
- étendu la « **clause passerelle** », permettant la convocation d'une nouvelle assemblée générale de copropriétaires statuant à la majorité, aux travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble lorsqu'ils ont vocation à installer un système de **climatisation**.

3. La revalorisation des loyers à l'appui de la réhabilitation du parc social



L'article 7 vise à permettre l'augmentation par avenant des plafonds de loyers des conventions « APL » des logements sociaux anciens, **après réhabilitation et uniquement à la relocation**, sous réserve d'un gain énergétique minimal et dans la limite d'augmentations fixées par décret. La commission partage l'objectif de cet article qui est **d'inciter et de responsabiliser** les bailleurs sociaux dans leurs politiques de rénovation.

26,5 millions d'euros

de gain générationnel pour les bailleurs à l'issue de la quinzième année

Source : étude d'impact du Gouvernement sur le projet de loi

Si le volume financier récupéré par les bailleurs sociaux est loin d'être négligeable, il est sans comparaison avec celui de la **réduction de loyer de solidarité** qui ponctionne leurs recettes depuis 2018, au détriment des investissements dans la réhabilitation du parc, et que la commission appelle à réduire encore dans le prochain projet de loi de finances.

La commission a introduit **trois mesures de simplification relatives aux loyers dans le parc social**, déjà adoptées par le Sénat en janvier 2026 lors de l'examen du texte CHOC. Elles visent à dispenser les organismes d'autorisation préfectorale pour réévaluer les loyers après réhabilitation dans la limite de 5 % en sus de l'indice de référence des loyers, à supprimer le contrôle préfectoral *a priori* sur les décisions relatives aux loyers et, enfin, à porter de 15 à 25 ans la durée de récupération de la contribution pour le partage des économies de charge en cas de réalisation de travaux d'économies d'énergie par le bailleur.



La commission a également **prolongé de cinq ans l'expérimentation du loyer unique dans le parc social**. Mise en œuvre avec succès à Rennes, elle permet d'améliorer la mixité sociale, mais son déploiement reste insuffisant pour qu'elle soit évaluée dans de bonnes conditions d'ici son échéance de mai 2027.

II. Les mesures en faveur de la décentralisation du logement

A. Le renforcement du statut de l'autorité organisatrice de l'habitat

L'article 8 vise, quant à lui, à renforcer le statut des **autorités organisatrices de l'habitat**, statut créé à l'initiative du Sénat en 2022, mais qui est malheureusement resté une « **coquille vide** » à défaut d'être associé à un socle large de prérogatives. La commission est donc naturellement favorable au **renforcement de ce statut**, ainsi qu'à l'**assouplissement des conditions pour y accéder**, avec la suppression du critère relatif au PLUi approuvé.

Néanmoins, la commission, attachée aux libertés locales, n'estime pas pertinent de rendre automatique l'acquisition du statut d'AOH pour les délégataires des aides à la pierre. Elle en a donc supprimé le caractère systématique, sans modifier les nouvelles prérogatives attachées au statut d'AOH ni le transfert de la gestion des aides à la pierre aux métropoles et communautés urbaines, dans la mesure où ce transfert est compensé par l'État.

B. Le transfert de la responsabilité du droit au logement opposable aux collectivités

L'article 9 vise à permettre à l'État de **déléguer aux EPCI** ainsi que, par voie d'expérimentation, **aux communes**, la **mise en œuvre du droit au logement opposable (Dalo)**, tout en précisant que les délégataires assument la « pleine et entière » responsabilité au titre de ces compétences, y compris devant les tribunaux. Il habilite également le Gouvernement à **légiférer par ordonnance** pour remplacer la procédure juridictionnelle du « **Dalo-injonction** » par des procédures administratives, « plus rapides et plus efficaces ».

- Pour la commission, cet article témoigne d'un **paradoxe majeur** : d'un côté, l'État délègue une compétence, par le biais d'une convention contrôlée par le préfet. De l'autre, il transfère la « pleine et entière » responsabilité attachées à ces compétences. Au travers de cette délégation, le Gouvernement organise donc en réalité un transfert de responsabilité **sans compensation budgétaire**, alors que le contentieux Dalo coûte plusieurs millions d'euros chaque année à l'État ;
 - Au demeurant, les collectivités **ne sont pas demandeuses** d'une telle délégation – et *a fortiori* d'un tel transfert de responsabilité : sur 85 EPCI délégataires des aides à la pierre, seuls deux ont pris la délégation du Dalo ;
 - Les implications de la réforme du Dalo-injonction sont **insuffisamment documentées** par le Gouvernement, notamment en termes de coût pour les collectivités ;
- ⇒ La commission estime que **les conditions ne sont pas réunies** pour modifier le cadre juridique existant relatif à la délégation du Dalo. Cette dernière doit demeurer facultative et demeurer de la responsabilité de l'État. **Elle a donc supprimé ces dispositions.**



L'article 9 prévoit également des échanges d'information entre l'administration fiscale et le groupement gestionnaire du **système national d'enregistrement de la demande de logement social**, et élargit l'accès des tiers aux données de l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS). **La commission a conservé ces mesures, déjà adoptées par le Sénat en janvier dernier lors de l'examen du texte « CHOC ».**

C. Replacer les maires au centre de l'attribution de logements sociaux

L'article 10 vise à renforcer le rôle des maires dans les attributions de logements sociaux, s'inspirant largement des propositions de loi sénatoriales de Sophie Primas et Dominique Estrosi Sassone, respectivement votées par le Sénat en octobre 2023 et en janvier 2026. La commission soutient l'objectif poursuivi par cet article, essentiel pour répondre au **sentiment de dépossession des maires à l'égard de l'attribution des logements sociaux**.

Toutefois, la **commission relève que la proposition du Gouvernement s'écarte des propositions sénatoriales sur plusieurs points importants**. Elle a donc réintroduit à cet article les propositions du Sénat :

- Elle a notamment rétabli un **droit de véto motivé** du maire sans limitation à la prévention de l'ordre public. Elle souligne qu'en 2024, saisi du projet de loi en faveur

du développement de l'offre de logements abordables, le Conseil d'État avait estimé que le **droit de veto du maire**, dans la mesure où il s'exerçait dans le respect des règles législatives sur les objectifs et les règles de priorité pour l'accès au logement social, devrait respecter les principes constitutionnels et les principes généraux du droit, notamment le principe d'égalité, qui interdirait tout refus fondé sur des motifs discriminatoires et qu'il était par conséquent, **suffisamment encadré**.

- Ce droit de veto doit également pouvoir être exercé par tous les maires : **la commission** estime que l'interdiction faite aux **maires carencés au titre de la loi SRU** est une **sanction supplémentaire** alors qu'il y a urgence à, au contraire, **inciter ces maires à produire davantage de logements sociaux**.
- La commission a également **supprimé la présidence tournante de la commission d'attribution** lorsqu'elle est intercommunale, **source d'extrême complexité**, soulignée par le Conseil d'État, pour **rétablir la solution adoptée par le Sénat** permettant une présidence par un conseiller municipal élu par ses pairs.
- Elle a également réintroduit la **délégation du contingent préfectoral** aux communes **lors de la première mise en location d'un programme neuf**.

POUR EN SAVOIR PLUS

[Proposition de loi](#) visant à Conforter l'Habitat, l'Offre de logements et la Construction (CHOC), de Dominique Estrosi Sassone

[Proposition de loi](#) visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété, d'Amel Gacquerre

[Rapport d'information](#) sur l'avenir du Nouveau programme national de renouvellement urbain, de Sophie Primas



Dominique ESTROSI SASSONE
Présidente
Rapporteur
Alpes-Maritimes
Les Républicains



Amel GACQUERRE
Rapporteuse
Pas-de-Calais
Union Centriste

✉ secretariat-com-eco@senat.fr

☎ 01.42.34.23.20

🌐 www.senat.fr

