

N° 140

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2025-2026

Enregistré à la Présidence du Sénat le 24 novembre 2025

AVIS

PRÉSENTÉ

au nom de la commission des affaires économiques (1) sur le projet de loi de finances, considéré comme rejeté par l'Assemblée nationale, pour 2026,

TOME VII

COHÉSION DES TERRITOIRES (POLITIQUE DE LA VILLE)

Par Mme Viviane ARTIGALAS,

Sénatrice

(1) Cette commission est composée de : Mme Dominique Estrosi Sassone, *présidente* ; MM. Alain Chatillon, Daniel Gremillet, Mme Viviane Artigalas, MM. Franck Montaugé, Franck Menonville, Bernard Buis, Fabien Gay, Vincent Louault, Mme Antoinette Guhl, M. Philippe Grosvalet, *vice-présidents* ; MM. Laurent Duplomb, Daniel Laurent, Mme Sylviane Noël, M. Rémi Cardon, Mme Anne-Catherine Loisier, *secrétaires* ; Mmes Martine Berthet, Marie-Pierre Bessin-Guérin, MM. Yves Bleunven, Michel Bonnus, Denis Bouad, Jean-Marc Boyer, Jean-Luc Brault, Frédéric Buval, Henri Cabanel, Alain Cadec, Guislain Cambier, Mme Anne Chain-Larché, MM. Patrick Chaize, Patrick Chauvet, Pierre Cuypers, Daniel Fargeot, Gilbert Favreau, Mmes Amel Gacquerre, Marie-Lise Housseau, Annick Jacquemet, Micheline Jacques, MM. Yannick Jadot, Gérard Lahellec, Mmes Marianne Margaté, Pauline Martin, MM. Serge Mérillou, Jean-Jacques Michau, Sebastien Pla, Christian Redon-Sarrazay, Mme Évelyne Renaud-Garabedian, MM. Olivier Rietmann, Daniel Salmon, Marc Séné, Lucien Stanzione, Jean-Claude Tissot.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (17^{ème} législ.) : 1906, 1990, 1996, 2006, 2043, 2047, 2048, 2060, 2063 et T.A. 180

Sénat : 138 et 139 à 145 (2025-2026)

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
L'ESSENTIEL.....	5
I. UNE HAUSSE DES CRÉDITS EN DEMI-TEINTE, QUI NE DISPENSE PAS L'ÉTAT D'EFFORTS BUDGÉTAIRES À VENIR.....	5
A. LA SANCTUARISATION DE DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE MALGRÉ UNE QUASI-SUPPRESSION DES « QUARTIERS D'ÉTÉ »	9
B. LA HAUSSE DE LA CONTRIBUTION DE L'ÉTAT À L'ANRU EN 2026 : UNE MESURE NÉCESSAIRE, MAIS INSUFFISANTE À TERME	7
C. LES CONTRATS DE VILLE, OUTILS DE PROGRAMMATION STRUCTURANTS POUR LES QPV, CONNAÎTRONT PLUSIEURS MODIFICATIONS EN 2026	9
II. LE LABEL « CITÉS ÉDUCATIVES », UNE DÉMARCHÉ POUR COORDONNER LES DISPOSITIFS DE POLITIQUE DE LA VILLE, UNE MÉTHODE QUI FAIT SES PREUVES	9
A. UNE DÉMARCHÉ DE COOPÉRATION À PLUSIEURS NIVEAUX.....	9
B. LA GÉNÉRALISATION DU LABEL : UNE ANNONCE PROMETTEUSE RESTÉE LETTRE MORTE	11
C. ÉVALUER LES RÉSULTATS DE LA DÉMARCHÉ ET ALIGNER LES ZONAGES : DEUX PISTES D'AMÉLIORATION DES CITÉS ÉDUCATIVES	11
TRAVAUX EN COMMISSION	13
• Audition de M. Vincent Jeanbrun, ministre de la ville et du logement (<i>Mardi 25 novembre 2025</i>)	13
• Examen en commission (<i>Mercredi 19 novembre 2025</i>)	35
LISTE DES PERSONNES ENTENDUES	43
LA LOI EN CONSTRUCTION	45

L'ESSENTIEL

Réunie le 26 novembre, la commission des affaires économiques a donné un avis favorable aux crédits de la mission Cohésion des territoires.

Les crédits du programme 147 connaissent une hausse de plus de 6 % par rapport à la loi de finances pour 2025, à la faveur d'une augmentation de 66 millions d'euros de la contribution de l'État au Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU), toutefois contrebalancée par une réduction de plus de 24 millions d'euros des crédits des « Quartiers d'été ».

La rapporteure, Viviane Artigalas, salue la hausse de la contribution de l'État au NPNRU, en ligne avec l'engagement de Valérie Létard en juin dernier. Ce montant demeure néanmoins insuffisant à terme, au regard de l'ampleur du retard accumulé. Elle appelle donc l'État à accroître drastiquement son effort financier dans les prochaines années afin de ne pas mettre en péril certains projets. Elle souligne également l'importance de convenir dès 2026 d'un troisième plan de renouvellement urbain.

En outre, la rapporteure accueille favorablement le maintien au niveau de 2025 des crédits dédiés aux trois dispositifs que sont les adultes-relais, les cités éducatives et le programme de réussite éducative.

Elle souligne notamment l'utilité des cités éducatives qui, depuis 2019, fournissent un cadre de coordination fécond, au-delà du seul temps scolaire : à ce titre, leur action auprès des moins de 3 ans et des 16-25 ans devrait être encore renforcée. Enfin, si la stabilisation de leurs crédits en 2026 est bienvenue après les *stop and go* des dernières années, la généralisation annoncée par le Président de la République en 2023 est bien restée lettre morte.

I. UNE HAUSSE DES CRÉDITS EN DEMI-TEINTE, QUI NE DISPENSE PAS L'ÉTAT D'EFFORTS BUDGÉTAIRES À VENIR

A. LA SANCTUARISATION DE DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE MALGRÉ UNE QUASI-SUPPRESSION DES « QUARTIERS D'ÉTÉ »

Le projet de loi de finances (PLF) pour 2026 prévoit une enveloppe de 651,7 millions d'euros pour le programme 147 « Politique de la ville », soit une hausse de plus de 6 % par rapport à la loi de finances pour 2025, qui prévoyait 609,5 millions d'euros.

Cette hausse de 42 millions d'euros s'explique par l'augmentation substantielle de la contribution de l'État au NPNRU (+ 66 M€) et, dans une moindre mesure, par la hausse du financement des établissements publics

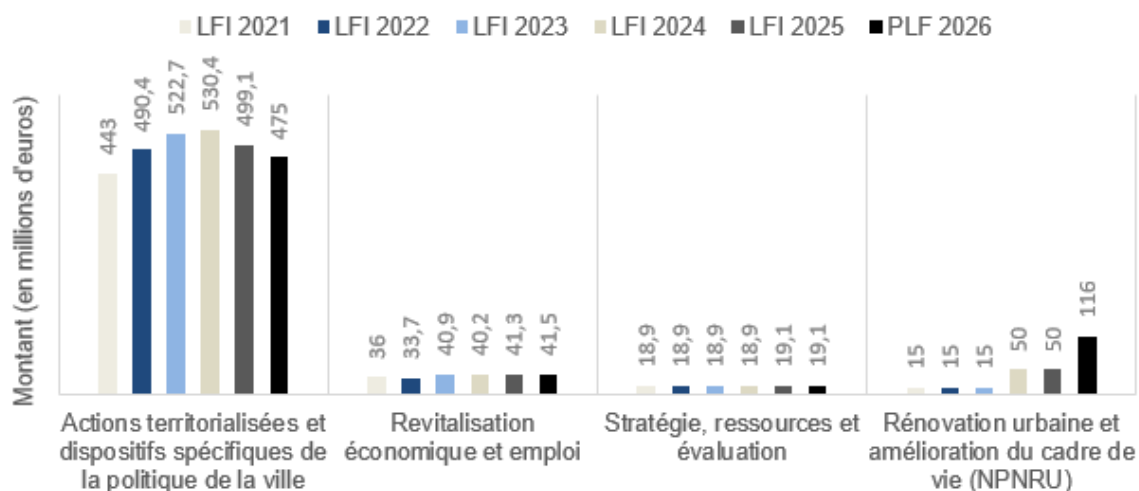
pour l'insertion dans l'emploi (EPIDE) (+ 0,2 M€), que viennent tempérer les coupes opérées dans le dispositif des « **Quartiers d'été** » (- 24 M€).

La plupart des dispositifs de la politique de la ville voient leur financement maintenu constant entre la loi de finances initiale (LFI) pour 2025 et le PLF 2026, notamment les adultes-relais (98 M€), les cités éducatives (91 M€) et le programme de réussite éducative (66,1 M€).

La rapporteure accueille favorablement la décision du gouvernement de préserver ces dispositifs, dont **l'utilité sociale n'est plus à prouver** auprès des élus locaux.

Cependant, elle appelle à **une plus grande continuité et à une meilleure visibilité** de ces programmes sur le long terme. Comme l'an dernier, **elle ne peut que partager le désenparement des élus locaux** face aux multiples *stop and go* qu'ont subi ces dernières années les dispositifs de la politique de la ville (gel du recrutement des adultes-relais et annulation de crédits en cours de gestion pour les cités éducatives en 2024) **et qui empêchent les acteurs de terrain de pleinement s'investir dans leur mise en œuvre.**

Évolution des crédits du programme 147, par action, depuis 2021



Source : Commission des affaires économiques, à partir des documents budgétaires

Ce sont les crédits alloués aux « Quartiers d'été », destinés à l'organisation d'activités dans les QPV et de séjours pour leurs habitants pendant les vacances d'été et de la Toussaint, qui paient le prix de la hausse du financement du NPNRU. Leurs crédits seront **réduits de 30 à 5 millions d'euros**, pour revenir à un volume comparable à celui alloué avant la pandémie. La rapporteure déplore cette baisse de crédits, qui s'ajoute à la suppression des « colos apprenantes » du programme 163. Elle rappelle que, jusqu'en 2023, le financement des quartiers d'été, créés en 2020, n'était assuré qu'en cours d'année, parfois même très tardivement, mettant les collectivités et associations dans une situation très délicate. Pourtant, le dispositif produit des **effets réels sur la socialisation et l'engagement des jeunes**, dans une

période de l'année à fort risque d'isolement : en 2024, il a bénéficié à près de 1,7 million de personnes, dont 900 000 jeunes.

La rapporteure entend néanmoins les **arguments en faveur d'un ciblage de la restriction budgétaire sur un seul dispositif plutôt que d'une amputation de l'ensemble des actions de la politique de la ville**. Concrètement, il s'agira de recentrer le dispositif « Quartiers d'été », en le limitant aux seules vacances d'été, en priorisant les QPV les plus en difficulté et en réduisant la voilure des activités proposées, par exemple en favorisant les animations d'après-midi aux séjours plus longs et plus lointains.

B. LA HAUSSE DE LA CONTRIBUTION DE L'ÉTAT À L'ANRU EN 2026 : UNE MESURE NÉCESSAIRE, MAIS INSUFFISANTE À TERME

Conformément à l'engagement de la précédente ministre chargée du Logement, Valérie Létard, **le PLF 2026 prévoit le financement du NPNRU par l'État à hauteur de 116 millions d'euros**. Cette enveloppe reste inférieure aux 250 millions d'euros demandés par l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU), mais elle permettra à cette dernière, grâce à la mise en place de mesures de régulation budgétaire, d'assurer ses principaux engagements et ses décaissements au cours de l'année 2026.

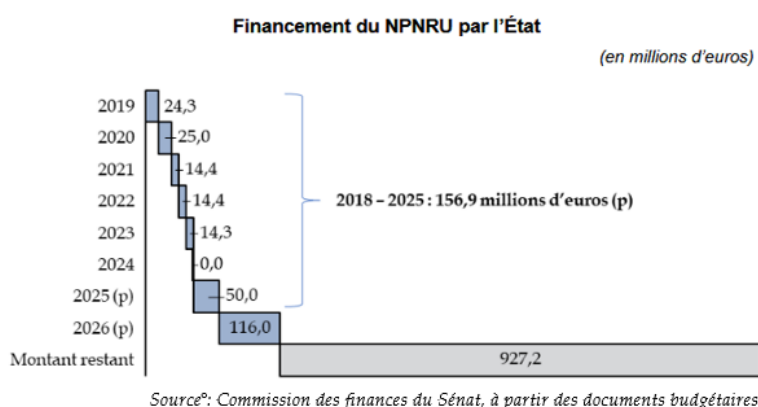
Ce sursaut intervient après plusieurs manquements de l'État. En 2024, l'État a entièrement annulé ses crédits en cours de gestion et, en 2025, c'est un amendement sénatorial qui a permis d'inscrire 50 millions d'euros au PLF et de remédier à l'absence totale de contribution de l'État prévue dans le texte initial.

Or, sur les 12 milliards prévus pour le NPNRU, l'État s'était engagé à verser entre 2018 et 2033 un montant de 1,2 milliard

d'euros, dont 300 millions sur la quinquennale 2023-2027. **Après sept années de versement, la contribution de l'État ne s'élève**

qu'à 156,9 millions d'euros, soit 13 % du montant auquel il s'était engagé, quand Action Logement et les bailleurs sociaux ont déjà respectivement versé 35 % et 45 % de leur dû.

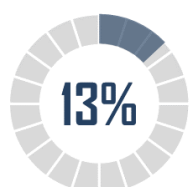
Si l'ANRU sera en capacité de mener à bien ses projets en 2026, la **rapporteure rappelle le devoir pour l'État d'agir comme un bon gestionnaire et d'anticiper** les dépenses à venir.



Dans un contexte d'accélération des paiements, **l'État devra contribuer a minima** à hauteur de 250 millions d'euros **en 2027** et augmenter drastiquement ses crédits sur les dernières années du programme, s'il ne souhaite pas mettre en péril le rythme des opérations, voire en reporter certaines aux calendes grecques.

« La hausse de la contribution de l'État au NPNRU en 2026 ne doit occulter ni le retard considérable accumulé par l'État, ni les tensions sur la trésorerie de l'ANRU, ni la nécessité d'engager rapidement un troisième programme de renouvellement urbain. » Viviane Artigalas, rapporteure

L'article 66 du PLF 2026 prévoit par ailleurs le report de 2026 à 2027 de la date limite des engagements de l'ANRU, mesure que la rapporteure avait proposée dans son rapport l'an dernier, ainsi que celui de la date limite de solde de 2030 à 2032. Ce décalage permettra à l'ANRU de repousser la date limite de versement des acomptes à 2027, et celle des décaissements à 2034. **Cette mesure était devenue nécessaire pour permettre à certains territoires de finaliser leurs opérations et surtout à l'État de lisser sa charge sur une plus longue période.** Selon ses projections, l'ANRU devrait ainsi engager 1,5 milliard d'euros l'an prochain, au lieu de 2 milliards.



Part des engagements
de l'État remplis



Part des opérations du NPNRU
déjà engagées

À l'heure actuelle, 88 % des opérations du NPNRU sont déjà engagées et il reste plus de deux années aux collectivités pour engager les dernières opérations. **La rapporteure met donc en garde le gouvernement contre la tentation de proroger cette mesure de décalage au-delà de 2027.** Si le report permet d'étaler les paiements liés au NPNRU, il ne règle en rien la soutenabilité financière du programme à moyen terme.

Par ailleurs, la rapporteure insiste sur l'importance d'un troisième programme de renouvellement urbain, confié à l'ANRU, dont il faudrait organiser la mise en place dès 2026 afin d'éviter toute « latence » entre les programmes. Une mission de préfiguration menée par Philippe Van de Maële, ancien directeur général de l'ANRU, a été lancée en ce sens par Valérie Létard.

C. LES CONTRATS DE VILLE, OUTILS DE PROGRAMMATION STRUCTURANTS POUR LES QPV, CONNAÎTONT PLUSIEURS MODIFICATIONS EN 2026

Le programme 147 du PLF 2026 prévoit 193,3 millions d'euros de crédits à destination de la mise en œuvre des contrats de ville. L'enveloppe complémentaire de 2 millions d'euros déléguée en 2025 aux territoires ultramarins, dont 1 million d'euros pour Mayotte, a été préservée au sein du projet de loi de finances pour 2026.

Le territoire mahorais, dont toutes les communes ont été classées en QPV par la loi du 11 août 2025, fait face à des difficultés structurelles, aggravées par le passage du cyclone Chido et de la tempête Dikeledi, qui rendent complexe la signature des contrats de ville d'ici le 31 décembre 2025, date limite fixée par la LFI 2025. De manière générale, **la rapporteure est favorable à un report au 31 juillet 2026 de la date d'autorisation de déploiement des crédits en l'absence de signature préalable des contrats de ville**, afin que la politique de la ville ne subisse pas d'interruption début 2026 dans les territoires ultramarins.



Conformément aux orientations du comité interministériel des villes (CIV) de juin dernier à Montpellier, qui a placé le **développement économique** parmi les priorités de la politique de la ville, l'article 12 du PLF 2026 réforme les dispositifs fiscaux en faveur de la politique de la ville et étend les exonérations d'impôts sur les bénéfices aux entreprises commerciales, artisanales et libérales qui s'installent en QPV. **La rapporteure salue cette mesure de simplification, qui fera des QPV le zonage unique en matière de fiscalité de la politique de la ville.**

Enfin, dans le cadre de la nouvelle génération des contrats de ville, les conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière, dont bénéficient les bailleurs sociaux pour la gestion urbaine de proximité, ont été récemment renouvelées. Après le travail engagé l'an dernier par Juliette Méadel pour évaluer l'action des bailleurs sociaux en contrepartie de cet abattement, les auditions menées par la rapporteure confirment le **bon fonctionnement général de la gestion urbaine de proximité** et la bonne implication globale des bailleurs sociaux sur le terrain.

II. LE LABEL « CITÉS ÉDUCATIVES », UNE DÉMARCHE POUR COORDONNER LES DISPOSITIFS DE POLITIQUE DE LA VILLE, UNE MÉTHODE QUI FAIT SES PREUVES

A. UNE DÉMARCHE DE COOPÉRATION À PLUSIEURS NIVEAUX

À la fois label, zonage et démarche, la Cité éducative est née d'une expérimentation à Grigny en 2017 et d'une réflexion lancée par le rapport

Borloo de 2018. Elle fournit un cadre de coopération à l'ensemble des acteurs de la communauté éducative afin d'améliorer la prise en charge sociale et la réussite éducative des jeunes de 0 à 25 ans. **Au croisement de la politique de la ville et des politiques scolaires, la démarche « cités éducatives » coordonne des dispositifs souvent mis en œuvre de manière étanche et non concertée**, parmi lesquels les Cordées de la réussite, le Programme de réussite éducative et les adultes-relais.

Pour décloisonner questions éducatives et questions territoriales, le programme repose sur un pilotage national partagé par le ministère de l'Éducation nationale et le ministère chargé de la Ville, réunis au sein d'un secrétariat permanent commun à l'Agence nationale des collectivités territoriales (ANCT) et à la Direction générale de l'enseignement scolaire (DGESCO). **Depuis leur lancement en 2019, 250 cités éducatives ont été labellisées**, dont 39 en 2025. Les cités recouvrent 260 communes et 600 QPV, et elles bénéficient à 1,5 million de jeunes.

Depuis 2019, **les cités éducatives ont reçu un financement total de 300 millions d'euros, majoritairement au titre du programme 147 « Politique de la ville »**, mais aussi, dans une moindre mesure, du programme 230 « Vie de l'élève ». Chaque cité éducative perçoit de la part de l'État une dotation annuelle de l'ordre de 120 000 à 650 000 euros, afin de financer le fonctionnement des cités et des actions ayant trait à la culture, à la citoyenneté, au sport ou encore à la santé, en grande partie portées par le tissu associatif local.

Cette articulation de la politique de la ville et des politiques éducatives se traduit également dans la gouvernance locale des cités puisque **la prise de décision est assurée par une « Troïka »** composée d'un représentant de la collectivité (le maire), d'un représentant de l'État (le préfet) et d'un représentant de l'Éducation nationale (le directeur académique), appuyée par un chef de projet opérationnel. Le programme conduit ainsi à faire travailler ensemble dans ses déclinaisons territoriales les établissements scolaires, les associations, les entreprises, les services sociaux, les collectivités, les jeunes et leurs parents.

La cité éducative est une stratégie globale qui entend dépasser le seul cadre scolaire, pour penser la réussite et l'émancipation des jeunes à tous les âges et dans toutes les sphères de leur vie sociale. Les actions de la cité éducative englobent ainsi les temps scolaire, périscolaire et extrascolaire.



Source : Agence nationale des collectivités territoriales (ANCT)

L'objectif est en effet de maintenir dans le giron de la politique de la ville l'ensemble des jeunes, y compris ceux sortis du système scolaire, et de travailler à leur insertion professionnelle.

La rapporteure note cependant un angle mort dans cette démarche. **Elle regrette que les tranches d'âge non « captives » de l'enseignement scolaire, à savoir les 0-3 ans et les 16-25 ans, soient sous-investies par les actions des cités éducatives, et appelle à une plus grande ouverture du programme aux enjeux de la petite enfance et de l'insertion professionnelle,** en mettant par exemple en place un réseau étudiant à destination des jeunes arrivés dans le monde universitaire, comme c'est le cas à Gennevilliers.

B. LA GÉNÉRALISATION DU LABEL : UNE ANNONCE PROMETTEUSE RESTÉE LETTRE MORTE

Lors de la présentation du plan « Quartiers 2030 » en juin 2023, le Président de la République a annoncé la **généralisation des Cités éducatives à l'ensemble des 1 609 QPV d'ici la fin du quinquennat**. Cette volonté politique a été réaffirmée lors du CIV suivant les émeutes de l'été 2023 et a été inscrite dans la loi de programmation des finances publiques du 19 décembre 2023. Elle se traduit par un assouplissement des critères de labellisation depuis 2024, et notamment par une ouverture des appels à candidatures sans date limite de dépôt. La labellisation « au fil de l'eau » permet ainsi aux acteurs locaux de prendre le temps de constituer leur dossier et de structurer des partenariats et des projets de qualité.

Malgré cette annonce prometteuse, le Gouvernement ne donne pas aux collectivités les moyens de ses propres ambitions, comme en témoignent la baisse des crédits alloués aux cités éducatives (- 20 M€) en 2025 et les mesures de gel et d'annulation de crédits en 2024, qui ont repoussé la notification des 39 nouvelles cités éducatives labellisées à juin 2025.

Aujourd'hui, la reconduction en 2026 de l'enveloppe budgétaire de 2025 ne permet pas d'envisager à la fois la consolidation des 250 cités éducatives existantes et le lancement de cités éducatives dans les 900 QPV qui n'en sont pas encore dotés : à ce stade, le ministère chargé de la ville et l'ANCT **ne peuvent d'ailleurs pas s'engager sur une nouvelle vague de labellisation en 2026**. La rapporteure rappelle également que cette généralisation voulue par le sommet de l'État était en **contradiction avec un dispositif qui doit émaner d'une dynamique volontariste de la part des collectivités**.

C. ÉVALUER LES RÉSULTATS DE LA DÉMARCHE ET ALIGNER LES ZONAGES : DEUX PISTES D'AMÉLIORATION DES CITÉS ÉDUCATIVES

Bien qu'elles soient saluées par l'ensemble des acteurs de la communauté éducative, la rapporteure regrette **le manque de conclusions objectivées et chiffrées** quant à l'impact des cités éducatives sur l'intégration

sociale et la réussite éducative des jeunes de 0 à 25 ans. Malgré l'existence d'un protocole d'auto-évaluation et la production annuelle de revues de projets, qui permettent d'assurer un suivi régulier des cités éducatives, il n'existe plus d'instance dédiée au niveau national à l'évaluation des cités éducatives : le **Conseil national d'orientation et d'évaluation des cités éducatives**, installé en 2019, n'a plus d'activité depuis 2022.

Dans la lignée des travaux de l'Institut national de la jeunesse et de l'éducation populaire et de l'Observatoire national de la politique de la ville, **la rapporteure encourage la systématisation de l'évaluation des cités éducatives à l'échelle nationale, notamment par le suivi de cohortes et l'observation de trajectoires de vie**. L'étude d'une population à un instant *t* passe sous silence les phénomènes de mobilité géographique des jeunes et tend à minorer les effets bénéfiques des dispositifs de la politique de la ville. En somme, il s'agit de s'intéresser davantage au « **film** » qu'à la « photo ».

Les auditions de la rapporteure ont également mis en évidence la complexité induite par les cités éducatives en matière de zonage. Le périmètre des cités éducatives ne recouvre pas parfaitement celui des QPV, et encore moins celui des REP/REP+, ce qui peut être facteur de confusion pour les acteurs locaux dans la mise en œuvre des actions des cités éducatives et dans la définition de leur portée.

En somme, la cité éducative englobe toutes les sphères de la vie sociale des jeunes défavorisés, afin de leur permettre d'accéder à un avenir social et professionnel meilleur. Elle rend compte *in fine* de l'importance, pour donner plus de résonance aux dispositifs éducatifs et sociaux de la politique de la ville, de faire cité dans les quartiers.

TRAVAUX EN COMMISSION

Audition de M. Vincent Jeanbrun, ministre de la ville et du logement *(Mardi 25 novembre 2025)*

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Nous avons le plaisir de recevoir aujourd’hui, pour la première fois depuis sa nomination le 12 octobre dernier, le ministre de la Ville et du Logement, Vincent Jeanbrun.

Monsieur le ministre, je vous souhaite la bienvenue dans notre enceinte. Vous trouverez toujours, au sein de notre commission, des relais avisés et engagés sur les questions de logement et de politique de la ville.

Vous disposez d’un ministère de plein exercice, c’est une rupture et un signal que nous saluons : des marges de manœuvres politiques sont indispensables pour peser au niveau interministériel, car le Logement et la Ville sont malheureusement trop souvent appréhendés, à tort, sous le seul prisme des dépenses.

L’an dernier, notre commission avait salué une véritable inflexion en faveur du logement au sein du projet de loi de finances, sous l’impulsion de Valérie Létard. Je pense notamment à la réduction de 200 millions d’euros de la réduction de loyer de solidarité (RLS), à la généralisation du prêt à taux zéro dans le neuf ou encore à l’exonération de droits de succession pour les dons dans le cadre familial permettant l’acquisition d’une résidence principale.

Cette année, le Gouvernement semble prendre le chemin inverse en augmentant les prélèvements pesant sur les bailleurs sociaux à hauteur de 500 millions d’euros, dont 200 millions de RLS. Cette dernière est une ponction improductive, dont notre commission dénonce les effets depuis sa création en 2017. Car les bailleurs sociaux sont des acteurs indispensables de la relance de la production de logements.

Or, pour cela, ils doivent disposer de marges de manœuvre suffisantes et ce n’est pas le cas dans la situation budgétaire actuelle. L’édition 2025 de l’étude « Perspectives du logement social » de la Banque des territoires, dont les travaux font référence dans le secteur, est édifiante à ce sujet. Elle rappelle que les bailleurs sociaux ne pourront pas maintenir un haut niveau de production de logements tout en investissant massivement dans la réhabilitation, sauf à éroder progressivement leurs fonds propres et à créer un ralentissement de la production à compter de 2035.

En ce qui concerne le parc privé, notre commission défend depuis de nombreuses années une revalorisation de l’investissement locatif par la

création d'un véritable statut du bailleur privé. Comme je le répète souvent, il est temps de ne plus voir les propriétaires comme des profiteurs d'une rente, mais comme des contributeurs essentiels à la vie économique et sociale de notre pays. On ne dort pas dans un PEA ! Notre défi est de trouver une voie de conciliation entre l'efficacité de cette mesure pour la relance de l'investissement locatif, à travers des taux suffisamment incitatifs, et la nécessaire maîtrise de nos finances publiques. Monsieur le ministre, la position du Gouvernement a-t-elle évolué sur ce statut du bailleur privé à l'aune des débats à l'Assemblée nationale ?

Outre l'investissement locatif, la relance de l'accès à la propriété est une urgence sociale, mais aussi politique. Je dis souvent que débloquer les parcours résidentiels est indispensable pour relancer la mobilité sociale et éviter d'alimenter un sentiment de déclassement et d'assignation à résidence, dont les effets sur l'échiquier politique peuvent être dévastateurs. Monsieur le ministre, quelles mesures le Gouvernement entend-il porter pour redonner aux ménages l'espoir d'accéder à la propriété ? Le Gouvernement est-il favorable à l'ouverture du prêt à taux zéro (PTZ) aux logements acquis en bail réel solidaire (BRS) ? La revente de ces logements pose parfois un problème, quand elle n'est pas éligible au PTZ : les bailleurs se retrouvent avec des logements difficiles à revendre.

Voilà, Monsieur le ministre, les sujets sur lesquels je souhaitais vous interroger en priorité. Je vous laisse désormais la parole pour un propos introductif avant que mes collègues ne prennent le relais avec leurs questions, en particulier Amel Gacquerre, rapporteure pour avis sur les crédits logement et Viviane Artigalas, rapporteure pour avis sur les crédits de la politique de la ville.

M. Vincent Jeanbrun, ministre du logement et de la ville. – Merci pour vos mots d'introduction, ils disent très bien la situation du logement dans notre pays – elle se résume en deux mots : une crise grave. Aussi, dans ce débat budgétaire, avons-nous collectivement, Gouvernement et Parlement, un devoir plus qu'une mission : celui de répondre à cette crise du logement.

Ce n'était pas arrivé depuis longtemps, mon ministère recouvre et rassemble le logement et la politique de la ville : c'est un signal fort qu'a souhaité envoyer le Premier ministre, et je m'en réjouis. Cela doit nous permettre d'avoir des marges de manœuvre pour être plus efficaces encore, notamment sur les questions de rénovation urbaine, qui sont à la conjonction du logement et de la politique de la ville. Il ne s'agit pas, comme je l'ai entendu, d'avoir le logement au détriment de la politique de la ville, ou l'inverse : c'est bien l'ensemble de ces politiques publiques qui bénéficieront du plein et entier engagement du ministre et de toutes ses équipes.

Je sais que vous êtes particulièrement attentifs, ici au Sénat, à la défense des budgets de la politique de la ville. Notre engagement se manifeste notamment par le fait que nous avons d'ores et déjà porté la réforme des zones franches urbaines (ZFU) en quartiers prioritaires de la politique de la ville

(QPV). C'est désormais inscrit à l'article 12 du projet de loi de finances pour 2026, ce qui est une très bonne nouvelle. Les ZFU dans tous les quartiers prioritaires constituent une première avancée majeure. Côté logement, il y a la création du statut du bailleur privé ; nous y reviendrons.

C'est ma façon de vous répondre, Madame la présidente. Vous me demandiez quelles étaient les évolutions voulues par le Gouvernement entre la première copie de ce budget – qui était un peu dure, disons-le – et la version actuelle. Mon ministère a obtenu un premier statut de bailleur privé, c'est le fruit d'un compromis qui a le mérite d'exister et je ne doute pas que le Sénat saura l'améliorer avec le talent, le brio et le sérieux budgétaire qui le caractérisent, car nous sommes ici dans une maison sérieuse : je suis sûr que nous parviendrons à un statut du bailleur privé de qualité, ce qui est très attendu.

Cette audition est dédiée à la seconde partie du PLF, particulièrement aux quatre programmes de la mission « Cohésion des territoires » : les programmes 109, 135, 177 et 147. Je tiens à saluer et à remercier les directeurs d'administration centrale pour leurs travaux et leur accompagnement quotidien, en particulier la Direction générale des collectivités locales (DGCL), l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DHALN), la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL). Leurs services concourent en synergie à la continuité de l'État, à la satisfaction de l'intérêt général et à la mise en œuvre de la feuille de route confiée par le Premier ministre. Il me semble important de le rappeler dans le contexte d'instabilité politique qui est le nôtre. Je remercie donc tout particulièrement Cécile Raquin, directrice générale des collectivités territoriales, Damien Botteghi, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, et son adjointe Marie-Laure Van Qui. Je remercie également Jérôme D'Harcourt, délégué interministériel à l'hébergement et à l'accès au logement, avec qui j'étais ce matin pour visiter un lieu d'accueil des femmes victimes de violences, ainsi que Corinne de La Mettrie, directrice générale déléguée politique de la ville de l'ANCT. C'était l'occasion pour moi de les remercier pour leur présence et de permettre à chacun de bien les identifier.

Ma feuille de route est claire : achever le nouveau programme de rénovation urbaine. Il s'agit d'assurer le suivi et la mise en œuvre des 43 mesures du Comité interministériel des villes (CIV), de relancer l'offre de logement – le neuf comme l'ancien – et de fluidifier le recours au parc d'hébergement, mission très complexe. La méthode est claire : s'appuyer sur les travaux initiés en amont, notamment par mes prédécesseurs – Valérie Létard a ouvert la voie sur de très nombreux dispositifs – et par les parlementaires, en particulier par le Sénat, ils sont une mine d'informations et d'idées pour une politique de relance, que ce soit pour le logement – particulièrement celui des jeunes et des jeunes actifs – ou sur les enjeux de

la politique de la ville. Ma méthode ne consistera donc pas à faire une grande « loi Jeanbrun », mais d'aller chercher les bonnes idées là où elles se trouvent, c'est-à-dire auprès de ceux qui connaissent bien le terrain et font remonter des propositions intelligentes.

C'est dans cet esprit que je souhaite rassembler ce que j'appelle un « plan logement », qui n'est pas un projet de loi unique, mais le catalogue de toutes les mesures intelligentes à défendre dans les deux assemblées parlementaires. J'ai cru comprendre, Madame la présidente, qu'une proposition de loi très riche, signée de votre main, initiera prochainement des mesures en faveur du logement : vous pouvez compter sur moi pour accompagner cette démarche.

Le logement est un enjeu économique, social et humain. Économique, parce qu'il représente une part importante de l'activité nationale, et qu'une politique ambitieuse du logement rapporte aux deniers de l'État. On a parfois du mal à le faire entendre, mais une partie de nos déficits s'explique par un manque de soutien au logement – l'investissement dans ce secteur a un effet levier, il faut le rappeler et faire de la pédagogie. Les politiques du logement sont aussi une façon de soutenir la construction et l'artisanat, qui en ont grand besoin : avec une politique ambitieuse du logement, il y a une politique ambitieuse pour l'emploi.

La politique du logement est un enjeu social, ensuite, parce que le logement reste un besoin vital. Je fais très volontiers mienne votre phrase, Madame la présidente : « on ne dort pas dans son PEA », j'aime son humour, mais aussi la façon dont elle indique le chemin que nous devons emprunter. En effet, nous devons faire en sorte que les Français qui ont un petit bas de laine le sortent de la banque pour investir dans la pierre et donc aident à construire un toit pour des Français qui en ont besoin. C'est un enjeu fondamental, car l'absence de logement décent est la première cause de précarité dans notre pays. Nous devons construire du logement et, mieux, le construire au bon endroit et le rendre accessible à tous : c'est tout l'enjeu des politiques publiques liées au logement, et des outils nouveaux comme le statut de bailleur privé.

Dans la politique du logement comme dans la politique de la ville, nous n'oublions pas les outre-mer, qui ont des défis considérables en la matière.

Je crois aussi que nous devons recourir au triptyque décentralisation, clarification et simplification. Il faut rendre une grande partie de la politique du logement aux collectivités locales et, en particulier, aux maires la politique d'attribution des logements sociaux. Le maire que j'ai été pendant dix ans considère que nous devons pouvoir, en tant qu'élus locaux, rendre compte à notre population et participer activement à ce que l'on appelle de manière un peu trop technique la politique de peuplement. Les maires le disent, vous le savez parfaitement : ils veulent loger des habitants qui sont déjà sur leur

commune ou leur agglomération, il faut le prendre en compte. Cependant, il faut être très clair : si l'on donne le quota préfectoral au maire, il faut lui donner tout le quota, y compris celui relevant du droit au logement opposable (DALO). Tous les maires avec qui j'en ai parlé m'ont dit avoir sur leur territoire des habitants relevant du Dalo et vouloir les loger – et il faut le reconnaître : il est difficile de voir des habitants de la commune en situation très grave, qui attendent depuis longtemps, voir passer des personnes relevant du Dalo venues d'autres territoires. Je l'ai encore constaté lors du congrès des maires, les édiles attendent que la politique d'attribution leur soit confiée. Les propositions dans ce sens ne manquent pas, par exemple celle de Sophie Primas, avec sa proposition de loi visant à renforcer le rôle des maires dans l'attribution des logements sociaux – je vais m'en inspirer. Dans un autre registre, les rapporteuses Amel Gacquerre et Vivianne Artigalas ont mené des travaux très importants, notamment sur les questions d'obligation de rénovation énergétique ou encore sur le recours au groupement momentané d'entreprises – cela fait partie des initiatives pertinentes que nous devons promouvoir et mettre en œuvre le plus rapidement possible.

La simplification normative est également très importante, ainsi qu'un soutien actif aux logements sociaux. Vous avez raison, madame la présidente, la copie initiale du Gouvernement était à 1,3 milliard d'euros de RLS. La ministre des comptes publics a d'ores et déjà dit qu'un effort pourrait être fait et a évoqué le montant de 1,1 milliard, comme l'année dernière : c'est déjà un progrès notable, validé à l'Assemblée nationale.

Sur la politique de la ville, je commencerai par rappeler que la cohésion des territoires est au cœur de la promesse républicaine, notamment en matière d'égalité des chances. Enfant des quartiers prioritaires, j'ai toujours considéré que la Nation a le devoir de faire en sorte que, où que l'on naisse, l'on ait la même égalité des chances. C'est pourquoi je suis très heureux de porter la politique de la ville au sein de mon ministère. Les crédits consacrés à l'hébergement et à l'insertion – le programme 177 – demeurent à un niveau historiquement élevé pour 2026 et connaîtront même une augmentation. Celle-ci assurera le maintien du parc d'hébergement d'urgence généraliste et la montée en charge du deuxième plan quinquennal « Logement d'abord ». Je connais l'attachement du Sénat aux crédits de ce programme et la frustration qui a été la vôtre lors du précédent exercice budgétaire. Aujourd'hui, journée internationale pour l'élimination de la violence faite aux femmes, je rappelle que, selon le rapport de la délégation aux droits des femmes du Sénat, près de 3 000 femmes sans abri passent la nuit dans la rue. C'est inacceptable et nous devons collectivement trouver des solutions. Dans ces circonstances, la « sincérisation » des crédits dévolus à ce programme est un impératif.

Les aides personnelles au logement (APL) – le programme 109 – font l'objet d'une réduction maîtrisée, portée par deux mesures principales : le gel du barème et un recentrage du dispositif. Concernant le programme 135, il connaîtra une baisse significative. Concentré sur l'Agence nationale de

l'amélioration de l'habitat (Anah) et le dispositif MaPrimeRénov', les engagements de l'agence seront toutefois stabilisés en 2026 par rapport à 2025. Cette stabilisation est rendue possible par une réduction des crédits budgétaires de l'État, qui s'accompagne d'une mobilisation accrue du produit de la vente des certificats d'économie d'énergie (CEE). Il y a donc une baisse faciale au niveau budgétaire, puisque nous allons chercher de l'extra-budgétaire à travers les CEE.

Les discussions sur le budget de l'Anah sont en cours, mais l'orientation est claire : donner de la visibilité à l'ensemble des acteurs en évitant le « *stop-and-go* » que nous avons connu l'année dernière et qui est délétère. L'idée est de recentrer les dispositifs de l'Anah sur les passoires énergétiques les plus dégradées et sur les foyers les plus modestes, afin d'aider en priorité ceux qui en ont le plus besoin – nous mobiliserons les mêmes moyens, mais en nous concentrant sur les foyers les plus en demande.

Le programme 147, relatif à la politique de la ville, bénéficie d'une légère progression, malgré la réduction des dispositifs spécifiques « Quartiers d'été ». Ce niveau de crédits nous permet de maintenir l'ensemble des autres dispositifs, comme les contrats de ville, les cités éducatives, les programmes de réussite éducative ou les adultes-relais, et d'augmenter significativement le financement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru). Je profite de cette occasion pour évoquer le dispositif des maisons de l'enfance et de la réussite éducative (MeRe) initié par ma prédécesseure au ministère de la ville, Juliette Méadel.

Les crédits de cette mission traduisent une ligne d'équilibre : préserver les actions les plus structurantes tout en veillant à la soutenabilité des dépenses publiques. C'est un budget de responsabilité centré sur l'efficacité. Je connais le sérieux des sénateurs, en particulier celui du rapporteur général du budget, Jean-François Husson, pour préserver la trajectoire de réduction du déficit public au-dessous des 5 %, comme le demande le Gouvernement – la majorité des sénateurs viserait même 4,7 %... Le projet de loi de finances pour 2026 n'est donc pas un budget d'attente, c'est un budget d'action qui consolide les outils existants, tout en préparant les adaptations nécessaires aux enjeux démographiques, climatiques et sociaux.

Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour avis sur les crédits relatifs au logement. – Sans dévoiler l'avis que je présenterai demain à la commission sur les crédits « Logement », je souhaite vous interroger sur la rénovation du parc social, et vous alerter sur l'hébergement d'urgence.

La promesse d'octobre 2023 d'une enveloppe d'1,2 milliard d'euros sur trois ans en faveur de la rénovation énergétique du parc social n'a pas été tenue. Si l'an dernier, Valérie Létard avait obtenu le report de 200 millions gelés en 2024, il n'en est rien cette année. En ce qui concerne l'engagement de renouveau du bassin minier (ERBM), les crédits ne permettront que de liquider les restes-à-payer d'opérations antérieures. Monsieur le ministre, l'objectif de 12 000 logements financés au titre de l'ERBM, fixé en 2017,

sera-t-il atteint ? D'après les données reçues dans le cadre de mes travaux, 9 500 logements ont été financés sur 2018-2024.

De manière générale, nous devons engager une réflexion sur le financement de la rénovation et la réhabilitation du parc social. Dans le scénario central de l'étude « Perspectives du logement social » évoqué par notre présidente, en dépit des investissements massifs alloués à la réhabilitation, seuls 60 % du parc seraient en conformité avec la stratégie nationale bas carbone à horizon 2050. À l'heure où l'État s'est désengagé du Fonds national des aides à la pierre (Fnapp), dont la pérennité financière n'est assurée que par l'abondement des bailleurs sociaux, et où le dispositif « Seconde vie » deviendra moins avantageux dès la fin 2026, avec une exonération de taxe foncière qui passera de 25 ans à 15 ans, quel est l'avenir de nos politiques publiques en faveur de la rénovation du parc social ?

Ensuite, Monsieur le ministre, je vous alerte sur les crédits dédiés à l'hébergement d'urgence, qui sont systématiquement et délibérément sous-dotés en loi de finances. L'actuel projet de loi de finances de fin de gestion prévoit l'ouverture de 120 millions d'euros, témoignant de ce pilotage budgétaire insécurisant – et même dangereux, car notre configuration politique ne nous assure pas du tout de l'adoption de ce texte. Près de 900 sans-abris sont morts dans la rue en 2024, et parmi eux 34 enfants : assurer la sincérité budgétaire du programme est donc le strict minimum et le préalable à toute augmentation du parc. Avec Nadia Sollogoub, nous tenons à vous alerter sur ce sujet majeur pour notre société.

Mme Viviane Artigalas, rapporteure pour avis sur les crédits de la politique de la ville. – J'ai présenté mercredi dernier à la commission mon avis sur le programme 147 dédié à la politique de la ville. Constatant que les grands dispositifs spécifiques de la politique de la ville, comme les cités éducatives, le programme de réussite éducative ainsi que les adultes relais seraient préservés, et que l'Anru serait dotée de 66 millions d'euros de crédits supplémentaires, j'ai émis un avis favorable. Néanmoins, les quartiers d'été paient le prix de ces évolutions. Ils ne seraient plus dotés que de 5,1 millions d'euros en 2026 : doit-on craindre la suppression du dispositif à terme, à l'heure où les colos apprenantes du programme 163 « Jeunesse et vie associative » sont également supprimées ?

Enfin, malgré la hausse bienvenue cette année, j'ai appelé à la plus grande vigilance sur le rattrapage du retard accumulé par l'État dans le financement de l'Anru. Car l'État n'a versé qu'à peine plus de 10 % des montants promis. Monsieur le ministre, êtes-vous en mesure de vous engager devant nous à une accélération des paiements de l'État, compatible avec le rattrapage de son retard ? Un montant d'au moins 250 millions d'euros serait nécessaire l'an prochain. Surtout, lorsque les conclusions du rapport de préfiguration par Philippe Van de Maele auront été remises, avons-nous l'assurance d'un troisième programme de renouvellement urbain ? Je rappelle que cela nécessite une loi. Il est indispensable de faire cela rapidement, et

avant les présidentielles de 2027, si nous voulons éviter toute latence entre programmes.

J'en viens à l'hébergement d'urgence. Le 25 novembre est la Journée internationale pour l'élimination de la violence à l'égard des femmes. Chaque année, des milliers de femmes quittent leur domicile pour échapper aux violences conjugales. Faute de solutions adaptées, elles sont trop souvent envoyées à l'hôtel avec leurs enfants dans des conditions indignes, dangereuses, coûteuses pour l'État et contre-productives.

Face à ces situations humaines inacceptables, comment le Gouvernement compte-t-il garantir que les 110 millions d'euros supplémentaires du projet de loi de finances pour 2026 financeront enfin des dispositifs dignes, tels que des hébergements spécialisés et sécurisés ? Des projets existent dans les territoires, mais aussi de véritables parcours de sortie de l'hôtel et un accès effectif au logement social : il faut les promouvoir, qu'en dites-vous ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Madame la rapporteure Gaquerre, je porte un grand intérêt au monde du logement social et particulièrement à sa capacité à se rénover, notamment sur l'aspect énergétique, qui est fondamental pour faire baisser les charges et les loyers des locataires.

Nous envisageons de proposer aux bailleurs sociaux, au-delà des enjeux de baisse de la RLS qui leur redonnent un peu de souffle, 400 millions d'euros de CEE dans le cadre de programmes sécurisés, soit 200 millions supplémentaires que l'an dernier. Sur ces 200 millions supplémentaires, 40 millions financeront l'ingénierie et 160 millions seront attribués *via* des fiches dites bonifiées, qui apportent plus de garanties et beaucoup moins de volatilité. Avec 400 millions d'euros ainsi disponibles, nous pourrions couvrir plus de demandes : la réponse est donc extrabudgétaire, mais elle sera au rendez-vous.

Vous m'interrogez aussi sur l'engagement du renouveau du bassin minier. L'État tiendra ses promesses ; c'est un sujet particulièrement suivi par le Président de la République, cela m'a été confirmé lors de ma prise de fonctions.

Sur la question de l'hébergement d'urgence, Madame la rapporteure Artigalas, il y a bien un enjeu de « sincérisation » de ce budget. Notre pays est généreux et offre plus de 200 000 places chaque année. Or, les crédits ne suffisent pas à financer ces 200 000 places ; c'est pourquoi nous travaillons pour qu'ils progressent de 110 millions d'euros l'an prochain, la sincérité budgétaire est très importante, c'est aussi une condition pour piloter les programmes, pour les acteurs publics aussi bien que pour les associations, qui ne peuvent pas attendre systématiquement la fin de l'année pour connaître leur budget. Je demande donc le plus de sincérité possible dans les crédits pour l'hébergement d'urgence. J'étais ce matin dans un centre d'accueil pour des femmes victimes de violences, j'y ai encore une fois constaté combien

l'hébergement d'urgence est une nécessité : il change des vies, des trajectoires, des destins – une très grande partie des femmes sont accueillies avec des enfants, elles trouvent dans ces centres une nouvelle famille. Je veillerai à ce que nous ayons les moyens de nos ambitions au service de cette politique publique tout à fait nécessaire. Du reste, j'ai cosigné aujourd'hui même, avec Aurore Bergé, une circulaire pour que tous les préfets mettent en place un cadre clair et priorisent le soutien aux femmes victimes de violences, à la fois dans l'hébergement d'urgence, mais également pour le relogement, afin qu'elles puissent redémarrer dans la vie avec un nouveau « chez elles », notamment dans le logement social.

Merci pour votre avis favorable sur les crédits de la politique de la ville. Vous avez raison de le dire, le dispositif « Quartiers d'été » voit ses crédits reculer, alors qu'il est très apprécié des maires ; je m'en remets à la sagesse parlementaire pour peut-être l'abonder davantage – sachez bien que je n'ai nulle intention de supprimer ce dispositif qui a porté ses fruits. Ce maintien est d'autant plus important que les « colos apprenantes » ont été supprimées du budget ; nous travaillons activement avec mon cabinet et mon administration, notamment en lien avec la Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf), pour les maintenir dans la géographie prioritaire de la ville, mais je ne peux guère, à ce stade, vous faire d'annonce. L'école apprenante présente une plus-value importante, nous nous efforcerons de trouver de nouveaux financements pour mettre en place un modèle, sinon identique, du moins similaire.

Sur la rénovation urbaine, ensuite, l'État n'a qu'une parole et il tiendra ses engagements : nous irons au bout des financements engagés par l'Anru. Nous avons mobilisé 300 millions d'euros sur le cycle et nous les tiendrons. Permettez-moi cependant de ne pas vous répondre à ce stade sur l'Anru 3 : une mission de préfiguration est en cours, et il serait désobligeant de ma part de m'exprimer avant que le préfigurateur ait terminé sa mission. Je peux cependant vous dire qu'il serait inaudible que l'État n'accompagne pas, avec les partenaires et notamment Action Logement, les projets de rénovation urbaine issus des territoires.

Enfin, sur l'hébergement d'urgence, c'est l'honneur de la France de ne pas laisser les gens dormir dans la rue. Trop de personnes dorment encore dehors et y risquent leur vie, alors que nous arrivons dans la période hivernale. C'est un défi que nous devons relever. La France a considérablement augmenté le nombre de places ces dernières années, c'est même le double pour les femmes victimes de violences. Ce n'est pas suffisant, mais cela montre une trajectoire et une volonté très forte en la matière.

M. Guislain Cambier. – Vous parlez de crise grave du logement, mais, je ne vais pas mâcher mes mots – moi qui suis venu à la politique avec Jean-Louis Borloo –, nous nous demandons si Emmanuel Macron a une quelconque ambition en matière de logement ! En huit ans, nous avons connu huit ministres du logement – méritoires, en particulier votre prédécesseure,

mais que pouvaient-ils si le Président de la République n'avait aucune ambition pour leur secteur, s'il croit que le marché s'autorégule ?

Le Président de la République et Bercy se rendent-ils bien compte de la crise du logement ? Mesurent-ils que cette crise grave, c'est la faillite pour des milliers d'entreprises, ce sont des dizaines de milliers d'emplois détruits ? Ont-ils conscience que le logement représente 22 % du PIB français et que c'est le premier secteur industriel de notre économie ?

Nous voulons bien vous accompagner, mais encore faut-il que l'exécutif ait une ambition et une vision...

Mme Anne-Catherine Loisier. – Êtes-vous prêt à rouvrir le choix du mix énergétique et à revenir sur le dogme du tout-électrique et sur la mise au pilori des chaudières à bois haute performance, qui impacte aujourd'hui lourdement la construction et le coût des logements ? En effet, au 1^{er} janvier prochain, les chaudières à bois ne seront quasiment plus aidées au titre de MaPrimeRénov' et des C2E – l'aide plafonnerait à 1 000 euros, contre 7 000 voire 14 000 euros pour une pompe à chaleur (PAC).

Dans cette assemblée, nous sommes favorables au mix énergétique, car nous savons que l'énergie bois est utile et qu'elle est la moins chère dans le grand pays forestier qu'est la France ; c'est important en particulier pour les foyers les plus défavorisés. Êtes-vous donc prêt à sortir de ce dogme du « tout-PAC », qui sera vraiment préjudiciable à l'économie de notre territoire, à des milliers d'artisans et surtout aux Français en situation modeste qui ne pourront pas financer les surcoûts liés au fonctionnement d'une PAC ?

M. Yves Bleunven. – Nos bailleurs sociaux supportent de multiples contraintes, alors qu'ils sont le bras armé de nos territoires pour construire et relever le défi du logement. Comment entendez-vous consolider leur modèle économique ?

Depuis quelques années, nous assistons à une augmentation folle des coûts de la construction. Certaines causes sont traitées, mais nous restons très inquiets, je vous l'ai dit lors du débat sur la crise du logement. Les prix et les coûts des matériaux paraissent décalés de la réalité et méritent des investigations. Alors que certains éléments justifiant l'augmentation ont évolué dans le sens contraire, les coûts ne baissent pas : qu'en pensez-vous ?

La crise du logement passe pour une « bombe sociale ». Or, quand on parle de simplifier les procédures, on nous renvoie à une éventuelle loi spécifique. Une loi de simplification a été faite pour les Jeux olympiques, afin que les logements prévus soient livrés à temps ; des assouplissements exceptionnels ont été également pris pour Mayotte. Avez-vous dans vos projets un texte pour simplifier le processus de construction ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Nous sommes attachés au modèle généraliste du logement social, en particulier pour son rôle contracyclique.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – J'ai vu Jean-Louis Borloo cette semaine et, effectivement, cela fait du bien de l'entendre – et nous avons parlé ensemble du rôle fondamental des bailleurs sociaux.

D'une façon générale, je crois que Bercy a constaté l'effet contracyclique des bailleurs sociaux, ils ont en partie sauvé le monde du logement, notamment privé – et c'est une bonne nouvelle que cela ait été entendu, c'est ce qui a rendu plus simple de revenir cette année à ce qu'avait réussi à négocier Valérie Létard, soit un montant de RLS à 1,1 milliard d'euros. Amélie de Montchalin s'y est engagée oralement, reste à l'écrire dans la loi et à le voter, mais le Gouvernement a exprimé là sa volonté de redescendre la RLS au même niveau que l'année dernière.

Il ne m'appartient pas de dire ce que pense le Président de la République. Ce que je sais, c'est que ma feuille de mission indique très clairement de relancer le logement – neuf, ancien, privé et social –, avec un slogan qui me convient bien : « du logement partout et pour tous », pour n'oublier aucun territoire.

C'est aussi en cela que le statut du bailleur privé aura un intérêt : nous faisons en sorte qu'il ne soit pas zoné territorialement pour ne pas nous retrouver dans cette absurdité connue avec le dispositif Pinel où, à force de se focaliser sur les zones tendues, nous en sommes venus à subventionner du logement surtout là où il y avait déjà un marché. C'est, d'un point de vue économique, assez étonnant.

La simplification est aussi une urgence, parce que si la construction et la rénovation coûtent cher, c'est bien sûr en raison du coût des matériaux, mais aussi parce que les démarches administratives sont extrêmement longues. En tant que maire, j'ai lancé mon projet de cœur de ville fin 2014 et nous n'avons toujours pas posé la première pierre, tant les démarches, les enquêtes, les délibérations sont longues, sans compter les recours nombreux contre le projet. Le premier enjeu est donc de gagner du temps administratif, sans pour autant faire moins bien ou avec moins d'ambition, en particulier sur le plan environnemental. Nous devons pouvoir simplifier et pour me faire comprendre, j'emploie cette formule : je rêve du « Notre-Dame de la construction » et des « jeux Olympiques du logement ». J'aimerais que le Parlement s'inspire de ce qui a été fait pour les jeux Olympiques, ce que nous devons d'ailleurs refaire pour les jeux Olympiques d'hiver car sans loi de simplification, nous n'aurons pas les équipements nécessaires. Ce que nous constatons après les jeux Olympiques, c'est que l'on a construit du logement avec la même ambition et la même qualité, mais en un tiers du temps, voire en deux fois moins de temps qu'habituellement, et pour moins cher. Je propose donc de mettre en débat cette idée qu'on peut simplifier les règles de la construction, peut-être pas toutes les règles partout, mais, par exemple, dans le cadre d'une zone d'aménagement. Une fois que la création d'une telle zone a été validée par les habitants, le conseil municipal et le préfet, on pourrait considérer que des garde-fous sont en place et que, dès lors, il est possible

d'appliquer des règles simplifiées pour avancer, comme on l'a fait pour les jeux Olympiques – l'idée étant de ne pas perdre de temps, puisqu'il s'agit d'opérations maîtrisées par les pouvoirs publics. D'autres simplifications ont été adoptées cet automne dans la proposition de loi du député Harold Huwart de simplification du droit de l'urbanisme et du logement – le Conseil constitutionnel en a censuré plusieurs en estimant qu'elles étaient des cavaliers législatifs, il faudra y revenir dans un texte idoine.

Autre défi, celui de l'innovation : il faut réfléchir au logement un peu différemment que nous le faisons, intégrer par exemple les *tiny house*, comme vous le faites en Bretagne, Monsieur Bleunven. Il ne faut pas s'interdire d'innover localement, c'est l'échelon pertinent, car ce qui vaut par exemple sur vos terres bretonnes ne vaut pas forcément en plein cœur de l'Île-de-France, même si de bonnes inspirations peuvent être trouvées.

Je reprends à mon compte l'idée de rencontrer les organismes dédiés pour évoquer la question de l'indice des prix et des matériaux. Vous avez raison : même si la guerre en Ukraine se poursuit, les filières se sont réorganisées et la Covid est derrière nous. Nous devons donc nous poser un certain nombre de questions.

Madame la sénatrice Loisier, à titre personnel, je suis assez favorable au mix énergétique. Élu de la région Île-de-France, j'ai soutenu avec la présidente de région la réactivation de la filière bois, qui fait partie de la solution. Toutefois, dans l'exercice budgétaire qui est le nôtre et pour accompagner les outils énergétiques au meilleur rendement et au bilan CO₂ le plus bas, l'Anah a reconcentré son action sur les pompes à chaleur, il faut en tenir compte. Cependant, pour reprendre la formule du Premier ministre, le Gouvernement a proposé, nous débattons, et vous décidez. Je vous ai exposé ma position. Le mix énergétique reste possible et financé dans le cadre d'une rénovation globale. Comme je l'indiquais, nous allons essayer, sur MaPrimeRénov', de nous concentrer sur des rénovations d'ampleur, dans lesquelles la filière bois pourra avoir un débouché. En revanche, sur les gestes simples, cela ne figure pas dans le budget tel qu'il a été monté. Je suis à votre disposition pour que nous reparlions ensemble de la question du diagnostic de performance énergétique (DPE).

M. Jean-Luc Brault. – Une mesure fonctionne très bien dans les secteurs du logement et de la construction : le prêt à taux zéro (PTZ). Destiné aux primo-accédants sous condition de revenus, il reste largement accessible.

Seriez-vous prêt à l'élargir aux familles nombreuses ? Je m'explique : beaucoup de familles dans nos campagnes ont construit à taux zéro avec un enfant et en ont aujourd'hui deux, voire trois. Elles ne peuvent plus construire, car elles n'ont plus l'argent nécessaire, les banques ne jouent pas le jeu et les salaires ne suivent pas. Ne pourrions-nous pas permettre à ces familles, grâce à un nouveau PTZ, d'agrandir leur maison sans avoir à attendre un héritage, ceci dans un cadre strictement contrôlé ? Qu'en pensez-vous ?

Mme Pauline Martin. – Membre de la commission d'enquête sénatoriale sur les agences de l'État, je reste en questionnement sur l'efficience de l'Anah, en particulier face à sa gestion de MaPrimeRénov', marquée par un niveau exceptionnel de fraude et par une complexification administrative qui dépasse parfois l'entendement, mais qui semble devenir habituelle dans les services de l'État. Que pensez-vous de l'idée de supprimer l'Anah, et de réintégrer ses missions dans votre ministère ? Et que pensez-vous du fonctionnement de l'Anru, dont Jean-Louis Borloo nous a dit qu'elle avait été détournée de ses missions originelles ?

M. Daniel Fargeot. – Suite au rapport Daubresse-Cosson pour une relance durable de l'investissement locatif, de juin dernier, vous avez annoncé la création d'un statut du bailleur privé par le biais d'un amendement du Gouvernement au projet de loi de finances. Son esquisse est bonne, mais un mécanisme d'amortissement pour les logements acquis à compter du 1^{er} janvier 2026 et loués nus pour au moins neuf ans, ne peut être considéré comme la création d'un statut de bailleur privé. Nous attendons donc la suite avec impatience et sachez que nous aurons des propositions claires et précises en la matière. C'est donc avec attention que nous regarderons les mesures dans le plan d'urgence pour le logement que vous avez annoncé.

J'ai une question particulière concernant l'expulsion des délinquants de leur logement social. Dans le Val-d'Oise, la commune de Franconville est particulièrement mobilisée sur ces questions, mais ses élus nous disent qu'ils éprouvent la plus grande difficulté à ce que les procédures pénales aboutissent à des expulsions. Avez-vous engagé une réflexion conjointe avec le garde des Sceaux pour orienter l'arsenal de sanctions vers les expulsions ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Merci pour ces questions précises, qui confirment à quel point les sénateurs maîtrisent ces sujets de manière très fine et sont, de surcroît, force de proposition.

Le PTZ « famille nombreuse » est un concept à creuser, parmi les mesures concrètes du plan logement que j'appelle de mes vœux – un tel dispositif n'aurait pas le même coût s'il est cumulable avec le bail réel solidaire (BRS).

M. Yves Bleunven. – Ce serait très utile pour des familles qui veulent s'agrandir, mais qui y renoncent parce qu'elles seraient trop à l'étroit dans leur logement – pensons aussi à la démographie...

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Cela nécessite un chiffrage et un cadrage précis des conditions financières. L'intérêt du PTZ, c'est que le promoteur n'en est pas informé à l'avance, et qu'il n'intègre donc pas cette donnée au projet – on évite donc l'écueil que l'on constate avec ma MaPrimeRénov', de voir les prix augmenter parce que le dossier est subventionné... Je m'engage à creuser cette idée d'un PTZ familles nombreuses.

Une réorganisation ou une suppression des agences publiques comme l'Anah et l'Anru sont-elles souhaitables ? Une précision importante : MaPrimeRénov', même si elle a pu connaître quelques soubresauts, donne satisfaction ; on nous demande de maintenir ses moyens, plutôt que de les diminuer, l'idée de soutenir nos concitoyens dans la rénovation énergétique fait l'unanimité. L'Anah a fait la lumière sur les accusations de fraude. Sur l'année 2024, on estime qu'environ 8 millions d'euros, et non 600 millions comme on l'entend parfois, font l'objet d'une étude approfondie pour suspicion de fraude, c'est un niveau raisonnable. Sur l'année 2025, aucun euro n'a été versé à ce stade, mais 35 millions ont été provisionnés par précaution – c'est assez peu, rapporté aux milliards d'euros que ce programme représente. L'Anah, forte de son ingénierie et de la remise à niveau de ses systèmes d'information, s'est protégée pour lutter contre la fraude.

Plus largement, les changements éventuels dans l'organisation des agences publique relèvent d'une réforme plus large voulue par le Premier ministre, qui engage une vision de la décentralisation et du rôle des services de l'État. Notre objectif dans l'examen de la loi de finances, reste le service public rendu à nos concitoyens – et je ne crois pas à la baguette magique qui supprimerait des agences tout en maintenant le service à son niveau. Il faut réfléchir à la façon de rendre ce service de meilleure façon, plus efficace et moins onéreuse.

Concernant l'Anru, Jean-Louis Borloo ne dit pas que l'agence aurait été détournée de ses missions originelles, mais que son fonctionnement a été rendu plus complexe que ce qu'il avait conçu à l'origine. Jean-Louis Borloo me rappelait les premiers temps de l'Anru, quand elle fonctionnait avec ce qu'il avait appelé un « comité de bienveillance » : il s'agissait alors de placer autour d'une table tous les acteurs susceptibles d'aider le maire dans ses projets de rénovation urbaine, dans un cadre flexible ; avec les années, l'agence s'est dotée d'un comité d'engagement, ce qui la rend plus complexe. Pour ma part, ayant pu en bénéficier en tant que maire, je considère que l'agence a beaucoup apporté par sa capacité à fournir de l'ingénierie, des financements et à réunir tout le monde autour de la table. Vous avez donc en face de vous un ministre qui défend la rénovation urbaine et qui espère que nous pourrions continuer à en faire dans ce pays. De manière générale, je défends les politiques publiques, pas leur complexité – et je serais heureux de les rendre plus simples.

Je salue les premiers pas d'un statut du bailleur privé, et je ne doute pas que le Sénat va l'améliorer, lui donner plus d'impact : je compte sur vous.

S'agissant de l'expulsion de délinquants du parc social, je sais l'implication des maires du Val d'Oise, en particulier de Xavier Melki à Franconville, je m'y suis rendu et j'y ai vu l'engagement de l'édile, ainsi que du préfet. Des maires se sont saisis des nouvelles dispositions de la loi sur le narcotrafic, entrées en vigueur l'été dernier. Forts de condamnations effectives d'individus reliés au narcotrafic, ils ont pu lancer des procédures d'expulsion qui sont allées jusqu'au bout. Une jurisprudence intéressante a même été

établie, puisque des agressions ayant eu lieu à l'agence du bailleur, donc hors de la commune, ont été retenues par les juges comme un trouble de jouissance lié au logement et ont pu entraîner des expulsions. Le droit va plutôt dans le sens des bailleurs, des maires et des préfets, avec une logique simple : le logement social doit aider les familles qui ne pourraient pas se loger autrement – donc nous n'avons pas à donner la priorité à ceux qui troublent l'ordre public. Dès lors, une réflexion s'impose : ce qui fonctionne si bien avec la loi sur le narcotrafic, serait-il possible de l'étendre à d'autres formes de violence et à un certain nombre de condamnations ? Je parle de violences graves. Nous accueillons en hébergement d'urgence des femmes qui vivent à la rue avec leur enfant, nous voulons leur accorder un logement social mais nous en manquons ; lorsque l'on constate que certains sont occupés par des locataires qui se sont rendus coupables de violences aggravées, on a de quoi se demander s'il ne faudrait pas changer certaines attributions – il y même des cas où le mari condamné pour violences conjugales reste dans le logement social, et c'est la femme victime qui se retrouve en hébergement d'urgence, il y a là quelque chose à faire pour donner aux bailleurs sociaux la possibilité de se séparer des familles qui posent problème. Nous le savons tous ici, les locataires qui posent problème sont une petite minorité, mais une petite minorité qui peut gâcher la vie d'un très grand nombre. Cela fait partie des combats que je mène et, bien sûr, j'en discute avec mes collègues au Gouvernement.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Hier, la présidente de l'Union sociale de l'habitat (USH) me citait un cas pratique : une famille a été expulsée pour troubles à l'ordre public, mais le préfet a aussitôt demandé à un autre bailleur social de tout mettre en œuvre pour accueillir cette famille. À quoi sert d'expulser, si c'est pour devoir reloger aussitôt et déplacer ainsi le problème ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – C'est ce que j'évoquais dans mon propos introductif : les maires doivent être force de proposition dans l'attribution des logements sociaux, d'abord parce qu'ils doivent être en mesure de protéger leur territoire. Il faut le faire intelligemment, il ne s'agit pas de donner au maire un pouvoir d'attribution individuelle du logement, ce n'est pas à lui de choisir les locataires, mais il doit pouvoir établir la liste des candidats entre lesquels la commission d'attribution pourra choisir. Ensuite, le maire doit avoir un droit de veto. Lorsque nous nous retrouvons avec des familles qui causent des troubles extrêmement graves, avec des agressions, des condamnations, des adultes qui font des allers-retours réguliers en prison, il me paraît inaudible que le maire ne dispose pas d'un veto sur l'installation de telles familles sur son territoire.

Dans le cas de Franconville, la mesure d'expulsion a été efficace en matière de narcotrafic. En revanche, s'agissant des violences – je pense à des jeunes qui, pendant les émeutes de 2023, ont dégradé du mobilier urbain sous les caméras et ont commis des actes très graves –, le juge estime qu'il n'y a pas

de trouble de jouissance si l'acte est commis en dehors du strict patrimoine du bailleur, et interdit en conséquence l'expulsion. L'acte peut être grave et commis dans la rue qui jouxte l'immeuble social – si ce n'est pas sur le patrimoine du bailleur, l'expulsion n'est pas possible ; nous allons devoir y réfléchir de plus près et voir comment corriger cet état de fait.

Mme Marianne Margaté. – Vous parlez d'une crise grave du logement, d'une « bombe sociale », il faut en prendre la mesure et voir son impact sur nos concitoyens, en particulier la souffrance humaine qu'elle engendre. Les trois millions de ménages demandeurs de logement regroupent cinq millions de personnes, les dépenses de logement représentent facilement le tiers ou la moitié des ressources, les jeunes peinent à prendre leur autonomie, les familles sont contraintes. Dans ce contexte, la révision du gel des APL n'est-elle pas une partie de la réponse à apporter à ces familles ? Ce serait aussi une manière de lutter contre la pauvreté, les impayés et l'impossibilité d'accéder à un logement. Vous avez mentionné, et c'est une bonne nouvelle, la baisse de la RLS. L'APL sera-t-elle augmentée en compensation pour aider les locataires ?

Nous assistons depuis 2017 à une démolition progressive de notre modèle généraliste du logement social : 16 milliards d'euros ont été prélevés sur les bailleurs sociaux, ce qui les oblige à revoir leur coût de gestion, donc à diminuer le nombre de gardiens, de tout ce qui fait la gestion de proximité, des personnes proches des locataires et qui sont des régulateurs, qui peuvent prévenir et aider. La présence humaine est progressivement supprimée, les moyens manquent pour rénover, les logements se dégradent et les bailleurs manquent de ressources pour construire. On parle de fluidifier le parc, mais que veut-on fluidifier ? Quand les gens ne peuvent plus entrer dans le parc social ni en sortir, il n'y a rien à fluidifier.

Il faut faire attention, ensuite, sur l'expulsion des délinquants, car les sanctions judiciaires sont entre les mains de la justice, il ne faut pas de condamnation collective de la famille. On va mettre les gens à la rue, mais où iront-ils ? La condamnation collective de la famille pose bien des problèmes, y compris de droit.

Enfin, l'encadrement des loyers arrive à terme et la question se pose de sa pérennisation, mais aussi de son élargissement et de son amélioration, car nous connaissons les dérives liées aux compléments de loyer. Qu'en pensez-vous ? L'encadrement des loyers, aux mains du maire, ne serait-il pas un moyen de freiner la spéculation sur le parc privé ?

J'attire votre attention sur la commission d'enquête qu'avec ma collègue Amel Gacquerre nous avons consacrée aux copropriétés. Nous y avons souligné le nombre très important de copropriétés en difficulté – plus de 150 000 sur environ 800 000 – et la grande pauvreté qui y existe, qu'elle soit le fait des propriétaires – un million de propriétaires modestes ou très modestes – ou des locataires. C'est donc, hélas, le vivier pour les marchands

de sommeil, pour le logement indigne, pour l'absence de rénovation avec des propriétaires qui ne peuvent pas réaliser les travaux. D'où l'importance de l'Anah et d'un plan d'initiative « Petites Copropriétés » – parce ce qu'on entend peu parler de ces petites copropriétés, sauf, hélas, quand elles s'écroulent.

M. Bernard Buis. – Alors que le logement social est saturé, avec plus de 2,8 millions de demandes en attente et moins de 8 % de rotation en 2023, vous avez récemment déclaré vouloir mettre fin au « logement social à vie » : qu'est-ce à dire, et quelles mesures envisagez-vous pour y parvenir ?

Ma deuxième question est une alerte sur la situation très dégradée des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), à la suite de la réforme de la taxe d'aménagement. Alors que cette taxe constitue leur principale source de financement, sa réforme s'est accompagnée de dysfonctionnements importants, liés à des réductions d'effectifs et à des défaillances des outils numériques. Au niveau national, les montants collectés baissent de 40 % par rapport à 2023, un décalage d'environ 230 millions d'euros. Dans une tribune commune soutenue par l'Association des maires ruraux de France et par l'Association des petites villes de France, la Fédération nationale des CAUE et Départements de France ont alerté sur les conséquences graves de cette baisse. Quelles mesures pourriez-vous prendre à très court terme pour garantir le maintien des services rendus aux territoires par les CAUE ?

Mme Martine Berthet. – Le logement des travailleurs saisonniers est aussi un domaine dans lequel il y a beaucoup à faire. Nous l'avons souligné dans notre rapport sur le logement des jeunes et avons soutenu le développement des résidences à vocation d'emploi en les introduisant dans la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement. Les entreprises dans les stations de tourisme ont besoin d'être accompagnées directement afin de loger leurs travailleurs saisonniers dans des conditions dignes, ce qui n'est pas toujours le cas.

Il faudrait, tout d'abord, qu'elles ne soient pas soumises à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, mais aussi leur donner la possibilité de récupérer la TVA sur l'achat, la construction ou la rénovation des logements qu'elles doivent mettre en œuvre pour loger ces saisonniers. Ce n'est pas le cas actuellement, car cela n'est pas considéré comme faisant partie de leur activité principale. Pourtant, ces saisonniers sont bien indispensables à cette activité, qu'il s'agisse des magasins, des hôtels, des restaurants, des remontées mécaniques ou de la gestion des plages. Qu'en pensez-vous ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Vous avez raison de rappeler qu'il y a trop de mal-logement en France et que notre jeunesse en souffre tout particulièrement. Je songe notamment au camping de Paris, qui est occupé à l'année en particulier par des étudiants. Le défi à relever est considérable,

nous allons nous inspirer du très bon rapport parlementaire qui a été rédigé sur ces questions.

Sur les APL, vous rappelez que le Gouvernement a décidé un gel et un recentrage, sachant que l'inflation est faible ; ce gel rapportera environ 100 millions d'euros au budget général et 200 millions d'euros en année pleine. Nous avons un impératif de sérieux budgétaire. Quand l'inflation a été très forte, l'État a accompagné ; quand elle est plus faible, nous sommes dans une logique d'années blanches. Cela n'est pas idéal, mais nous sommes face à de telles contraintes que nous n'avons pas vraiment le choix. Si nous voulons pouvoir envoyer des signaux forts aux bailleurs sociaux, il faut bien le financer quelque part : il y a un enjeu de rigueur et de sérieux budgétaire à tenir.

Je crois, comme vous, qu'il faut des parcours résidentiels ; la mobilité dans le parc social ne sera réelle qu'à partir du moment où nous trouverons des portes de sortie pour les familles qui le souhaitent. Cela passe notamment par le fait de construire plus, mieux et de manière plus abordable.

J'examine la question de l'encadrement des loyers sans dogmatisme. J'entends des points de vue opposés en la matière, et je crois que, dans ces conditions, mieux vaut non pas généraliser une obligation d'encadrer les loyers, mais rendre l'encadrement possible aux maires qui le souhaitent, pour qui cet encadrement fait sens localement – par exemple les maires frontaliers ou de zones touristiques, où les loyers s'enchérissent au point que la population historique locale ne peut plus se loger. Nous attendons le rapport des économistes qui travaillent sur le sujet. Je me permets cependant de vous alerter sur le fait que certains veulent confier à l'agglomération le pouvoir d'encadrer les loyers : or je crois que l'échelon pertinent est la commune, ou bien l'encadrement sera obligatoire pour des maires qui ne l'auront pas choisi.

Je salue votre rapport sur les copropriétés dégradées, il décrit une réalité trop longtemps ignorée. J'ai dans mon portefeuille ministériel le projet « Marseille en grand » et nous constatons qu'au-delà des enjeux sur le patrimoine des bailleurs sociaux, les copropriétés dégradées sont au cœur des problématiques qui défraient la chronique. On a laissé ces copropriétés se dégrader petit à petit, au point de les abandonner parfois à des marchands de sommeil qui en ont fait des réservoirs d'horreur. Les logements en copropriété représentent 30 % du parc de logement, c'est considérable, les copropriétés dégradées comptent environ 1,5 million de logements. C'est un véritable défi, on comprend pourquoi l'enveloppe de 250 millions d'euros fléchée l'an passé dans le budget de l'Anah a été entièrement consommée, je négocie pour qu'elle augmente l'an prochain.

Qu'ai-je voulu dire en appelant à la fin du logement social à vie ? Aujourd'hui, le bail avec un bailleur social ne comporte ni date de sortie ni même de clause de revoyure, contrairement à un bail avec un propriétaire privé. Ces clauses me paraissent fondamentales. Pour le bailleur, qui doit pouvoir mettre fin au bail en cas de manquement grave du locataire, sans avoir

à passer nécessairement par la justice, je propose de débattre d'une clause de revoyure tous les trois ans. Nous devons y réfléchir avec les professionnels du secteur. Ce sera aussi utile pour le locataire, pour lui garantir un rendez-vous avec le bailleur. Lors de mon déplacement à Franconville, par exemple, j'ai visité des logements sociaux totalement insalubres – 48 heures après ma visite, le préfet a décrété leur insalubrité et les familles ont été relogées et quand on demande des explications au bailleur, qui gère très bien son parc par ailleurs, il nous répond qu'il n'avait pas connaissance de l'état délabré de ces logements... parce qu'il n'est pas habilité à y pénétrer ! Je trouve cette réponse tout simplement extraordinaire. Une clause de revoyure tous les trois ans serait donc l'occasion de faire le point et ce serait utile aux deux côtés.

Je crois, ensuite, qu'il faudra « muscler » un peu le jeu sur la mise en co-titularité du bail. J'ai vu dans ma commune des grands-parents qui, un an avant de quitter leur logement social pour prendre leur retraite, inscrivent sur le bail leur petit-fils ou leur petite-fille, étudiant à Paris – ce qui conduit à une sorte de transmission, quasiment un héritage, sans passer par la moindre commission d'attribution. Des maires disent même que le service se marchande : il suffit de conclure un PACS ou de faire une domiciliation, et l'on contourne les commissions d'attribution. Cela n'est pas acceptable... Autre exemple, encore à Franconville : une famille liée au narcotrafic a été expulsée ; le maire reçoit quelques jours plus tard les voisins, qui lui disent être à l'étroit dans leur logement ; le maire appelle le bailleur pour voir s'ils peuvent s'installer dans le logement libéré – mais le bailleur avoue sa surprise, puisque dans son fichier, le logement trop petit était censé être occupé... par un couple de retraités ! En réalité, la famille à l'étroit sous-louait son logement depuis des années, à un prix bien supérieur au loyer du bailleur social... Voyez, ce genre de situation serait plus rare avec une revoyure tous les trois ans.

J'ai grandi dans le logement social. Sans lui, mon petit frère et moi n'aurions pas eu la vie que nous avons eue et je ne serais pas devant vous pour en parler. Je suis donc très favorable à mobiliser la solidarité nationale pour donner à des familles qui ne peuvent se loger dignement, un accès à des logements sociaux abordables. Je souhaite aussi que ce système soit méritocratique, que les plus méritants en bénéficient et que ceux qui se sont détournés des règles du droit et des comportements civiques élémentaires ne soient plus prioritaires.

Il est encore possible de fluidifier les parcours résidentiels, en construisant plus et différemment. L'accession sociale à la propriété est l'une des seules raisons pour lesquelles des familles peuvent demander à partir de leur logement social pour réaliser leur rêve de devenir propriétaire. Il faut donc trouver les bons véhicules, comme le BRS ou le PTZ. Je vous donne rendez-vous lors des travaux relatifs au plan logement pour apporter des solutions.

J'ai bien pris note de l'alerte sur les CAUE, il y a une véritable problématique de captation de la taxe d'aménagement, y compris pour les collectivités locales, nous devons trouver une réponse.

Enfin, vous avez raison de m'interpeller sur les travailleurs saisonniers. Cela rejoint ce que nous évoquions sur l'innovation et la nécessité d'inventer du sur-mesure. C'est aussi pour cela que je travaille activement à la décentralisation, à la clarification et à la simplification voulues par le Premier ministre. Il faut du sur-mesure : on n'habite pas en bord de côte comme en haut d'une montagne ou dans le Val-de-Marne. Comment crée-t-on du logement adapté ? Je vous propose que nous y travaillions ensemble. Il y a le volet fiscal pour que des résidences secondaires puissent être ouvertes, c'est une piste à explorer. Je ne vous garantis pas la TVA tout de suite, vu le contexte budgétaire, mais nous devons y réfléchir, et pourquoi pas au sujet de la taxe sur les résidences secondaires. Il y a aussi l'aspect normatif. Avons-nous besoin d'avoir les mêmes contraintes urbaines pour tous les types de logement ? Les permis sont-ils les mêmes pour construire du logement 100 % saisonnier que du logement à l'année ? C'est une vraie question. C'est peut-être là que nous pouvons nous donner des marges d'expérimentation. La *tiny house* est un bon exemple : les règles ne sont pas les mêmes que pour un logement dans un immeuble classique. Je suis favorable à explorer cette voie.

Mme Annick Jacquemet. – Que pensez-vous des cités éducatives en matière de réussite scolaire, et quelles sont les perspectives d'évolution de ce dispositif ?

La semaine dernière devant le congrès des maires, vous avez proposé aux élus de mieux « packager » les dispositifs de protection de l'enfance : qu'entendez-vous par là, plus précisément ?

Enfin, les représentants de la fédération « Solidaire pour l'habitat » (Soliha) m'ont dit leurs difficultés financières et de gestion liées aux changements de règles de MaPrimeRénov' : êtes-vous conscient de ces difficultés de gestion pour cet acteur associatif essentiel, et que pouvez-vous faire pour les résoudre ?

M. Christian Redon-Sarrazy. – En zone rurale, les loyers sont souvent faibles, mais les coûts de construction ou de rénovation ne sont pas inférieurs et les bailleurs sociaux sont assez peu présents, car ils ont d'autres priorités. L'initiative privée est limitée, du fait de la faible rentabilité, les communes n'ont généralement pas les moyens d'intervenir et les programmes des départements sont souvent insuffisants. Dans ces conditions, comment intervenir ? Il y a en zone rurale un parc immobilier relativement important, une partie se dégrade parce qu'aucun opérateur n'intervient, alors qu'il y a de la demande pour ce type de logement et ce niveau de loyer. Ne faudrait-il pas des mesures spécifiques aussi bien pour le parc privé que pour le parc public ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Des évaluations sont en cours sur les cités éducatives, les retours de terrain que j'en ai sont excellents. Nous y

avons mis davantage de moyens à la suite des émeutes urbaines de 2023, les budgets sont désormais stabilisés. Le dernier CIV a proposé d'étendre le dispositif, c'est aussi pourquoi il nous faut l'évaluer précisément. Les cités éducatives que j'ai visitées montrent une capacité de coordination de l'ensemble des acteurs, d'action très concrète qui met la citoyenneté et les familles au cœur de tous les enjeux de l'école. Le dispositif est cher mais il fonctionne bien, nous en maintenons le budget et nous avons vocation à poursuivre l'extension de la labellisation.

Une précision : c'est sur les « colos apprenantes » que je vous ai dit ne pas pouvoir faire d'annonce. Elles ont été retirées du budget, alors qu'elles ont leur utilité, en particulier dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV) ; c'est pourquoi j'essaie de trouver d'autres façons de les financer.

Concernant la protection de l'enfance, j'évoquais dans mon propos liminaire les mesures prises par Juliette Méadel, ma prédécesseure au ministère de la ville. Elle a créé une labellisation de différents centres dans les communes – leur forme peut varier d'une ville à l'autre – en articulant le programme de réussite éducative (PRE), les dispositifs sur l'aide à l'enfant, sur l'accompagnement des parents avec la parentalité, et l'accompagnement psychologique pour un certain nombre d'enfants dans ce qu'elle a appelé les Maisons de l'enfance et de la réussite éducative (MeRe). Certaines villes disposent d'outils de cette nature depuis longtemps, mais il est bon de les labelliser, de les mettre en avant et de créer un recueil des bonnes pratiques pour qu'ils puissent être mis en œuvre partout où cela est possible. Il faut continuer dans cette voie, la jeunesse a besoin d'un accompagnement psychologique peut-être plus fort qu'auparavant. Dans les quartiers prioritaires, il y a beaucoup de violence, elle peut créer des traumatismes qu'il faut prendre en charge le plus tôt possible pour reprendre pied et poursuivre une vie normale, ou bien on risque de perpétuer des comportements violents. J'étais hier soir à Meaux, chez Jean-François Copé, pour l'avant-première d'un film sur les rixes réalisé par les jeunes de ces quartiers ; il montre que l'accompagnement a permis à ces jeunes de prendre conscience de leur mal-être, de réaliser que la violence n'était pas normale alors qu'elle est ordinaire dans leur environnement. Il y a beaucoup à faire, en proximité, pour aider les jeunes.

Concernant MaPrimeRénov', les territoires bénéficient souvent d'une délégation, certains sont même en délégation de type 3, ils sont donc quasiment autonomes. Le « stop-and-go » est ce qu'il y a de pire, d'où ma volonté de recentrer le dispositif sur ceux qui en ont le plus besoin et d'avoir une gestion plus facile.

Je ne suis pas sûr qu'il faille créer un dispositif particulier pour le logement dans le rural. Ma feuille de route est claire : du logement partout et pour tous. C'est pourquoi le volet sur l'ancien est aussi important, y compris dans le cadre du statut du bailleur privé, parce qu'il faut effectivement investir dans de l'habitat existant, pour le rénover. Cela suppose de mobiliser les

investisseurs privés, donc de les aider mais avec une contrepartie : des loyers plafonnés. À l'issue des débats à l'Assemblée nationale, nous étions à un niveau de 3,5 % pour du loyer intermédiaire ; plus le loyer sera bas – conventionné, social, voire très social –, plus l'aide et l'exonération seront importantes. C'est l'un des premiers outils qui permet de reconquérir des territoires où il y a une demande.

J'étudie également un autre mécanisme consistant à redistribuer du logement social de la ville vers le rural. Cela s'est fait entre la commune d'Aubervilliers et une communauté de communes de Bretagne : une rénovation nécessitait de reconstituer des logements, mais il n'est pas évident de trouver une zone hors périmètre Anru à Aubervilliers et alentour où l'on puisse construire ; une solution a été trouvée en Bretagne, une partie de la reconstitution y a donc été faite. C'est tout bénéfice pour la ville en rénovation urbaine, qui a besoin de diminuer son nombre de logements sociaux et qui va financer une part importante de la construction dans une communauté d'agglomération rurale qui n'en aurait pas eu les moyens, c'est une formule gagnant-gagnant où tout le monde s'y retrouve. Je suis ouvert à toute proposition pour enrichir le plan logement : il n'est pas souhaitable, ni souhaité par les Français, de loger tout le monde dans les métropoles. À une époque, le logement social était craint dans les zones rurales, aujourd'hui on veut retrouver des leviers de peuplement, parce qu'on veut accueillir des familles – et cela correspond au vœu des Français d'habiter dans des zones moins denses. Il y a des outils pour le faire, je vais examiner toutes les initiatives qui vont dans le bon sens et si vous avez des propositions, je serais heureux d'en parler avec vous – je sais que le Sénat est une force de proposition, puisque les territoires ruraux sont en général bien défendus dans cette maison.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – D'une manière générale, tous les territoires sont bien défendus dans cette maison, qu'ils soient ruraux ou urbains, sans qu'il y ait d'opposition entre eux.

Merci pour votre disponibilité, monsieur le ministre, nous percevons votre volonté d'avancer – sachez que vous pouvez compter sur nous : il y a urgence dans la politique du logement, elle doit être portée au plus haut niveau dans les priorités nationales, car le logement est tout simplement nécessaire et se trouve donc au fondement d'autres priorités politiques, économiques et sociales.

Ce point de l'ordre du jour a fait l'objet d'une captation vidéo qui est disponible en ligne sur le site du Sénat.

Examen en commission
(Mercredi 19 novembre 2025)

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Nous examinons maintenant le rapport pour avis sur les crédits relatifs à la politique de la ville de la mission « Cohésion des territoires ». Chers collègues, je ne vous demanderai pas de vous prononcer aujourd’hui, dans la mesure où il ne s’agit que d’un volet de la mission. La semaine prochaine, après avoir examiné l’autre volet consacré au logement, nous nous prononcerons sur l’ensemble des crédits de la mission.

Mme Viviane Artigalas, rapporteure pour avis sur les crédits relatifs à la politique de la ville de la mission « Cohésion des territoires ». – Dans le cadre de mon avis budgétaire sur le programme « Politique de la ville », je m’intéresse aux grandes évolutions des crédits tout en mettant l’accent sur un dispositif spécifique pour illustrer l’action de la politique de la ville. Cette année, j’ai choisi de m’intéresser aux cités éducatives, une démarche territoriale et partenariale centrée sur l’éducation tout au long des 25 premières années de la vie. Contrairement à mes habitudes, je n’ai pas pu me rendre sur le terrain, mais j’ai échangé avec des élus locaux engagés sur le sujet.

Les crédits du programme augmentent de 6 % – soit 42 millions d’euros – par rapport à 2025. Cette progression tient à la hausse de la contribution de l’État à l’Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru). Comme s’y était engagée Mme Valérie Létard en juin dernier, cette contribution atteint 116 millions d’euros en 2026. C’est mieux que l’an passé, où seuls 50 millions d’euros avaient été inscrits en cours d’examen, à la suite de notre mobilisation qui répondait au silence de la copie initiale du Gouvernement. Ces 66 millions d’euros supplémentaires ne marquent que le début d’un nécessaire rattrapage du retard accumulé par l’État dans le financement du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Autre point positif dans le contexte budgétaire actuel : les crédits alloués aux grands dispositifs que sont les adultes-relais, les cités éducatives et le programme de réussite éducative, sont sanctuarisés et maintenus à leur niveau de 2025. Je salue la préservation de ces dispositifs pour deux raisons : premièrement, ces derniers ont fait la preuve de leur utilité sociale ; et deuxièmement, les à-coups budgétaires de ces dernières années ont freiné la mobilisation des acteurs locaux. Je pense notamment au gel du recrutement des adultes-relais et à l’annulation de crédits en cours de gestion pour les cités éducatives en 2024, qui ont suscité perplexité, voire découragement, chez de nombreux élus.

Néanmoins, un dispositif paie le prix de la hausse des crédits dédiés à l'Anru et de la sanctuarisation de certains programmes ; il s'agit de Quartiers d'été. Ce dispositif finance des activités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) pendant les vacances d'été et celles de la Toussaint. En 2026, l'enveloppe passe de 30 à 5 millions d'euros, pour revenir à un volume financier comparable à celui alloué avant la pandémie.

Le Gouvernement a fait le choix de cibler l'effort budgétaire sur un seul dispositif plutôt que de faire peser la contrainte sur l'ensemble des actions. Cela peut s'entendre, mais il ne faudrait pas abandonner ce dispositif à moyen terme. En effet, celui-ci joue un rôle essentiel dans la socialisation et l'engagement des jeunes, alors que l'été est une période à fort risque d'isolement.

Le budget de la politique de la ville prévoit également 193 millions d'euros pour la mise en œuvre des contrats de ville. Conformément aux orientations du comité interministériel des villes de juin dernier à Montpellier, ils incluent désormais un volet investissement pour soutenir le développement d'une activité économique endogène dans les QPV.

À ce sujet, je me permets une incise pour souligner une mesure de la première partie du projet de loi de finances (PLF). L'article 12 prévoit d'étendre les exonérations d'impôts sur les bénéfices aux entreprises commerciales, artisanales et libérales qui s'installent en QPV, afin d'en faire le zonage unique en matière de fiscalité de la politique de la ville. Cette mesure de simplification bienvenue aura néanmoins un coût, estimé à 155 millions d'euros de moindres recettes en année pleine. Comme l'a rappelé mon collègue Jean-Baptiste Blanc, il faudra en suivre attentivement l'efficacité.

Le montant de l'enveloppe complémentaire dédiée à la mise en œuvre des contrats de ville dans les territoires ultramarins est maintenu à 2 millions d'euros, dont 1 million d'euros pour Mayotte, sachant que l'intégralité de l'archipel a été classée en QPV par la loi du 11 août dernier. Alors que les contrats de ville ultramarins doivent être signés d'ici le 31 décembre 2025, les difficultés structurelles de certains territoires, particulièrement aigües à Mayotte, compliquent le respect de ce calendrier. Le Gouvernement prévoit un amendement autorisant la mise en œuvre des crédits de la politique de la ville jusqu'au 31 juillet 2026, sans signature préalable des contrats de ville ; j'y suis favorable, car il faut éviter une interruption de l'action de la politique de la ville dans des territoires déjà confrontés à d'autres urgences.

Enfin, dans le cadre de la nouvelle génération des contrats de ville, les conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière, dont bénéficient les bailleurs sociaux pour la gestion urbaine de proximité, ont été récemment renouvelées. Pour mémoire, Mme Juliette Méadel avait engagé l'an dernier un travail d'évaluation de l'action des bailleurs sociaux en contrepartie de cet abattement ; elle en avait présenté les premiers résultats devant notre commission en avril dernier. De mon côté, les auditions menées confirment le

bon fonctionnement général de la gestion urbaine de proximité et la nécessité de ne pas stigmatiser l'ensemble des bailleurs sociaux, dont l'implication reste essentielle sur le terrain.

Je souhaite maintenant évoquer la situation de l'Anru. Les 66 millions d'euros supplémentaires de financement de l'État alloués au NPNRU en 2026 ne doivent occulter ni les tensions sur la trésorerie de l'agence, ni le retard considérable de financement de l'État, ni la nécessité d'engager rapidement un troisième programme de renouvellement urbain.

Certes, l'enveloppe de 116 millions d'euros de l'État est une avancée, mais celle-ci demeure inférieure aux 250 millions d'euros demandés par l'Anru. Cette enveloppe sera néanmoins suffisante pour assurer les engagements de l'agence en 2026, grâce à la mise en place de plusieurs mesures de régulation budgétaire, comme des reports de paiements. Mais ces 116 millions d'euros ne sont qu'un dérisoire apport sachant le retard considérable de l'État dans le financement du NPNRU, qu'il devra rattraper tôt ou tard. Après huit années de versement, la contribution de l'État atteint à peine 155 millions d'euros, soit 13 % du montant de 1,2 milliard d'euros auquel il s'était engagé, quand Action Logement et les bailleurs sociaux ont déjà respectivement versé 35 % et 45 % de leur dû.

Par ailleurs, l'article 66 du PLF pour 2026 prévoit le report de 2026 à 2027 de la date limite des engagements de l'Anru. Cette mesure permettra à l'État de lisser sa charge sur une plus longue période, et à l'Anru d'engager l'an prochain 1,5 milliard d'euros au lieu des 2 milliards d'euros initialement prévus. Mais cela ne règle en rien la soutenabilité financière du programme à moyen terme ; en 2027, il faudra que l'État contribue, *a minima*, à hauteur de 250 millions d'euros, et qu'il augmente fortement les crédits sur les dernières années du programme pour ne pas mettre en péril le rythme des opérations, dont 88 % ont déjà été engagées.

Le report des engagements est une solution acceptable pour cette année, mais cela ne doit pas devenir la règle. Il convient, dès 2026, de travailler à la mise en place d'un troisième programme de renouvellement urbain. Les élus locaux ne cessent de nous alerter sur les risques d'une latence entre les programmes. Une mission de préfiguration a été confiée en ce sens par Mme Valérie Létard à M. Philippe Van de Maele, ancien directeur général de l'Anru ; elle devrait rendre ses travaux au printemps.

Après cette présentation des grandes évolutions budgétaires du programme, je souhaite valoriser les cités éducatives, démarche territoriale et partenariale fondée sur le volontariat pour coordonner l'action en faveur de l'éducation. Celles-ci offrent un cadre de coopération à l'ensemble des acteurs de la communauté éducative pour améliorer la prise en charge sociale et la réussite éducative des jeunes de 0 à 25 ans. À la fois label et démarche, elles se situent au croisement de la politique de la ville et des politiques scolaires.

Les cités éducatives sont pilotées au niveau local par le maire, le préfet et l'éducation nationale, avec l'appui d'un chef de projet opérationnel ; ensemble, ils mobilisent établissements, associations, entreprises, services sociaux, collectivités et familles. Depuis leur lancement en 2019, 250 cités éducatives ont été labellisées, dont 39 en 2025. Cela concerne 1,5 million d'élèves, à la fois sur le temps scolaire, périscolaire et extrascolaire, car l'ambition de ces cités éducatives est de maintenir dans le giron de la politique de la ville tous les jeunes, y compris ceux qui sont en dehors du système scolaire.

Sur ce dernier point, malgré le succès indéniable de la démarche, les auditions ont mis en évidence que l'action se concentre souvent sur les tranches d'âges scolarisées, à savoir les 3-16 ans. Il est dommage de laisser en marge les moins de 3 ans et les plus de 16 ans, et de ne pas traiter les périodes cruciales de la petite enfance et de l'entrée dans les études ou la vie active. Certaines cités éducatives sont néanmoins plus actives sur le sujet, et ciblent les publics concernés, comme à Gennevilliers, avec la mise en place d'un réseau étudiant pour les jeunes arrivant dans l'enseignement supérieur.

Malgré l'annonce de la généralisation des cités éducatives en 2023, le Gouvernement ne donne pas aux collectivités les moyens de ses ambitions ; l'objectif semble abandonné, comme en témoigne la baisse de 20 millions d'euros des crédits alloués aux cités éducatives en 2025, après les gels et annulations de 2024 qui ont retardé la labellisation de 39 nouvelles cités éducatives. En 2026, avec la stabilisation des crédits, le ministère en charge de la ville et l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) ne peuvent pas s'engager sur une nouvelle vague de labellisation, faute de crédits supplémentaires et de demandes.

L'annonce de la généralisation semble à la fois incantatoire, dans la mesure où elle ne s'accompagne pas de moyens financiers, et contradictoire, car la cité éducative est un dispositif basé sur le volontariat local. La labellisation doit se construire avec les acteurs de terrain et émaner d'une dynamique volontariste de la part des collectivités. Cette démarche prend nécessairement du temps et ne doit pas être imposée d'en haut.

Enfin, je souhaite dire un mot sur l'évaluation. Même si les cités éducatives sont unanimement saluées par tous les acteurs auditionnés, elles sont, comme de nombreux dispositifs de la politique de la ville, difficiles à évaluer. Il s'agit de développer des suivis de cohortes pour observer les trajectoires de vie. C'est ce que nous préconisons déjà dans notre rapport de 2022 sur la politique de la ville, en indiquant qu'il convenait de s'intéresser davantage au film qu'à la photo. En n'observant que la photo, on passe sous silence les phénomènes de mobilité géographique des jeunes, et on minore les effets bénéfiques des dispositifs de la politique de la ville.

Pour toutes ces raisons, je propose un avis favorable à l'adoption des crédits relatifs à la politique de la ville de la mission « Cohésion des territoires ».

Mme Sophie Primas, rapporteur spécial de la commission des finances sur les programmes « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables », « Aide à l'accès au logement », « Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat » et « Politique de la ville » de la mission « Cohésion des territoires ». – Je tenais à vous informer que je remplace notre collègue Jean-Baptiste Blanc à la commission des finances et que j'ai été chargée de suivre les programmes relatifs au logement et à la ville de la mission « Cohésion des territoires ». Je vais bien évidemment travailler de concert avec Viviane Artigalas et Amel Gacquerre, afin de parvenir à une position commune.

Mme Amel Gacquerre. – La politique de la ville repose sur les contrats de ville et sur le renouvellement urbain ; l'abondement de ce dernier ne doit pas masquer la baisse d'autres crédits, qui aura des conséquences sur l'efficacité des dispositifs.

Je salue l'effort du Gouvernement pour répondre à la situation alarmante de l'Anru, qui permet de sécuriser les opérations pour 2026. Se pose, néanmoins, la question de l'avenir de l'Anru et du troisième programme, alors que tous les élus témoignent des changements en cours dans nos quartiers.

Je salue également le renforcement des dispositifs fiscaux, avec ce zonage unique dans lequel on intègre de nouvelles activités, notamment artisanales et de santé.

Le report d'un an de la date limite des engagements de l'Anru répond à une demande des élus ; je me réjouis de son inscription dans le PLF pour 2026.

Enfin, je déplore la baisse des crédits alloués aux Quartiers d'été. Si cette baisse est compréhensible, elle s'avère symbolique pour le tissu associatif.

Je suivrai l'avis de la rapporteure, ne serait-ce que pour l'abondement de l'Anru.

M. Yannick Jadot. – L'abondement de l'Anru est une bonne nouvelle, mais cela reste insatisfaisant au regard des besoins.

Dans l'évaluation des actions en faveur des quartiers prioritaires, l'accompagnement a toujours constitué une dimension importante. Lors de la commission d'enquête sur le narcotrafic, les rapporteurs ont regretté de ne pouvoir aborder tous les enjeux relatifs à la prévention. Je déplore que cette part liée à l'humain soit en baisse dans le budget.

À ce stade, nous penchons pour une abstention.

Mme Marianne Margaté. – Au-delà de ces dispositifs provisoires, la mobilisation des dispositifs de droit commun dans les QPV reste le sujet important. Le tissu associatif alerte sur les baisses de financement. Les missions locales et les collectivités sont également concernées par ces baisses. Le désengagement de l'État sur les actions de proximité et d'accompagnement sera d'autant plus douloureux pour les QPV, sachant que leur nombre ne cesse d'augmenter ces dernières années.

Sur le sujet des adultes-relais, une incertitude concerne le nombre de contrats. Celui-ci passera-t-il à 6 200 ou restera-t-il limité à 4 500 ?

Les crédits en faveur des Quartiers d'été diminuent ; il s'agit d'un mauvais signal adressé aux associations et aux jeunes dans les quartiers.

Les « colos apprenantes » vont-elles disparaître ?

Enfin, je relaie l'inquiétude des maires concernant le fonds d'investissement pour les territoires. Je m'interroge sur la fusion des trois dotations, celle dévolue à la politique de la ville se retrouvant avec les dotations pour les territoires ruraux et l'investissement local ; cela laisse craindre une opacité dans les attributions, en plus de l'amputation de 200 millions d'euros qui inquiète tous les élus.

M. Philippe Grosvalet. – Les collectivités locales, qui sont les premières à financer la politique de la ville, et l'ensemble du tissu associatif sont aujourd'hui en difficulté. Ces associations, très décriées ces dernières années par le Président de la République, constituent un filet de sécurité pour un certain nombre de nos concitoyens. Si ce filet craque, je crains que l'on se retrouve dans des situations périlleuses qui font le lit des idées extrémistes.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – La question des crédits de droit commun revient de manière lancinante. Les crédits de la politique de la ville ne sont pas censés se substituer aux crédits de droit commun ; ces derniers doivent prendre le relais, mais, comme nous ne cessons de le déplorer, ce n'est pas le cas.

Mme Viviane Artigalas, rapporteure pour avis. – La baisse de certains dispositifs de droit commun aura des conséquences sur la politique de la ville, dont la philosophie est de donner davantage à ceux qui en ont le plus besoin, sans pour autant se substituer au droit commun. Par ailleurs, ce dernier diminue sur l'ensemble du territoire.

Vous avez évoqué le rapprochement de la dotation politique de la ville (DPV) et celle d'équipement des territoires ruraux (DETR). Les élus déplorent un manque de visibilité, avec un fléchage qui risque de devenir opaque.

L'Anru a déjà connu des gels et annulations de crédits. Cette année, la direction a demandé 250 millions d'euros et obtenu 116 millions d'euros. Il s'agira d'être vigilant sur les crédits accordés dans les prochaines années, ainsi que sur le déploiement du troisième programme.

Nous manquons de visibilité sur le zonage unique. Je m'interroge sur le montant de la prévision de cette dépense fiscale.

Sur les adultes-relais, 4 500 contrats ont été notifiés ; en pratique, on en recense environ 4 300.

L'enveloppe pour les Quartiers d'été est équivalente à celle qui existait avant le Covid. Je déplore l'affaiblissement de ce dispositif qui fonctionnait bien depuis le Covid, et souhaite le rétablissement des crédits en sa faveur. Dans le cadre des cités éducatives, des actions sont également conduites dans les domaines de l'extrascolaire et du périscolaire ; cela n'est pas satisfaisant, mais il faudra s'en contenter.

Enfin, le sujet des « colos apprenantes » n'entre pas dans le cadre de la mission ; il concerne le sport, la jeunesse et la vie associative. Il est à noter qu'au moment où ces « colos apprenantes » sont supprimées, le budget consacré aux Quartiers d'été est également en baisse.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Pour rappel, nous procèderons à un vote global après la présentation du rapport sur les crédits relatifs au logement, la semaine prochaine.

La commission décide de réserver son avis sur les crédits relatifs à la politique de la ville de la mission « Cohésion des territoires ».

LISTE DES PERSONNES ENTENDUES

Lundi 3 novembre 2025

- *Direction générale de l'enseignement scolaire (DGESCO)* : **M. Patrice DURAND**, sous-directeur de la performance et des politiques éducatives territoriales, et **Mme Céline KERENFLEC'H**, cheffe de service du budget et des politiques éducatives territoriales.

- *Réseau français des villes éducatrices (RFVE)* : **M. Richard MERRA**, secrétaire du bureau, et **Mme Charlotte DENIS**, chargée de mission.

Mardi 4 novembre 2025

- *Direction générale des collectivités locales (DGCL)* : **M. Alexandre SANZ**, sous-directeur de la cohésion et de l'aménagement du territoire.

- *Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru)* : **Mme Anne-Claire MIALOT**, directrice générale, et **M. Maxance BARRÉ**, directeur général adjoint.

- *Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT)* : **M. Henri PRÉVOST**, directeur général, et **Mme Corinne DE LA METTRIE**, directrice générale déléguée à la politique de la ville.

Jeudi 6 novembre 2025

- *Audition commune de France urbaine et de l'association des maires Ville & Banlieue* :

- *Ville & Banlieue* : **M. Gilles LEPROUST**, président, maire d'Allonnes ;
- *France urbaine* : **Mmes Kathy BONTINCK**, adjointe au maire de Saint-Denis en charge de la lutte contre l'habitat indigne et de la rénovation urbaine, **Marion TANNIOU**, conseillère solidarités et cohésion sociale, et **Sarah BOU SADER**, conseillère parlementaire et responsable de la communication par intérim.

LA LOI EN CONSTRUCTION

Pour naviguer dans les rédactions successives du texte, visualiser les apports de chaque assemblée, comprendre les impacts sur le droit en vigueur, le tableau synoptique de la loi en construction est disponible sur le site du Sénat à l'adresse suivante :

<https://www.senat.fr/dossier-legislatif/pjlf2026.html>

