

## Relance et décentralisation du logement

Réunie le mercredi 1<sup>er</sup> juillet 2026, sous la présidence de M. Claude Raynal, président, la commission des finances a examiné le rapport pour avis de Mme Sophie Primas sur le **projet de loi n° 801 (2025-2026) visant la relance et la décentralisation du logement**, déposé au Sénat par le Gouvernement le 25 juin 2026.

Ce projet de loi comporte **10 articles**, répartis en trois titres. Il a été renvoyé à la commission des affaires économiques, qui a **délégué à la commission des finances l'examen de l'article 4 relatif à l'assouplissement des conditions d'accès au dispositif fiscal « Relance logement » pour les logements anciens**. Ce dispositif permet aux bailleurs privés mettant un logement en location longue durée de déduire de leur revenu imposable l'amortissement de ce logement.

La commission des finances s'est, en outre, saisie pour avis de **l'article 1<sup>er</sup>**, qui consiste en une **disposition programmatique initiant un troisième programme national de renouvellement urbain (TPNRU)**. Cet article **s'inscrit pleinement dans la volonté défendue par la rapporteure** qui, en sa qualité de rapporteure spéciale sur le logement et la politique de la ville, a publié au nom de la commission des finances, le 13 mai 2026, un rapport sur le financement de la politique de renouvellement urbain. Le présent avis est l'occasion de rappeler l'urgence d'assurer un financement pérenne du programme actuel et de celui à venir.

Afin de **sécuriser le rôle du ministre de la ville dans le choix des quartiers retenus pour le TPNRU**, la commission des finances a **adopté, sur proposition de la rapporteure, un amendement COM-85 (FINC.1)**, qui précise que celui-ci signe le décret fixant la liste de ces quartiers et que les préfets sont consultés dans le cadre de la procédure.

Par ailleurs, au vu des **délais extraordinairement courts d'examen**, la commission a adopté **l'article 4 sans modification**. Néanmoins, les **travaux de la rapporteure se poursuivent jusqu'à la séance publique** afin de porter, le cas échéant, les ajustements qui seraient nécessaires.



# I. La crise du logement perdure et tend à s'accroître en France, en touchant aussi bien le parc privé que social

Depuis plusieurs années, le **taux d'effort des ménages lié à leur logement** s'est accru fortement : la part du revenu consacré au logement est passé de **16,7 % en 2006** à 18,3 % en 2013, pour atteindre **22,1 % en 2023**.

En particulier, pour le **quart des ménages les plus pauvres**, ce taux atteint 31 % en 2023, et 42,3 % pour les locataires dans le parc privé.

Les **causes de cette augmentation du coût du logement sont nombreuses, diffuses et difficiles à évaluer**. Néanmoins, la transformation de l'impôt sur la fortune en impôt sur la fortune immobilière en 2017, le développement des locations saisonnières de courte durée et l'arrêt du dispositif fiscal « Pinel » le 31 décembre 2024 ont sans doute contribué, depuis dix ans, à accroître cette dynamique. De même, la raréfaction du foncier et la suppression de la taxe d'habitation ont joué en défaveur de la construction. La **baisse du nombre de logements autorisés entre janvier 2020 et décembre 2025 atteint ainsi 40,1 %**.

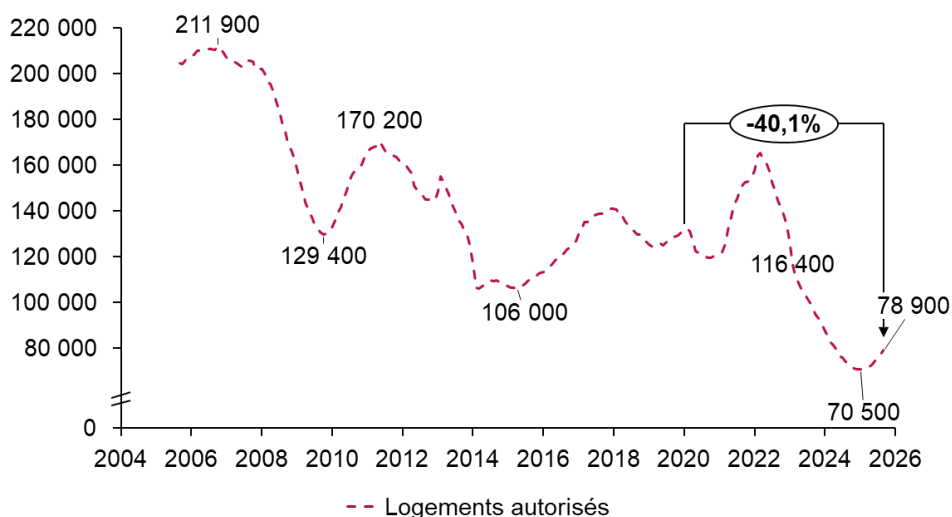
**- 15 %**

C'est la baisse du nombre de logements proposés à la location en cinq ans.

Source : Étude d'impact du projet de loi

## Autorisations de logements sur les douze derniers mois

(en nombre de logements autorisés)



Source : commission des finances, données INSEE

**Que ce soit par la reprise de la construction ou par la mobilisation des logements vacants, qui représentent 7,7 % du parc en 2025, il est nécessaire, aujourd'hui, d'accroître l'offre de logements. Dans la ruralité, notamment, de nombreux logements anciens non rénovés et vacants pourrait être mobilisés<sup>1</sup>.**

Le parc social, au même titre que le parc privé, fait face à une **forte tension liée à l'explosion de la demande** et à la difficulté de combiner construction et rénovation. Le **nombre de demandeurs en attente d'un logement social a atteint 2,8 millions en 2025**, contre 2 millions en 2017<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Voir les travaux du Sénat sur la proposition de loi visant à remobiliser le bâti rural, texte n° 134 (2025-2026) adopté par le Sénat le 11 juin 2026

<sup>2</sup> Fondation pour le logement, Rapport annuel sur l'état du mal-logement en France, janvier 2026.

Les **bailleurs sociaux**, dont les **marges de manœuvre** financières ont été **réduites** par l'application depuis 2017 de la **réduction de loyer de solidarité (RLS)**, peinent à faire face à **l'obligation de rénovation du parc et à l'impératif de construction**. Le nombre de logements sociaux agréés est de 102 094 en 2025, dépassant pour la première fois depuis 2019 les 100 000 logements, alors qu'il s'agissait de la norme.

## II. Les articles dont est saisie la commission des finances participent à améliorer la situation

### A. L'assouplissement des conditions pour bénéficier de l'avantage fiscal « Relance logement » pour les logements anciens accroîtrait de 150 % le nombre de ces logements éligibles selon l'étude d'impact

L'article 4 tend à **assouplir les conditions pour qu'un logement ancien** mis en location puisse **bénéficier de l'avantage fiscal « Relance logement »**, issu de l'article 47 de la **loi de finances initiale pour 2026** et codifié à l'article 31 du code général des impôts.

Notamment, il **abaisse de 30 % à 20 % le montant requis de travaux** par rapport au prix d'acquisition, **réduit l'objectif de performance énergétique des travaux**, qui devront permettre au logement d'atteindre une étiquette énergétique D et non plus A ou B, et **ouvre le dispositif aux logements anciens individuels** et aux **locaux non affectés à l'habitation** ayant vocation à être transformés en logements. Ces évolutions **rapprochent le dispositif de celui adopté par le Sénat** lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2026.

L'article précise en outre que les travaux doivent mener à l'équipement d'une **chaudière qui n'utilise pas de combustibles fossiles**.

#### Évolutions proposées pour l'avantage fiscal « Relance logement »

	Droit existant	Droit proposé
<b>Conditions d'éligibilité spécifiques des logements anciens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Être situé dans un bâtiment d'habitation collectif et :</li> <li>- Soit être rénové de façon à produire un logement équivalent à un logement neuf</li> <li>- Soit faire l'objet d'une réhabilitation lourde, permettant d'atteindre d'une étiquette A ou B, avec un montant de travaux d'au moins 30 % du prix d'acquisition</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Être situé dans un bâtiment d'habitation collectif <b><u>ou être un logement individuel, ou un bâtiment non affecté à l'habitation transformé en logement et :</u></b></li> <li>- Soit être rénové de façon à produire un logement équivalent à un logement neuf</li> <li>- Soit faire l'objet <b><u>de travaux permettant d'atteindre une étiquette a minima D, avec adaptation en outre-mer,</u></b> avec un montant de travaux d'au moins <b><u>20 %</u></b> du prix d'acquisition, <b><u>menant à l'absence de chaudière à combustible fossile</u></b></li> </ul>
<b>Base de calcul de l'amortissement</b>	80 % du prix du bien net de frais, majoré le cas échéant du montant des travaux	80 % du prix du bien net de frais, majoré le cas échéant du montant des travaux et, <b><u>dans le cas de travaux précédant l'acquisition, minoré du montant des travaux.</u></b>
<b>Coût générationnel estimé</b>	1 milliard d'euros pour une montée en charge réaliste	<b><u>1,8 milliard d'euros potentiels</u></b>

Source : commission des finances du Sénat

Cette évolution permettrait **d'accroître de 150 % le potentiel de logements éligibles**, ce qui pourrait faire passer le **coût générationnel du dispositif de 1 milliard d'euros à 1,8 milliard d'euros**, soit plus que le dispositif « Pinel ». Il convient de s'assurer, d'ici la séance publique, du maintien **d'un équilibre** entre **attractivité du dispositif** et **maîtrise des comptes publics**.

## B. Le financement du troisième programme national de renouvellement urbain doit encore être assuré

L'article 1<sup>er</sup>, duquel la commission des finances s'est saisie pour un avis simple, prévoit le lancement d'un troisième programme national de renouvellement urbain (TPNRU), qui s'inscrirait dans la continuité des deux précédents : le Programme national de rénovation urbaine (PNRU), entre 2004 et 2022, puis le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), depuis 2014.

Le TPNRU tel que souhaite l'initier cet article couvrirait la période 2026-2040 et concernerait aussi bien des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) que certains quartiers dégradés situés dans les centres de villes moyennes.

Il apparaît néanmoins nécessaire de sécuriser le rôle du ministre de la ville dans le choix des quartiers, en s'assurant que les préfets seront consultés. C'est le sens de l'amendement COM-85 (FINC.1) de la rapporteure adopté par la commission.

Les projets, comme ceux du NPNRU, concerneraient le bâti, mais aussi des problématiques aussi diverses que l'adaptation au réchauffement climatique, les enjeux de rénovation du parc privé et le retour d'équipements publics. Toutefois, le TPNRU insisterait plus que son prédécesseur sur les questions de sécurité, d'attractivité économique et d'éducation.

La rapporteure considère, comme elle l'a montré dans son récent rapport de contrôle budgétaire sur la politique de renouvellement urbain, que le lancement d'un TPNRU est nécessaire. La majorité des recommandations du ressort législatif qui émanaient de ses travaux sont d'ailleurs prises en compte.

Il apparaît néanmoins nécessaire de sécuriser le financement du programme, au vu des incertitudes qui pèsent sur les capacités financières d'Action Logement et de l'État. Ceci est d'autant plus important que plane la menace d'une impasse de financement pour le NPNRU au cours des prochaines années.

### 5 milliards d'euros

C'est le montant programmé de subventions pour le TPNRU, contre 12,35 milliards d'euros pour le PNRU et 12 milliards d'euros pour le NPNRU.

#### POUR EN SAVOIR PLUS

Le dossier législatif : [Projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement](#)

Le rapport de Sophie Primas : [Sécuriser le financement du renouvellement urbain pour préparer son avenir](#), rapport d'information n° 616 (2025-2026), déposé le 13 mai 2026.

Le [rapport de nouvelle lecture pour le projet de loi de finances pour 2026](#), contenant l'analyse du dispositif « Relance logement » en faveur des bailleurs privés



**Claude RAYNAL**

Président

Haute-Garonne

Socialiste, Écologiste et Républicain

✉ [secretariat.finances@senat.fr](mailto:secretariat.finances@senat.fr)



**Sophie PRIMAS**

Rapporteure

Yvelines

Les Républicains

☎ 01.42.34.23.28

🌐 [www.senat.fr](http://www.senat.fr)