N° 157

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2026-2027

Enregistré à la Présidence du Sénat le 19 novembre 2026

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* **2027**,

TOME VI

COHÉSION DES TERRITOIRES (LOGEMENT)

Par Mme Amel GACQUERRE,

Sénatrice

(1) Cette commission est composée de : Mme Dominique Estrosi Sassone, *présidente ;* M. Daniel Gremillet, Mmes Amel Gacquerre, Viviane Artigalas, MM. Fabien Gay, Jean-Jacques Michau, Mme Nadège Havet, MM. Yannick Jadot, Vincent Louault, Thierry d'Aigremont, Mme Sylviane Noël, MM. Franck Menonville, Christian Redon-Sarrazy, Alain Cadec, *vice-présidents ;* M. Yves Bleunven, Mme Anne Chain-Larché, MM. Laurent Duplomb, Christian Klinger, Serge Mérillou, *secrétaires ;* Mmes Martine Berthet, Christine Bost, MM. Denis Bouad, Julien Bounie, Jean-Marc Boyer, Ian Brossat, Mme Marie-Pierre Callet, MM. Guislain Cambier, Rémi Cardon, Pierre Cuypers, Mme Brigitte Devésa, M. Joseph Francis, Mmes Magali Gasto Oustric, Marie-Lise Housseau, M. Gérard Lahellec, Mmes Anne-Catherine Loisier, Pauline Martin, MM. Damien Michallet, Paul Mougenot, Georges Naturel, Cyril Pellevat, Marc Péré, Ryan Persaud, Stéphane Piednoir, Sebastien Pla, Christophe Plassard, Mmes Évelyne Renaud-Garabedian, Pernelle Richardot, MM. Olivier Rietmann, Marc Séné, Christian Simon, Jean-Claude Tissot.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (**17**ème législ.) : **3210**, **3279**, **3291** rect., **3337** rect., **3340**, **3344**, **3392**, **3394**, **3400**, **3422** et T.A. **362**

Sénat : **155** et **156** à **162** (2026-2027)

SOMMAIRE

Pages

L'ESSENTIEL 5

I. UNE STABILISATION DES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT (APL) ET DES PRÉLÈVEMENTS PESANT SUR LES BAILLEURS SOCIAUX 6

A. DES DÉPENSES D'APL MAÎTRISÉES EN RAISON DE MESURES D'ÉCONOMIES 6

B. UNE STABILISATION DES PRÉLÈVEMENTS PESANT SUR LES BAILLEURS SOCIAUX DANS UN CONTEXTE D'APPROFONDISSEMENT DE LA CRISE DU LOGEMENT 7

II. UN SOUTIEN À LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS QUI PASSE DE MOINS EN MOINS PAR LE VECTEUR BUDGÉTAIRE 9

A. UN CHANGEMENT DE CAP SUR LA RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ OPÉRÉ SANS LE PARLEMENT 9

1. Une réduction de 200 millions de la dotation de l'État à l'Anah 9

2. Une hausse des autorisations d'engagement qui traduit un nécessaire « rattrapage » 9

3. Une politique de rénovation qui doit rester ambitieuse 10

B. DANS LE PARC SOCIAL, L'ABSENCE DE NOUVEAUX ENGAGEMENTS EN FAVEUR DE LA RÉNOVATION CONTREBALANCÉE PAR LA PROLONGATION DE « SECONDE VIE » 11

III. UN BUDGET ENFIN SINCÈRE POUR L'HÉBERGEMENT D'URGENCE 12

A. UNE HAUSSE DES CRÉDITS QUI NE TRADUIT PAS UNE AMBITION REHAUSSÉE 12

B. LE PARC D'HÉBERGEMENT D'URGENCE : DERNIER MAILLON DE L'ACCUEIL, PREMIER MAILLON D'UN PARCOURS RÉSIDENTIEL GRIPPÉ 12

C. AU-DELÀ DU NOMBRE DE PLACES, DES BESOINS EN ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DE PLUS EN PLUS IMPORTANTS 13

TRAVAUX EN COMMISSION 15

- **Audition de M. Vincent Jeanbrun ministre de la ville et du logement** (*Mercredi 28 octobre 2026*) 15
- **Examen en commission** *(Mercredi 25 novembre 2026)* 41

LISTE DES PERSONNES ENTENDUES ET DES CONTRIBUTIONS ÉCRITES 47

LA LOI EN CONSTRUCTION 49

L'ESSENTIEL

Réunie le mercredi 25 novembre 2026, la commission des affaires économiques a donné un avis favorable aux crédits de la mission « Cohésion des territoires ». La rapporteure pour avis, Amel Gacquerre, constate que la **stabilité des crédits des trois programmes de la mission dédiés au logement** masque en réalité des **variations importantes**.

Elle déplore que le **tournant opéré par l'État en matière de rénovation énergétique**, avec un nouveau recentrage des aides et une débudgétisation, ait été pris **sans concertation avec le Parlement**. Si les certificats d'économie d'énergie (CEE) sont un outil pertinent compte tenu du contexte budgétaire, le resserrement des aides aux gestes décidé en septembre 2026 génère l'incompréhension des ménages et crée de l'instabilité pour les acteurs économiques.

Elle approuve toutefois la **stabilisation de la réduction de loyer de solidarité** à 900 millions d'euros. Elle soutient également les **mesures d'économies engagées sur les aides personnelles au logement**, malgré la complexité de mise en œuvre du « droit d'option » des foyers les plus aisés. Elle est en revanche réservée sur la nouvelle mécanique budgétaire conduisant à verser au Fnap une fraction des astreintes « Dalo » pour contribuer au financement du logement outre-mer.

Elle salue enfin l'augmentation de 101,5 millions d'euros des **crédits de l'hébergement d'urgence** en 2027, qui ne traduit pas une ambition renforcée ni l'ouverture de nouvelles places, mais un simple **retour au droit commun**, avec un budget enfin sincère. Cela revient à doter l'hébergement d'urgence, dès la loi de finances initiale, de **crédits suffisants pour financer le parc existant** et éviter les **rallonges budgétaires de fin d'année** qui privent les acteurs de visibilité. L'insincérité des budgets précédents empêchait aussi de mettre en œuvre **la volonté du législateur** quant à l'ouverture de nouvelles places, les crédits correspondants étant fléchés vers le financement du parc existant. Partant du constat que ce PLF apporte enfin une réponse à la sous-budgétisation chronique du programme, la commission propose un **amendement visant à rendre effective la création, votée fin 2024 par le Parlement, mais jamais mise en œuvre, de 2 000 places dédiées aux femmes proches de la maternité et leurs enfants**.

I. UNE STABILISATION DES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT (APL) ET DES PRÉLÈVEMENTS PESANT SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

A. DES DÉPENSES D'APL MAÎTRISÉES EN RAISON DE MESURES D'ÉCONOMIES

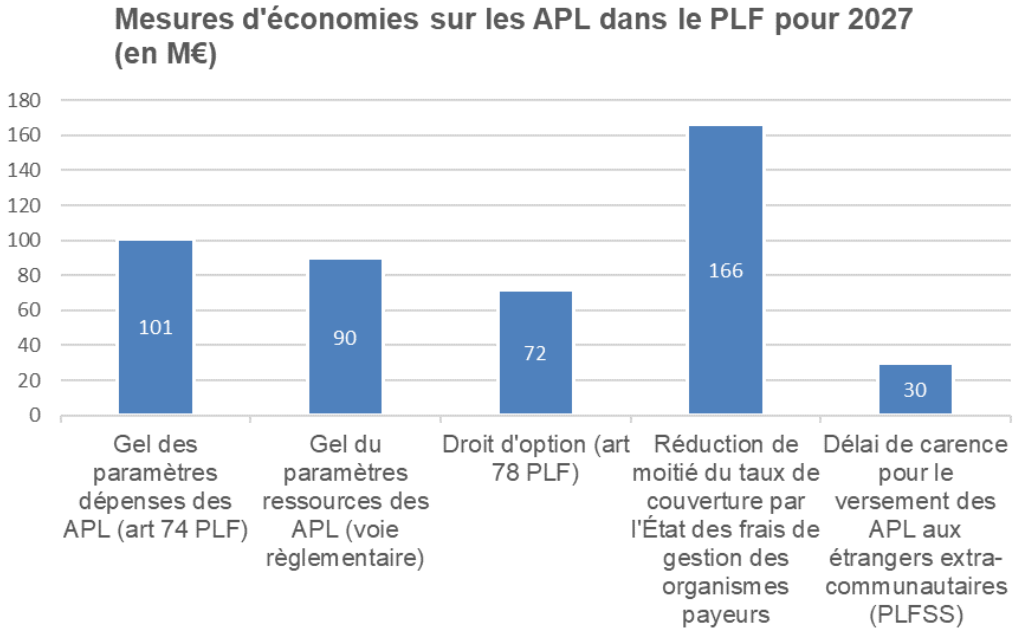
Les crédits dédiés aux APL en 2027 s'élèveraient à **16,5 milliards d'euros**, un montant stable par rapport à la loi de finances pour 2026, mais en **baisse de 700 millions d'euros** par rapport à l'exécution 2026. L'écart s'explique notamment par l'ouverture de **645 millions d'euros en loi de finances de fin de gestion**, pour tenir compte du **dynamisme en 2026 des APL**, qui sont une aide « de guichet ».

Outre une demande plus élevée que prévu, la rapporteure relève que la budgétisation 2026 reposait sur certaines hypothèses finalement non réalisées :

- seuls les **paramètres « ressources »** des APL ont finalement été gelés, pour une économie surévaluée de 35 millions d'euros, le gel des paramètres « dépenses » initialement présenté ayant ensuite été abandonné, provoquant un surcoût de 47 millions d'euros ;

- les crédits inscrits en 2026 étaient fondés sur une **suppression des APL pour les étudiants rattachés aux foyers fiscaux aisés**, devant permettre une économie de 207 millions d'euros : cette mesure n'a finalement pas été retenue dans le texte initial, sans pour autant que les crédits ne soient ajustés ;

- quant au **recentrage des APL versées aux étudiants extracommunautaires sur les seuls boursiers**, il n'a finalement pas touché les étudiants salariés ni les apprentis, pour une économie de 80 millions d'euros au lieu de 100 millions d'euros.



La rapporteure émet des réserves sur le « droit d'option », qui impose aux 20 % de foyers les plus aisés un choix entre le bénéfice de l'APL pour un enfant étudiant et l'avantage fiscal lié à son rattachement au foyer fiscal.

La mise en œuvre de cette mesure paraît particulièrement complexe, en raison du nécessaire croisement des données fiscales et des caisses d'allocations familiales, ainsi que du décalage entre calendrier universitaire et année civile.

Le Gouvernement estime à 72 millions d'euros les économies générées, sans préciser les hypothèses retenues quant au choix des 173 000 ménages concernés.

La commission soutient les travaux menés par la rapporteure spéciale du volet logement et hébergement de la mission « Cohésion des territoires » visant à proposer une solution plus lisible pour les ménages et à la mise en œuvre plus simple.

B. UNE STABILISATION DES PRÉLÈVEMENTS PESANT SUR LES BAILLEURS SOCIAUX DANS UN CONTEXTE D'APPROFONDISSEMENT DE LA CRISE DU LOGEMENT

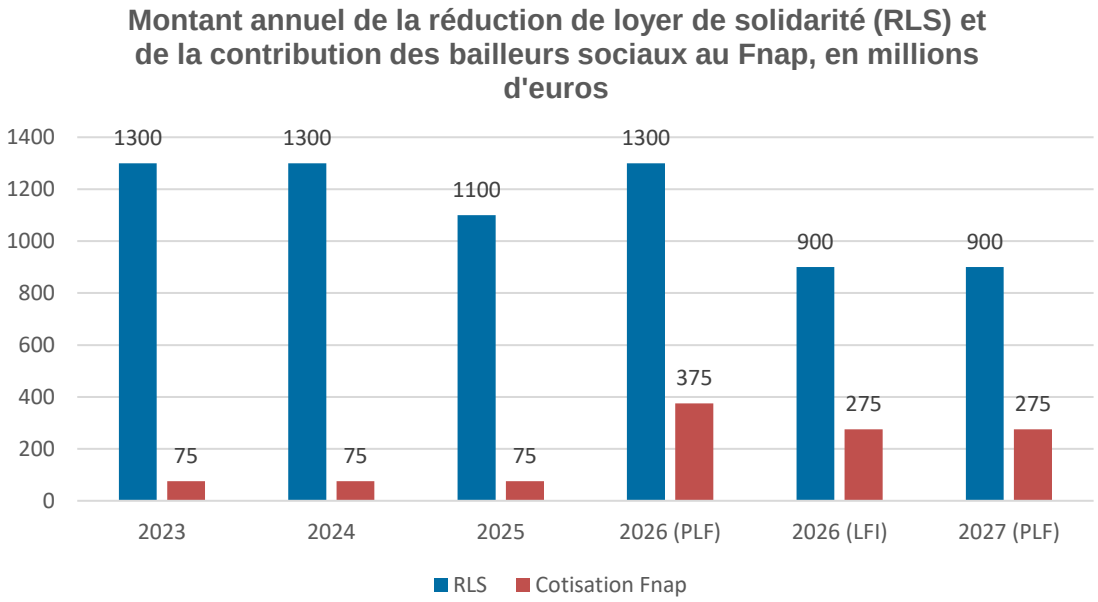
La **réduction de loyer de solidarité** (RLS) serait stable en 2027 par rapport à l'an dernier, à 900 millions d'euros, après 1,1 milliard d'euros en 2025 et 1,3 milliard d'euros en 2024.

900 M€

C'est le montant de la réduction de loyer de solidarité (RLS) prévu en 2027, identique à celui de 2026.

La commission salue la reprise par le Gouvernement, dès le PLF initial, du montant obtenu l'an dernier par amendements parlementaires, alors que le Gouvernement prévoyait initialement une RLS d'1,3 milliard d'euros !

Elle salue également la stabilisation du **montant de la contribution des bailleurs sociaux au Fnap**, que l'article 52 du PLF pour 2027 fixe à 275 millions d'euros. Il s'agit, là encore, d'une évolution obtenue l'an dernier par amendements parlementaires.



Cette stabilité intervient néanmoins dans un **contexte préoccupant pour la construction de logements sociaux**. L'enquête menée par la DHUP en septembre fait apparaître une **prévision d'agréments** comprise entre 86 000 et 97 000 logements hors renouvellement de l'offre ANRU, **en retrait par rapport aux 102 094 logements agréés en 2025** et en deçà de l'objectif de 100 000 agréments fixé par le Fnap pour 2026, auquel a été adjoint une tranche complémentaire de 5 000 logements.

<u>Une extension du Fnap au logement outre-mer</u>

La **rapporteure émet des réserves** sur l'affectation au Fnap, par l'article 51 du PLF, d'une fraction des **astreintes versées par l'État pour non-respect de ses obligations au titre du droit au logement opposable (DALO)**, normalement destinées au Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL). Cette fraction représenterait 30,4 millions d'euros en 2027 et contribuerait au financement du **logement social outre-mer**.

Ce transfert ne devrait pas affecter les ressources du FNAVDL, stabilisées par un écrêtement au-delà de 50 millions d'euros, même s'il donne toutefois l'illusion d'une nouvelle ressource pour le logement outre-mer, alors même que les **crédits de la ligne budgétaire unique diminuent de 28 % en 2027**, soit de près de 140 millions d'euros.

II. UN SOUTIEN À LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS QUI PASSE DE MOINS EN MOINS PAR LE VECTEUR BUDGÉTAIRE

A. UN CHANGEMENT DE CAP SUR LA RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ OPÉRÉ SANS LE PARLEMENT

1. Une réduction de 200 millions de la dotation de l'État à l'Anah

La dotation de l'État à l'Agence nationale de l'habitat (Anah) s'élèverait à 1,2 milliard d'euros de crédits de paiement en 2027, en baisse de **217 millions d'euros** par rapport à 2026.

Cette réduction est due à deux évolutions :

• le financement des aides « monogestes » exclusivement par les **certificats d'économie d'énergie (CEE) en 2027**. La part de CEE dans le budget de l'Anah serait encore rehaussée en 2027, après 33 % en 2026 contre seulement 12,5 % en 2025 ;

• le **recentrage des aides à la rénovation énergétique sur la décarbonation** depuis le 1er septembre 2026, dans le cadre du Plan électrification.

La rapporteure prend acte de ce tournant pris par le Gouvernement, qui conduit à centrer l'action de l'Anah sur les rénovations globales, mais déplore qu'il ait été pris sans association du Parlement.

Les aides aux gestes, qui concerneront en pratique principalement la pose de pompes à chaleur, ne seront plus gérées par l'Anah, mais transférées vers le marché, ce qui n'est pas anodin.

Si les CEE sont un outil intéressant dans le contexte budgétaire actuel, la commission appelle toutefois à la **vigilance**, comme l'an dernier, notamment parce que le recours aux CEE fait peser le coût du soutien à la rénovation énergétique sur la **facture d'énergie** des ménages et sur les **prix à la pompe**.

2. Une hausse des autorisations d'engagement qui traduit un nécessaire « rattrapage »

En parallèle, les autorisations d'engagements de l'Anah seraient en très forte hausse, de l'ordre de 4 milliards d'euros. Cette hausse ne signifie pas de nouveaux moyens pour l'agence, mais résulte du passage à une budgétisation différente des crédits de paiement et des autorisations d'engagement, qui permet de matérialiser le « **reste à payer** » de l'Agence en 2026.

158 429

Logements concernés par des dossiers en attente d'engagement à fin 2025

Source : Agence nationale de l'habitat

Le défi pour 2027 sera, pour l'Anah, d'engager un maximum de dossiers déposés afin de **résorber le stock important de dossiers accumulés fin 2025**, où la dynamique de dossiers déposés avait contribué à la **fermeture temporaire** du guichet.

En 2026, la priorité a été donnée au traitement des dossiers **déposés en 2025**, mais non encore engagés, si bien que le nombre de dossiers engagés a été supérieur à celui de dossiers déposés sur MaPrimeRénov' Accompagné : cette situation a conduit à un **allongement important** des délais de traitement des dossiers.

Ce sont les dossiers les plus complexes qui pâtissent de délais moyens d'engagement les plus longs : **environ 280 jours** pour MaPrimeRénov' parcours accompagné à fin 2026, **environ 260 jours** pour MaPrimeRénov' Copropriétés contre **49 jours** pour MaPrimeRénov' par gestes.

42 M€

Montant de la fraude évitée en 2026 (janvier août)

Source : Agence nationale de l'habitat

Les délais d'instruction sont également allongés par les **procédures de contrôle dans le cadre de la politique de lutte contre la fraude**, dont la rapporteure souligne néanmoins les bons résultats. En complément des nouveaux outils introduits par la loi du 30 juin 2025 contre toutes les fraudes aux aides publiques, ils ont un effet dissuasif permettant de **réduire le nombre de dossiers frauduleux déposés**.

3. Une politique de rénovation qui doit rester ambitieuse

La commission salue les bons résultats du **Plan initiative copropriétés (PIC)** qui offre depuis 2018 aux collectivités et aux opérateurs une boîte à outils graduée pour repérer précocement les copropriétés en difficulté et contribuer à leur redressement. Il est impératif de pérenniser ce plan **au-delà de 2028** et de sanctuariser dès maintenant les moyens nécessaires à sa poursuite.

De manière générale, dans le contexte morose actuel où l'activité de l'entretien-amélioration du bâtiment recule de 1,5 % sur un an au deuxième trimestre 2026, la rapporteure réaffirme son soutien à une politique ambitieuse de **rénovation des logements**.

En matière de rénovation énergétique, plutôt que de tout miser sur des rénovations globales qui peuvent décourager les plus modestes en raison de **restes à charge élevés**, la rapporteure propose depuis plusieurs années l'élaboration, conjointement avec la filière, d'un **parcours de rénovation progressif, « gestes par gestes »** ainsi qu'une meilleure mobilisation des réseaux bancaires, dans la lignée des travaux de la mission sur la « Banque de la rénovation » dont elle faisait partie. Elle recommande également une meilleure prise en compte de l'**adaptation des logements aux fortes chaleurs dans les politiques de rénovation énergétique**, en lien avec les orientations prises par la commission lors de l'examen du projet de loi Relance et Décentralisation examiné l'été dernier au Sénat.

B. DANS LE PARC SOCIAL, L'ABSENCE DE NOUVEAUX ENGAGEMENTS EN FAVEUR DE LA RÉNOVATION CONTREBALANCÉE PAR LA PROLONGATION DE « SECONDE VIE »

En 2027, aucune nouvelle ligne de crédits n'est prévue en faveur de la rénovation du parc social : comme l'an dernier, le **fonds pour la rénovation du parc social (FREPS)** serait uniquement doté de crédits de paiements pour couvrir les besoins engagés en 2024-2025.

L'an dernier, la commission appelait à clarifier l'avenir du dispositif « **Seconde vie** », qui soutient les rénovations lourdes de logements sociaux anciens leur permettant d'atteindre une performance énergétique élevée (A ou B) : l'exonération de taxe foncière pendant 25 ans qu'offre ce dispositif passerait à 15 ans au-delà du 31 décembre 2026.

La commission salue la prolongation à 2030, par l'article 8 du PLF, de l'exonération de taxe foncière dans le cadre de « Seconde vie », qui est primordiale pour l'équilibre économique de ces opérations de rénovation ambitieuses.

10 300

Logements réhabilités dans le cadre de l'ERBM entre 2018 et fin 2025

Source : Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP)

Enfin, 20 millions d'euros de crédits de paiements sont inscrits pour honorer des opérations engagées ces dernières années dans le cadre de **l'engagement de renouveau du bassin minier** de l'État aux côtés de la région Hauts-de-France et des bailleurs sociaux. En revanche, le budget ne prévoit pas l'ouverture d'**autorisations d'engagement** alors qu'il reste 820 logements à réhabiliter pour achever le programme, qui est pour l'instant un succès.

III. UN BUDGET ENFIN SINCÈRE POUR L'HÉBERGEMENT D'URGENCE

A. UNE HAUSSE DES CRÉDITS QUI NE TRADUIT PAS UNE AMBITION REHAUSSÉE

Le budget pour 2027 prévoit une hausse de **101,5 millions d'euros** des crédits dédiés à l'hébergement d'urgence. Il s'agit non pas d'un relèvement des ambitions, mais d'une « sincérisation » du budget, c'est-à-dire de **l'octroi, dès le projet de loi de finances, de crédits suffisants pour assurer le financement du parc existant** à 203 000 places.

Le parc d'hébergement fait en effet l'objet d'une **sous-budgétisation chronique** que la commission dénonce d'année en année. Les **rallonges budgétaires** de fin d'année, qui sont source d'incertitudes pour les structures gestionnaires, sont la norme depuis au moins 2015 !

En 2026, malgré une hausse de 81 millions d'euros par rapport à 2025, les crédits n'ont, une nouvelle fois, **pas suffi pour assurer le financement du parc d'hébergement** : 101,5 millions d'euros ont été inscrits en loi de finances de fin de gestion.

> « Cette sincérité budgétaire est fondamentale à l'aube d'une **année électorale** où le recours aux mécanismes de rattrapage de fin d'année aurait fait peser une incertitude insoutenable sur les structures. Mais n'oublions pas qu'il **ne s'agit pas d'un effort budgétaire** en faveur de l'hébergement d'urgence, mais d'un simple retour au **droit commun**.
>
> **Amel Gacquerre, rapporteure pour avis**

Les 101,5 millions d'euros inscrits en 2027 ne sont donc que les **crédits nécessaires au bouclage du financement du parc, à nombre de places constant** depuis 2024.

B. LE PARC D'HÉBERGEMENT D'URGENCE : DERNIER MAILLON DE L'ACCUEIL, PREMIER MAILLON D'UN PARCOURS RÉSIDENTIEL GRIPPÉ

La situation des personnes à la rue reste dramatique. Le 18 août dernier, 6 840 personnes, dont 2 355 enfants, sont ainsi restées sans solution d'hébergement à la suite de leur demande au 115, un nombre en hausse de 9 % par rapport à l'an dernier.

514

Nombre d'enfants de moins de trois ans sans hébergement
à la suite d'une demande au 115 le 18 août 2026

Source : Baromètre « Enfants à la rue » publié par la Fédération des acteurs de la solidarité et l'UNICEF.

Face à la **saturation**, des services de l'État demandent aux SIAO d'instaurer des **critères de priorisation** qui remettent en cause l'**inconditionnalité de l'accueil** et placent les **travailleurs sociaux** dans une situation morale inextricable. En effet, le parc d'hébergement généraliste est à la fois le **dernier maillon du principe « d'accueil inconditionnel »** alors que les autres dispositifs spécifiques sont saturés, et le **premier maillon vers l'accès au logement**, alors que le parcours résidentiel est bloqué, la politique du « logement d'abord » ne parvenant pas, malgré son succès, à résorber la demande d'hébergement provenant souvent de publics complexes.

L'an dernier, la rapporteure soulignait que l'insincérité budgétaire empêchait tout débat sur le nombre de places d'hébergement. En 2025, l'inscription en commission mixte paritaire de crédits pour créer **2 000 places supplémentaires à destination des femmes proches de la maternité et de leurs enfants** n'a jamais été suivie d'effet : les crédits correspondants aux places supplémentaires souhaitées par le législateur ont été fléchés vers le financement du parc existant, pour compenser l'insincérité budgétaire du programme.

Dès lors que le budget pour 2027 règle cette sous-budgétisation, la rapporteure estime que la volonté du législateur doit être respectée.

En ligne avec les amendements sénatoriaux adoptés lors de l'examen du budget pour 2025, et retenus en commission mixte paritaire, la rapporteure a proposé à la commission l'adoption d'un amendement visant à créer 2 000 places d'hébergement pour les femmes enceintes ou proches de la maternité et leurs enfants, pour un montant de 29,2 millions d'euros.

C. AU-DELÀ DU NOMBRE DE PLACES, DES BESOINS EN ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DE PLUS EN PLUS IMPORTANTS

Les associations auditionnées par la rapporteure soulignent que **les besoins en accompagnement social** des personnes hébergées sont de plus en plus importants alors que les structures gestionnaires sont **fragilisées par l'accroissement des charges**. Pour y répondre, le budget pour 2027 prévoit une hausse de **59,5 millions d'euros** du soutien aux structures : il s'agit d'un effort bienvenu, qui ne répond toutefois pas à l'intégralité des besoins liés aux facteurs inflationnistes.

804 000

Personnes sans domicile ayant accédé à un logement stable dans le cadre du plan « Logement d'abord » depuis 2018

Source : ministère chargé de la ville et du logement

Les gestionnaires de structures de logement adapté font, eux aussi, face aux mêmes tensions sur leur modèle économique qui affecte leur capacité à proposer un accompagnement social adapté aux résidents. Néanmoins, la rapporteure salue les **29 millions d'euros** inscrits pour poursuivre la montée en charge du plan « Logement d'abord II » qui a démontré son efficacité.

TRAVAUX EN COMMISSION

Audition de M. Vincent Jeanbrun ministre de la ville et du logement

(*Mercredi 28 octobre 2026*)

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Monsieur le ministre, c'est la deuxième fois que nous vous recevons. Il y a un an, notre commission vous entendait peu après votre nomination au sein du Gouvernement en tant que ministre de plein exercice. Nous le saluions comme un signal positif pour faire avancer les sujets de la ville et du logement qui nous tiennent à cœur.

L'an dernier, le projet de loi de finances (PLF) présenté par le Gouvernement amorçait quelques reculs, mais le débat parlementaire et notre détermination ont permis des évolutions. Je pense notamment à la poursuite de la baisse de la réduction de loyer de solidarité (RLS) – qui est en réalité une ponction sur la trésorerie des bailleurs sociaux –, mais aussi à la création d'un statut du bailleur privé, même si nous avions souhaité qu'il fût encore plus ambitieux.

Cette année, le budget qui nous est présenté semble être un budget de stabilité. Dans un contexte budgétaire tendu et alors que j'ai trop souvent déploré les coupes tous azimuts, c'est peut-être le signe d'une attention particulière portée au logement.

Votre budget maintient la RLS à son niveau de 2026, à 900 millions d'euros, contre 1,1 milliard d'euros en 2025 et 1,3 milliard précédemment. C'est un revirement pour lequel nous nous sommes battus dans cette commission, et plus largement au Sénat. Je vous en félicite donc et j'ai conscience que nous devrons en évaluer l'impact si nous souhaitons réduire encore la RLS dans les années à venir.

La contribution des bailleurs sociaux au fonds national des aides à la pierre (Fnap) serait également stabilisée. Quant à l'allongement de quinze à vingt-cinq ans de l'exonération de taxe foncière dont ils bénéficient, elle serait prolongée jusqu'en 2030. Ce sont naturellement des mesures que nous défendons, car elles associent directement les bailleurs sociaux à l'effort de production de logements tout en soutenant l'équilibre économique de leurs opérations sur le long terme.

Il y a également dans le PLF pour 2027 quelques avancées à souligner. Vous avez lancé un prêt à taux zéro (PTZ) « parentalité », ouvert aux ménages parents d'un enfant de moins de trois ans, même accédants ou déjà bénéficiaires d'un PTZ. Je précise que notre collègue Jean-Luc Brault avait évoqué le sujet d'un PTZ « famille nombreuse » lors de votre audition l'an

dernier. Vous l'avez entendu et je m'en réjouis. C'est essentiel : donner aux jeunes parents les moyens d'accéder à la propriété, c'est leur permettre de construire leur famille sereinement.

Néanmoins, je regrette que d'autres sujets de préoccupation demeurent, par exemple en matière de rénovation énergétique, sur laquelle les rapporteurs ou les commissaires reviendront certainement dans leurs questions.

En ce qui concerne l'investissement locatif, j'ai toujours plaidé pour rendre plus attractif le régime fiscal de la location longue durée, souvent délaissée au profit de la location meublée, dont le régime, celui de la location meublée non professionnelle (LMNP), est avantageux. Mais l'article 7 du PLF semble répondre à la logique inverse, en réduisant les avantages fiscaux liés à la LMNP : est-ce la bonne façon de procéder à l'heure où l'investissement locatif est au plus bas et où le dispositif d'amortissement créé l'an dernier n'en est qu'à ses débuts ?

À ce sujet, l'article 4 du projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement, adopté par le Sénat en juillet dernier, prévoit plusieurs assouplissements des conditions permettant de bénéficier de l'amortissement dans les logements anciens. Ces évolutions, que nous avons approuvées, ont-elles vocation à être réinjectées au sein du PLF ? Ou confirmez-vous que le temps prévu à l'Assemblée nationale pour examiner votre projet de loi « Relance logement », les 17, 18 et 20 novembre prochains, permettra d'aller au bout de ce travail ? Nous saluons son inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée nationale : un report aux calendes grecques aurait été incompréhensible au regard de l'urgence avec laquelle nous avons, l'été dernier, examiné ce projet de loi !

Tels sont, monsieur le ministre, les sujets sur lesquels j'ai souhaité 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 l'absence d'Amel Gacquerre, rapporteure pour avis des crédits du volet « Logement » du budget, c'est Yves Bleunven qui vous posera ses questions, après celles de Denis Bouad, rapporteur pour avis des crédits relatifs à la politique de la ville. Nadia Sollogoub, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales sur le volet « Hébergement d'urgence » a pu s'entretenir avec vous par ailleurs. Enfin, Sophie Primas, rapporteur spécial de la commission des finances, qui du reste vous entendra à son tour en audition aussitôt après, vous prie de bien vouloir l'excuser de ne pouvoir être présente parmi nous.

Je rappelle enfin que cette audition est filmée et fait l'objet d'une retransmission en direct sur le site du Sénat ainsi que sur les réseaux sociaux.

Nous vous écoutons.

M. Vincent Jeanbrun, ministre de la ville et du logement. – Merci, madame la présidente ; une partie du texte « Relance logement » reprend des

propositions fortes que vous aviez vous-même défendues dans la proposition de loi visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction, dite proposition de loi « Choc ». C'est dire combien vous maîtrisez le sujet du logement.

Aux chapitres du logement, de la politique de la ville, de la rénovation urbaine, la copie budgétaire que nous vous soumettons porte évidemment la marque d'un contexte contraint. Il a fallu faire preuve d'ingéniosité pour prendre part à l'effort global de 54 milliards d'euros d'économies, tout en préservant des politiques publiques auxquelles nous tenons et en restant le plus efficaces possible. Il s'agit à présent de travailler ensemble sur cette copie de départ, étant entendu que l'objectif du Gouvernement de contenir à 5 % du PIB le déficit public dans le PLF pour 2027 est intangible.

Au Sénat, vous vous étiez mobilisés l'année dernière pour que le logement devienne la grande cause nationale de 2026. Vous aviez été entendus, puisque le Premier ministre en a fait l'une de ses priorités, ce qui nous a permis de beaucoup avancer.

J'apprécie aussi la qualité du dialogue qui est le nôtre ainsi que l'esprit consensuel et de compromis dans lequel nous avons pu travailler. Je salue la sagesse des sénateurs qui savent entendre en priorité les besoins des élus locaux.

Je viens donc devant vous avec un budget de responsabilité, mais aussi un budget ambitieux, nécessaire pour sortir d'une crise du logement qui est la pire que nous ayons à traverser depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale. La difficulté de nos concitoyens à se loger atteint des records et nous devons impérativement leur apporter des solutions. Je le dis avec conviction : la politique doit rendre possible ce qui est nécessaire.

Vous avez ce matin entendu en audition le président de la Fédération française du bâtiment (FFB). Il a dû vous rappeler cette évidence : le poids économique du secteur du logement. Celui-ci représente 21,2 % de notre PIB, soit 621 milliards d'euros. Ne pas soutenir la politique du logement revient à affaiblir nos comptes publics. Et quand le logement va mal, c'est toute la chaîne économique qui souffre : la construction, l'artisanat, les entreprises, l'emploi, nos territoires. Je vous invite donc instamment, mesdames et messieurs les sénateurs, à préserver le budget du logement !

Lorsque, inversement, nous investissons dans la construction, nous créons de l'activité, des emplois et des recettes publiques ; 1 euro investi dans la politique du logement rapporte davantage aux finances publiques. Cesser d'investir dans le logement revient à s'appauvrir collectivement. C'est forts de cette évidence que nous nous mobilisons en faveur du logement.

L'enjeu est non seulement économique, mais également social. Derrière les chiffres, ce sont de jeunes actifs qui ne réussissent pas à se loger près du lieu de l'emploi qu'ils viennent de décrocher, des étudiants qui ne peuvent se loger à proximité de l'université qu'ils ont intégrée, des ménages

modestes qui ne parviennent pas à quitter un logement trop exigu. C'est aussi de toutes ces situations qu'il est question lorsque nous parlons de logement. Le lien entre l'emploi et le logement est essentiel, comme le souligne régulièrement Yves Bleunven.

Nous avons en outre la responsabilité d'aider nos concitoyens à concrétiser leur rêve d'accession à la propriété. À titre personnel, je crois profondément à la France des propriétaires. Une idée qui devrait être une évidence doit être chaque fois rappelée : investir dans un logement, *a fortiori* dans sa résidence principale, n'équivaut pas à l'achat d'un véhicule ou à la souscription d'un crédit à la consommation, c'est de l'épargne et s'assurer une meilleure retraite, c'est un placement qui confère du pouvoir d'achat. Il importe de défendre cette conception.

Plusieurs mesures que nous proposons en résultent directement.

Il en est ainsi du maintien en l'état, pour trois années supplémentaires, du dispositif efficace qu'est le PTZ. Nous lui adjoignons un nouveau PTZ, le PTZ « parentalité », évoqué d'abord au Sénat, puis défendu dans une niche parlementaire par la députée Constance de Pélichy. L'idée en est simple : au-delà de six mois de grossesse et jusqu'aux trois ans de l'enfant, que l'on ait ou non été propriétaire d'un logement, il est de nouveau possible de bénéficier d'un PTZ, afin d'agrandir son logement et de l'adapter à l'arrivée d'un enfant. Les études se succèdent, et nous mettent face à cette triste vérité : en France, des familles renoncent à faire un enfant, faute d'un logement adapté pour l'accueillir. C'est inacceptable ! Et c'est pourquoi nous augmentons sur ce point les crédits du logement.

Afin de contribuer aux efforts destinés à contenir la dépense publique, nous proposons de stabiliser les aides personnalisées au logement (APL), en ne les revalorisant pas en 2027.

Nous demandons aussi un effort de gestion substantiel à la Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf), l'acteur institutionnel qui nous aide à verser les APL, en réduisant de moitié la contribution qui lui est versée par le ministère.

La réponse à la crise du logement ne saurait se résumer au versement d'aides individuelles ; elle passe par un choc d'offre – ce que vous avez toujours défendu, madame la présidente, avec un certain nombre d'autres parlementaires. Ce choc d'offre doit concerner aussi bien le parc privé que le logement social. L'idée consiste à préserver dans ce budget le niveau d'effort que vous aviez obtenu de haute lutte, dans cette Haute assemblée, l'année dernière. Le prélèvement de la RLS est ainsi maintenu à 900 millions d'euros, tandis que la contribution des bailleurs sociaux au Fnap l'est aussi, en concertation avec la profession, à 275 millions d'euros.

L'ambition est aussi celle de rénover les logements déjà existants, lesquels représenteront 80 % du parc en 2050. Il s'agit de les adapter aux différents enjeux de la consommation énergétique, particulièrement l'hiver,

de l'habitabilité estivale, ou confort d'été, et de la souveraineté. Nous y travaillons avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et avec des dispositifs tels que MaPrimeRénov' et les espaces-conseils France Rénov'. En dépit d'une légère baisse des budgets, l'ambition est maintenue et adaptée au nombre de dossiers déposés l'année dernière.

Lors de l'examen du PLF pour 2026, vous nous aviez à juste titre, par la voix des rapporteurs Amel Gacquerre, Sophie Primas et Nadia Sollogoub, interpellés sur des enjeux de sincérisation budgétaire concernant l'hébergement d'urgence. Nous pouvons collectivement débattre du périmètre de cet hébergement, de ses modalités et de sa durée. Je me suis cependant refusé à établir un budget dont nous saurions, à l'avance, qu'il n'est pas à la hauteur des besoins et des prestations à proposer. Vous avez donc été entendus.

Vous l'avez été sur les montants, de même que sur les dispositifs fléchés. Par le passé, il est arrivé que vous votiez des crédits supplémentaires destinés à financer par priorité l'hébergement des femmes victimes de violences. Quoique bienvenues, ces enveloppes complémentaires avaient été fondues dans les dispositifs globaux. Ce ne sera désormais plus le cas et nous pourrons renforcer nos aides en faveur des femmes victimes de violences ou des familles accompagnées d'enfants, ce qui fera honneur à notre pays.

J'en viens au budget de la politique de la ville.

Certaines de ses enveloppes contribuent à l'effort général d'économie. Toutefois, la préoccupation a été de préserver ce qui fonctionne le mieux, notamment les programmes de réussite éducative ainsi que les programmes des cités éducatives. Dès l'exercice 2026, nous sommes même parvenus, à budget constant, à dégager de nouvelles marges de manœuvre afin d'ajouter 19 cités éducatives aux programmes déjà prévus. En 2027, nous entendons poursuivre l'élargissement de deux dispositifs dont mes retours du terrain me montrent qu'ils sont plébiscités et qu'ils ont un effet de levier considérable.

Nous avons demandé aux préfets d'optimiser les politiques publiques qui soutiennent un certain nombre d'actions dans nos quartiers *via* les contrats de ville. C'est pourquoi le PLF présente une économie de 10 % sur ce dispositif spécifique.

Dans le même temps, et ainsi que le Premier ministre et moi-même nous y étions engagés l'année dernière, les crédits alloués à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) augmentent en 2027 de 18,9 millions d'euros, soit de plus de 17 % par rapport à 2026, en étant portés à 128,5 millions d'euros. Cela nous permet d'être sereins quant à la naissance de l'Anru 3 – l'Anru à 360 degrés.

Enfin, mes équipes, les administrations et moi-même sommes à votre entière disposition pour entrer dans le détail des chiffres, dès aujourd'hui à l'occasion de cette audition, ainsi que durant les semaines à venir. La philosophie du Gouvernement reste la même : nous proposons, vous en

débattez et nous travaillons ensemble, animés d'une ambition forte pour le logement, à dégager une solution pour le redressement du pays.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Vous n'avez rien dit de la réduction des avantages fiscaux liés aux LMNP.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Pour contribuer au rétablissement des comptes publics, il est proposé non de supprimer, mais de réduire les avantages fiscaux dont ces locations bénéficient.

Les LMNP concernent deux typologies de logement : d'une part, les logements affectés à des locations longue durée, de neuf mois au minimum pour les étudiants et d'un an pour les autres publics, d'autre part, ceux qui le sont à des locations touristiques, de courte durée et qui concernent par exemple les territoires de montagne.

Depuis la présentation de la copie budgétaire, nombre de parlementaires, d'élus locaux et de professionnels nous mettent en garde contre deux écueils.

Le premier consisterait en une fragilisation d'un dispositif qui soutient la production de logements, cible les publics jeunes, notamment les étudiants, et favorise la mobilité professionnelle à court terme, en particulier pendant le temps de la période d'essai prévue au contrat de travail. Il faut l'entendre.

Les représentants des territoires de montagne m'ont, pour leur part, alerté sur le fait que, dans les zones qui les concernent, les LMNP sont un outil essentiel de leur vitalité. Ils ajoutent qu'ils ne sont pas adaptés à une transition du meublé touristique de courte durée vers la longue durée, faute d'infrastructures locales suffisantes. Nous devrons y être vigilants au cours du débat parlementaire.

Précisons que les résidences de tourisme ne sont pas non plus épargnées dans le PLF.

Le second écueil serait celui d'un retour en arrière. Si les bénéficiaires des avantages fiscaux liés aux LMNP avaient accumulé un avantage sur plusieurs années, la disposition telle que rédigée plafonnerait ce dernier à 7 000 euros, suivant un effet que d'aucuns qualifient de rétroactif. De nouveau, il nous faut y être attentifs. Certains soulignent que le fait, pour la puissance publique, de proposer des avantages fiscaux et de les remettre en cause après quelques années risque de provoquer une perte de confiance majeure.

Des parlementaires soutiennent qu'il faut *a minima* introduire une clause du grand-père, c'est-à-dire, en substance, axer la mesure sur le seul flux futur. D'autres nous encouragent à préserver la longue durée. Certains territoires nous suggèrent au contraire de préserver aussi la courte durée. Le débat est ouvert, sans oublier la contrainte budgétaire, fixée par le Gouvernement, qui nous impose de compenser toute hausse de charge par

une baisse des dépenses. Si cette disposition, qui devrait rapporter à peu près 200 millions d'euros, devait être amendée, il nous faudrait donc travailler ensemble sur les modalités associées, pour que l'effort budgétaire global soit tenu. Je sais le Sénat attaché à une certaine rigueur budgétaire…

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Une certaine responsabilité budgétaire.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Nous devons donc veiller ensemble à ce qu'il n'y ait pas de dérapage. Cette année, plus encore que les précédentes, il n'existe pas d'argent magique.

Je suis ouvert à la discussion sur les modalités de la mesure de réduction des avantages fiscaux liés aux LMNP. Travaillons collectivement à élaborer des solutions.

M. Denis Bouad, rapporteur pour avis sur les crédits relatifs à la politique de la ville de la mission « Cohésion des territoires ». – Je partage votre analyse lorsque vous évoquez la pire crise du logement que nous ayons eu à connaître au cours des dernières décennies.

Cette remarque faite, vous serez le premier à répondre aux questions que je formule en tant que rapporteur pour avis sur les crédits relatifs à la politique de la ville : nous n'avons de notre côté en effet pas encore commencé nos auditions.

Le PLF pour 2027 prévoit une réduction des crédits des contrats de ville et des dispositifs spécifiques de la politique de la ville, à hauteur de 35 millions d'euros. L'an dernier, ils diminuaient déjà de 30 millions d'euros par rapport à 2024, avec la quasi-suppression des Quartiers d'été. Quels seraient les dispositifs touchés cette année ?

Quant aux crédits des cités éducatives et du dispositif adultes-relais, dont ma collègue Viviane Artigalas saluait la sanctuarisation l'an dernier, ils diminuent respectivement de 5 millions et 9 millions d'euros. Pourquoi ce nouveau *stop and go*, qui empêchera à coup sûr les acteurs de terrain de se projeter et de s'investir pleinement ?

Par ailleurs, vous avez évoqué la contribution de l'État à l'Anru, qui serait encore relevée cette année pour atteindre 128 millions d'euros. C'est plutôt une bonne nouvelle, car cela permettra à l'État de respecter son engagement d'apporter 300 millions d'euros pendant la période de 2023-2027. Mais on reste très loin du montant de 1,2 milliard d'euros que l'État était censé apporter, au total, au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Le montant prévu cette année sera-t-il suffisant pour sécuriser les engagements du programme actuel ? C'est indispensable pour éviter un « trou d'air » avant le lancement d'un troisième programme, que nous avons approuvé à la fin du mois de juillet dernier avec votre projet de loi « Relance logement ».

À ce sujet, où en sont les travaux pour mobiliser de nouvelles sources de financements de l'Anru 3, par exemple du côté des fonds européens ?

M. Yves Bleunven. – Merci de me permettre de vous poser les questions d'Amel Gacquerre.

Notre présidente l'a dit, nous nous sommes battus pour la baisse de la RLS en 2025 puis en 2026. Cette mesure semble porter ses fruits, avec 102 000 agréments au titre du Fnap en 2025 et un objectif similaire en 2026. Mais les efforts ne sont pas seulement derrière nous : comment consolider le modèle économique des bailleurs sociaux, surtout pour les opérations à plus faibles loyers, pour lesquelles les besoins sont les plus importants ? En 2025, les financements en prêt locatif social (PLS) avaient rempli 144 % de leur objectif, contre 81 % et 94 % pour les prêts locatifs à usage social (PLUS) et les prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI).

Par ailleurs, le projet de budget pour 2027 n'est pas ambitieux en matière de rénovation énergétique : aucun nouveau crédit n'est prévu pour la rénovation énergétique des logements sociaux ni leur adaptation à la chaleur, alors que nous avons vu à quel point les températures extrêmes de cet été ont pénalisé ces logements collectifs.

En ce qui concerne le parc privé, le resserrement des rénovations par geste depuis près de deux ans décourage les ménages. Quant à leur financement par les certificats d'économies d'énergie (C2E), permettant d'économiser 250 millions d'euros de dotation à l'Anah, il est, d'un côté, bienvenu compte tenu des contraintes budgétaires, mais, de l'autre, il nous dessaisit de cette politique publique et en fait peser le poids sur les factures des Français ou le prix à la pompe. Avez-vous des montants prévisionnels et des objectifs à nous communiquer sur le soutien aux gestes de rénovation énergétique ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Les économies réalisées sur les crédits de la politique de la ville portent sur des postes pour lesquels nous pensons possible de renforcer l'efficience de l'action publique. C'est le cas des contrats de ville ou du partenariat national qui nous conduit à travailler avec des fédérations de différents secteurs et opérant comme autant de têtes de pont auprès de leurs antennes. Le dialogue avec elles a parfois été nécessaire, car certaines actions, du reste parfaitement louables, relevaient davantage du droit commun que du budget de la politique de la ville.

Les programmes des cités éducatives et de réussite éducative sont préservés. Je ne sais comment, de votre côté, vous identifiez une baisse de leurs crédits. Les crédits alloués aux cités éducatives s'élevaient à 81 millions d'euros en 2024. Pour 2026, nous avions programmé 86 millions d'euros ; 84 millions d'euros ont été disponibles en gestion. Pour 2027, nous passons à 87 millions d'euros, c'est-à-dire que nous renforçons plutôt ce programme, comme nous renforçons aussi le programme de réussite éducative.

Par ailleurs, on peut se féliciter que les enjeux relatifs aux bailleurs sociaux ne soient également pas en reste. La stabilisation de la RLS et de l'aide à la pierre apporte à ces derniers un peu d'oxygène. Nous avons mis au point, avec la Banque des territoires, un dispositif qui mobilisera 1 milliard d'euros dans l'accompagnement des PLAI, notamment à destination des logements produits ou rénovés dans le cadre du NPNRU. Le prêt Duoz, doté d'une enveloppe de 5 milliards d'euros, permet de préfinancer les opérations de production. Le dispositif Octofoncier propose un prêt de quatre-vingts ans pour financer l'acquisition du foncier. Enfin, la baisse du taux du livret A entraîne la diminution du coût de la dette des bailleurs sociaux. Autant de moyens qui, en définitive, leur permettent de dégager des marges de manœuvre, y compris pour la rénovation énergétique.

Le projet de loi « Relance logement » inclut un dispositif d'accompagnement des bailleurs lorsqu'ils engagent de gros travaux de rénovation énergétique. Des travaux de ce type ciblent pour l'heure essentiellement le confort d'hiver. Nous devrons préciser comment nous les prenons aussi en compte lorsqu'ils concernent le confort d'été. Ce sujet est du nombre de ceux qui animent actuellement nos échanges avec l'Union sociale pour l'habitat (USH), la Caisse des dépôts et consignations et la Banque des territoires.

À ce stade, nous nous tenons aux côtés des bailleurs sociaux pour participer au double choc de production et de rénovation des logements.

Vous m'interrogez aussi sur MaPrimeRénov' et les parcours de rénovation par geste. D'un point de vue strictement budgétaire, les moyens de l'Anah enregistrent une baisse ; cependant, grâce aux C2E, nous conservons notre ambition en matière de transition énergétique. Le nombre des certificats délivrés peut sembler lui-même en légère baisse, mais il convient de garder à l'esprit que le C2E n'est activé qu'à la validation du dossier et au décaissement de la somme correspondante. Or le stock de dossiers en attente est important. Il faut déjà que l'Anah le traite pour que nous allions plus loin. Pas moins de 3 000 agents s'y emploient en accompagnant les familles françaises dans leurs projets de rénovation.

On distingue deux catégories de projets : la rénovation globale, que nous privilégions parce qu'elle est la plus efficace, et l'accompagnement par geste, plus modeste et dont nous finançons l'action correspondante à 100 % par les C2E. Entre par exemple dans la seconde catégorie l'installation des pompes à chaleur. La rapporteure Amel Gacquerre défend pour sa part l'idée d'une rénovation globale découpée en gestes, qui me semble répondre tant aux demandes de la profession qu'à celles des familles.

M. Denis Bouad, rapporteur pour avis. – Quelle est votre réponse sur l'Anru 3, très attendue dans les territoires, sachant que l'Anru 1 a été une réussite et que l'Anru 2 est en cours ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Les moyens sont engagés afin de mener l'Anru 2 à son terme et montrer que l'État tient parole, d'un côté en engageant la convention quinquennale avec Action Logement, de l'autre en ouvrant les discussions avec les bailleurs sociaux au travers de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

L'Anru 1 et l'Anru 2 ont respectivement mobilisé un peu plus de 11 milliards et de 12 milliards d'euros. Nous verrons ce qu'il en sera avec l'Anru 3. Une partie, à hauteur de 10 %, est prise en charge par l'État ; le reste est financé par les entreprises françaises, *via* Action Logement, et par les bailleurs sociaux, accompagnés par la Caisse des dépôts et consignations *via* la CGLLS. Et des ressources complémentaires proviennent notamment des fonds européens – vous avez eu raison de le souligner. À l'occasion du congrès de l'USH, Emmanuelle Cosse et moi-même avons échangé avec le commissaire européen chargé du logement et avec des représentants de la Banque européenne d'investissement (BEI) sur la question de savoir comment mobiliser, pour des opérations d'ampleur telle que l'Anru, ces fonds européens.

Je veux vous rassurer : les 5 milliards d'euros d'ores et déjà annoncés pour l'Anru 3 serviront seulement à l'amorçage et à l'ouverture de la nouvelle version du dispositif. Par la suite, en fonction des différents projets et de leur coût, il reviendra à l'Anru et aux gouvernements qui nous succéderont de dimensionner l'enveloppe définitive et globale de l'Agence. Les deux opérations de l'Anru 1 et de l'Anru 2 avaient commencé chacune avec un fonds de départ du même montant.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – L'Anru fait l'objet d'un article du projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement. Pensez-vous que l'Assemblée nationale ira au terme de l'examen de ce texte lors de la discussion en séance publique des 17, 18 et 20 novembre prochains ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Nous pensons tenir ces délais. Le rejet de la première partie du PLF à l'Assemblée nationale ouvrirait la possibilité d'entamer la discussion dès le lundi 16 novembre au soir, ce qui nous laisserait davantage de temps.

Nous sommes en contact permanent avec les différents groupes politiques de l'Assemblée nationale. Évidemment, le débat démocratique sera aussi riche et intense qu'il le fut au Sénat. Cependant, bien que chacun ait son opinion ainsi que ses priorités à défendre, la crise du logement est si forte et si universelle dans l'ensemble de nos territoires, qu'ils soient ruraux ou urbains, métropolitains ou ultramarins, que l'on perçoit la volonté d'aboutir à une solution, afin de relancer le secteur. Je fonde beaucoup d'espoir dans cet esprit de concorde et de sérieux qui se dessine.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – De notre côté, nous formulons le vœu que le texte que nous avons voté dans notre chambre ne soit pas trop détricoté à l'Assemblée nationale.

M. Christian Redon-Sarrazy. – Quelles solutions envisager pour rendre le logement accessible en zone rurale ? Les promoteurs privés n'y viennent pas, faute de rentabilité, ni les bailleurs sociaux, pour lesquels monter une opération de trois ou quatre logements en centre-village s'avère trop onéreuse sans subvention. Quant aux communes concernées, elles n'ont plus les moyens de porter seules des bilans d'opérations souvent structurellement déficitaires. De sorte que la seule construction restant possible est souvent le pavillon standardisé et en périphérie, à l'opposé de l'objectif de sobriété foncière. Au demeurant, dans la conjoncture des derniers mois, ces mises en chantier marquent elles-mêmes le pas.

Pendant ce temps, 3 millions de logements sont vacants dans le parc privé, dont 1,1 million depuis plus de deux ans. Dans la Creuse, le taux de vacance dépasse 10 %.

Les programmes existants, qu'il s'agisse de Petites Villes de demain ou de Villages d'avenir, laissent de côté les communes les moins outillées et leur avenir au-delà de 2027 n'est à ce jour pas assuré.

Une solution existe : la proposition de loi visant à remobiliser le bâti rural, que j'ai déposée au début de 2026 et que le Sénat a adoptée le 11 juin dernier, prévoit de créer à titre expérimental, pour une durée de six ans, un fonds de mobilisation du bâti rural contribuant au financement des projets de réhabilitation ou de reconversion du bâti dégradé dans les communes de moins de 1 000 habitants, aujourd'hui les grandes oubliées des dispositifs. Il est également prévu d'évaluer, au terme de cette période de six ans, les effets de l'expérimentation sur l'offre de logement en milieu rural. Le Gouvernement est-il prêt à soutenir ce texte, à le faire inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée nationale et à s'engager sur les crédits qui permettront au fonds d'exister réellement ainsi que sur le décret qui en fixera les critères ?

Mme Martine Berthet. – Le sujet des LMNP et, particulièrement, des conséquences de la révision d'une fiscalité avantageuse sur les meublés de tourisme, est important pour les territoires de montagne. Il paraît nécessaire de bien mettre en regard, d'une part, l'intérêt de court terme pour les finances publiques, d'autre part, l'attractivité du dispositif pour ces territoires et les recettes qu'il apporte à l'État.

Lors des dernières élections sénatoriales, à l'occasion de ma campagne, j'ai constaté que nombre de petites communes rurales ont à leur disposition quelques logements qui nécessitent désormais une rénovation thermique. Ils ont l'avantage de leur offrir une solution locale quand les bailleurs sociaux ne souhaitent pas y construire et sont aussi pour elles une source de revenus à l'heure où elles peinent de plus en plus à équilibrer leur budget. Il leur importe donc de réaliser cette rénovation thermique sans

laquelle les logements ne pourront plus être loués. Quelles solutions peuvent-elles être inscrites dans le PLF afin de les y aider ?

De façon plus générale, comment l'État peut-il accompagner les territoires de montagne dans la rénovation thermique et énergétique de leur parc immobilier, compte tenu des contraintes spécifiques qui sont les leurs ?

Mme Magali Gasto Oustric. – Le maire de Saint-Martory, une commune de Haute-Garonne d'environ 1 000 habitants, m'a alerté sur la situation d'un immeuble dangereux, frappé d'un arrêté de péril, qui menace de s'effondrer sur la rue et dont le propriétaire est supposément insolvable. Le coût de la démolition nécessaire est estimé à 200 000 euros et sera à la charge de la commune, sans espoir, en l'occurrence, de compensation financière. Une telle dépense n'est pas financièrement supportable pour une petite commune et ce cas est malheureusement loin d'être isolé. Il illustre une difficulté récurrente à laquelle les maires se retrouvent confrontés : ils ont l'obligation de faire cesser le danger sans délai, mais, face à un propriétaire insolvable, les travaux exécutés aux frais de la commune restent, dans un contexte budgétaire déjà contraint, à la charge de cette dernière.

Des outils existent, notamment les aides de l'Anah aux travaux d'office et le financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI). Leurs conditions ne répondent cependant pas à toutes les situations, spécialement aux situations d'urgence, lorsqu'il faut intervenir rapidement sur un immeuble isolé, sans disposer encore d'un projet complet de requalification.

Traiter ces situations, soit par la rénovation soit par des reconstructions, selon les cas de figure, rejoindrait votre préoccupation de produire davantage de logements et de mobiliser le parc existant. Dès lors, envisagez-vous d'élargir les dispositifs actuels de l'Anah ou de créer en son sein un fonds spécifique permettant à la fois d'avancer rapidement les frais d'intervention et de prendre en charge une part des dépenses irrécouvrables, avec un soutien adapté aux capacités financières des petites communes ? Un tel mécanisme préserverait les recours contre les propriétaires et les autres responsables, tout en évitant que la sécurité des habitants ne dépende de l'état de la trésorerie communale. Quels moyens et quel calendrier pourriez-vous proposer pour apporter cette réponse aux maires concernés ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – En matière de bâti rural, le premier défi consiste à attirer les acteurs privés et publics dans nos territoires. Au-delà du PLF, il y a dans le projet de loi « Relance logement » la volonté de permettre aux communautés de communes de devenir autorités organisatrices de l'habitat (AOH), avec une délégation dans le domaine de l'aide à la pierre, ce qui permettrait aux élus locaux de provoquer, en fonction de leurs priorités, des effets de levier pour compenser des opérations déficitaires.

Vous m'interpellez sur la proposition de loi visant à remobiliser le bâti rural. De mémoire, elle prévoit une taxe additionnelle, ce qui n'est guère

dans l'air du temps. La commission des finances du Sénat l'avait, me semble-t-il, rejeté. Quoi qu'il en soit, je me tiens à votre disposition pour en reparler, car je crois beaucoup au logement rural et parce qu'il ne faut négliger aucun outil. À mon sens, les établissements publics fonciers (EPF) doivent être bien plus mobilisés, y compris pour de petites opérations.

Vous m'interpellez également sur la LMNP. Nous en discutons souvent avec les parlementaires de la montagne et nous voyons qu'il existe sur ce sujet un motif d'inquiétude totalement transpartisan. De même, je suis prêt à travailler avec vous à de nouvelles solutions, aussi longtemps que nous nous en tiendrons à une ligne budgétaire raisonnable. À ce stade, retenons qu'il faut étendre aux résidences de tourisme l'exception déjà prévue pour les résidences seniors et étudiantes.

La question du coût et de l'accompagnement de la rénovation thermique des logements communaux des petites communes rurales ne relève pas de la mission de l'Anah. En revanche, mes collègues ministres et moi-même pourrions par circulaire inciter les préfets à flécher une partie des enveloppes de la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) et du fonds vert en direction du financement de ces opérations de rénovation, assurément prioritaire.

Vous m'alertez enfin sur le sujet des immeubles dangereux. Le temps passant, le nombre de ces cas de figure s'accroît. Le sujet est d'autant plus épineux qu'il concerne souvent un patrimoine ancien, pour lequel la rénovation coûte très cher, d'autant que les règles de diagnostic de performance énergétique (DPE) posent de lourdes contraintes. Des propriétaires choisissent ainsi de n'engager aucuns travaux. Le défi prend de l'ampleur et vous avez raison de le souligner.

Pour l'heure, dans ces situations, il n'existe pas de dispositif d'aide spécifique, par exemple auprès de l'Anah. Il importe que nous réfléchissions au moyen de leur apporter une réponse efficace, peut-être sous la forme d'un fonds de mutualisation qui garantisse à la commune la prise en charge des frais de démolition en cas de défaillance du propriétaire. On ne saurait en effet prendre le risque qu'un drame survienne à la suite de l'effondrement d'un immeuble parce qu'une commune n'avait pas les moyens d'en financer la démolition. Ce serait indigne d'un pays comme le nôtre et inacceptable.

Mme Viviane Artigalas. – La crise du logement s'est aggravée à la suite des choix politiques et budgétaires qui ont été faits au cours des deux derniers quinquennats présidentiels. Le système mis en place pendant dix ans est désormais durement éprouvé.

Vous avez donc raison : il faut des mesures fortes pour le logement. Je sais aussi que vous êtes soumis aux contraintes budgétaires du moment et que vous n'occuperez sans doute plus votre poste sous peu de temps, ce qui relativise la portée de vos réponses…

Je salue néanmoins la stabilisation de la RLS, confortant la baisse, qui était nécessaire, enregistrée l'an passé. Il eût d'ailleurs été plus pertinent que les bailleurs contribuent, par ce dispositif, non au budget général de l'État, mais au Fnap, c'est-à-dire au logement. Nous aurions alors peut-être quelque peu atténué les effets de la RLS sur eux. Cela dit, l'effort auquel vous consentez paraît insuffisant pour restaurer la capacité d'autofinancement des bailleurs sociaux. Que pensez-vous de l'idée que notre présidente avait avancée d'un travail progressif, année après année, de réduction de la RLS, jusqu'à sa disparition totale ?

Par ailleurs, je constate dans le PLF l'extinction des crédits du fonds de rénovation énergétique du parc social. N'aurait-il pas été plus intéressant de créer un volet budgétaire sur le confort d'été ? L'amélioration du confort d'été dans le parc social concernerait 1,45 million de logements et a été évaluée à 2,5 milliards d'euros.

Sur le PTZ, auquel nous sommes ici très attachés, que penseriez-vous de son extension aux acquéreurs successifs des logements concernés par un bail réel solidaire (BRS) ou des logements anciens en outre-mer ainsi qu'aux cas de mobilité professionnelle ?

Enfin, une proposition de loi déposée au Sénat le 27 avril dernier, visant à repenser l'agencification pour renforcer l'action publique, prévoit la suppression de l'Anah et de l'Anru. Quel est votre avis sur ce texte ?

M. Jean-Claude Tissot. – Le budget proposé par le Gouvernement pour la politique de la ville est en baisse. Il accuse même une très forte baisse si l'on en exclut les crédits, eux à la hausse, de la rénovation urbaine. Cette baisse concerne les enveloppes des contrats de ville, du fonds de coopération de la jeunesse et de l'éducation populaire (Fonjep), du dispositif des adultes-relais, des cités éducatives, des partenariats associatifs, etc. Ce sont ces actions de proximité et du quotidien de la politique de la ville qui font l'objet de coupes budgétaires. Or les quelque 1 500 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) comptent plus de 6 millions d'habitants, dont 45 % vivent sous le seuil de pauvreté.

Dans le climat social des dernières semaines, il me paraît inconcevable d'entériner de telles coupes budgétaires. Reviennent-elles à dire que le Gouvernement considère ces actions du quotidien comme étant parmi les moins importantes ? Jugez-vous que la médiation sociale des adultes-relais ne porte pas ses fruits ? Faites-vous peu de cas des projets associatifs ? Comment comprendre une diminution des crédits des cités éducatives quand le dernier comité interministériel de la ville (CIV) ambitionnait de les généraliser ? Leur généralisation est-elle donc abandonnée ?

Mme Christine Bost. – L'article 74 du PLF gèle les paramètres du calcul des APL. Pour mesurer ce que cela représente, il faut rappeler une réalité : le logement est le premier poste de dépense des ménages et il pèse d'autant plus lourd que les revenus sont faibles. Pour les ménages les plus

modestes qui louent dans le parc privé, il représentait en moyenne, selon l'Insee, 42 % de leurs dépenses en 2023. C'est donc sur ces quelque 5,8 millions de ménages que vous entendez faire porter un effort de 101 millions d'euros, un montant aussi modeste à l'échelle du budget de l'État qu'il est significatif pour eux. Ne pas revaloriser les APL revient à organiser une perte de pouvoir d'achat, quand les loyers restent indexés et continuent d'augmenter. Cette perte s'ajoutera à la hausse des prix de l'énergie et des carburants que ces mêmes ménages subissent déjà.

Le PLF prévoit également d'introduire un droit d'option empêchant les foyers fiscaux de cumuler le versement des APL des étudiants qui leur sont rattachés et l'avantage sur l'impôt sur le revenu lié à ce rattachement. Cette mesure est inacceptable pour les jeunes et leurs familles qui n'ont pas d'autre possibilité, pour permettre la poursuite des études, que de louer un logement, souvent dans les grandes villes, à proximité des sites d'enseignement supérieur, là où les prix des loyers sont les plus élevés. Entendez-vous réellement ce que vous dit la rue ces dernières semaines ? Cette mesure est une nouvelle façon de souffler sur les braises, en contraignant les étudiants et leurs familles à se serrer un peu plus encore la ceinture.

Quelles études d'impact avez-vous réalisées par déciles de revenus et par types de ménages sur l'effet du gel de ces aides ? Les communiquerez-vous à notre commission ? Comment expliquez-vous aux ménages concernés que 101 millions d'euros d'économies justifient une perte de pouvoir d'achat en pleine hausse des prix de l'énergie ?

Concernant les aides à la pierre, vous demandez aux organismes HLM de répondre aux urgences : rénover un parc de logements vieillissant, améliorer sa performance énergétique et l'adapter au changement climatique tout en construisant davantage. Or, alors que 2,9 millions de ménages attendent un logement social et qu'il faut répondre aux besoins des habitants, le Fnap est, semble-t-il, mis à mal. Les bailleurs sociaux ont engagé plus de 140 000 rénovations énergétiques en 2025, ils doivent également financer la rénovation de leur patrimoine, son adaptation aux fortes chaleurs et son entretien courant. L'Union sociale pour l'habitat a chiffré à 8,6 milliards d'euros le coût de l'adaptation de l'ensemble du parc social métropolitain aux fortes chaleurs à horizon 2034.

Nous prenons acte de la stabilisation de la réduction de loyer de solidarité à 900 millions d'euros et de la contribution des bailleurs au Fnap à hauteur de 275 millions d'euros. Cette stabilisation préserve des capacités financières, mais elle ne constitue pas en elle-même un financement supplémentaire pour répondre à l'ensemble de ces besoins.

Vous avez évoqué la nécessité de relancer la production de logements, de susciter un choc de l'offre. Comment comptez-vous y parvenir ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Merci à Viviane Artigalas d'avoir salué les efforts réalisés dans ce budget. Nous avons progressé par rapport à

l'an dernier et pris en considération de nombreuses revendications, même si tout n'est pas parfait.

La nécessité de prendre en compte le confort d'été a été l'un des thèmes les plus abordés lors du congrès de l'USH qui s'est tenu à Bordeaux. L'Union sociale pour l'habitat, qui représente tous les bailleurs de France, a tenté de chiffrer ce qui pourrait constituer une avancée significative en matière de confort d'été. L'idée serait d'installer des volets partout où cela s'avère nécessaire, ainsi que des brasseurs d'air dans tous les logements, ou à tout le moins dans les chambres et les pièces principales.

Nous parlons là de sommes considérables. Cela implique de se poser les bonnes questions. Nous y travaillons avec la Caisse des dépôts et consignations et la Banque des territoires. Il est bon que nous avancions dans cette réflexion, d'autant que, si ce que nous avons vécu cet été a certes été terrible, de nombreux scientifiques et experts estiment que la situation risque d'empirer dans les années à venir.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Ce n'est que le début.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – C'est un risque, en effet.

Le parc social est très en avance sur le parc privé en matière de confort d'hiver, il serait dommage qu'il prenne du retard en matière de confort d'été.

Les questions relatives au PTZ et aux baux réels solidaires (BRS) sont pertinentes, nous devons effectivement y travailler ensemble.

De nombreux parlementaires défendent l'idée d'un prêt à taux zéro pour les outre-mer. Je l'entends. En effet, il y a là une forme d'injustice : on affirme que ce droit existe, mais, dans les faits, il est inaccessible outre-mer, car il ne s'applique pas en zone tendue et cette désignation correspond à presque l'intégralité de ces territoires. C'est pourquoi beaucoup de parlementaires souhaitent l'instauration d'une dérogation spécifique. Nous en discuterons ensemble.

Par ailleurs, qu'entendez-vous par le prêt à taux zéro « mobilité professionnelle » ?

Mme Viviane Artigalas. – C'est une idée, à laquelle il pourrait être intéressant de réfléchir, pour faciliter la mobilité professionnelle.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Si quelqu'un n'est pas propriétaire et cherche à acheter un logement dans le cadre d'une mobilité professionnelle, le prêt à taux zéro classique est disponible. En revanche, la portabilité du prêt à taux zéro n'est pas réalisable et s'avère difficile à mettre en œuvre sur le plan technique. Ces prêts sont contractés auprès des banques, lesquelles appliquent leurs propres critères. Mais cela fait partie des discussions que j'ai pu avoir, encore récemment, avec le secteur bancaire. Les premières réactions face à cette idée de portabilité n'ont pas été très enthousiastes, je préfère vous le dire

pour ne pas vous donner de faux espoir. La question se pose néanmoins, et si cette idée s'avère impossible à réaliser, autant que nous sachions pourquoi.

Certains mènent une sorte de croisade contre les agences, en affirmant qu'il suffirait de les supprimer pour réduire le déficit de l'État. Sachons raison garder. Le rapporteur général de la commission des finances, Christine Lavarde, avait d'ailleurs dévoilé la vérité des chiffres ici même. Il y a certes des économies à réaliser, mais elles ne représentent pas des milliards d'euros, contrairement à ce que nous avons pu entendre.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Et à ce que nous entendons toujours, de la part de certains !

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Toutefois, n'ayons pas de tabou. Certaines agences peuvent faire des efforts supplémentaires en matière de gestion, d'autres pourraient être fusionnées, afin de mutualiser leurs frais de fonctionnement.

Mais ne confondons pas l'outil et la politique publique qu'il sert. Il faut défendre les politiques publiques qui sont conduites par nos agences. Je les défendrai pour ma part avec force, car elles sont essentielles. Les programmes tels que Petites Villes de demain ou encore Action cœur de ville, soutenus par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) doivent être défendus, de même que les dispositifs comme MaPrimeRénov', MaPrimeAdapt', soutenus par l'Anah. Tout ce qui sert la rénovation des copropriétés est à défendre. L'Anru est également essentielle, et je rappelle qu'elle est financée par l'État à hauteur de seulement 10 %. Lorsque l'on mobilise 10 à 12 milliards d'euros, cela produit un effet levier dans l'économie réelle de 46 milliards d'euros. C'est gigantesque. En outre, l'Anru, étant une agence, ne fonctionne pas selon les mêmes règles qu'une administration centrale. Elle peut contractualiser, donc garantir aux communes et aux bailleurs que les opérations iront bien jusqu'à leur terme.

Je défends donc les politiques publiques dans leur ensemble, et l'agence qu'est l'Anru en particulier, car son format spécifique favorise l'atteinte de nos ambitions.

Cependant, tout le monde doit faire des efforts d'économies. C'est pourquoi nous avons expliqué aux agences que leurs budgets de communication allaient être drastiquement réduits. C'est la politique publique qui doit être financée en priorité. En outre, nous avons demandé à l'Anah de déménager de son siège parisien vers d'autres bâtiments d'État bien moins onéreux. Les agences et les administrations publiques doivent en effet montrer l'exemple.

Monsieur Tissot, comme je l'ai souligné en introduction, nous participons effectivement à l'effort de redressement du budget du pays, et cela concerne également la politique de la ville. Je crois profondément à cette politique. Pendant plus de dix ans, j'ai été maire d'une commune comportant

des QPV. Je suis moi-même un enfant de ces quartiers, puisque j'y ai grandi. Je perçois donc bien la pertinence des opérations qui y sont conduites.

Toutefois, la situation budgétaire est ce qu'elle est. En l'absence d'un signe très fort de redressement, une crise financière majeure pourrait nous tomber dessus, même si ce n'est pas le cas aujourd'hui.

M. Jean-Claude Tissot. – Vous avez des éléments de langage.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Nous avons des signaux à envoyer.

L'idée est donc d'optimiser les contrats de ville lorsque cela est possible. Nous demandons aux préfets de déterminer les endroits où l'effet levier le plus pertinent peut se produire. Chez moi, à L'Haÿ-les-Roses, une partie du budget de la politique de la ville servait à financer une journée par an à Eurodisney pour les mêmes enfants, sans aucune contrepartie d'aucune sorte. Certes, une sortie est toujours bienvenue, mais il existe aussi le musée de la Grande Guerre, à Meaux ! Nous pouvons donc changer de destination, et inscrire la sortie dans le cadre d'un projet pédagogique, pour qu'elle serve de récompense aux enfants qui auront été assidus à l'école et dans le cadre de l'accompagnement à la scolarité. Nous sommes donc plus exigeants désormais.

Nous sommes également allés chercher, dans les moindres détails, les marges de manœuvre existantes du côté du dispositif adultes-relais ou d'autres emplois aidés financés par la politique de la ville. Or nous avons constaté qu'il existait une forme de vacance frictionnelle, en cas de transition entre le départ d'une personne et l'arrivée de son successeur au même poste. Ces périodes étaient budgétées, mais les sommes correspondantes n'étaient parfois pas consommées. L'idée est donc de sincériser cette partie du budget et de réduire les enveloppes en conséquence pour les préfectures. C'est un véritable travail de fourmi : à la loupe, nous sommes allés chercher les endroits où nous pouvions obtenir quelques euros d'économies, afin de participer au nécessaire effort de redressement.

Monsieur le sénateur, je ne sais pas pourquoi vous pensez que nous diminuons le budget des cités éducatives. Ce budget est préservé et même légèrement augmenté. Je me tiens à votre disposition pour vous montrer les chiffres correspondants. Nous avons augmenté de 19 le nombre de cités éducatives en 2026, ce qui était une surprise, car nous n'étions pas sûrs d'y parvenir. Et nous poursuivrons cet élargissement en 2027, en tenant la promesse qui avait été faite à l'occasion du Comité interministériel des villes (CIV) sous le gouvernement de Mme Élisabeth Borne.

J'en viens aux APL. Je l'assume : nous avons tenu à préserver les aides pour chacune des familles. Pas un euro de baisse n'est donc prévu pour les APL. En revanche, un gel est effectué. Il n'y aura donc pas de revalorisation cette année. Mais je rappelle que les revalorisations interviennent à partir du 1er octobre. L'impact budgétaire sur l'année 2027 est donc plus que modéré.

Vous avez raison, nous avons proposé un droit d'option pour les étudiants appartenant aux familles des déciles 9 et 10, soit les familles les plus aisées du pays. L'idée n'est pas de leur supprimer les APL, mais de leur proposer un droit d'option. Ces familles bénéficient d'un avantage lié à la part fiscale que représente leur enfant, et ce dernier perçoit en outre, automatiquement, des APL. L'idée est donc de leur proposer de choisir : soit l'enfant bénéficie des APL et prend son autonomie, dans ce cas il faut renoncer à la part fiscale, soit la famille conserve l'avantage fiscal lié à la part que représente l'enfant, dans ce cas elle a les moyens de financer son logement étudiant et peut donc renoncer aux APL.

Telle est la proposition que nous faisons et que nous assumons. Comme je l'ai souligné, nous sommes prêts à discuter de tout.

Mme Christine Bost. – À Bordeaux, à Paris, se loger coûte cher !

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Enfin, répondre à l'interrogation relative aux moyens de relancer la production de logements prendrait trop de temps.

Mme Christine Bost. – Cela fait dix ans que nous attendons la réponse.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Mais la proposition de loi « Choc » a apporté quelques éléments de réponse, dont certains ont été repris dans le projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement. L'idée est de provoquer quatre chocs. Le premier choc est un choc d'investissement, rendu possible par le statut de bailleur privé mis en œuvre dans le neuf – et qui sera également, par l'application du projet de loi « Relance logement », mis en œuvre dans l'ancien moyennant la réalisation de travaux de rénovation énergétique – et par plusieurs aides à l'investissement, notamment les prêts à taux zéro. Le deuxième choc est un choc de transition écologique. La production de logements implique en effet non seulement de construire des logements neufs, mais aussi de réhabiliter des logements anciens, *via* l'attribution d'aides dans le parc privé et dans le parc social. Le troisième choc est un choc de simplification : que l'on soit porteur privé d'un projet de construction ou bailleur social, il faut compter parfois huit à dix ans pour sortir un projet de terre ; tout cela coûte cher et peut décourager. Enfin, le dernier choc est un choc de décentralisation : nous devons faire confiance aux maires, le plus possible. Quand ils sont motivés et partie prenante du projet, les opérations vont plus vite, sont mieux acceptées, plus durables et mieux gérées.

M. Daniel Gremillet. – Nous devons urgemment trouver une solution pour les biens indivis. Ils représentent un véritable parcours du combattant, en milieu urbain comme en milieu rural, car il est impossible de rénover ou même de démolir ces bâtisses qui, pour beaucoup, ne sont pourtant plus habitables. Or ces biens représentent un parc considérable.

Par ailleurs, nous devons également aborder le sujet du froid. Nous avons débattu hier avec Maud Bregeon des crédits prévus pour financer les

réseaux de chaleur. Les financements inscrits au budget pour 2027 ne laisseront aucune place à de nouveaux projets, car ils serviront uniquement à alimenter les projets en stock. Or construire des réseaux de chaleur sans imaginer de réseaux de froid serait une erreur.

Enfin, ne privons pas les familles de la possibilité de rénover par gestes. Tout le monde n'a pas les moyens de faire une rénovation globale. Imaginons le bonheur de ces familles de rénover peu à peu, ne le leur gâchons pas. Un geste représente déjà un progrès appréciable, qui en appellera d'autres.

Mme Anne-Catherine Loisier. – Les immeubles en péril sont très nombreux dans nos villages. Il faut simplifier les procédures, longues et complexes, qui les concernent, notamment pour les petites communes qui n'ont pas forcément les ressources en ingénierie nécessaires. Peut-être faudrait-il également imaginer un dispositif d'avance de trésorerie d'urgence.

Quel avenir voyez-vous à la proposition de loi sénatoriale visant à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux (Trace), pour renforcer la disponibilité du foncier et redonner la main aux élus du territoire sur les projets de logement ?

Enfin, vous n'avez pas parlé de la réglementation environnementale 2020 (RE2020). La Fédération française du bâtiment souhaite que l'on ne passe pas au seuil 2028, qui a trait notamment à l'amélioration du confort d'été. Quelle est votre position à ce sujet ?

M. Rémi Cardon. – En matière de rénovation thermique, les chiffres parlent d'eux-mêmes. Le budget a diminué de plus d'un tiers en deux ans : il s'élevait à 2 milliards d'euros en 2025, contre 1,5 milliard d'euros en 2026 et 1,2 milliard d'euros en 2027. Vous nous direz que cette baisse est compensée par les 8 milliards d'euros prévus pour les C2E. Mais les parlementaires ne peuvent pas intervenir sur ce dernier point. C'est un débat en vase clos entre Bercy et vous !

Le rapport de la Cour des comptes sur les C2E montre que ces certificats sont en réalité financés par les Français, y compris les plus modestes, sur leurs factures. C'est une vision du ruissellement très intéressante… Finalement, ce sont toujours les mêmes qui paient.

Ne croyez-vous pas qu'il faudrait sanctuariser des crédits et donner des perspectives aux professionnels et aux particuliers, *via* une loi de programmation sur la rénovation thermique, pour éviter tout *stop and go* et limiter le risque de péripéties concernant notamment MaPrimeRénov' ?

Par ailleurs, vous avez mis en avant la nouvelle mesure d'affichage portant sur le prêt à taux zéro « parentalité ». Très bien ! Mais regardons les chiffres. Près de 29 millions de Français peuvent bénéficier du PTZ. Or seuls 45 000 prêts à taux zéro sont accordés par an, soit un prêt pour 650 demandes. Le problème n'est pas l'éligibilité au PTZ, mais la part du pouvoir d'achat que

représente le logement. Quelles seront les mesures réellement mises en œuvre pour favoriser l'encadrement des loyers et soutenir les Français les plus modestes ?

En réalité, très peu de Français auront droit à ce nouveau dispositif.

Un petit conseil, pour finir : jouez le client mystère auprès des banques pour demander un PTZ. Vous serez surpris ! Tous les conseillers bancaires vont répondront que ce dispositif est impossible à mettre en œuvre, car trop complexe. Allez-y, vous découvrirez ce que vivent les Français !

M. Jean-Claude Tissot. – Vous dites que mes chiffres seraient faux. Mais l'action 1 se décompose comme suit : le budget prévu pour les contrats de ville « Quartiers 2030 » s'élevait en 2026 à 193,3 millions d'euros, contre 176 millions d'euros en 2027, soit une baisse de 17 millions d'euros – 22 millions d'euros si l'on intègre le dispositif Quartiers d'été – ; le budget prévu pour le dispositif adultes-relais s'élevait à 98 millions d'euros en 2026, contre 89 millions d'euros en 2027 – soit 350 à 400 postes en moins sur 4 555 – ; le budget prévu les cités éducatives s'élevait à 91 millions d'euros en 2026, contre 86 millions d'euros en 2027 – soit l'abandon de la généralisation, on dénombre environ 900 QPV sans cité – ; le budget prévu pour les postes Fonjep s'élevait à 11,6 millions d'euros en 2026, contre 8,5 millions d'euros en 2027 – soit environ 430 postes associatifs en moins –, et le budget prévu pour le partenariat national avec les têtes de réseau s'élevait à 10 millions d'euros en 2026, contre 4,6 millions d'euros en 2027, soit une baisse de 54 %.

Je veux bien qu'il ne s'agisse pas de baisses, mais dans ce cas nous n'avons pas les mêmes chiffres et nous ne parlons pas du même budget !

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Je n'ai pas caché depuis le début de cette audition que des baisses étaient prévues sur le budget de la politique de la ville.

M. Jean-Claude Tissot. – Si ! Vous avez dit que rien ne bougerait.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Dans ce cas, je vous prie de m'en excuser, je n'ai pas été clair. Des baisses sont prévues pour le budget de la politique de la ville, une hausse est annoncée pour l'Anru et nous avons préservé les programmes de réussite éducative (PRE) et les cités éducatives. Vous mentionnez une diminution de 5 millions d'euros pour ces dernières ; je n'ai pas le même chiffre. En 2026, nous avions budgété 86 millions d'euros dans la loi de finances initiale. En définitive, une fois passés les gels et surgels, 84 millions d'euros ont été réellement disponibles en gestion 2026. Et 87 millions d'euros sont prévus pour 2027, soit 1 million de plus que dans la loi de finances initiale pour 2026.

Je n'ai donc pas la même lecture que vous sur ces chiffres, mais je ne dissimule pas pour autant les efforts budgétaires prévus. Je me tiens à votre disposition pour que nous regardions cela de plus près si vous le souhaitez.

Par ailleurs, il arrive que certaines personnes éligibles au prêt à taux zéro veuillent acheter une fois en couple. Mais le fait d'être en couple neutralise leur capacité à accéder à ce prêt. C'est tout l'intérêt du prêt « parentalité ». Ce dernier permettra aussi, pour les personnes ayant déjà pu accéder à la propriété *via* un prêt à taux zéro, d'améliorer leur solvabilité par la somme déjà remboursée sur le premier bien. Il ne s'agit donc pas uniquement d'une mesure d'affichage destinée à augmenter le nombre de bénéficiaires, mais d'activer des leviers pour favoriser réellement l'accession à la propriété.

Le nombre de bénéficiaires potentiels qui n'accèdent pas au prêt à taux zéro est particulièrement élevé dans les territoires ultramarins. Comme je l'ai souligné, ainsi que de nombreux parlementaires, on relève des difficultés opérationnelles sur le prêt à taux zéro, puisqu'il ne s'applique pas dans l'ancien ni en zone tendue. Nous devons travailler pour renforcer son efficacité.

Enfin, je jouerais volontiers le client mystère !

M. Jean-Claude Tissot. – Ne dites pas que vous vous appelez Jeanbrun…

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Figurez-vous que mon frère a tenté récemment de faire cette démarche, il n'a pas rencontré les difficultés que vous mentionniez.

M. Jean-Claude Tissot. – Oui, mais justement, il s'appelle Jeanbrun, cela aide !

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Je n'en suis pas sûr. De manière générale, nous relevons des difficultés d'accès aux crédits. Certaines banques font paraître des tribunes dans la presse intitulées « Laissez-nous prêter ».

M. Jean-Claude Tissot. – À 5 %...

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Les règles sont effectivement très contraignantes pour le système bancaire. Certes, il n'est pas question de tout déréguler, néanmoins des assouplissements pourraient être effectués. J'en ai discuté avec le ministre Roland Lescure, nous devons avancer sur ce sujet.

Je crois beaucoup à l'accession à la propriété, y compris pour les familles modestes. Le BRS peut constituer un outil intéressant à cet égard.

Plusieurs mesures sont prévues pour les familles modestes. Nous sommes l'un des pays d'Europe les plus accompagnants pour ces dernières.

Ma conviction est que le seul moyen durable de favoriser le logement de ces familles est d'opérer un choc de l'offre. Nous devons relancer massivement la production de logements. C'est cela qui fera baisser les prix et permettra à plus de personnes de se loger dans les zones pourvoyeuses d'emplois.

Concernant le C2E, je comprends la frustration qui a été exprimée. Il y a peu, j'étais aussi parlementaire et je voulais pouvoir débattre de l'intégralité des budgets. Mais l'outil C2E est précieux, gardons-nous de trop le critiquer. Certains groupes parlementaires nouvellement arrivés au Sénat font de sa suppression une obsession. Or cet outil a le mérite d'inciter de grands groupes à financer la rénovation de certains logements et d'irriguer l'ensemble du territoire de contrats pour nos artisans, dans les zones denses comme dans la ruralité. D'ailleurs, la FFB et la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb) ont publié une tribune pour défendre ce dispositif.

De manière générale, des moyens sont prévus pour accompagner les Français vers la rénovation énergétique. Il est vrai que MaPrimeRénov' a subi des *stop and go* récurrents. Nous avons été très vigilants sur ce point cette année. Nous devons veiller à accompagner plus rapidement certains dossiers, et à opérer des mutualisations.

Ma conviction, qui sous-tend le projet de loi « Relance logement », est qu'il nous faut faire descendre cette politique publique au plus près des habitants. C'est pourquoi nous envisageons de proposer à toutes les métropoles, intercommunalités et communautés de communes qui souhaiteront devenir autorités organisatrices de l'habitat de prendre en main MaPrimeRénov' et l'accompagnement à la rénovation énergétique, en sus de l'aide à la pierre.

D'un territoire à l'autre, les questions diffèrent. En montagne, par exemple dans les Vosges, il faut penser au confort d'hiver de manière très sérieuse. On n'y conçoit pas les bâtiments de la même façon que sur la côte atlantique ou au milieu de la Creuse. Nous redonnons donc de la souplesse aux collectivités locales pour privilégier, selon les endroits, les volets ou les brasseurs d'air.

Madame la sénatrice Loisier, je me suis exprimé plusieurs fois sur la nécessité de faire preuve de sobriété foncière, car personne n'a envie de voir disparaître nos terres agricoles ou naturelles. Mais, si tous nos villages risquent de mourir, poursuivre dans cette voie serait un non-sens. Les villages de Côte-d'Or sont magnifiques, il serait dommage de les voir disparaître !

J'ai toujours dit que j'étais favorable à la proposition de loi Trace, qui apporte du pragmatisme dans l'application du « zéro artificialisation nette » (ZAN). Malheureusement, je ne maîtrise pas le calendrier parlementaire. En outre, je ne sais pas si vous retrouverez, à l'issue de son examen à l'Assemblée nationale, le texte qui a été adopté au Sénat. Mais il faut savoir reculer pour mieux sauter…

Je vous propose de constituer un groupe de travail avec mes équipes sur le sujet des bâtiments qui s'effondrent.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – C'est important.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Je ne sais pas si le Sénat a déjà publié des rapports susceptibles d'illustrer cet enjeu.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Nous avons traité plusieurs sujets – les biens sans maître, ou les biens menaçant péril –, que nous vivons tous dans nos territoires.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. – Concernant les biens indivis, un retard a effectivement été pris. Nous devons avancer.

Les réseaux de froid représentent un défi à l'échelle bâtimentaire, car il est difficile d'avoir les mêmes infrastructures pour les réseaux de froid et les réseaux de chaleur. En revanche, si l'on ouvre la chaussée pour installer des canalisations, il est tout à fait possible d'y installer, à la même occasion, les tuyaux nécessaires pour les réseaux de froid. Il y a tout à construire sur ce point. Je suis aussi à votre disposition pour le faire.

La rénovation par geste vous tient à cœur, monsieur le sénateur Gremillet. Je suis convaincu de sa pertinence, à condition que l'on définisse réellement un parcours. Nous devons réfléchir à la rénovation globale et en prévoir les étapes dans le bon ordre. Si l'on rénovait l'isolation des murs avant de s'apercevoir qu'il faut changer les fenêtres, ce ne serait pas très économique ! Or, comme vous l'avez souligné à juste titre, certaines familles n'ont pas les moyens de se lancer dans une rénovation globale dans l'immédiat et auraient besoin de pouvoir morceler davantage leurs opérations. Cela va de soi. Il faut veiller néanmoins à concevoir une analyse globale et un plan précis découpé en phases spécifiques.

Le seuil 2028 de la RE2020 a été inscrit dans la loi. Il est donc impossible de revenir sur cette échéance, à moins de refaire voter une loi, ce qui paraît peu probable. En revanche, le contenu de ce jalon dépend d'un décret. Nous y travaillons avec mes équipes, à l'aune du rapport éclairant de Robin Rivaton.

Au vu des enjeux qui se présentent en matière de sobriété énergétique, de souveraineté, de pouvoir d'achat pour les familles, il est bon d'avoir des normes exigeantes en matière de performance thermique des bâtiments. Mais, comme je l'ai souligné à plusieurs reprises dans l'hémicycle du Sénat comme dans celui de l'Assemblée nationale, nous sommes, en matière d'exigence normative, les mieux-disants au monde. Il n'y a pas un pays au monde où l'on construit des bâtiments avec les mêmes exigences que la France.

Un peu de stabilité en la matière serait donc peut-être bienvenue, plutôt qu'une surenchère de normes. Car la surenchère normative se traduit par une surenchère financière. Le fait d'avoir moins de charges à régler ne sera d'aucune utilité aux habitants de ces futurs logements s'ils ne peuvent plus accéder à ces derniers compte tenu de l'augmentation de leur prix de vente…

Il y a là un point d'équilibre à trouver entre la performance énergétique de ces logements – en matière de confort d'hiver et de confort

d'été – et le maintien de leur accessibilité à la location et à l'achat. Nous y travaillons donc sur la base du rapport de Robin Rivaton et nous en profiterons pour souligner les enjeux relatifs au confort d'été. À titre d'exemple, pour correspondre aux normes de la RE2020 en matière de bilan carbone, des balcons ont été supprimés. Or les balcons servent de pare-soleils l'été ! Il nous faudra changer les règles du jeu sur ce point pour inciter les constructeurs et les promoteurs – dans le parc social comme dans le parc privé – à prévoir de nouveau des balcons dans leurs bâtiments.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Merci, monsieur le ministre, merci à tous. Nous aurons l'occasion d'échanger avec vous dans le cadre de l'examen de la mission « Cohésion des territoires » du PLF. Nous attendons avec impatience le vote de votre projet de loi à l'Assemblée nationale, pour que nous puissions fixer une date de commission mixte paritaire et que ce texte soit définitivement adopté d'ici à la fin de l'année.

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 25 novembre 2026)

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Nous examinons ce matin quatre rapports pour avis, en commençant par le volet « Logement » de la mission « Cohésion des territoires ».

Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour avis des programmes « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables », « Aide à l'accès au logement » et « Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat » de la mission « Cohésion des territoires ». – En 2027, les trois programmes dédiés au logement seraient dotés de 21,5 milliards d'euros, en baisse de seulement 12 millions d'euros par rapport au budget de la loi de finances initiale (LFI) pour 2026. Cette apparente stabilité masque toutefois d'importantes variations au sein de chaque programme, notamment dans les modalités de financement de notre politique du logement.

Je commencerai par le programme 109, qui porte sur les aides personnelles au logement (APL). Ses crédits ne diminueraient que de 51 millions d'euros par rapport à l'an dernier, ce qui peut sembler faible compte tenu des mesures d'économies annoncées de 460 millions d'euros.

Il faut toutefois compléter cette comparaison en tenant compte de l'exécution du budget 2026. En effet, pour assurer le versement des APL, l'État a dû ouvrir 645 millions d'euros de crédits supplémentaires en fin de gestion. Si l'on compare le budget prévu pour 2027 aux crédits nécessaires pour boucler l'année 2026, la baisse atteint près de 700 millions d'euros. Cette situation s'explique notamment par la « dynamique » naturelle des APL, qui sont une dépense de guichet : dès lors qu'une personne remplit les conditions pour bénéficier de cette aide, l'État doit en assurer le financement. À cela s'ajoute le fait que les mesures d'économie annoncées l'an dernier n'ont pas produit tous les effets attendus.

Le budget pour 2027 prévoit donc de nouvelles mesures d'économies. L'article 74 du projet de loi de finances (PLF) prévoit un gel des paramètres de dépenses des APL, notamment ceux qui sont liés au loyer pris en compte dans le calcul, pour 101 millions d'euros. Il sera complété par voie réglementaire par un gel des paramètres relatifs aux ressources des bénéficiaires, pour une économie supplémentaire de 90 millions d'euros. Concrètement, ces deux mesures consistent à ne pas revaloriser certains éléments du barème de calcul des APL et font courir le risque d'une diminution du pouvoir d'achat des bénéficiaires.

L'économie la plus importante résulte de la réduction de la couverture par l'État des frais de gestion des organismes payeurs, pour 166 millions d'euros. À cela s'ajoute, dans le projet de loi de financement de la sécurité

sociale (PLFSS), la création d'un délai de carence pour le versement des APL aux étudiants extracommunautaires, pour 30 millions d'euros. Enfin, le Gouvernement introduit un « droit d'option » pour les plus aisés, qui devront choisir entre le bénéfice de l'APL pour un étudiant rattaché au foyer fiscal, et l'avantage fiscal lié à ce rattachement.

Comme la rapporteure spéciale, j'émets des réserves sur les modalités de mise en œuvre de cette mesure, qui paraissent complexes. D'abord, elle nécessitera un croisement entre les données fiscales et celles des caisses d'allocations familiales (CAF), ce qui relève d'un véritable défi technique. Ensuite, les calendriers de la déclaration des revenus et de la demande de l'APL ne coïncident pas : les ménages devront arbitrer un an à l'avance, sans connaître le montant d'APL versé pour leur enfant. Enfin, le Gouvernement table sur une économie de 72 millions d'euros, sans préciser sur quelles hypothèses repose cette estimation : il n'est pas possible de savoir quel choix feront les 173 000 foyers concernés.

C'est pourquoi je soutiens les travaux de la rapporteure spéciale qui visent à proposer une solution plus simple et plus lisible pour les ménages en privilégiant une diminution progressive des APL en fonction du niveau de ressources des foyers les plus aisés.

J'en viens aux évolutions du programme 135, qui porte notamment sur les crédits consacrés à l'amélioration de l'habitat. Que ce soit dans le parc privé ou dans le parc social, je retiens que le soutien à la rénovation de l'habitat passe de moins en moins par des crédits budgétaires : l'État mobilise de plus en plus les certificats d'économies d'énergie (C2E), qui pèsent sur les factures des ménages, ou des outils fiscaux, dont une partie du coût est supportée par les collectivités. Autrement dit, la baisse des dépenses budgétaires de l'État ne signifie pas nécessairement une baisse du coût de cette politique, elle traduit aussi un transfert de son financement vers d'autres acteurs.

Comme l'an dernier, le fonds pour la rénovation énergétique du parc social (Freps) serait uniquement doté de crédits de paiement pour couvrir les besoins engagés en 2024-2025 et exempt d'engagements financiers nouveaux. Il en va de même pour l'engagement pour le renouveau du bassin minier : 20 millions d'euros sont prévus pour honorer des opérations déjà lancées, mais aucune nouvelle autorisation d'engagement (AE) n'est inscrite alors qu'il reste 820 logements à réhabiliter pour achever ce programme.

L'an dernier, j'alertais sur l'avenir du dispositif « Seconde vie », qui soutient les rénovations lourdes de logements sociaux afin de les doter de performances énergétiques proches du neuf. L'article 8 du PLF prolonge jusqu'en 2030 l'exonération de taxe foncière pendant vingt-cinq ans, qui devait être ramenée à quinze ans en 2027 : c'est une exonération indispensable à l'équilibre économique de ces rénovations ambitieuses.

Par ailleurs, j'émets des réserves sur l'article 51 du PLF qui flèche une partie des astreintes prononcées à l'encontre de l'État au titre du droit au

logement opposable (Dalo) vers le fonds national des aides à la pierre (Fnap), pour contribuer au financement du logement outre-mer. Cela donne l'illusion d'une nouvelle ressource pour les outre-mer alors que les crédits de la ligne budgétaire unique diminuent de 28 % en 2027.

S'agissant du parc privé, la dotation de l'État à l'Agence nationale de l'habitat (Anah) serait réduite de 217 millions d'euros en crédits de paiement (CP). C'est le fruit de deux évolutions amorcées l'an dernier : d'une part, un recentrage des aides décidé le 1er septembre dernier dans le cadre du plan d'électrification et, d'autre part, le transfert de financements vers les C2E. En 2027, les aides dédiées à la rénovation par geste, c'est-à-dire les travaux réalisés individuellement, seraient exclusivement financées par les C2E.

Nous prenons acte de ce tournant pris par le Gouvernement, qui conduit à recentrer l'action de l'Anah sur les rénovations globales. Le Gouvernement justifie ce choix par le fait que ce sont les opérations les plus complexes, où l'expertise de l'Anah est la plus utile. Je déplore toutefois que cette orientation ait été prise sans y associer le Parlement. Les aides aux rénovations par geste, qui concerneront principalement les pompes à chaleur, ne seront plus gérées par l'Anah, mais relèveront des C2E : cela n'est pas anodin. Les C2E constituent un outil utile dans le contexte actuel de nos finances publiques, parce qu'ils reposent sur l'obligation faite aux fournisseurs de financer des économies d'énergie, mais leur coût est répercuté sur les factures d'énergie des ménages ainsi que sur les prix des carburants. Leur coût est estimé à environ 165 euros par an et par ménage, soit plus que le montant du chèque énergie. Il conviendra donc de rester très attentif aux conséquences de cette évolution pour les Français.

Le défi de l'Anah pour 2027 sera de résorber le stock important de dossiers accumulé depuis 2025, où la forte dynamique de dépôt avait contribué à la fermeture temporaire du guichet.

En 2026, la priorité a été donnée au traitement des dossiers déposés en 2025 : cette situation a conduit à un allongement important des délais de traitement des nouvelles demandes. Ce sont les dossiers les plus complexes qui pâtissent de délais d'engagement les plus longs à fin 2026 : environ 280 jours pour le parcours accompagné et 260 jours pour les copropriétés.

Pour conclure sur l'Anah, ces évolutions, certes liées à notre contexte budgétaire, sont source d'incertitudes pour les entreprises du bâtiment et les ménages. Il est important de réaffirmer notre soutien à une politique de rénovation de l'habitat ambitieuse et stable.

Face au désengagement de l'Anah des rénovations par geste, il faudra être vigilant. Je plaide depuis plusieurs années pour construire avec la filière un parcours de rénovation progressif, qui permette aux ménages de réaliser leurs travaux par étapes dans un ordre cohérent, sans renoncer à l'objectif final de performance énergétique. S'agissant des rénovations globales, nous devons lever les freins au financement du reste à charge en mobilisant davantage les

réseaux bancaires. C'est tout l'objet des travaux sur la Banque de la rénovation auxquels j'ai participé avec Marianne Margaté, qui n'ont malheureusement toujours pas été suivis d'effets pour le moment.

Je terminerai par le programme 177, dédié à l'hébergement et au logement adapté. Ses crédits augmenteraient de 101,5 millions d'euros, hausse qui permet simplement de « sincériser » le budget, c'est-à-dire d'octroyer, dès le PLF, les crédits suffisants pour financer le parc existant pendant l'année. L'hébergement d'urgence fait en effet l'objet d'une sous-budgétisation chronique : les rallonges budgétaires de fin d'année, qui sont source d'incertitudes pour les structures gestionnaires, sont la norme depuis au moins 2015.

En 2026, malgré une hausse de 81 millions d'euros, les crédits n'ont, une nouvelle fois, pas suffi pour assurer le financement du parc : 101,5 millions d'euros ont dû être ouverts en fin de gestion. Ce montant correspond précisément à la hausse prévue en 2027 : cela montre qu'il s'agit uniquement des crédits nécessaires au bouclage du financement du parc, à nombre de places constant depuis 2024, et non à financer de nouvelles places.

Cette sincérité budgétaire est fondamentale à l'aube d'une année électorale où le mécanisme de rattrapage de fin d'année aurait placé les structures dans une forte incertitude. N'oublions pas, cependant, qu'il ne s'agit pas d'un effort budgétaire, mais d'un simple retour au droit commun. La capacité du parc reste bien en deçà des besoins. La situation des personnes à la rue demeure dramatique. Le 18 août dernier, 6 840 personnes, dont 2 355 enfants, sont restées sans solution à la suite de leur appel au 115, un nombre en hausse de 9 % sur un an. Parmi eux, on comptait 514 enfants de moins de trois ans.

Face à la saturation, certains services de l'État instaurent des critères de priorisation, qui font qu'un homme isolé n'a, dans certains territoires, quasiment aucune chance d'accéder à une place d'hébergement. Ces pratiques remettent en cause le principe de l'inconditionnalité de l'accueil et placent les travailleurs sociaux dans une situation morale inextricable.

Les années précédentes, l'insincérité budgétaire empêchait tout débat sur la capacité du parc d'hébergement. En 2025, notre mobilisation avait permis l'inscription de crédits pour créer 2 000 places dédiées aux femmes enceintes ou venant d'accoucher et à leurs enfants. Mais elles n'ont jamais été créées : les crédits votés par le Parlement ont été détournés vers le financement du parc existant, afin de compenser l'insuffisance budgétaire initiale.

La meilleure budgétisation prévue pour 2027 nous offre l'occasion de concrétiser cette volonté du législateur. Je vous propose donc un amendement visant à créer ces 2 000 places d'hébergement, pour 29,2 millions d'euros, en réponse à un besoin réel, mais également par respect de la volonté du législateur et cohérence avec la ligne que nous tenons depuis deux ans face à une situation qui continue de s'aggraver.

Au-delà du nombre de places, je tiens à souligner que les besoins en accompagnement social sont de plus en plus criants alors que la qualité de cet accompagnement ne fait que se dégrader. Les structures sont fragilisées par la hausse de leurs charges salariales, mais aussi par l'inflation pesant sur leurs frais de fonctionnement, en particulier le carburant, qui pèse sur les équipes mobiles et de maraude. Pour y répondre, le budget pour 2027 prévoit une hausse de 59,5 millions d'euros du soutien aux structures : c'est un effort bienvenu, mais qui ne répond pas à l'intégralité des besoins liés aux charges.

Les gestionnaires de structures de logement adapté font également face à des tensions sur leur modèle économique. C'est particulièrement le cas des structures où l'accompagnement est le plus ambitieux, comme les foyers de jeunes travailleurs, comme le soulignait le rapport d'information de Viviane Artigalas, Yves Bleunven et Martine Berthet l'an dernier.

Néanmoins, il faut saluer les bons résultats du deuxième plan Logement d'abord, qui vise à favoriser l'accès durable au logement plutôt que le maintien prolongé dans des dispositifs d'hébergement d'urgence. Sa montée en charge se poursuivra en 2027 avec 29 millions d'euros, comme l'an dernier.

Voilà le résultat de mes travaux sur les crédits du volet « Logement ». J'émets un avis favorable, sous réserve de l'adoption de mon amendement qui vise, enfin, à créer les places d'hébergement que nous demandons depuis deux ans.

Mme Viviane Artigalas. – Je remercie notre rapporteure, dont nous partageons nombre des constats.

La crise du logement s'aggrave d'année en année sous l'effet des choix politiques et budgétaires des deux précédents quinquennats. C'est tout un écosystème qui est éprouvé depuis dix ans : les bailleurs sociaux et privés, les entreprises du bâtiment, les promoteurs, les élus locaux, les personnes les plus vulnérables, les jeunes, étudiants ou actifs.

Même si le prélèvement au titre de la réduction de loyer de solidarité (RLS) est maintenu à 900 millions d'euros dans ce budget – contre 1,3 milliard l'an dernier –, cet effort est insuffisant pour restaurer la capacité d'autofinancement des bailleurs et enclencher la relance de la construction.

Ce budget prévoit une nouvelle fois des économies aux dépens des personnes aux revenus modestes, avec le gel des APL pour 2027.

Les crédits de l'Anah baissent de 200 millions d'euros et sont reportés pour partie sur les C2E. Cela confirme un durcissement des aides publiques directes, ce qui interroge sur la volonté du Gouvernement d'atteindre ses ambitieux objectifs de rénovation.

Concernant les places d'urgence, je salue la volonté de sincérité de ce budget, mais soutiens également votre amendement visant à créer ces

2 000 places que nous avions votées l'an dernier. La saturation permanente du 115 touche aussi des enfants et est donc particulièrement préoccupante.

C'est pourquoi ce budget n'est pas, selon nous, à la hauteur de la crise sociale et économique croissante que notre pays traverse depuis dix ans. Ainsi, même si nous partageons votre constat, nous ne sommes pas favorables aux crédits de ce volet « Logement » de la mission « Cohésion des territoires ».

Mme Amel Gacquerre, rapporteure pour avis. – Nous avons un vrai point commun : le partage des constats. Nous convenons également que la réponse apportée aujourd'hui par le Gouvernement n'est pas à la hauteur. Je l'ai d'ailleurs évoqué en filigrane, sans méconnaître pour autant la réalité du contexte budgétaire actuel. Si nous partageons la même priorité, celle de protéger les plus vulnérables et les plus fragiles, nous évoluons dans un contexte budgétaire contraint. Toutefois, je vous rejoins : les mesures proposées ne sont pas à la hauteur.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Nous nous prononçons à présent sur l'amendement exposé précédemment par Amel Gacquerre et sur les crédits de la mission. Je vous rappelle que nous avions réservé notre vote sur les crédits relatifs à la politique de la ville la semaine dernière, et qu'il s'agit aujourd'hui d'un vote global sur les deux volets de la mission.

Article 58 (état B)

L'amendement II-380 est adopté.

La commission émet un avis favorable à l'adoption des crédits des programmes « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables », « Aide à l'accès au logement » et « Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat » et des crédits relatifs à la politique de la ville de la mission « Cohésion des territoires ».

LISTE DES PERSONNES ENTENDUES ET DES CONTRIBUTIONS ÉCRITES

PERSONNES ENTENDUES

Mardi 10 novembre 2026

- *Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal) :* **M. Jérôme d'HARCOURT**, délégué interministériel, **Mme Léonore BELGHITI**, sous-directrice du pilotage et de la transformation de l'hébergement, **M. Clément PETITIMBERT**, adjoint à la sous-directrice de l'accès et du maintien dans le logement, et **Mme Cécile FERNANDEZ**, chargée de mission budgétaire.

- *Union sociale pour l'habitat (USH) :* **M. Antoine GALEWSKI**, directeur des relations institutionnelles et parlementaires.

Mardi 17 novembre 2026

- *Agence nationale de l'habitat (Anah) :* **MM. Pierre CUNEO**, directeur général, et **Grégoire FRÈREJACQUES**, directeur général adjoint.

- *Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) :* **M. Damien BOTTEGHI**, directeur, **Mme Marie-Laure VAN QUI**, sous-directrice du financement et de l'économie du logement et de l'aménagement, **MM. Benoît AMEYE**, sous-directeur des politiques de l'habitat, et **Romuald GOUJON**, adjoint à la sous-directrice du financement et de l'économie du logement et de l'aménagement.

- *Audition commune de la Fédération des acteurs de la solidarité (FAS) et d'Unicef France :*

  - *FAS :* **M. Jean SABATIER**, chargé de mission hébergement, et **Mme Camille FLASZENSKI**, chargée de mission hébergement et logement ;
  - *Unicef France :* **Mmes Julie LIGNON**, chargée de plaidoyer et programme, et **Mina STAHL**, chargée de relation avec les pouvoirs publics

CONTRIBUTION ÉCRITE

- Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb)

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/pjlf2027.html