

A S S E M B L É E N A T I O N A L E

1 7 ^e L É G I S L A T U R E

Compte rendu

Commission des affaires économiques

– Audition de M. Vincent Jeanbrun, ministre de la Ville et du Logement, sur le projet de loi, adopté par le Sénat, visant la relance et la décentralisation du logement (n° 3058)
(*Mme Annaïg Le Meur, rapporteure*) 2

Mercredi 16 septembre 2026
Séance de 15 heures

Compte rendu n° 118

SESSION DE 2025-2026

**Présidence de
M. Stéphane Travert,**
Président



La commission des affaires économiques a auditionné M. Vincent Jeanbrun, ministre de la Ville et du Logement, sur le projet de loi, adopté par le Sénat, visant la relance et la décentralisation du logement (n° 3058) (Mme Annaïg Le Meur, rapporteure)

M. le président Stéphane Travert. Nous recevons cet après-midi M. Vincent Jeanbrun, ministre de la ville et du logement, afin qu'il nous présente le projet de loi, adopté par le Sénat, visant la relance et la décentralisation du logement. À l'issue de son examen par les sénateurs au mois de juillet, ce texte, très attendu, comporte désormais quatorze articles, quatre articles ayant été ajoutés par le Sénat.

Je rappelle que nos débats du jour tiennent lieu de discussion générale ; la semaine prochaine, nous débiterons donc directement par l'examen des amendements. Ce projet de loi devait initialement être examiné en séance lors de la semaine du 5 octobre ; toutefois, sous réserve de confirmation par la Conférence des présidents prévue mardi prochain, cette semaine devrait finalement plutôt être consacrée à la poursuite de l'examen de la proposition de loi apportant une réponse intégrale au phénomène des violences sexuelles et sexistes contre les femmes et les enfants, dont l'examen débiterait dès le 1^{er} octobre après-midi. Le projet de loi qui nous occupe devrait, quant à lui, être examiné en séance dans les semaines suivantes, dès que l'ordre du jour le permettra – le cas échéant, pendant la période budgétaire ; d'où la nécessité de l'avoir d'abord examiné en commission, compte tenu des contraintes particulières du mois d'octobre, puisque notre ordre du jour comprendra l'examen des textes de deux niches ainsi que celui du projet de loi de finances, sur lequel nous sommes saisis pour dix avis.

Si le nombre d'amendements déposés sur ce projet de loi le permet, nous pourrions peut-être envisager d'alléger l'ordre du jour de la semaine prochaine, en supprimant certaines réunions. Je sais en effet que certains d'entre vous souhaitent participer au congrès de l'Union sociale pour l'habitat (USH), qui se déroule du mardi au jeudi : nous nous efforçons d'en tenir compte. Pour autant, en juillet dernier, j'avais d'ores et déjà indiqué à l'USH et à sa présidente que notre commission se réunirait dès la semaine du 21 septembre pour examiner ce texte.

Monsieur le ministre, le secteur du logement connaît actuellement de fortes difficultés, avec un ralentissement de la construction et des ventes de biens neufs, des prix qui demeurent élevés dans l'ancien et un coût du crédit en hausse. Nos concitoyens peinent toujours à se loger correctement, ce qui pèse sur leur pouvoir d'achat et leurs projets de vie, notamment pour les jeunes ménages.

Les coûts de la construction sont eux aussi inflationnistes, ce qui pénalise non seulement le secteur du logement mais toute l'activité du bâtiment, dont on connaît le rôle essentiel pour l'économie et l'emploi. Notre commission a d'ailleurs créé, le 24 juin dernier, une mission flash sur cette hausse et ses effets ; nos rapporteurs Thierry Benoit et Éric Michoux devraient nous en présenter les conclusions dans les toutes prochaines semaines.

Malgré un contexte budgétaire que nous savons très contraint, un effort particulier s'impose pour relancer la construction et l'activité dans le domaine du logement ; nous espérons que ce texte pourra y contribuer.

Votre projet de loi comporte des mesures portant sur la rénovation urbaine et l'urbanisme, avec notamment la création d'un troisième programme national pour la rénovation urbaine (Anru 3), l'instauration d'opérations d'intérêt local (OIL) et des mesures de simplification qui seraient prises par ordonnance.

Il vise aussi à relancer l'investissement immobilier, en assouplissant les conditions d'éligibilité au dispositif du bailleur privé, dit dispositif « Jeanbrun », et à clarifier les obligations applicables à la rénovation énergétique des logements loués. D'autres articles concernent le logement social : les bailleurs pourraient notamment être autorisés à augmenter le loyer de certains logements de plus de quarante ans ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique ; les échanges d'informations entre acteurs administratifs seraient facilités ; le rôle des maires dans l'attribution des logements sociaux serait renforcé.

J'en viens aux questions que je souhaite vous poser. La convention quinquennale d'Action logement s'achèvera en 2027 et les négociations pour la signature d'une nouvelle convention sont sur le point de débiter. Au sein du financement du troisième programme national pour la rénovation urbaine, quelle part Action logement devra-t-il prendre ? À quelle hauteur l'État est-il prêt à s'engager dans le financement de ce nouveau programme ?

Concernant l'article 2 du projet de loi, sur les opérations d'intérêt local, quels seront, selon vous, les principaux territoires concernés par ces opérations ? Pensez-vous que les maires s'empareront réellement des dérogations offertes par les organismes d'intermédiation locative ? Plus fondamentalement, comment rapprocher les architectes des bâtiments de France (ABF) des préoccupations des élus locaux et des habitants ?

S'agissant enfin du pouvoir des maires en matière d'attribution de logements sociaux, que l'article 10 du projet de loi prévoit de renforcer, comment concilier le respect de l'égalité de traitement entre les demandeurs et le souhait de certains élus locaux d'avoir leur mot à dire, notamment lorsqu'un demandeur de logement social pose des problèmes ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre de la ville et du logement. C'est pour moi un grand plaisir de pouvoir échanger et débattre avec vous autour de ce projet de loi. Je l'attendais avec beaucoup d'impatience ; j'imagine que vous aussi. Au fond, ce texte, nous y travaillons ensemble depuis des mois. Ma prédécesseure, votre collègue Valérie Létard, avait déjà engagé un certain nombre de chantiers majeurs ; diverses propositions de loi (PPL) ont été en débat, ces derniers temps, et pas un mois ne s'est écoulé au Parlement sans que soit abordé le sujet du logement. C'est bien la preuve que nous avons un défi à relever : répondre à cette crise du logement, qui mérite d'être qualifiée comme la pire que connaît notre pays depuis la Seconde guerre mondiale.

Nous avons donc une responsabilité commune majeure : trouver des solutions, des vecteurs, des outils pour faire en sorte de sortir notre pays de cette crise et de toutes les difficultés qu'elle engendre pour nos concitoyens. Cette crise a en effet des conséquences extrêmement concrètes, qui se traduisent par un chiffre terrible : en quelques dizaines d'années, nous avons perdu 25 mètres carrés de pouvoir d'achat. Cela signifie qu'un étudiant ne trouve plus à se loger quand, enfin, il décroche l'université de ses rêves, qu'un jeune actif peut renoncer à un nouvel emploi faute de pouvoir se loger à côté de son lieu de travail et que des familles renoncent tout simplement à faire un enfant, faute de place pour l'accueillir correctement – c'est probablement le plus terrible et ce n'est évidemment pas acceptable.

Le présent projet de loi, auquel le Premier ministre est particulièrement attaché, a vocation à provoquer quatre chocs, destinés à recréer une véritable dynamique de l'offre de logements.

Le premier est un choc d'investissement : nous avons besoin de toutes celles et ceux qui sont prêts à investir dans le logement – je ne parle pas ici des investisseurs fortunés, mais

des petits bailleurs privés, qui détiennent en moyenne 1,1 logement et trouvent plus rentable ou plus sûr de placer leur argent dans la finance.

Or, on ne dort pas dans un PEA et il est essentiel de rendre le logement aussi rentable que le placement financier, de façon à relancer la construction de logements et à loger décemment nos concitoyens.

C'est pourquoi le dispositif Relance logement est renforcé, notamment dans l'ancien – la production de logements concerne le fait de construire du neuf, mais également de réhabiliter à neuf. À cet égard, l'excellent rapport réalisé par votre collègue Mickaël Cosson, sous l'impulsion de la ministre Valérie Létard, a grandement inspiré l'article 4.

Cet article propose le bénéfice d'un avantage fiscal en contrepartie de travaux visant à améliorer la performance énergétique du logement au regard du diagnostic de performance énergétique (DPE). Le Sénat a supprimé la quotité de travaux requis, fixée à 20 %, pour bénéficier de l'avantage fiscal, alors qu'elle permettait d'éviter certains effets d'aubaine. En effet, si vous achetez, par exemple, un logement de catégorie D, déjà décent, vous pouvez, en l'absence de quotité de travaux, le louer sans travaux supplémentaires mais bénéficier quand même de l'avantage fiscal. Je compte donc sur la sagesse de cette commission pour remettre un garde-fou.

Le deuxième choc est celui de la simplification. Des dizaines de programmes de logement attendent de sortir de terre, depuis parfois dix ans. C'est insupportable. Ce n'est pas la faute des travaux, mais celle de la paperasse, des délais administratifs extrêmement longs qui précèdent la mise en chantier certains parlent de « labyrinthe administratif », dans lequel on finit par perdre les porteurs de projet.

Pourtant, des familles attendent ces logements. Au lieu de décourager les investisseurs et les bâtisseurs, il convient au contraire de les encourager, de leur donner des perspectives et de faire ce que nous avons su faire pour la reconstruction de Notre-Dame de Paris et pour les Jeux olympiques : ce que nous proposons ici, ce sont les « Jeux olympiques du logement » et le « Notre-Dame de la construction » !

C'est notamment ce qui motive l'article 2 de ce projet de loi, qui crée les « opérations d'intérêt local », sur le modèle des opérations d'intérêt national mais à l'initiative des maires. Un maire doit en effet pouvoir identifier une urgence à construire sur son territoire, validée ensuite par le préfet – j'y tiens vraiment. Dans ce périmètre, les procédures les plus lourdes s'effacent grâce à un dispositif resserré, qui conserve les garanties essentielles en matière de construction en termes de sécurité, d'accessibilité, de protection de l'environnement et de qualité architecturale, mais en « écrasant » les procédures administratives qui précèdent tout cela.

Je vous alerte sur le fait qu'au Sénat l'avis conforme du préfet, initialement proposé par le Gouvernement, a été ramené à un avis simple. Or, je suis convaincu qu'il faut faire confiance à l'échelon local – c'est un ancien maire qui le dit. Et si le maire est le plus fin connaisseur de sa commune, la connaissance du préfet s'étend au territoire, au département, voire au-delà. Le couple maire-préfet est donc, à mon avis, le bon échelon de décision. On peut raccourcir les délais en se limitant à un avis simple des ABF, mais à la condition que les intérêts de l'État, donc du patrimoine, soient soumis à un avis conforme du préfet, qui est le seul à parler au nom de l'État – y compris des ABF. J'appelle l'Assemblée nationale à rétablir cet avis conforme du préfet.

L'article 2 fixe également la durée des OIL. Pour que les porteurs de projet s'engagent, il faut avoir une véritable visibilité, car le temps de l'aménagement est un temps long. Un délai de cinq ans, même renouvelable, comme l'a proposé le Sénat, pose une difficulté en faisant peser une incertitude sur sa prorogation. Je vous invite donc vivement à rétablir un délai de dix ans, durée indispensable à la mise en œuvre d'un projet : il ne s'agit pas d'attendre dix ans pour que le premier bâtiment sorte de terre, mais se lancer dans une opération d'aménagement global exige que le droit soit fixé pour une dizaine d'années, au moins.

Par ailleurs, le Sénat a rebaptisé ses opérations d'intérêt local en « périmètres de développement du logement ». Cela peut sembler un détail, mais laisser entendre que ces zones d'aménagement produiraient uniquement du logement me paraît être un mauvais signal, y compris envers nos élus locaux. Ces opérations d'intérêt local ont vocation à créer des morceaux de ville, bien évidemment avec du logement – et je salue à cet égard le travail de votre rapporteure Annaïg Le Meur – soumis à une servitude de résidence principale : on construit du logement pour y loger des familles, pas pour y faire de la résidence touristique et des immeubles Airbnb.

Toutefois, on ne fait pas que du logement : la terminologie doit rappeler qu'il s'agit bien d'une opération d'aménagement global. Je vous invite donc à revenir à l'appellation OIL – si votre créativité trouve mieux, je ne m'en offusquerai pas, mais il me paraît essentiel de ne pas limiter la thématique au logement. Par le passé, on a construit des zones où l'on n'a créé que du logement et oublié les services publics et le développement économique, ce qui n'a pas eu que du bon.

Le troisième choc est celui de la rénovation pour un pacte gagnant sur la rénovation massive du parc social comme du parc privé. Des dispositions visent à favoriser la rénovation des bâtiments dans le logement social, et un pacte est proposé aux propriétaires des sept cent mille logements voués à sortir du parc locatif en l'absence de rénovation : ces biens pourront rester sur le marché locatif à la condition expresse d'engager des travaux pour retrouver une décence énergétique.

C'est gagnant pour les sept cent mille familles qui en bénéficieront ; pour l'amélioration des logements, que les propriétaires auront les moyens de rénover ; pour nos artisans ; et, bien sûr, pour la planète. En une phrase : plutôt qu'une vague d'interdictions, soyons ensemble capables de produire une vague de rénovations.

L'article 6 accélère la rénovation énergétique des logements. Il émane directement des travaux de votre Chambre, reprenant les contours du débat commencé par les députés Iñaki Echaniz et Bastien Marchive. Lors de la discussion au Sénat, cet article a été très justement complété par des dispositions relatives au confort d'été, absolument essentielles après les canicules historiques que nous venons de traverser. Ces éléments, largement soutenus par le Gouvernement, étaient d'ailleurs proposés par la présidente Cyrielle Chatelain lors de l'examen d'une proposition de loi de votre collègue Valérie Létard, en mai dernier.

Le député Jolivet, rapporteur pour avis, dit souvent que le logement est la « première des sécurités ». Il a raison et c'est la première préoccupation des Français. La rénovation de demain doit nous protéger tant du froid que de la chaleur, car notre logement est notre refuge.

Cette exigence de rénovation concerne également les logements sociaux. La présidente de l'Union sociale pour l'habitat (USH) Emmanuelle Cosse s'est engagée dans un plan

d'électrification et de rénovation énergétique particulièrement ambitieux – je salue cet effort massif de nos bailleurs sociaux.

Le Gouvernement souhaite aider ces derniers à financer cette rénovation et leur permettre de réaliser ces travaux nécessaires à l'amélioration de la qualité de vie des habitants. Des logements rénovés et isolés contre le chaud et le froid, c'est la garantie d'une consommation qui baisse, d'un pouvoir d'achat qui augmente et d'une facture limitée à la sortie.

Enfin, le quatrième choc est celui de la décentralisation – je l'appelle « choc de confiance » dans les maires. Si la relance du logement passe inévitablement par la restauration du parc privé social existant, elle nécessite aussi d'encourager les maires à construire davantage. La décentralisation est fondamentale pour rapprocher les citoyens de la décision. En cela, les articles 8, 9 et 10 sont, à mon sens, les deux facettes d'une même pièce : nombre de Français, élus et citoyens, demandent à la classe politique de simplifier les procédures, rapprocher les décisions des principaux concernés et assurer le respect de la justice sociale. Ces articles sont directement nés de cette demande.

De nombreux élus locaux se sont engagés, dès la lecture du texte au Sénat, pour rétablir l'article 8 dans sa version initiale. Une tribune de plus d'une centaine de maires menée par M. Gil Avérous, président de Villes de France, soutient ces dispositions : elles visent à donner aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui le souhaitent la faculté d'exercer de nouvelles compétences, notamment celle de la gestion du contingent préfectoral, un outil central pour loger les personnes les plus fragiles, prioritaires pour l'attribution d'un logement.

Le Sénat a restreint le dispositif à une expérimentation réservée à la région Île-de-France. Or, j'ai reçu beaucoup de sollicitations d'élus de différentes tendances politiques, partout sur le territoire national, qui aimeraient pouvoir bénéficier de cette expérimentation et piloter le contingent préfectoral à leur échelle, de façon expérimentale. Pensez aux maires des zones transfrontalières ou des zones tendues, qui souffrent de ne pas pouvoir offrir un logement à un professeur ou à une infirmière qui souhaitent venir exercer sur le territoire communal.

Combien de maires, par ailleurs, regrettent de ne pouvoir offrir une solution de relogement aux victimes de violences intrafamiliales ? C'est ce type de critère qui pourrait, demain, être mis en avant par les élus locaux pour avoir un peu plus de maîtrise sur la politique de peuplement du logement social, sans risque de clientélisme : il s'agit d'avoir la main sur les critères d'examen des candidatures, non de choisir nominativement telle ou telle famille.

Les trois derniers articles du projet de loi posent un principe simple : faire confiance aux maires. Avec les articles 2 et 8, ils pourront décider de construire, de financer, de vendre, bref, de planifier une véritable politique de l'habitat sur leur territoire. Avec les articles 9 et 10, ils disposeront d'un véritable pouvoir d'action dans l'attribution des logements sociaux.

Ce projet de loi traduit une ambition : bâtir mieux, bâtir plus vite et, surtout, bâtir partout et pour tous – pour les habitants des territoires ultramarins, pour les habitants des territoires ruraux et pour les habitants des villes et de nos quartiers. Telle est l'ambition du troisième programme national de renouvellement urbain (Anru 3), que je qualifie d'Anru « à 360 degrés ». Avec les deux premiers programmes, nous avons appris qu'on ne refait pas seulement un quartier à coups de peinture ou de bulldozer : il faut penser le cadre de vie et le quotidien des concitoyens qui y habiteront. Cela veut dire regarder au-delà des cloisons des appartements, placer l'humain avant l'urbain.

Cela veut dire réparer grâce à une école, des commerces qui reviennent, des services publics, des transports, des équipements sportifs, culturels et associatifs, des centres de santé.

L'Anru à 360 degrés est une ambition essentielle et importante, même si nous proposons de le budgéter au même niveau que les programmes Anru 1 et Anru 2 à leur démarrage, c'est-à-dire avec un fonds d'amorçage de cinq milliards d'euros. Cette enveloppe sera ensuite complétée en fonction des différents projets sélectionnés et de l'ambition des travaux menés, comme ce fut le cas pour les deux premiers programmes. Je vous invite donc à faire naître ce nouveau programme Anru 3 sans entrer dans une bataille de chiffres.

Ce texte ne prétend pas tout résoudre, mais il propose des avancées pour sortir de cette crise du logement qui frappe si durement nos concitoyens. Ma méthode sera simple : coconstruire à vos côtés. Le texte se veut équilibré, mais il doit surtout constituer une réponse aux attentes massives des Français.

Mme Annaïg Le Meur, rapporteure. Le secteur du logement traverse une crise d'une gravité inédite. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : en 2025, à peine 274 000 logements ont été mis en chantier dans notre pays, soit un recul de plus de 22 % par rapport à la moyenne des cinq années précédentes. Du côté de la commercialisation, les ventes de logements neufs aux particuliers ont atteint 65 000 unités en 2025, en baisse de 6 % sur la seule année écoulée, et les premiers chiffres de 2026 ne sont pas bons. Le secteur du bâtiment est toujours fragile. Le parcours résidentiel est bloqué et le nombre de demandeurs d'un logement social se rapprochera des trois millions de personnes d'ici la fin de l'année.

Pour autant, les raisons d'espérer existent. D'abord, la nouvelle dégradation est liée à la hausse forte des taux d'intérêt, dans le contexte de la guerre en Iran – espérons qu'elle s'arrête au plus vite. Les dispositifs votés en lois de finances, comme le prêt à taux zéro (PTZ) ou le dispositif dit « Jeanbrun », commencent à jouer leur rôle contracyclique. Nos élus locaux s'emparent des outils créés par les récentes lois que nous avons votées pour faciliter le logement de nos concitoyens en transformant les bureaux (loi dite « Daubié »), en évitant la fuite des logements du parc locatif vers les locations touristiques de courte durée (loi dite « Echaniz-Le Meur ») ou encore en assouplissant le droit de l'urbanisme pour accélérer les projets (loi dite « Huwart »).

Le présent projet de loi ne résoudra certes pas, à lui seul, l'ensemble des difficultés structurelles que connaît le logement en France. Il constitue toutefois une nouvelle étape indispensable : tout ce qui peut être voté dès aujourd'hui, avant les prochaines échéances électorales et les légitimes débats de fond, doit impérativement l'être. L'urgence à agir pour nos concitoyens qui n'arrivent plus à se loger, mais aussi pour toute une filière économique exsangue, ne souffre pas le moindre délai. Je crois sincèrement que chaque article du projet de loi contribue à améliorer la situation.

En premier lieu, l'article 1^{er}, qui lance le programme Anru 3, est attendu par la totalité des acteurs : habitants des quartiers, élus locaux, bailleurs sociaux, entreprises du bâtiment. Les besoins de renouvellement urbain dans les centres anciens dégradés et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sont importants et on sait combien ils sont indispensables. Certains d'entre vous considèrent que l'enveloppe de cinq milliards d'euros n'est pas suffisante : n'oublions pas que c'était le montant de l'enveloppe initiale allouée au programme Anru 2, dont le montant a finalement atteint douze milliards d'euros.

Le pilotage interministériel et les différents axes déclinés dans les conventions constitueront un vrai atout de ce nouveau programme. De plus, nous ne pouvons attendre la fin du précédent programme pour en envisager un nouveau.

L'article 2, qui crée les opérations d'intérêt local, s'inscrit dans le prolongement des lois récentes de dérogation aux plans locaux d'urbanisme (PLU) pour accélérer certains projets, en l'occurrence dans le cas d'un afflux de nombreux salariés.

Nous aurons le débat concernant les ABF, mais je suis certaine que l'avis simple des architectes permettra de concilier protection du patrimoine et construction de logements. Rétablir l'arrêté préfectoral, supprimé par le Sénat, me semble en revanche important pour sécuriser le dispositif.

L'article 3 s'inscrit dans la même logique, en prévoyant une modernisation, par ordonnance, des procédures de mise en compatibilité.

L'article 4 révisé le dispositif Jeanbrun dans l'ancien, dont les conditions sont aujourd'hui trop strictes. Faire passer le montant des travaux de 30 % à 20 % du prix d'acquisition, condition que le Sénat a supprimée, permettra de faciliter la rénovation de logements, tout en s'assurant d'un bon niveau de performance énergétique, puisque le logement devra avoir atteint l'étiquette D à la fin des travaux.

L'article 5 prévoit des évolutions relatives aux compétences et aux modalités d'intervention de l'établissement public Paris La Défense. Il crée aussi, à titre expérimental, un « certificat de projet » pour sécuriser les porteurs de projet. Ces mesures doivent contribuer à relever le défi de la transformation du quartier de la Défense, alors que le taux de vacance des bureaux a explosé ces six dernières années, pour atteindre 15 %.

L'article 6 sera sans doute très débattu. Le Parlement s'est déjà emparé du sujet des obligations de performance énergétique des logements mis en location, à l'occasion de l'examen des propositions de loi Echaniz-Marchive à l'Assemblée nationale ou Gacquerre au Sénat. Nous devons absolument trouver une solution pour maintenir dans le parc locatif des logements qui ne peuvent pas être rendus plus performants, quelles qu'en soient les raisons, ou pour lesquels un engagement ferme de réaliser des travaux a été pris. C'est un équilibre subtil à trouver entre incitation à rénover les logements et maintien d'une offre locative abondante. Les modifications du Sénat vont, à cet égard, sans doute trop loin dans la possibilité de déroger aux obligations de la loi dite « Climat et résilience ».

Après l'été que nous avons connu, je crois que nous nous retrouverons tous pour voter l'article 6 *bis*, utilement intégré par le Sénat au projet de loi. Tout doit être fait pour rendre habitables les logements en été, grâce à des systèmes d'occultation, de ventilation ou de rafraîchissement, en adaptant le fonctionnement des copropriétés et les règles de protection du patrimoine.

L'article 7 permettra utilement aux bailleurs sociaux d'augmenter les loyers dans les logements qui ont fait l'objet d'une rénovation énergétique ambitieuse mais qui ne peuvent pas prétendre au dispositif Seconde vie. L'idée n'est évidemment pas d'imposer cette hausse aux locataires en place. À terme, la hausse des loyers représentera près de 200 millions d'euros pour les bailleurs, sachant qu'elle sera intégralement compensée, pour les locataires de logement financés par prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), par une hausse équivalente des aides personnalisées au logement (APL).

L'article 8 vise à renforcer le statut d'autorité organisatrice de l'habitat (AOH), créé par la loi de 2022 relative à la différenciation, la décentralisation et la déconcentration, dite loi « 3DS », mais resté jusqu'ici une « coquille vide » : seules huit intercommunalités ont été reconnues AOH à ce jour, alors qu'une trentaine d'EPCI supplémentaires en remplissaient les conditions à la fin de l'année 2025. Pour y remédier, l'article propose de lier plus étroitement ce statut à la délégation des aides à la pierre et de conférer des compétences nouvelles : la fixation de loyers de zone dérogatoires, la gestion des conventions APL ainsi que les autorisations d'aliénation ou de démolition. Cet article s'inscrit pleinement dans l'objectif de décentralisation au cœur du texte.

Je m'interroge, en revanche, sur la suppression par le Sénat du caractère automatique de l'acquisition de ce statut pour les métropoles et les communautés urbaines : elle résulterait désormais d'une délibération de l'EPCI. J'entends la volonté de laisser la main aux acteurs locaux, avec l'ambition décentralisatrice de faire de ces intercommunalités le pilote des politiques locales de l'habitat ; mais cela soulève une difficulté financière : le dispositif de l'article 8 ne prévoit de compensation que pour les transferts obligatoires de compétences et ne s'appliquerait donc pas aux métropoles et aux communautés urbaines volontaires. Monsieur le ministre, considérez-vous toujours, comme vous l'avez défendu au Sénat, qu'il faille revenir à l'écriture initiale du dispositif ? À défaut de rétablir l'automatisme du statut d'AOH, le Gouvernement prévoit-il une compensation financière pour les métropoles et les communautés urbaines qui choisiraient malgré tout d'exercer les compétences associées à ce statut ? À combien évaluez-vous le coût supporté par ces collectivités au titre de l'exercice des compétences associées au statut d'AOH ?

La portée de l'article 9 a été fortement réduite au Sénat. Il faut bien admettre que, lors des auditions, peu d'acteurs se sont montrés « emballés » par le transfert aux collectivités des compétences liées à la gestion du droit au logement opposable (Dalo) – quand bien même ce transfert ne s'appliquerait que sur la base du volontariat. Ceci étant rappelé, pourquoi réduire aux seules collectivités d'Île-de-France, comme le Sénat l'a fait, la délégation d'une compétence qui ne pourra jamais être imposée aux acteurs locaux ? Faisons confiance aux collectivités territoriales et étendons l'expérimentation du transfert de la gestion du Dalo et du contingent préfectoral à toutes les collectivités qui le souhaitent.

L'article 10 vise à donner aux maires davantage de pouvoirs dans l'attribution de logements sociaux. Rappelons que l'objectif d'une telle mesure est d'encourager leur production. Les maires, qui sont les mieux placés pour connaître les équilibres de population et les enjeux de mixité sociale dans les différents quartiers de leur ville, seraient ainsi plus impliqués. Soyons aussi honnêtes : il ne faut pas donner l'impression du retour à un clientélisme, qu'on a pu – rarement, heureusement – observer dans le passé. La version initiale du projet de loi était équilibrée et le Sénat est allé, à mon avis, trop loin dans le renforcement des pouvoirs du maire. Je considère que son veto doit être motivé par une condamnation du demandeur. La délégation du contingent préfectoral pour les premières attributions, sans aucune contrepartie, n'est pas acceptable non plus. Les maires de communes qui font l'objet d'un arrêté de carence ne devraient pas disposer du pouvoir de s'opposer à un candidat ou de classer les candidatures proposées par le réservataire.

Mes chers collègues, les élections présidentielles donneront lieu à des débats idéologiques nourris sur le logement – débats qui ont d'ailleurs démarré dès ce week-end ! Mais ne nous trompons pas de sujet et ne jouons pas en avance la campagne présidentielle. Je nous souhaite des débats les plus apaisés possible.

M. François Jolivet, rapporteur pour avis de la commission des finances. Ayant été nommé ce matin même rapporteur pour avis, je n'exprimerai aucun avis au nom de la commission des finances, puisqu'elle se réunit demain sur ce sujet. Toutefois, je voudrais vous dire que, si beaucoup parlent de « crise du logement », je parle, pour ma part, de « crise territoriale de l'habitat » et de « crise du parcours résidentiel » sur tout le territoire. Les crises de l'habitat dans l'Indre ne sont pas les mêmes qu'à Paris ou à Roubaix. En revanche, ce que l'on sait, c'est que près de trois millions de ménages, soit peut-être 4,5 millions de personnes, aspirent aujourd'hui à un logement et que ni le marché, ni les travaux menés par les bailleurs HLM, ne permettent de répondre à leur demande.

Je voudrais aussi évoquer les chiffres qui circulent. On nous dit qu'il y a eu 80 000 (ou 85 000) agréments HLM, qu'il y en aura peut-être autant cette année, voire un peu plus. La Fédération française du bâtiment dit, de son côté, que 290 000 logements sont en chantier. Afin d'évaluer les politiques publiques, il serait utile que nous connaissions non pas le nombre d'agréments, mais celui des logements réellement livrés chaque année. Cela nous permettrait de mieux travailler et de présenter aux Français des données incontestables. Lorsqu'ils entendent parler de cent mille ou deux cent mille agréments de logements HLM, ils considèrent que ces deux cent mille logements vont être livrés dans l'année, alors qu'un agrément dure dix ans ! Il serait intéressant de savoir combien d'agréments délivrés par l'État ou par les collectivités n'ont reçu aucun début d'exécution... Cela permettrait de parler en toute connaissance de cause et, le cas échéant, de contester et de réorienter les politiques en cours.

La commission des finances est saisie pour avis sur l'article 1^{er} – le Conseil d'État a estimé qu'il pouvait faire l'objet d'une loi de programmation – ainsi que sur les articles 4, 4 *bis* et 4 *ter*. Mes collègues ont déjà déposé beaucoup d'amendements. Il y a un débat sur l'abaissement de l'exigence de performance énergétique ramenée à la classe D, au lieu de A ou B. Je suis heureux que l'idéologie cède le pas à la technique et à l'expertise des ingénieurs. Techniquement, il est aujourd'hui très difficile, voire quasiment impossible, de faire passer en classe A ou B des logements qui étaient en E ou en F, à moins de les détruire. À titre personnel, en tant qu' élu rural, j'accompagnerai volontiers l'extension du dispositif aux maisons individuelles, même si j'attends que la commission des finances se prononce. On peut imaginer aussi que des locaux non résidentiels, comme des bureaux, transformés en logements entrent dans le dispositif Jeanbrun au titre du logement ancien. Il y a également un débat sur la définition du logement neuf : il faut sûrement qu'elle évolue.

Concernant l'abaissement du seuil de travaux de 30 % à 20 % du prix d'acquisition, j'attendrai les conclusions de la commission des finances. Ce qui est sûr, c'est que faire 30 % de travaux dans un logement acheté 300 000 euros, c'est parfois compliqué. À l'inverse, on peut, dans l'Indre, acheter un bien de 60 000 euros et y réaliser pour 70 000 euros de travaux : atteindre le seuil de 30 % n'y est donc pas un problème. Il faudrait peut-être adapter les critères aux territoires. Je laisserai à nos deux commissions le soin d'y réfléchir.

Enfin, nous sommes saisis de l'article 1^{er} sur l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru). Beaucoup d'amendements ont été déposés. À titre personnel, ma voix ira vers la poursuite de l'Anru, parce que je crois que, depuis sa création, elle a permis la production de logements et une rénovation du cadre d'habitat. Même si celui-ci ne suffit pas à apporter le bonheur aux résidents, avoir un toit sur la tête reste, monsieur le ministre, la première préoccupation des Français et leur première sécurité.

M. le président Stéphane Travert. Monsieur le rapporteur, je me doutais que l'absence d'avis à ce stade de votre commission n'enlèverait rien au tranchant du vôtre !

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Vous m'avez interrogé, monsieur le président, sur la convention quinquennale que nous devons ouvrir avec Action logement, dans laquelle nous évoquerons le financement de l'Anru. Bien terminer le financement du nouveau programme national de renouvellement urbain (Anru 2) est essentiel, tout comme ouvrir celui du troisième programme national de renouvellement urbain (Anru 3). Action logement représente des entreprises qui, dans une logique paritaire, avec des représentants du patronat et des salariés, travaillent à produire du logement pour loger les familles françaises, particulièrement les salariés. Je veux les saluer, parce qu'elles sont le premier producteur de logements abordables dans notre pays. Nous avons évidemment besoin d'elles et nous comptons sur elles.

L'idée est d'engager la négociation de cette convention quinquennale pour ouvrir un chantier que j'espère conclure dans les mois à venir, afin d'obtenir toutes les garanties de financement de l'Anru. Si je détaille ce point, c'est parce qu'annoncer un programme Anru 3 à cinq milliards d'euros implique d'observer le modèle du programme Anru 2 : l'État s'était mobilisé à hauteur de 10 %, Action Logement était le premier financeur et les bailleurs sociaux apportaient 2,7 milliards d'euros – contribution qu'ils envisagent, m'ont-ils indiqué, de reconduire. S'y ajoutent la Caisse des dépôts et consignations, qui accompagne l'Anru en prêts et en subventions, ainsi que les fonds européens. C'est un financement très paritaire. Ne pas démarrer un programme Anru 3 à cinq milliards d'euros enverrait un mauvais signal ; mais annoncer dès aujourd'hui des milliards supplémentaires avant toute contractualisation n'aurait pas grand sens. Si nous estimons que l'Anru est un outil précieux, laissons-le démarrer sans bataille de chiffres, avec ce fonds d'amorçage de cinq milliards d'euros, comme pour les deux premiers programmes.

Concernant le périmètre des opérations d'intérêt local, j'ai voulu, comme pour les dispositifs fiscaux de relance, un dézonage total, de sorte que chaque territoire puisse en bénéficier, là où c'est pertinent. C'est pourquoi l'avis conforme du préfet est essentiel pour juger de l'intérêt général. Dans ma commune de trente-trois mille habitants à L'Haÿ-les-Roses, un projet de dix logements ne serait pas à l'échelle pour le préfet ; en revanche, dans un village de deux cents âmes, réhabiliter une ancienne école pour y créer une dizaine de logements justifierait pleinement une opération d'intérêt local. Cela permet de gagner du temps et, partant, de réduire les coûts pour livrer des logements plus abordables. Je crois à ce dialogue adapté aux réalités locales entre le maire et le préfet, car la crise du logement ne frappe pas de la même manière tous les territoires.

S'agissant des architectes des bâtiments de France, la préservation de notre patrimoine extraordinaire, qui nous vaut d'être la première destination touristique mondiale, justifie pleinement leur expertise. Toutefois, pour alléger les procédures et faire parler l'État d'une seule voix, leur avis simple peut éclairer le préfet, à qui il revient de synthétiser et d'harmoniser la position des services. Assortir la décision finale de l'avis conforme du préfet justifie que l'on s'en tienne à cet avis simple des ABF.

Sur les articles 9 et 10, la gestion par les élus locaux volontaires – et uniquement volontaires – du contingent préfectoral des publics prioritaires se fera selon la même grille de critères. La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) est maintenue pour attribuer les logements sociaux, évitant ainsi tout risque de clientélisme, tandis que l'élu local pourra, en amont, adapter les critères aux spécificités de son secteur.

S'agissant du manque à gagner évoqué par votre rapporteure pour les collectivités devenant autorités organisatrices de l'habitat, le projet de loi prévoit un mécanisme de

compensation pour les métropoles et les communautés urbaines, mais pas pour les autres établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ni pour les départements, dans la mesure où cela repose sur le volontariat. Toutes les métropoles, sauf deux, et toutes les communautés urbaines, sauf cinq, exerçant déjà la gestion des aides à la pierre sans contrepartie financière, le projet de loi leur apporte une réelle compensation.

Enfin, monsieur le rapporteur pour avis, je partage votre exigence de transparence sur les chiffres du logement. Nous devons travailler avec la filière pour obtenir des données précises sur les livraisons effectives, en définissant clairement ce qu'est un logement « livré ».

Concernant la transformation de bureaux en logements, outre l'éligibilité au dispositif Jeanbrun dans l'ancien, nous devons aller plus loin. Nous finalisons la rédaction juridique d'une nouvelle catégorie : le logement « reconditionné » ; ce n'est pas un exercice simple, mais j'espère pouvoir vous la présenter à l'occasion de nos débats. L'objectif est d'accélérer la reconversion des friches tertiaires pour produire de la ville sur des sols déjà artificialisés, sans toucher à nos magnifiques espaces naturels et agricoles.

Quant au seuil de 30 % de travaux, son impact varie évidemment selon la tension du marché. S'il convient de réfléchir avec vous à sa territorialisation, il faut, en tout état de cause, éviter qu'un logement classé D puisse bénéficier d'un avantage fiscal sans avoir fait l'objet de travaux, ce qui constituerait un effet d'aubaine injustifié.

M. le président Stéphane Travert. Nous en venons aux interventions des orateurs des groupes.

M. Frédéric Falcon (RN). Dimanche, à Hénin-Beaumont, la présidente Marine Le Pen a présenté une vision claire pour sortir le logement français de la crise autour de trois principes : libérer la construction ; valoriser le parc existant ; encourager et protéger la propriété. Car le problème français n'est plus seulement celui du financement, c'est aussi celui de l'accumulation des normes, des interdictions et de l'instabilité permanente des règles.

Prenons le DPE. Votre projet de loi reconnaît implicitement l'échec des contraintes imposées qui jettent à la casse des millions de logements selon une note, somme toute, aléatoire. Vous prétendez les assouplir en accordant un délai, pouvant aller jusqu'à trois ans pour un propriétaire et cinq ans en copropriété, contre un engagement de travaux ; mais vous ne réglez pas le problème : vous l'aggravez, puisque vous instaurerez l'obligation d'une réduction de loyer qui, faute d'accord entre le bailleur et le locataire, peut être prononcée par le juge jusqu'à la réalisation des travaux. Vous prétendez donc sécuriser le bailleur tout en faisant planer au-dessus de sa tête un nouveau risque contentieux. Or, le risque de contentieux est le plus dissuasif pour un petit investisseur privé. Nous allons droit dans le mur avec l'aggravation de l'effondrement de l'offre locative, déjà en baisse de 50 % en trois ans dans les grandes villes. Nous proposons une solution beaucoup plus simple : supprimer purement et simplement l'interdiction de louer selon le DPE, soit un retour à la situation de 2022. Était-elle alors plus invivable ? Je ne le crois pas. Il faut en finir avec ce tabassage continu des Français.

Deuxième sujet : la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi « SRU », et la priorité nationale. La présidente Marine Le Pen l'a annoncé dimanche : après avoir réfléchi, dans un premier temps, à son assouplissement, par clarté, nous voulons purement et simplement l'abroger. Il faut rendre aux maires leur liberté en matière de politique du logement et mettre fin aux amendes frappant les communes qui ne peuvent plus atteindre des objectifs devenus inatteignables par manque de foncier.

Cette réforme doit aller de pair avec l'instauration de la priorité nationale dans l'accès au logement social. En effet, selon les chiffres de l'Union sociale pour l'habitat, la surreprésentation des étrangers dans le parc social est avérée : 15 % contre 8 % dans la population globale – soit près du double. Les cent mille logements construits chaque année par les bailleurs sociaux doivent également revenir en priorité aux Français.

Enfin, il y a le statut du bailleur privé. Nous vous avons alertés : sans confiance, sans rentabilité suffisante et sans simplicité, votre dispositif ne provoquera pas le choc d'investissement annoncé. Les investisseurs n'ont pas besoin d'un énième dispositif fiscal complexe et temporaire : ils ont besoin de visibilité, de stabilité fiscale, de rentabilité et de la garantie que le droit de propriété sera respecté.

J'aurais également pu parler du « Zéro artificialisation nette » (ZAN), un objectif que nous souhaitons purement et simplement abroger pour relancer la construction.

Bref, nous fondons peu d'espoir sur ce projet de loi qui reste, selon nous, en surface et assez paramétrique.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je souhaite que nous abordions ce débat avec la vision la plus pragmatique possible. Les Français ont besoin de se loger, mais ils ont surtout besoin de logements décents – tant en matière de normes de sécurité que de confort d'usage, notamment le confort d'hiver. Le DPE a permis la rénovation d'un certain nombre de logements sur ce plan et nous devons désormais l'adapter au confort d'été. C'est un objectif qui doit nous rassembler avant de discuter du « Comment ? ». Envoyer le signal qu'il n'y aurait plus d'obligation de faire monter en gamme le parc de logements dans son ensemble serait une erreur, même si nous partageons le souci de fluidité et de réalisme. Ce que nous voulons, au fond, c'est que les travaux soient réalisés pour que les Français soient logés le plus dignement possible.

Vous affirmez que nous faisons courir un risque nouveau au propriétaire : ce n'est pas juridiquement exact. Nous nous en remettons au droit existant. La procédure est exactement la même pour tout locataire qui saisit le juge dans l'intention de signaler que son logement n'est ni décent ni conforme. Nous n'ajoutons aucun cadre juridique.

Vous avez changé d'avis sur la loi SRU. J'ai lu un compte rendu de séance, monsieur le député, où vous rappeliez « l'attachement du Rassemblement national à la loi SRU », avant d'affirmer, un peu plus loin, que vous teniez au seuil de 25 %. On a le droit de changer d'avis je note seulement que ce n'est pas la position que vous défendiez jusqu'alors. Je pense, pour ma part, que nous pourrions largement améliorer la loi SRU. Reste que l'ambition de créer du logement abordable et un parcours résidentiel sur tout le territoire national est un objectif qui devrait nous rassembler.

Enfin, vous connaissez ma très forte divergence de vue sur la question de la priorité nationale : je préférerais toujours attribuer un logement social à une infirmière ukrainienne – ou de toute autre nationalité, d'ailleurs – plutôt qu'à un délinquant, français depuis trois générations.

Mme Marie Lebec (EPR). Le logement est l'une des premières préoccupations des Français. C'est bien plus qu'un toit : c'est la condition de l'autonomie, de la mobilité et de la capacité de chacun à se projeter dans l'avenir.

C'est aussi un enjeu économique majeur : construire, rénover et adapter notre parc de logements, c'est faire travailler des artisans, des entreprises du bâtiment, des industriels et tout un écosystème local.

Malgré une légère reprise, les quelque 380 000 permis de construire délivrés en 2025 restent insuffisants pour répondre aux besoins. Chaque année, la rentrée universitaire vient nous rappeler combien les tensions demeurent fortes sur le marché du logement, notamment dans les grandes villes.

Au nom du groupe Ensemble pour la République, je soutiens un texte qui donne des leviers pour agir plus vite et au plus près des réalités locales. Le lancement d'une nouvelle génération de programmes de renouvellement urbain, la création d'opérations d'intérêt local pour accélérer les projets ou la transformation de bureaux en logements à la Défense en sont de bons exemples. Ces outils répondent à une même logique : ils rendent notre politique du logement plus efficace, mieux adaptée aux territoires et capable de débloquer plus rapidement les projets.

Ma question portera sur l'article 6, qui réserve une place importante à l'investissement locatif, notamment avec l'élargissement du dispositif prévu à l'article 4. Nous comprenons l'équilibre recherché – éviter que des logements ne sortent trop rapidement du marché locatif sans remettre en cause les exigences de décence énergétique – mais, si nous devons une nouvelle fois assouplir le calendrier, ne faudrait-il pas agir sur l'harmonisation des diagnostics, renforcer leur fiabilité et, surtout, stabiliser les règles dans le temps ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Il est évident qu'il faut stabiliser les règles et donner de la visibilité. Comme je le disais tout à l'heure, l'idée est de répondre à une triple exigence : continuer à loger les Français – à ce titre, sortir sept cent mille logements du parc serait un non-sens absolu ; s'assurer de la réalisation des travaux garantissant la décence des biens ; préserver l'environnement tout en soutenant notre économie. Cette mesure doit s'accompagner d'un soutien adapté. Beaucoup de logements ne sont pas rénovés en raison des contraintes qui pèsent sur les propriétaires. Souvent, faire des travaux nécessite d'emprunter. Or, la moyenne d'âge des propriétaires bailleurs étant élevée, leur solvabilité est plus réduite, *a fortiori* si les banques leur opposent la perte de leurs revenus locatifs. Maintenir la possibilité de louer solvabilise le propriétaire et facilite ainsi le lancement des travaux.

Deux autres leviers doivent être actionnés. Souvent, l'amélioration de la performance énergétique exige l'aval de la copropriété. Je proposerai donc de faciliter la mise en travaux, grâce au vote à majorité simple en assemblée générale. Par ailleurs, concernant le financement, nous devons développer le prêt collectif à adhésion automatique : ce n'est plus la dame âgée et peu solvable qui souscrit l'emprunt, mais la copropriété elle-même. Chaque copropriétaire rembourse ainsi au fil de ses charges et le solde de l'emprunt est transmis lors de la revente du bien. Cela fluidifierait considérablement le cadre et rendrait réaliste le calendrier de trois ans dans l'habitat individuel et de cinq ans en copropriété. C'est grâce à cette politique globale que nous accélérerons les rénovations.

Cela pose aussi la question du DPE collectif, un enjeu souvent évoqué avec le rapporteur pour avis. Il arrive en effet qu'un bailleur veuille agir à cause d'un DPE individuel défavorable et que la copropriété s'y refuse parce que les autres logements sont mieux classés.

Enfin, s'agissant du confort d'été, il ne s'agit pas de créer un DPE supplémentaire, mais de disposer de nouveaux critères pour cibler les « bouilloires thermiques ».

Nous devons être très vigilants sur ce point, car la réalité est très différente selon qu'on habite en pied d'immeuble ou sous les toits.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Monsieur le ministre, vous nous présentez un projet de loi censé répondre à la crise du logement. Regardons ce qu'il contient et, surtout, ce qu'il ne contient pas. Près de cinq millions de personnes sont en attente d'un logement social dans notre pays ; pourtant, pas une seule ligne sur un véritable plan massif de construction de logements sociaux. Pour les ménages les plus précaires, le loyer représente déjà la moitié du revenu disponible ; pourtant, pas une ligne sur la pérennisation de l'encadrement des loyers.

Cet été encore, les épisodes de canicule ont transformé des milliers de logements en passoirs thermiques et le dérèglement climatique n'est plus une menace lointaine il est là, bien présent : or, dans ce texte censé préparer les logements de demain, on ne trouve aucun plan d'adaptation climatique. Pire : au nom de la pénurie de logements, vous en venez à organiser la location de l'indécence. On ne résout pas une crise du logement en abaissant le droit à un logement digne. Quelle contradiction ! Au moment même où le climat exige d'accélérer la rénovation, vous amputez MaPrimeRénov' de cinq cent millions d'euros et vous choisissez d'assouplir les exigences plutôt que de donner aux bailleurs les moyens de rénover. Autrement dit, plutôt que d'adapter les logements à la crise climatique, vous adaptez la définition de la décence à la crise du logement.

Vient ensuite ce que vous présentez comme votre « grande ambition » : la décentralisation. Regardons ce que vous faites réellement. Vous transférez les compétences et les responsabilités ; demain, vous transférerez même la gestion du Dalo ; mais, dans tous ces transferts, il manque toujours la même chose : les moyens. Pas un euro de plus ! Appelons les choses par leur nom : transférer des compétences avec les moyens correspondants, c'est ce que l'on appelle la décentralisation ; les transférer sans les moyens, c'est du désengagement et une forme d'irresponsabilité de l'État. Votre système est bien commode : l'État garde les cordons de la bourse et ce sont les territoires qui devront répondre de la pénurie... Vous ne décentralisez pas seulement les compétences, vous décentralisez aussi la responsabilité de votre échec.

Vous revenez enfin à votre vieille recette : les cadeaux fiscaux et les exonérations, comme si ces années de politique du logement ne vous avaient rien appris. Cette fois, vous avez même donné votre nom à un dispositif, le « Jeanbrun », déjà modifié quatre mois après sa mise en place, en raison de son échec. Les Français n'ont pas besoin d'un énième dispositif portant le nom d'un ministre ; ils ont besoin de logements sociaux accessibles et dignes, capables d'affronter les bouleversements climatiques, et de collectivités auxquelles on donne vraiment les moyens d'agir.

Une politique du logement ne se mesure pas à ses éléments de langage, mais à ses moyens. Au fond, votre projet de loi pourrait se résumer ainsi : vous dérégulez, vous défiscalisez et, en un mot, vous vous désengagez.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Il vaut mieux entendre cela que d'être sourd... Ce qui est terrible, c'est qu'il n'y a pas grand-chose de vrai dans ce que vous venez de dire.

Nous avons au contraire l'ambition de remettre des moyens dans la politique du logement : je n'ai cessé de vous le dire, mais surtout de vous le démontrer par la rédaction même de ce projet, qui doit redonner de l'oxygène et des financements au secteur. Vous prétendez que nous nous désengageons, alors que c'est tout le contraire.

Comme je l'indiquais à madame la rapporteure, des compensations sont prévues et les collectivités, dont la plupart exercent déjà par délégation un certain nombre de compétences, ont quelque chose à gagner à ce texte. Pour ce qu'elles font déjà, nous venons véritablement les soutenir.

Vous affirmez ensuite que nous ne ferions rien pour l'adaptation climatique, mais un article entier a été ajouté sur ce sujet, comme je l'ai indiqué dans mon propos liminaire, sur proposition de la présidente Chatelain.

Vous dites que nous ne faisons rien pour le logement social. Peut-être n'avez-vous pas lu le texte ? Un article entier est consacré au financement de la rénovation du parc social.

Vous prétendez enfin que nous ne soutiendrions pas le logement social de manière générale : ce texte le permettra car, en favorisant les opérations d'intérêt local, nous accélérons aussi la production de logements sociaux. Interrogez les acteurs du secteur : ils vous diront qu'ils ne parviennent pas à mener à bien certaines opérations, en général mixtes, parce que la part privée ne trouve pas d'investisseurs – d'où la nécessité absolue de dispositifs fiscaux incitant nos concitoyens à investir dans le logement.

Je suis ouvert à la critique, surtout lorsqu'elle est constructive, mais lorsqu'elle repose sur des contrevérités, elle est difficile à entendre.

M. Iñaki Echaniz (SOC). Je ne peux que regretter d'avoir à discuter d'un projet de loi sur le logement, sujet qui se trouve au cœur des préoccupations de nos concitoyens, alors même que notre assemblée n'aura pas officiellement repris ses travaux et qu'au même moment se tiendra le congrès de l'Union sociale pour l'habitat. Je regrette également de n'avoir aucune garantie que vous l'inscriviez à l'ordre du jour de notre hémicycle.

Mais, surtout, est-il bien sérieux d'examiner un projet de loi sans lui donner les moyens budgétaires nécessaires à sa bonne application ? Vous affichez l'ambition, que nous partageons, d'un nouveau programme de renouvellement urbain pour les quinze années à venir ; mais comment croire à un périmètre élargi doté de cinq milliards d'euros seulement ? Vous annoncez un « choc écologique », mais où sont les moyens de la rénovation énergétique ? Faciliter la remise sur le marché de passoires thermiques ne résoudra pas la crise quantitative et aggravera la crise qualitative. J'en profite pour rappeler à monsieur Falcon, qui a déjà quitté ces bancs, que ce qui « tabasse » les Françaises et les Français, ce n'est pas le DPE : c'est de vivre dans des bouilloires thermiques l'été et dans des passoires thermiques l'hiver.

Je ne vous accable pas pour autant, monsieur le ministre, car chacun ici le sait : tous les ministres du logement, quelle qu'ait été leur détermination, se sont heurtés au verrou de Bercy. Nous appelons de nos vœux, depuis plusieurs années, une grande loi de programmation à la hauteur de la crise que nous traversons – une crise qui pousse des jeunes à renoncer à leurs études, éloigne des salariés de leur lieu de travail, enraye les parcours de vie et fragilise nos collectivités, tout en laissant libre cours à la spéculation. Mais, comme sur de trop nombreux sujets, nous légiférons une fois de plus au pied du mur. Une politique du logement efficace supposerait d'anticiper et de donner de la visibilité aux acteurs, plutôt que de réparer les conséquences de décisions trop longtemps repoussées ou de projets avortés.

Si ce texte aborde quelques sujets importants, il ne nous semble pas à la hauteur des enjeux.

Le logement mérite mieux qu'une loi de circonstance, servant davantage à se racheter une conscience à l'approche de l'échéance présidentielle qu'à répondre à la crise profonde que nous connaissons.

Le projet de loi comporte, en outre, de nombreuses lignes rouges. Nous avons évoqué l'article 6 et je rappellerai encore une fois l'hypocrisie du Rassemblement national : dans le seul but d'agiter le chiffon rouge en vue de l'élection présidentielle, il a voté contre le texte que je défendais avec notre collègue Bastien Marchive. Je nous alerte aussi sur l'article 10, qui confie l'attribution des logements au maire : nos élus locaux s'en trouveraient placés en porte-à-faux, tout particulièrement dans un contexte de tension extrême sur l'accès à un logement digne et durable. S'agissant de l'article 4, enfin, j'appelle à la responsabilité : il faut certes encourager et accompagner ceux qui investissent dans le logement privé, mais à condition que ces investissements soient strictement encadrés et aient une vocation sociale. Il faut aussi doter suffisamment les bailleurs sociaux pour qu'ils puissent agir dans nos territoires. C'est pourquoi nous continuerons, au-delà de ce texte, à défendre dans le prochain budget la suppression pure et simple de la réduction de loyer de solidarité (RLS), qui constituerait une réelle réponse aux besoins.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je concentrerai ma réponse sur l'article 10, car il suscite une réelle incompréhension. Si j'étais assis parmi vous et qu'un ministre me proposait de laisser le maire désigner nominativement la personne appelée à occuper tel ou tel logement social, ou s'il s'agissait de lui accorder un droit de veto absolu lui permettant d'écarter d'emblée tel ou tel candidat, je comprendrais tout à fait votre argumentation.

Mais ce n'est pas ce que prévoit le texte. L'article 10 propose une « critérisation » ou, pour le dire de façon un peu caricaturale, une « territorialisation des critères ». Dans une zone donnée, la priorité sera peut-être de loger les salariés venus construire la centrale nucléaire voisine ; ailleurs, ce sera un autre public spécifique, comme les femmes victimes de violences intrafamiliales ou les étudiants. L'idée est d'assouplir la doctrine pour qu'elle colle au plus près des réalités locales. Le maire n'en sera pas davantage exposé ni accusé de clientélisme, puisqu'il s'agit bien de fixer des critères : n'en faites donc pas une ligne rouge !

S'agissant du droit de veto, le Sénat a considérablement élargi ce pouvoir. Je m'en remets, pour ma part, à l'avis du Conseil d'État, qui avait permis une rédaction conforme à notre droit, exigeant du maire une décision dûment argumentée et rédigée, sur la base d'une condamnation manifeste. Il s'agit de répondre à des situations que nous avons vécues ; elles ne sont peut-être pas très nombreuses à l'échelle du pays, mais leur portée est délétère. Reloger un agresseur en face de chez sa victime est inacceptable et fait beaucoup de mal à la réputation du premier magistrat de la commune, comme à celle du logement social.

Mme Emeline Rey-Rinchet (DR). Les ménages consacrent 28 % de leur pouvoir d'achat au logement. Il s'agit de loin de leur premier poste de dépense et il ne cesse d'augmenter. À l'heure où les Français rognent sur toutes leurs dépenses, y compris essentielles, il nous faut mettre fin à l'inflation du coût du logement. Avec mes collègues du groupe Droite républicaine, nous saluons donc l'inscription de ce texte à l'ordre du jour : il doit engendrer un choc d'offre, tant sur le marché de la construction que sur celui de la rénovation.

En matière de construction d'abord, la création d'un troisième programme de renouvellement urbain traite la question du logement indigne afin de désenclaver des quartiers devenus, pour certains, des zones de non-droit.

Je veux également dire notre satisfaction quant à l'annonce faite par le Premier ministre, le 23 avril dernier : ce troisième programme concernera les villes moyennes.

Pouvez-vous nous indiquer, monsieur le ministre, quelle part des cinq milliards d'euros leur sera consacrée ?

Les opérations d'intérêt local méritent également d'être saluées : dans votre projet de loi, vous faites confiance aux territoires et, en particulier, au couple élu local-préfet. Nous reviendrons pendant les débats sur les modalités de ces opérations, mais, comme lors de la crise sanitaire, le président d'EPCI, souvent un maire, et le préfet sont les deux acteurs les mieux ancrés dans la réalité des territoires et donc les mieux à même d'identifier là où il est nécessaire de construire du logement. Nous soutiendrons ces dispositions avec force.

En matière de rénovation ensuite, nous nous réjouissons que la rareté locative engendrée par la rigidité du DPE soit, pour la première fois, prise en compte par un ministre du logement.

Enfin, s'agissant du renforcement du pouvoir des maires dans l'attribution des logements sociaux, ne pensez-vous pas qu'il s'agit *in fine* d'une contrainte plus que d'un pouvoir ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. L'idée est bien de construire plus vite et plus fort, en faisant confiance aux territoires.

Sur votre dernier point, j'insiste : il n'y a pas de contrainte. Nous enrichissons la « boîte à outils » des maires. S'ils souhaitent expérimenter la gestion du contingent Dalo, la possibilité leur en est ouverte, mais sans obligation : elle reste facultative. Il en va de même pour le droit de veto, dont l'usage n'est pas automatique : un maire l'utilisera si un cas particulier se présente dans sa commune et s'en abstiendra dans le cas contraire. Il s'agit bien de compétences complémentaires, qui n'exposent en aucun cas les élus à un procès en clientélisme, puisque les commissions d'attribution des logements demeurent souveraines. Le maire, lui, pourra fixer des critères. Tout cela relève d'une logique de confiance : des maires plus sereins et plus impliqués dans la politique dite de « peuplement » des quartiers seront plus enclins à défendre la production de logements sociaux sur leur territoire, ce qui est évidemment essentiel.

M. Boris Tavernier (EcoS). Nous en convenons tous, la crise du logement fait rage. Elle fait rage quand des jeunes renoncent à poursuivre leurs études faute de trouver un appartement accessible, quand accueillir un deuxième enfant oblige à déménager bien trop loin, quand le loyer engloutit la moitié d'un salaire et que devenir propriétaire relève du mirage. En vingt ans, le prix des logements a augmenté quatre fois plus vite que les salaires des Français. Nous en sommes arrivés à un système où le logement, loin d'être un droit, est devenu une dépense insoutenable pour beaucoup et une rente très confortable pour quelques-uns. Ne nous voilons pas la face : s'il y a une majorité de perdants, il y a aussi des gagnants de la crise du logement. Tant que nous ne nous attaquerons pas à ces injustices, toutes les politiques du logement seront vouées à l'échec.

Nous attendions votre projet de loi ; malheureusement, il ne résoudra rien. Les loyers écrasent les locataires. Votre texte permettra-t-il de desserrer cet étau ? Non, il ne prévoit rien en la matière, alors qu'il aurait été l'occasion parfaite de prolonger et d'améliorer l'encadrement des loyers.

Pire, son article 7 ouvre la porte à de nouvelles hausses, en faisant payer aux locataires la rénovation énergétique. Votre texte permettra-t-il de réduire la facture de chauffage en hiver ? Non, il prévoit au contraire de nouvelles dérogations pour les passoires thermiques. Nous sortons à peine d'un été meurtrier : en tire-t-il les conséquences ? Pas davantage, car les micromesures ajoutées à la hâte au Sénat, en pleine canicule, sont loin de suffire à rafraîchir les bouilloires thermiques.

Vous voulez donc faire payer davantage les locataires, au profit de propriétaires bailleurs qui ont procrastiné, attendu et fui leurs responsabilités. Vous leur offrez des délais, des dérogations et même une niche fiscale toute neuve, déjà élargie avant que l'on sache si elle fonctionne, au mépris de la bonne gestion des finances publiques.

Votre texte permettra-t-il de développer une offre de logements accessibles ? Non, car son article 2 tord les documents d'urbanisme sans fixer aucun objectif de mixité sociale. Les files d'attente pour obtenir un logement social s'allongent. Ambitionne-t-il de relancer le logement social et de mieux faire respecter la loi SRU ? Non, il ouvre les vannes du clientélisme local en accordant aux maires un pouvoir accru dans l'attribution des logements sociaux. Rappelons-le : les logements sociaux ne sont pas la propriété des maires et leur attribution ne doit pas dépendre de leur bon vouloir. Et, disons-le plus fort encore, puisque certains ont choisi d'en faire leur thème de rentrée : cette attribution ne se fait pas en fonction de l'origine. S'il doit y avoir une préférence, c'est la préférence populaire et solidaire.

Au-delà de ces insuffisances, qui sont autant de lignes rouges, il faut mentionner tous les impensés de votre texte. Facilite-t-il l'accès à la propriété des primo-accédants ? Non, rien n'est prévu pour eux. S'attaque-t-il aux difficultés de l'hébergement d'urgence, à l'explosion du nombre d'expulsions locatives ou de personnes à la rue ? Non, rien non plus.

Vous l'aurez compris, nous ne soutiendrons pas ce texte, qui ne répond en rien à la crise et aggrave même certains déséquilibres. Reconnaissons-le toutefois : ces dernières années, en matière de logement, nous étions habitués à pire. Il aurait pu oublier de relancer un programme Anru ou, pire encore, inscrire dans un scandaleux fichier national les locataires qui peinent à payer leur loyer – la fiche « S » du mauvais locataire, idée absolument indigne sur laquelle un ministre du logement a décidé, lui, de faire sa rentrée.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Il y a dans ce que vous dites beaucoup d'exagération, mais c'est le jeu.

Ce projet de loi entend s'appuyer sur les maires exemplaires au regard de la loi SRU ou, du moins, engagés par la signature d'un contrat de mixité sociale – vous savez que, dans les communes carencées, les maires de bonne volonté signent avec l'État un tel contrat, qui leur permet de se fixer des objectifs. Qu'il s'agisse des opérations d'intérêt local ou du renforcement des pouvoirs du maire en matière d'attribution, le bénéfice de ces dispositions est subordonné au respect de la loi SRU ou à la signature d'un contrat de mixité sociale. Il ne s'agit pas de faire un cadeau à tous les maires, quelle que soit la politique qu'ils mènent en la matière. Que certains se saisissent des contingents pour ne pas les attribuer efficacement serait évidemment inacceptable. Le texte veille donc à récompenser systématiquement l'exemplarité des maires et à ne pas donner de tels outils à ceux qui ne montreraient pas l'exemple.

M. Romain Daubié (Dem). Voilà enfin un texte transversal, après des propositions de loi plus techniques et des textes de niche sur le logement.

Je vous remercie, monsieur le ministre, de votre disponibilité et de celle de vos équipes, en juillet et en août, pour préparer nos travaux d'aujourd'hui à la suite de l'examen au Sénat.

Je ne vous apprendrai rien en disant que le logement n'est pas un secteur parmi d'autres : c'est celui qui détermine à quel moment on peut quitter ses parents, si l'on peut vivre près de son lieu d'études ou de travail, fonder une famille, vieillir dignement ou constituer un patrimoine pour soi et les siens ; dans les zones tendues, c'est lui aussi qui conditionne le fait qu'un employeur au carnet de commandes bien rempli pourra recruter facilement.

Au sein du groupe Les Démocrates, nous sommes convaincus que chacun et chacune doit pouvoir vivre dignement dans un lieu et s'y projeter. Nous n'opposerons pas les bailleurs privés et les bailleurs sociaux, pas davantage que les propriétaires et les locataires. Un pays peut s'enrichir en patrimoine tout en s'appauvrissant en habitabilité ; c'est le risque que nous courons lorsque le logement représente un quart des dépenses des ménages.

Notre groupe s'est mobilisé avec constance sur ces sujets : je pense à la loi sur l'indivision et les successions vacantes, à celle qui porte mon nom sur la transformation des bureaux en logements, mais également aux travaux de notre collègue Jean-Paul Mattei sur le patrimoine immobilier de l'État et sur le statut du bailleur privé, qui a ouvert la voie au dispositif Jeanbrun.

Trois priorités guideront notre analyse de ce projet. La première est de débloquer les parcours de vie : le patrimoine immobilier ne peut pas rester figé pendant que des jeunes peinent à se loger et que des seniors cherchent en vain un logement adapté ; nous devons soutenir ceux qui rencontrent le plus de difficultés.

La deuxième part d'un constat que nous faisons au quotidien : la complexité ne protège pas lorsqu'elle empêche d'agir. Sans remettre en cause les normes que nous avons fixées, nous devons simplifier et adapter pour construire, rénover et réhabiliter, et donc pour créer des emplois non délocalisables : c'est là tout l'enjeu du débat que nous aurons autour du DPE.

La troisième est la résilience climatique, qui constitue un investissement : après les vagues de chaleur que chacun a subies, nous devons plus que jamais améliorer la qualité de vie. Prévenir plutôt que réparer, c'est répondre aux besoins et investir pour l'avenir, tout en évitant des dépenses plus lourdes demain. Nous ne pouvons pas nous contenter de réagir et ne résoudrons pas ce défi du logement sans une réflexion sur l'aménagement du territoire. À ce sujet, n'oublions pas les zones rurales et péri-urbaines et ne laissons pas de côté l'habitat individuel.

Monsieur le ministre, comment ce texte s'articule-t-il avec ces différents enjeux ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je vous remercie du travail déjà accompli et, notamment, de l'avancée significative que vous avez permise sur la transformation des bureaux en logements ; je suis ravi que nous puissions la prolonger ensemble.

L'articulation que vous appelez de vos vœux doit servir un objectif : le choc d'offre. Nous devons proposer davantage de logements et, pour cela, en produire davantage. J'insiste sur le mot « produire », qui recouvre non seulement la construction neuve – pilier essentiel qu'il faut évidemment relancer, tant il est fragilisé – mais également la réhabilitation à neuf. En marchant sur ces deux jambes et en n'opposant pas, comme vous le dites très justement, le

logement privé et le logement social, nous pourrions remonter la pente. J'y mettrai en tout cas toute mon énergie à vos côtés.

M. François Jolivet (HOR). Chacun connaît désormais mon point de vue sur ce projet de loi ; il est conforme à celui du groupe Horizons et indépendants. Je ne reprendrai donc pas la parole sur ce sujet.

Mme Valérie Létard (LIOT). Monsieur le ministre, merci de venir nous présenter, dans un moment qui n'est pas le plus simple, un texte qui a tout de même l'ambition de répondre à un certain nombre d'attentes du terrain, et d'ouvrir ainsi un débat avec le Parlement au service de l'intérêt général. L'ampleur et l'urgence des besoins ont été rappelées ; ce texte y apporte des réponses utiles et notre groupe souhaite contribuer à le renforcer. Je voudrais insister sur quatre points en particulier.

Le premier concerne l'Anru. Décider d'un troisième programme national de renouvellement urbain est une nécessité pour nos territoires urbains. Votre texte étend la géographie d'intervention du futur programme au-delà des 1 584 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), situés dans des communes de toute taille. Je comprends la volonté de répondre à d'autres fragilités, mais cette extension fait courir le risque de disperser les moyens et de se priver des synergies liées aux dispositifs déjà en place dans cette géographie prioritaire – je pense particulièrement aux contrats de ville, mais pas seulement. Si, demain, le programme Anru 3 concerne 150 quartiers, ce sera moins d'un QPV sur dix, sans compter l'ouverture proposée aux territoires qui n'en relèvent pas, alors que le programme Anru 2 en comptait 450, soit un quartier prioritaire sur quatre. Il faudra en outre trouver, au sein de cette enveloppe, un ajustement sur la question de l'habitat minier et ouvrier, pour corriger une impasse regrettable. Je souhaite aussi que l'accompagnement social et la jeunesse figurent parmi les priorités du programme : le renouvellement urbain est un puissant levier de mobilité et d'émancipation, à condition d'être conjugué avec l'accompagnement humain. L'enveloppe annoncée, enfin, doit être un point de départ : les besoins devront être réévalués et tous les financeurs mobilisés, y compris l'Europe.

Le deuxième point a trait à l'investissement locatif. Nous avons adopté ici, en mai dernier, ma proposition de loi pour la mobilisation de l'habitat existant. L'article 4 poursuit le même objectif, selon des choix techniques parfois différents. Mon intention n'est pas d'opposer ces deux travaux, mais bien de parvenir à un texte qui relance réellement la dynamique de l'investissement locatif privé ; les amendements nous donneront l'occasion d'en rediscuter et d'identifier les voies cohérentes avec cette relance attendue par le terrain.

Le troisième point concerne l'adaptation des logements au climat de demain. Nous connaissons les passoires thermiques d'hiver ; cet été nous a rappelé que l'habitabilité est aussi un enjeu en période de forte chaleur. J'ai toujours été favorable à ce que l'on corrige le DPE lorsqu'il conduit à des situations absurdes et à ce que l'on introduise des souplesses ciblées, mais l'article 6 risque d'aller trop loin : des refus successifs en copropriété pourraient repousser indéfiniment l'atteinte de la décence énergétique, tandis qu'un logement sous les toits pourrait être réputé décent sur la seule base du DPE collectif. Il va falloir y travailler.

Enfin, je défendrai un droit de proposition plutôt qu'un droit de veto des maires ; nous en discuterons également.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Tout l'objet de nos travaux est de trouver le chemin qui nous permettra de répondre à la crise et de loger nos concitoyens dans des logements

décents. Merci d'avoir rappelé l'absolue nécessité d'un programme Anru 3, qui prenne le relais du programme Anru 2, sans la rupture que nous avons connue entre les deux premiers programmes.

J'entends votre préoccupation, mais je précise que j'en ai discuté notamment avec les équipes de l'Anru et avec des représentants de nos collectivités territoriales. Vous connaissez la règle du fameux « carroyage » : pour délimiter un QPV, il faut tracer un carré d'un kilomètre sur un kilomètre, dans lequel le revenu moyen ne dépasse pas un certain niveau. Je l'ai vécu dans ma commune : le carré étant légèrement trop grand, chaque fois que nous le positionnions autour d'un quartier extrêmement sensible, nous y intégrions trois rues pavillonnaires, qui faisaient exploser le revenu moyen, si bien que le quartier cessait d'être éligible. Cet exemple montre que la méthode du carroyage soulève des interrogations : elle laisse de côté, ici ou là, des quartiers d'habitat social auxquels on pense spontanément, mais aussi des centres-villes anciens très dégradés – en somme, des quartiers en déprise sociale où le bâti nécessite, plus qu'une simple rénovation, une véritable transformation. À ce stade, nous voulons donc permettre à toutes les communes ayant des territoires en déprise de faire acte de candidature. L'Anru examinera ensuite les critères et déterminera les dossiers les plus prioritaires. L'idée n'est évidemment pas de diluer les moyens, mais de n'ignorer aucun territoire fragile de la République. D'autres dispositifs continueront d'exister, notamment Action cœur de ville, dont mes collègues ministres Françoise Gatel et Serge Papin préparent une troisième édition. Nous avançons donc.

En ce qui concerne l'habitat minier, il est important que nous puissions poursuivre nos échanges.

J'ai bien pris note, enfin, de vos alertes sur l'article 4 : il y a là un chemin à construire ensemble.

M. Stéphane Peu (GDR). Même si, Monsieur le ministre, vous n'y êtes pas pour grand-chose, pas davantage d'ailleurs que notre collègue et ancienne ministre Valérie Létard... au palmarès des grands échecs du double quinquennat d'Emmanuel Macron, la politique du logement figure sur le podium. Les chiffres l'attestent : non seulement le logement est devenu la principale dépense des ménages et le principal facteur de dégradation du pouvoir d'achat, mais le nombre des demandeurs de logement n'a jamais été aussi élevé et on n'a jamais aussi peu construit depuis quarante ans – il faut remonter à la guerre du Golfe pour trouver un niveau de production aussi bas. C'est un échec sur toute la ligne et votre projet de loi ne permettra pas de renverser la vapeur – vous ne le présentez d'ailleurs pas comme cela. Fort du dogmatisme dont ont fait montre l'Élysée et Bercy dans ce domaine, le « nouveau monde » a voulu bazarder, plutôt que de l'améliorer et le consolider, le modèle français du logement, plus que centenaire, fondé sur une économie mixte combinant le secteur privé et le secteur socialisé.

S'agissant du texte lui-même, nous jugeons de manière positive le principe d'un programme Anru 3, même si nous déposerons de nombreux amendements pour améliorer le dispositif. J'ajoute, à ce propos, que s'il faut, bien entendu, rénover les quartiers, il faut également que la République y remplisse ses missions, qu'il s'agisse de remplacer des profs, de garantir la présence de médecins ou d'aider les associations, faute de quoi on ne fera que la moitié du chemin.

Quant au dispositif Jeanbrun, il soulève deux questions. Premièrement, sur quelle évaluation vous fondez-vous pour justifier son élargissement quelques mois seulement après sa création ? Je crains en effet qu'après avoir chassé le Pinel, qui a fait l'objet d'un avis très sévère

de la Cour des comptes, on ne le fasse revenir par la fenêtre. Deuxièmement, je préfère que l'on utilise l'argent public pour aider ceux qui souhaitent devenir propriétaires à l'être plutôt que pour inciter ceux qui le sont déjà à l'être davantage.

Je ne comprends pas cette fuite en avant.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Sur l'Anru, je suis d'accord avec vous. Il ne suffit pas de rénover les halls d'immeuble dans les quartiers : les services publics doivent être présents. C'est pourquoi je parle d'un programme Anru à 360 degrés.

Je sais que certains d'entre vous souhaitent revenir sur l'expression « reconquête républicaine », qui traduirait ma prétendue volonté de concevoir un Anru sécuritaire. Le droit à la sécurité est un élément important de la rénovation d'un quartier, mais il n'en est pas l'alpha et l'oméga. Ces opérations reposent sur six piliers, parmi lesquels figurent évidemment les services publics. La reconquête républicaine consiste à tenir la promesse républicaine dans les quartiers concernés – vous savez que j'en suis issu et que cela me tient particulièrement à cœur. Ainsi le programme Anru 3 doit-il annoncer la réhabilitation des équipements publics, mais aussi la garantie de la tranquillité publique, l'adaptation au changement climatique, dans les logements comme dans l'espace public, et l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. Nous devons en effet faire face au mur que représente le vieillissement de la population du logement social. Or, certains bâtiments flambant neufs, rénovés dans le cadre du programme Anru 2, sont dépourvus d'ascenseurs ! Bref, nous devons réfléchir ensemble au concept de « reconquête républicaine ».

Quant au dispositif Jeanbrun, nous proposons de l'élargir, car la loi de finances qui l'a créé a été adoptée par 49.3, de sorte que nous avons dû retenir un amendement qui était mieux-disant pour le neuf, mais inapplicable concernant l'ancien. De fait, il est techniquement impossible, à moins de réaliser des dépenses considérables, de faire passer un logement de la catégorie F ou G à la catégorie A ou B. Le Premier ministre s'était donc engagé à revenir sur ce volet du dispositif dans le cadre du projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement.

Le zonage du Pinel a entraîné une concentration, si bien qu'à l'achat il a fait monter les prix du foncier et qu'à la revente il a fait baisser le prix des biens. Il présentait, certes, des avantages pour la production de logements mais aussi des inconvénients, dont nous avons voulu tirer les leçons.

Enfin, je crois, moi aussi, au concept d'une « France de propriétaires ». Je vous donne donc rendez-vous lors de l'examen du projet de loi de finances, qui doit nous permettre d'adopter des dispositifs destinés à aider les Français à le devenir.

M. le président Stéphane Travert. Nous en venons aux questions des autres députés.

M. Robert Le Bourgeois (RN). Monsieur le ministre, le 4 décembre 2025, je vous demandais, ici même, des explications sur les 8 milliards d'euros de subventions que la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal), qui est sous votre responsabilité, avait alloué, entre 2019 et 2024, à l'accueil et à l'hébergement des demandeurs d'asile, compétence normalement exercée par le ministère de l'intérieur. Vous n'aviez pas été en mesure de me répondre et m'aviez assuré que vous reviendriez vers nous. Dans la foulée, je vous ai envoyé un courrier pour vous préciser ma demande : pas de réponse. En janvier 2026, les services de la commission ont relancé, à ma demande, votre cabinet : pas de réponse.

Le 22 mai 2026, je vous ai de nouveau relancé : toujours pas de réponse. Dois-je comprendre que vous avez du mal à rassembler les éléments que je vous demande ou que vous ne souhaitez pas les communiquer ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Votre question est très éloignée de l'objet du projet de loi. Cela dit, nous nous appliquons, avec mon cabinet, à répondre aux demandes qui nous sont adressées ; je regarderai donc cela de très près. Je crois à la transparence du débat public ; il est donc hors de question que les chiffres ne soient pas accessibles.

M. Bastien Marchive (EPR). Si j'en comprends tout à fait la logique, je crains que l'extension du périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain aux zones caractérisées par une forte concentration d'habitats indignes ou de logements vacants – soit une bonne partie des centres-villes de notre pays – ne se fasse au détriment des quartiers prioritaires de la politique de la ville, qui sont pourtant ceux qui ont le plus besoin de ce programme. Les cinq milliards d'euros actuellement budgétés risquent d'être largement insuffisants, sachant qu'ils couvrent à peine les besoins des QPV. Vous paraît-il donc envisageable de préciser la rédaction actuelle du texte ? Si tel est le cas, quel est, selon vous, le périmètre complémentaire sur lequel il convient d'intervenir ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. L'expression que vous avez employée est juste : le dispositif doit s'adresser aux quartiers qui en ont le plus besoin. Tel est le critère que nous devons retenir. Je ne reviens pas sur les cinq milliards : il s'agit d'un fonds d'amorçage. Le montant ciblé doit être, à tout le moins, équivalent aux douze milliards de l'Anru 2.

Parmi les quartiers qui méritent d'être traités, au moins 150 d'entre eux sont en quelque sorte « pré-identifiés », soit parce qu'ils ont bénéficié dans le cadre de l'Anru 2 d'une opération qui doit être achevée, soit parce qu'il s'agit de QPV. Pour autant, il serait injuste de fermer la porte à ceux qui, notamment outre-mer, échappent au carroyage, d'autant plus que, grâce aux programmes Anru précédents, la rénovation d'un certain nombre de quartiers prioritaires de la politique de la ville est en cours d'achèvement. Certains quartiers en déprise, qui peuvent être considérés d'une certaine façon comme des QPV, ne sont pas reconnus comme tels parce qu'ils comportent de nombreux logements indignes dont on ne peut pas toujours établir le revenu moyen des locataires. Il nous faut donc être souples et pragmatiques.

Mme Sandrine Nosbé (LFI-NFP). Vous avez récemment relancé l'idée d'un fichier national des dettes locatives pour, dites-vous, « restaurer la confiance dans les rapports locatifs ». Pourtant, selon l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil), 70 % des impayés sont dus à une chute brutale de ressources : licenciement, séparation, maladie, voire un simple blocage administratif ; la mauvaise foi demeure marginale. De plus, la part des impayés ne représente que 2 à 2,5 % des loyers dus dans le parc privé. Un tel fichier stigmatiserait donc les ménages dont le seul tort est d'avoir subi un accident de la vie et leur fermerait durablement l'accès à un logement. À la précarité, vous ajouteriez la suspicion.

Le logement est devenu le premier poste de dépense des plus modestes. La pauvreté atteint un niveau record et près de trois millions de ménages attendent un logement social. Faute de logements sociaux et très sociaux en nombre suffisant, ces ménages sont renvoyés vers un parc privé dont les loyers les étranglent. Or, nous disposons d'un outil qui fonctionne : l'encadrement des loyers. Partout où il a été expérimenté, il a permis de freiner les hausses de loyer. Jusqu'à 1 000 euros ont ainsi été épargnés chaque année par les locataires parisiens, qui se sont vus restituer du pouvoir d'achat.

L'encadrement des loyers a montré son efficacité face à la crise du logement. Alors que les associations spécialisées réclament unanimement sa pérennisation et son extension à l'ensemble du territoire, votre projet de loi l'ignore purement et simplement. Comment le justifiez-vous ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Si l'on veut relancer l'offre, il faut redonner confiance aux propriétaires, dans le cadre d'un juste rééquilibrage. Nous devons ainsi lutter contre, d'un côté, le logement indigne, c'est-à-dire les mauvais propriétaires, et, de l'autre, les professionnels de l'impayé ; mais ce n'est pas l'objet du projet de loi, non plus, du reste, que l'encadrement des loyers. Les montants que vous avez cités à ce sujet sont faux. Les quelques ménages qui profitent de ce dispositif sont non seulement ceux qui sont déjà locataires, et non ceux qui recherchent un logement, mais aussi les plus aisés – j'ignorais que vous défendiez les contribuables des déciles 8 et 9.

Les maires ont à leur disposition une boîte à outils. Tous les élus locaux qui participent à l'expérimentation de l'encadrement des loyers et que j'ai consultés souhaitent pouvoir la poursuivre afin de corriger certains dysfonctionnements concernant notamment la collecte de données. Une proposition de loi a été adoptée par l'Assemblée nationale ; elle sera inscrite à l'ordre du jour du Sénat au mois d'octobre, comme je m'y étais engagé, et nous verrons ce qui sortira de ses débats ; mais il s'agit d'avancer, en permettant à ceux qui le souhaitent – et demandent que le débat soit tranché lors de l'élection présidentielle – de poursuivre l'expérimentation pendant quelques années. Nous pourrons y travailler ensemble.

Mme Christelle Minard (DR). Vous avez confirmé les propos du Premier ministre, qui a indiqué vouloir élargir l'action du programme Anru 3 aux centres-villes dévitalisés, aux territoires ruraux et à la France des sous-préfectures, trop souvent oubliée. Comment cet engagement se traduira-t-il dans la mise en œuvre opérationnelle du programme ? Les dossiers sélectionnés seront-ils strictement limités aux quartiers prioritaires de la politique de la ville ? Si tel n'est pas le cas, seriez-vous prêt à préciser dans le texte qu'une part (20 %, par exemple) des quartiers qui seront choisis pour bénéficier du programme Anru 3 pourront être situés dans ceux des territoires périurbains ou ruraux qui en ont le plus besoin ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. De fait, l'objectif est de cibler les quartiers qui en ont le plus besoin. Dans certains départements, qui ne comptent qu'un ou deux QPV, ces derniers ne seront pas concernés, car ils ont probablement bénéficié des Anru précédents ou n'en ont pas besoin. Or, il serait dommage de fermer la porte aux quartiers en déprise de ces départements. Plutôt que fixer un seuil, qui produit toujours des effets de bord, je préfère analyser objectivement la situation des différents quartiers, de manière à apprécier, au cas par cas, la pertinence d'une intervention de l'Anru. Je suis plutôt défavorable aux quotas, mais je comprends votre volonté d'ouvrir davantage le programme aux territoires ruraux et à ce que j'appelle la « France des sous-préfectures ».

M. Mickaël Cosson (Dem). Il y a un peu moins d'un an, dans le cadre de l'examen du projet de loi de finances pour 2026, nous accouchions aux forceps du statut de bailleur privé. Force est de constater que l'ambition de produire deux millions de logements d'ici à 2030 implique de renforcer ce statut, notamment dans le parc existant, puisque la production est quasiment nulle. J'espère que nos débats nous permettront de remédier à ce problème pour répondre aux attentes du terrain. On a parfois tendance à stigmatiser les propriétaires, mais n'oublions pas que, sans eux, il n'y aurait pas de locataires.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. C'est à vous qu'il faut attribuer la paternité de ce statut, qui n'existerait pas sans le rapport que vous avez rédigé à la demande de la ministre Valérie Létard.

Nous avons annoncé que, pour atteindre l'objectif de deux millions de logements d'ici à 2030, de nouvelles conditions devraient être réunies : un statut fiscal qui incite à investir dans le neuf et à rénover l'ancien, un choc de simplification et de confiance ainsi qu'un cadre différent, constitué de diverses dispositions telles que celles de ce projet de loi, la lutte contre les squats ou la prolongation du prêt à taux zéro. C'est seulement lorsque ces mesures s'appliqueront que nous pourrons espérer relancer la machine.

Mme Danielle Brulebois (EPR). Je vous remercie pour votre plan de relance du logement, qui était vraiment attendu.

J'appelle cependant votre attention sur une contradiction que nos territoires ruraux vivent très concrètement. D'un côté, nous demandons aux propriétaires d'améliorer l'étiquette énergétique de leurs logements, en excluant du marché locatif, en 2025, ceux qui sont classés G, puis, en 2028, ceux qui sont classés F. Dans le Jura, cette mesure concerne des maisons anciennes en pierre, souvent détenues par des propriétaires modestes ; il en résulte une vacance importante, qui inquiète les élus locaux. De l'autre, un décret du 25 août retire, à compter du 1^{er} septembre, du parcours « par geste » de MaPrimeRénov' des travaux qui permettent précisément d'améliorer l'étiquette énergétique d'un logement : isolation des combles, menuiseries, ventilation, chauffage au bois... Même le Conseil national de l'habitat s'y était opposé. Ainsi, on maintient l'obligation tout en supprimant les moyens de s'y conformer !

Ce recentrage sera-t-il évalué territoire par territoire ? Le DPE pourra-t-il être corrigé d'ici à 2028 sur les points que je viens d'évoquer ou sur le traitement défavorable réservé au chauffage au bois et l'absence totale de prise en compte du confort d'été ?

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Le Gouvernement défend le concept de « rénovation globale », car c'est le plus efficace, et le plan d'électrification, que nous nous efforçons d'accompagner. Les critères d'attribution de MaPrimeRénov' traduisent ces deux ambitions.

Mme Aurélie Trouvé (LFI-NFP). Il est regrettable que vous ayez répondu à notre collègue Shéhérazade Bentorki : « Il vaut mieux être sourd que d'entendre cela. » Cela augure mal d'un débat respectueux avec les députés de la nation.

Vous proposez de recourir aux mêmes recettes que celles qui ont été utilisées dans les dispositifs Scellier, Duflot et Pinel : encore une fois, il s'agit pour l'État de dépenser des milliards pour convaincre les ménages qui en ont les moyens d'investir dans la pierre. Pourtant, après quinze ans d'une telle politique, la construction connaît une crise historique. La Cour des comptes, elle-même, estime que le lien entre incitation fiscale à l'investissement locatif privé et la construction de logements est très difficile à établir. Je souhaiterais donc savoir si vous disposez d'une étude solide qui vous permet d'évaluer le nombre de logements supplémentaires créés pour chaque milliard d'euros de dépense fiscale. Si tel n'est pas le cas, vos mesures relèvent, eu égard à l'argent ainsi dilapidé, de l'irresponsabilité budgétaire.

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je vous invite à lire l'excellent rapport du sénateur Marc-Philippe Daubresse et de votre collègue Mickaël Cosson : il comporte de nombreux chiffres qui éclaireraient votre jugement. Certaines dépenses publiques rapportent de l'argent à l'État. Ainsi, les statistiques de l'Insee, d'une neutralité parfaite et indiscutable, démontrent que

l'investissement dans le logement, outre qu'il permet aux familles françaises d'avoir un toit, contribue à créer des emplois non délocalisables et, surtout, à créer des produits dont la vente alimentera les recettes de l'État, ne serait-ce que grâce à la TVA.

J'ajoute que beaucoup d'opérations de construction de logements sociaux sont bloquées faute de coproduction avec le secteur privé. On a donc besoin du logement privé, y compris pour produire du logement social, auquel, je crois, vous êtes très attachée.

Mme Valérie Létard (LIOT). Face à une telle crise du logement, il ne faut pas opposer les deux univers. Il est important de « mettre le paquet » sur le logement social et l'accèsion à la propriété, notamment des ménages modestes ; mais il est aussi urgent, sous peine d'anéantir l'effort consenti en faveur du logement social, d'empêcher une attrition massive du parc locatif privé détenu par les petits propriétaires, moyennant l'obligation pour ces derniers de pratiquer des loyers sociaux.

Enfin, je connais les difficultés de l'aide MaPrimeRénov' mais, face à une telle crise du pouvoir d'achat et de l'énergie, il faut envisager d'accompagner les ménages modestes en les aidant à réaliser des monogestes, dans le cadre d'un parcours pluriannuel, par exemple. Lorsqu'on ne peut plus payer les factures de gaz, une chaudière à bois peut éviter de se trouver dans une situation d'inconfort terrible. Révisons les choix qui sont faits à la lumière du pouvoir d'achat !

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je vous remercie d'avoir rappelé la nécessité de ne pas opposer les univers, de produire du logement social, de favoriser l'accèsion à la propriété et de mobiliser l'épargne des Français pour financer des logements abordables.

Pour le reste, j'ai rappelé la position du Gouvernement. Le choc provoqué par la guerre en Ukraine et dans le détroit d'Ormuz nous incite à accélérer le plan d'électrification et les rénovations globales. Cela dit, des propositions intelligentes comme le parcours de rénovation – à savoir une rénovation globale réalisée par étapes – pourraient représenter une solution intermédiaire. Ce n'est pas l'objet du projet de loi, mais nous pourrions y travailler ensemble.

Mme Shéhérazade Bentorki (LFI-NFP). Les propos rappelés par ma collègue Aurélie Trouvé ne vous honorent pas.

Souffrez d'entendre que votre politique a asphyxié financièrement les bailleurs sociaux que vous prétendiez pourtant aider. En 2023, après avoir payé leurs charges et leurs emprunts, il ne leur restait plus que 1,5 % des recettes locatives pour financer leurs investissements, contre 6 % en 2022. C'est encore votre politique qui les prive de 1,3 milliard d'euros par an, sans compensation. Monsieur le ministre, vous êtes sourd : vous n'entendez pas les millions de personnes qui attendent un logement, ni les milliers de personnes porteuses d'un handicap, qui doivent s'adapter à leur logement. Vous pouvez continuer à être indélicat et discourtois, mais la crise actuelle mérite mieux que cette posture !

M. Vincent Jeanbrun, ministre. Je n'ai pas de commentaires à ajouter.

Membres présents ou excusés

Commission des affaires économiques

Réunion du mercredi 16 septembre 2026 à 15 heures

Présents. – Mme Danielle Brulebois, M. Stéphane Buchou, M. Romain Daubié, M. Iñaki Echaniz, M. Frédéric Falcon, M. Julien Gabarron, Mme Florence Goulet, M. Alexis Jolly, Mme Annaïg Le Meur, Mme Marie Lebec, M. Robert Le Bourgeois, M. Pascal Lecamp, Mme Valérie Létard, M. Alexandre Loubet, M. Bastien Marchive, M. Patrice Martin, Mme Patricia Maussion, Mme Christelle Minard, Mme Sandrine Nosbé, M. Stéphane Peu, M. François Piquemal, Mme Emeline Rey-Rinchet, M. Boris Tavernier, M. Stéphane Travert, Mme Aurélie Trouvé

Excusés. – M. Laurent Alexandre, Mme Marie-Noëlle Battistel, M. Jean-Luc Bourdeaux, M. Dominique Potier, Mme Valérie Rossi, M. François Ruffin, M. David Taupiac, Mme Mélanie Thomin

Assistaient également à la réunion. – Mme Shéhérazade Bentorki, M. Mickaël Cosson, M. François Jolivet, M. Benjamin Lucas-Lundy