

Projet de loi Logement : quels leviers pour la relance ?

Synthèse du débat « Grand format » du
Réseau des acteurs de l'habitat du 6
juillet 2026

PRESENTATION

Alors que la crise du logement s'impose comme l'un des enjeux sociaux, économiques et territoriaux majeurs du moment, le projet de loi « Relance Logement » marque le retour des questions d'habitat dans le débat politique national. Présenté comme une « boîte à outils » de relance, d'accélération et de simplification, il rassemble des mesures relatives à la production, au renouvellement urbain, à la rénovation du parc et à la redistribution des responsabilités entre l'État et les collectivités.

C'est dans ce contexte que le Réseau des acteurs de l'habitat a consacré son débat « Grand format » du 6 juillet 2026 à la question : « Projet de loi Logement : quels leviers pour la relance ? ». Animé par la journaliste **Nora Hamadi**, cet événement a réuni **Nathalie Appéré**, maire de Rennes, présidente de Rennes Métropole et première vice-présidente de France urbaine ; **Emmanuelle Cosse**, présidente de l'Union sociale pour l'habitat ; **François Jolivet**, député de l'Indre ; et **Kosta Kastrinidis**, directeur adjoint de la Banque des Territoires.

Les échanges ont porté en priorité sur quatre ensembles de dispositions. **L'article 1er** ouvre la voie à un troisième programme national de renouvellement urbain pour la période 2026-2040, avec une cible initiale de 150 quartiers et une enveloppe annoncée de 5 milliards d'euros. **L'article 7** interroge le financement de la rénovation du parc social et la possibilité de revaloriser certains loyers. **L'article 8** renforce les autorités organisatrices de l'habitat et les délégations des aides à la pierre. **Les articles 9 et 10** concernent la délégation du contingent de l'État et du DALO, ainsi que le rôle du maire dans les attributions de logements sociaux.

Un constat a traversé le débat : le texte ne constitue pas une grande loi de refondation, mais il ouvre une séquence politique importante après plusieurs années de retrait du logement de l'agenda politique national. Sa portée dépendra toutefois du chemin parlementaire, des moyens effectivement mobilisés et de la capacité à préserver les garanties sociales nationales tout en donnant davantage de marges de manœuvre aux territoires.

Le Réseau des acteurs de l'habitat regroupe :

1. Le logement revient dans l'agenda politique, dans un calendrier contraint

Le premier enseignement du débat est politique. Les intervenantes et intervenants ont unanimement salué l'importance du retour du logement dans les priorités gouvernementales, au moment où **2,9 millions de ménages sont en attente d'un logement social** et où la production demeure très en deçà des besoins. L'objectif annoncé de produire ou de remettre sur le marché deux millions de logements d'ici 2030 a été accueilli moins comme une cible comptable assurée que comme un signal politique : l'État reconnaît enfin l'existence d'une crise et la nécessité de remettre en mouvement l'ensemble de la chaîne et des acteurs du logement.

Un signal attendu après plusieurs années de retrait

Nathalie Appéré a, pour sa part, qualifié la situation du logement de « crise majeure » et de « bombe sociale à retardement ». Elle a estimé que plusieurs leviers attendus d'une véritable relance demeuraient absents du projet, notamment la question de la RLS, les moyens accordés aux bailleurs sociaux et la TVA. Elle a néanmoins présenté le texte comme une première base, encore adaptable, qu'elle souhaite voir enrichie au cours du débat parlementaire afin de construire une réponse plus complète à la crise.

François Jolivet a insisté sur le fait que le logement était redevenu un sujet politique à l'Assemblée nationale. Pour le député de l'Indre, l'annonce d'un troisième programme de renouvellement urbain et la réapparition de crédits dans la loi de finances constituent une première étape, encore partielle mais tangible. Il a également souligné le caractère transpartisan des compromis récemment obtenus : dans une Assemblée sans majorité stable, les acteurs doivent apprendre à construire des accords en amont et à rechercher des résultats article par article.

Emmanuelle Cosse a partagé ce constat tout en rappelant l'ampleur des attentes du Mouvement Hlm. Le changement de discours gouvernemental est réel : il est désormais assumé qu'il faut construire, réhabiliter, adapter et remettre des logements sur le marché. Mais cette inflexion ne dispense pas de traiter les leviers structurels de financement du logement social, parmi lesquels la suppression de la réduction de loyer de solidarité (RLS), le niveau de TVA,

l'abondement du Fonds national des aides à la pierre ou encore la capacité d'investissement des organismes.

Du point de vue de la Banque des Territoires, **Kosta Kastrinidis** a rappelé que les opérateurs ne se sont pas arrêtés pendant la crise. Les bailleurs sociaux, souvent soutenus par les exécutifs locaux, ont joué un rôle contracyclique et maintenu un niveau élevé d'investissement. Cette mobilisation a évité un décrochage plus brutal, mais elle ne peut se substituer à une vision publique de long terme. Dans une période marquée par les incertitudes économiques et géopolitiques, l'existence d'un cap national est en elle-même un facteur de confiance pour les maîtres d'ouvrage.

Une « boîte à outils » plus qu'une loi de refondation

Les intervenants ont toutefois replacé le projet de loi dans un calendrier très particulier. Présenté à moins d'un an de l'élection présidentielle et dans une Assemblée nationale fragmentée, le texte ne peut raisonnablement porter une refonte complète de la politique du logement. Il rassemble plutôt des mesures déjà débattues dans d'autres cadres et cherche à former une coalition autour de dispositions jugées susceptibles de réunir une majorité. L'ANRU III joue, à cet égard, un rôle de point d'appui politique.

Cette configuration impose une double exigence. Il faut d'abord préserver les articles qui permettent d'engager des actions attendues, au premier rang desquelles le lancement d'un nouveau programme de renouvellement urbain. Il faut ensuite éviter que l'urgence d'aboutir conduise à adopter des dispositifs insuffisamment préparés sur les attributions, le DALO ou la décentralisation. Le débat a ainsi constamment oscillé entre deux préoccupations : ne pas manquer la fenêtre législative et ne pas fragiliser, par précipitation, les équilibres du modèle Hlm. La relance annoncée apparaît donc comme un point de départ, davantage que comme une réponse achevée. Elle remet le logement à l'agenda, mais laisse ouvertes des questions majeures : financement durable de la production et de la rénovation, capacité des collectivités à assumer de nouvelles responsabilités, solvabilité des ménages, adaptation climatique du parc et articulation entre politiques nationales et différenciation territoriale.

2. ANRU III : un programme indispensable, mais encore à construire

Le lancement d'un troisième programme national de renouvellement urbain a constitué le point le plus consensuel de l'émission. Après deux années d'incertitude sur la poursuite de l'action nationale, l'inscription de l'ANRU III dans la loi est perçue comme une condition indispensable pour éviter une rupture. Le renouvellement urbain s'inscrit dans le temps long : acquisitions foncières, relogements, démolitions, requalifications, reconstruction d'équipements et aménagement des espaces publics exigent une visibilité pluriannuelle que les collectivités et les bailleurs ne peuvent obtenir par de simples annonces.

Assurer la continuité sans clore prématurément le NPNRU

Le futur programme est annoncé pour la période 2026-2040, alors que le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) engagé en 2014 se poursuit et que ses dernières livraisons sont attendues jusqu'en 2032. Le NPNRU mobilise 50,4 milliards d'euros d'investissement dans 448 quartiers. L'ouverture d'un troisième cycle ne signifie donc pas que le précédent est terminé ; elle vise à éviter un « stop and go » qui interromprait la capacité des territoires à préparer la suite.

Emmanuelle Cosse a présenté l'article 1er comme la base juridique sans laquelle aucun travail sérieux ne pourrait commencer. Le conseil d'administration de l'ANRU devra ensuite préciser les critères, les priorités et la méthode, avant qu'une proposition soit transmise au ministre et formalisée par voie réglementaire. Cette séquence doit permettre aux élus et aux bailleurs de construire leurs projets, d'objectiver les besoins et d'établir une programmation réaliste pour fixer un cadre d'action dans le mandat qui débute tout juste.

Une cible initiale de 150 quartiers, mais un périmètre encore ouvert

Le projet de loi retient une enveloppe initiale de 5 milliards d'euros pour 150 quartiers, avec une ouverture au-delà des seuls quartiers prioritaires de la politique de la ville, notamment vers certaines villes moyennes et des secteurs concentrant habitat dégradé, vacance ou déséquilibres du marché. Cette extension répond à des réalités territoriales bien identifiées, mais elle crée une tension immédiate entre

élargissement du périmètre et concentration des moyens.

Kosta Kastrinidis a évoqué une étude "flash" conduite par l'Union sociale pour l'habitat et la Banque des Territoires, qui aurait identifié environ 280 quartiers susceptibles de relever du futur programme. Dans le même temps, certains projets du NPNRU sont encore loin d'être achevés et plusieurs territoires déjà bénéficiaires expriment de nouveaux besoins. Le chiffre de 150 quartiers doit donc être compris comme une cible de départ : le nombre définitif, les catégories de sites retenues et l'équilibre entre grands QPV, villes moyennes et centres anciens devront être arbitrés - sachant qu'environ un tiers des quartiers traités dans le cadre du NPNRU sont situés des villes moyennes.

Nathalie Appéré a appelé à maintenir une priorité claire en faveur des grands territoires urbains, qui concentrent une part importante de la pauvreté, des fragilités sociales et des émissions de gaz à effet de serre. L'ouverture vers d'autres géographies ne doit pas conduire à diluer l'action dans une multitude de petits projets.

François Jolivet a, de son côté, insisté sur la nécessité de ne pas laisser de côté les villes préfectorales et les centres urbains paupérisés des départements moins métropolitains. Cette divergence apparente renvoie en réalité à la même question : comment construire des critères transparents qui reconnaissent la diversité des fragilités sans affaiblir l'intensité des interventions ?

Vers un « programme de la maturité »

Les échanges ont souligné que l'ANRU III ne pourra pas reproduire les deux programmes précédents. La situation du parc a changé : les taux de vacance très élevés qui avaient marqué certains quartiers au début des années 2000 ont largement disparu, tandis que la demande de logement social s'est accrue. La démolition ne peut donc plus être la réponse dominante. Il faudra davantage restructurer, réhabiliter, transformer les bâtiments et mobiliser les dispositifs de « seconde vie » du patrimoine.

Nathalie Appéré a qualifié le futur programme de « programme de la maturité ». Cette maturité consiste à sortir des oppositions doctrinales pour partir des besoins réels des habitants et des territoires. Elle suppose de traiter le logement, mais aussi les équipements scolaires, la santé, l'emploi, les commerces, les espaces publics, les mobilités et l'accès aux services. L'objectif n'est plus seulement

de transformer physiquement un quartier : il s'agit d'y construire une qualité de vie durable et de redonner aux habitants une véritable liberté résidentielle.

Les enjeux démographiques et climatiques prennent également une place nouvelle. Le vieillissement des habitants des QPV, l'accessibilité des immeubles, l'absence d'ascenseurs dans certaines typologies, le confort d'été et l'adaptation des quartiers des années 1960-1970 aux fortes chaleurs étaient beaucoup moins présents lors du lancement du premier programme. Ils doivent désormais être intégrés à la conception des opérations, au même titre que la rénovation énergétique.

La question des équipements scolaires illustre cette évolution. Les premiers programmes ont parfois hésité à financer des équipements considérés comme relevant du droit commun. Or, la qualité de l'école constitue un déterminant majeur de l'égalité des chances et de l'attractivité résidentielle. De la même manière, les inégalités de santé et la dégradation de la démographie médicale dans certains quartiers conduisent à intégrer plus directement l'accès aux soins dans les stratégies de renouvellement urbain.

Articuler QPV, centres anciens et bassins de vie

Kosta Kastrinidis a insisté sur l'imbrication croissante entre politique de la ville, habitat privé dégradé et revitalisation des centres anciens. Dans plusieurs territoires, les périmètres d'Action Cœur de Ville et les QPV se croisent ou se répondent. Commerce, développement économique, logement social, copropriétés et services de proximité doivent donc être pensés à l'échelle du bassin de vie, plutôt que juxtaposés dans des dispositifs étanches. Cette approche intégrée est particulièrement importante pour le commerce. Une opération urbaine conduite sur dix ou quinze ans ne peut réussir si elle se limite au bâti résidentiel. Sans commerces, activités, services et emplois, le quartier risque de rester dépendant d'autres centralités. La Banque des Territoires appelle ainsi à faire converger les programmes de renouvellement urbain et de revitalisation économique, en mobilisant une gouvernance commune plutôt qu'en opposant centres-villes et quartiers périphériques.

Un financement à stabiliser dans la durée

Le financement reste le premier point de vigilance. Les 5 milliards d'euros annoncés

constituent une base politique, mais ils ne préjugent pas du coût final du programme.

Emmanuelle Cosse a rappelé que le précédent cycle avait lui aussi commencé sur une programmation de 5 milliards avant d'être porté à 12 milliards d'euros au fur et à mesure de la définition des besoins. Ce précédent ne permet pas d'anticiper automatiquement une évolution identique pour l'ANRU III, mais il montre qu'une enveloppe initiale peut être réévaluée lorsque les projets sont objectivés.

Pour mémoire, les 12 milliards de subventions du NPNRU ont été financés par Action Logement à hauteur de 8,1 milliards d'euros, par le Mouvement Hlm à hauteur de 2,7 milliards et par l'État à hauteur de 1,2 milliard, auxquels s'ajoutent les contributions des collectivités et des bailleurs. Le futur programme devra donc reposer sur un accord durable entre financeurs. Les collectivités ont alerté sur la contraction de leurs capacités d'investissement, alors même qu'elles financent les équipements, les espaces publics et une part importante des opérations.

La Banque des Territoires a confirmé sa présence, au titre de ses financements de droit commun, de ses prêts aux bailleurs et aux collectivités et de ses crédits d'ingénierie. **Kosta Kastrinidis** a également appelé à rechercher davantage d'investissements privés dans les quartiers, aujourd'hui difficiles à mobiliser, et à saisir les opportunités de financement européen. L'enjeu n'est pas seulement de réunir une enveloppe, mais de donner aux maîtres d'ouvrage une visibilité compatible avec des opérations de dix à quinze ans.

Sécurité : intégrer la prévention sans transférer le régalien

L'inscription de la sécurité parmi les axes structurants du futur programme a suscité un débat nourri. Les intervenants ont reconnu que le narcotrafic, les points de deal et les atteintes à la tranquillité résidentielle peuvent dégrader fortement le quotidien des habitants et compromettre des opérations urbaines pourtant réussies. Des millions d'euros investis dans un quartier ne suffisent pas si les habitants, les commerçants ou les agents des bailleurs continuent d'être exposés à des violences et à des occupations illicites.

Nathalie Appéré a distingué ce qui peut relever du projet urbain de ce qui appartient à l'État. La prévention situationnelle, la lisibilité des cheminements, le traitement des impasses, l'éclairage, la résidentialisation et la conception des espaces commerciaux peuvent faciliter le

travail des acteurs de la sécurité et améliorer la tranquillité résidentielle. Ces dimensions sont déjà prises en compte dans de nombreux projets et peuvent être renforcées.

En revanche, le démantèlement des réseaux criminels, la présence policière, les enquêtes et la justice ne relèvent pas de l'ANRU. **Emmanuelle Cosse** s'oppose à ce que les ressources du logement social financent des fonctions régaliennes, telles que des commissariats, des équipements de police ou des dispositifs relevant normalement des crédits de l'État. Elle a également mis en garde contre le vocabulaire de la « reconquête républicaine », susceptible de laisser entendre que la République serait absente des seuls quartiers populaires et de renforcer leur stigmatisation.

François Jolivet a rappelé que les programmes précédents avaient déjà financé des dispositifs de sûreté et de tranquillité résidentielle : contrôles d'accès, réorganisation des circulations, suppression de certaines impasses ou amélioration des accès aux immeubles. Pour lui, l'ANRU III doit néanmoins « s'occuper davantage des habitants que des bâtiments ». La sécurité peut être intégrée comme une dimension du cadre de vie, à condition que les responsabilités et les financements de chacun restent clairement identifiés.

3. Attributions Hlm, pouvoir des maires et DALO : rapprocher la décision sans rompre les garanties nationales

Les articles relatifs aux attributions de logement social concentrent les réserves les plus fortes. Le projet de loi entend renforcer le rôle du maire dans les commissions d'attribution, lui permettre de proposer un classement des candidats et lui ouvrir, dans certaines conditions, un droit d'opposition. Il prévoit également la possibilité de déléguer aux EPCI le contingent de l'État et les compétences liées au DALO. Ces dispositions poursuivent un objectif de proximité, mais elles touchent au cœur d'un système national fondé sur des responsabilités juridiques, des priorités légales et une gouvernance collégiale.

Les maires sont déjà des acteurs du logement social

Kosta Kastrinidis a rappelé que les maires et les collectivités interviennent déjà à plusieurs étapes : définition des politiques locales de l'habitat, délivrance des autorisations d'urbanisme, garantie des emprunts du fonds d'épargne et droits de

réserve associés aux financements. Les garanties d'emprunt, qui ne donnent jamais lieu à dépense effective, constituent une pièce essentielle de la sécurité financière du système Hlm et ouvrent des droits de proposition de candidats.

François Jolivet, ancien maire, a indiqué comprendre le besoin de mieux associer les élus aux premières attributions et aux parcours résidentiels des habitants. Certains maires ont le sentiment de construire sans pouvoir expliquer à leur population comment les logements sont attribués. Il a cependant découvert dans le texte un dispositif beaucoup plus large, avec présidence des commissions et droit de veto, dont la portée opérationnelle et juridique doit être clarifiée.

Préserver l'échelle intercommunale et les politiques de peuplement

Nathalie Appéré a défendu l'échelle intercommunale comme niveau pertinent pour les politiques d'attribution et de mixité. Les besoins de logement, les parcours résidentiels et la répartition des ménages prioritaires ne s'arrêtent pas aux frontières communales. Dans les territoires où les conférences intercommunales, les conventions d'attribution et les dispositifs de cotation fonctionnent, un retour à une logique exclusivement municipale risquerait de détricoter des équilibres construits au fil des années.

La question n'est donc pas d'écarter le maire, mais de l'inscrire dans une gouvernance collective. Un élu doit pouvoir exposer les contraintes de sa commune, les équilibres d'un programme et les besoins de ses habitants ; il ne peut cependant être le seul garant de la mixité à l'échelle d'un bassin de vie. La légitimité locale doit être articulée aux obligations nationales et intercommunales, sans créer de préférence communale ni affaiblir l'accès des ménages les plus vulnérables.

Le droit de veto du maire : un risque de blocage et de dilution des responsabilités

Emmanuelle Cosse a détaillé les conséquences pratiques d'un droit de veto. Les commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements se réunissent très fréquemment, parfois plusieurs fois par semaine, et couvrent souvent plusieurs communes. Pour un bailleur implanté sur un grand nombre de territoires, organiser la présidence successive de chaque séquence par le maire concerné peut alourdir les convocations, les délais, la tenue des

séances et la signature des procès-verbaux.

La difficulté principale tient toutefois à la responsabilité. Le bailleur demeure tenu de respecter les obligations nationales en matière de DALO, de publics prioritaires, de mixité et de relogement. Il doit en rendre compte à l'État et peut être sanctionné. Si un maire s'oppose à plusieurs reprises à certains candidats, qui porte alors la responsabilité du non-respect des objectifs ? Le texte ne peut dissocier pouvoir de décision et responsabilité juridique sans créer une zone de conflit durable.

La tension est d'autant plus forte que les commissions choisissent rarement entre un « bon » et un « mauvais » dossier. Elles examinent souvent plusieurs situations graves pour un seul logement disponible.

Emmanuelle Cosse a rappelé la multiplicité des priorités légales et la nécessité de protéger des ménages dont la situation est parfois peu audible dans le débat public : personnes reconnues DALO, femmes victimes de violences, sortants de prison ou ménages aux revenus très faibles. Un droit d'opposition insuffisamment encadré pourrait rendre certaines catégories plus difficiles encore à loger.

Le contexte de faible mobilité accentue ce risque. Selon les chiffres évoqués pendant l'émission, le parc social réalisait près de 500 000 attributions annuelles il y a une dizaine d'années, contre environ 395 000 aujourd'hui, alors même que le parc est plus important. Chaque logement libéré concentre donc davantage de demandes et de priorités concurrentes. Dans cette situation, toute complexification de la chaîne de décision peut ralentir les attributions sans créer une seule offre supplémentaire.

DALO : une expérimentation possible, mais pas un désengagement de l'État

Le projet de loi ouvre la possibilité de déléguer aux EPCI la gestion du contingent préfectoral, hors logements réservés aux fonctionnaires, ainsi que certaines compétences relatives au DALO. Le contingent de l'État représente environ 30 % des logements sociaux et constitue un levier essentiel pour reloger les ménages prioritaires. Le DALO engage en outre la responsabilité de la puissance publique et peut donner lieu à des contentieux et à des astreintes financières en cas de carence.

Les intervenants n'ont pas écarté toute délégation par principe. **Nathalie Appéré** a rappelé que certains territoires expérimentent déjà des responsabilités importantes et qu'une délégation volontaire,

contractualisée et adossée à une stratégie intercommunale peut fonctionner. Elle permet alors d'articuler programmation de l'offre, gestion des priorités et parcours résidentiels. Mais cette possibilité suppose une maturité institutionnelle, une ingénierie administrative et surtout une offre disponible suffisante.

Emmanuelle Cosse et **François Jolivet** ont souligné que les situations territoriales sont très différentes. Une métropole tendue, un département francilien ou une grande ville confrontée à un stock élevé de recours ne peuvent assumer les mêmes risques qu'un territoire où les décisions DALO sont peu nombreuses. La délégation ne saurait donc être automatique. Elle doit reposer sur le volontariat, un contrat précis, des moyens identifiés et un mécanisme de reprise par l'État en cas de défaillance.

Le débat a également rappelé que le DALO n'épuise pas la question des publics prioritaires. Beaucoup de ménages en grande difficulté ne sont pas reconnus DALO mais relèvent d'autres priorités légales. Une politique locale ne peut se limiter à gérer les recours les plus visibles ; elle doit conserver une vision d'ensemble des besoins. **François Jolivet** a enfin regretté que le texte n'ouvre pas davantage la voie à des expérimentations locales sur l'hébergement d'urgence et le parcours du 115 vers le logement, pour les collectivités qui souhaiteraient s'y engager.

4. AOH et aides à la pierre : les conditions d'une territorialisation effective

Le renforcement des autorités organisatrices de l'habitat et des délégations des aides à la pierre répond à une demande ancienne des collectivités : disposer de politiques du logement davantage ajustées aux réalités locales. Les marchés, les besoins, les coûts du foncier et les dynamiques démographiques varient fortement d'un territoire à l'autre.

Nathalie Appéré a défendu l'idée d'une politique « cousue main », fondée sur la différenciation et la contractualisation plutôt que sur une application uniforme.

Du statut d'AOH à de véritables capacités d'action

Créé par la loi 3DS, le statut d'autorité organisatrice de l'habitat a jusqu'ici été peu utilisé et souvent décrit comme une « coquille vide ». Au moment du débat, six EPCI le détenaient. Le projet de loi prévoit d'en renforcer les prérogatives et d'affirmer le rôle de chef de file des métropoles et communautés urbaines, avec une délégation plus systématique des aides à la

pierre et une entrée facultative pour les autres territoires.

Les nouvelles marges de manœuvre envisagées concernent notamment la répartition des crédits délégués entre offre nouvelle, rénovation ou démolition, l'adaptation de certaines conventions APL, la possibilité de déroger à des loyers de zone PLUS ou PLS, ainsi que certaines décisions de vente ou de démolition de logements sociaux. Ces outils peuvent donner davantage de cohérence à une stratégie locale, mais ils restent très centrés sur le parc social et ne couvrent pas l'ensemble de la chaîne résidentielle.

Nathalie Appéré a ainsi interrogé l'absence d'autres leviers, notamment l'encadrement des loyers du parc privé. Si l'AOH doit organiser une politique locale de l'habitat, elle doit pouvoir agir sur les interactions entre parc privé, accession, hébergement et logement social. Une territorialisation limitée aux aides à la pierre et aux loyers Hlm risque de maintenir les collectivités dans une position de gestionnaires de dispositifs nationaux plutôt que de véritables organisatrices.

Volontariat, ingénierie et compensation financière

Le principal désaccord porte moins sur le principe de territorialisation que sur ses conditions. Rendre automatiques le statut d'AOH et la délégation des aides à la pierre à certaines catégories d'EPCI peut paraître cohérent sur le papier, mais tous les territoires ne disposent pas du même niveau d'ingénierie. Instruire des financements, programmer des crédits, suivre des conventions, contrôler des objectifs et gérer des systèmes d'information représentent des charges importantes et des métiers spécialisés.

François Jolivet a souligné la technicité de l'instruction des dossiers de financement et les incertitudes relatives aux moyens humains. La somme évoquée pour compenser les collectivités ne permettrait pas, dans le débat, de comprendre clairement si elle couvrirait des transferts de personnels, de nouvelles charges ou de simples coûts de fonctionnement. Il a également insisté sur la nécessité de conserver un contrôle de l'État et la possibilité de reprendre une délégation lorsqu'un territoire ne respecte pas ses engagements.

Emmanuelle Cosse a rappelé un précédent : certaines délégations ont, par le passé, conduit à une faible production de logements sociaux, jusqu'à ce que l'État reprenne la compétence. L'autonomie locale doit donc être accompagnée

d'objectifs, de données partagées et de mécanismes de reddition de comptes. Inversement, les services déconcentrés doivent disposer des effectifs nécessaires pour contractualiser, contrôler et accompagner les territoires ; une décentralisation sans administration nationale solide ne garantit ni efficacité ni équité.

La question financière est centrale. Les collectivités participent déjà largement au financement du logement et ont perdu une part de leurs ressources fiscales avec la suppression de la taxe d'habitation. Leur confier de nouvelles responsabilités sans compensation suffisante reviendrait à transférer des charges plutôt qu'un pouvoir réel. Plusieurs intervenants ont donc défendu un dispositif fondé sur le volontariat, des contrats adaptés à la maturité de chaque territoire et des moyens humains identifiés.

Maintenir un cadre national protecteur

La différenciation ne peut enfin se traduire par des droits sociaux variables selon le lieu de résidence. Les règles d'accès au logement social, les priorités légales et le calcul des APL relèvent d'un cadre national qui protège l'égalité de traitement. Les collectivités peuvent adapter les outils et les priorités opérationnelles, mais elles ne doivent pas être conduites à compenser localement l'insuffisance des aides personnelles ou à renoncer à loger les ménages les plus modestes.

Kosta Kastrinidis a défendu une articulation entre ambition nationale et mise en œuvre territorialisée. La Banque des Territoires a annoncé vouloir accompagner, d'ici 2030, la production de 650 000 logements neufs abordables et mobiliser 100 milliards d'euros. Cette feuille de route donne un cadre de long terme, mais les réponses doivent être ajustées beaucoup plus finement que la seule maille régionale, notamment dans les territoires dits détendus qui connaissent pourtant des tensions démographiques ou des besoins spécifiques.

Il a également proposé d'élargir progressivement le champ des AOH au foncier. Avant l'acte de construire se pose la capacité à maîtriser les terrains, à lutter contre la surenchère et à dissocier, lorsque cela est pertinent, le foncier du bâti. Une politique locale de l'habitat réellement intégrée devrait permettre aux exécutifs et à leurs opérateurs de reprendre la main sur cette ressource stratégique.

5. Rénovation du parc social et politiques de loyers : qui finance la transition ?

L'article 7 constitue un volet majeur du texte. Il vise à faciliter la revalorisation de certains loyers du parc social ancien, notamment à la relocation après des travaux, et à permettre une mobilisation accrue des ressources du parc existant pour financer la rénovation. Cette proposition intervient dans un contexte de besoins massifs : 55 % du parc Hlm a été construit avant 1980, les coûts de réhabilitation augmentent et les organismes restent fragilisés par la réduction de loyer de solidarité (RLS).

Un besoin d'investissement qui ne fait pas débat

Les intervenants partagent la nécessité d'accélérer les réhabilitations énergétiques, l'adaptation au vieillissement et l'amélioration du confort d'été. Les travaux doivent porter sur les performances thermiques, mais aussi sur l'accessibilité, les ascenseurs, la qualité d'usage, les îlots de fraîcheur et la protection contre les pics de chaleur. Les besoins diffèrent fortement selon les territoires et les patrimoines, ce qui renforce l'intérêt d'une programmation locale fine.

Emmanuelle Cosse a toutefois contesté l'idée selon laquelle l'augmentation de certains loyers pourrait constituer un financement à la hauteur d'un programme massif de réhabilitation. Les ressources supplémentaires susceptibles d'être dégagées resteraient limitées par rapport au coût de rénovations d'ampleur portant sur des dizaines de milliers de logements chaque année. Le dispositif risque donc de masquer l'absence de financement public sans résoudre l'équation économique.

Le risque d'un transfert vers les locataires

Le point de vigilance principal concerne la solvabilité des ménages. Une hausse de loyer n'entraîne pas automatiquement une hausse équivalente de l'APL. Le reste à charge peut donc augmenter, y compris pour des ménages aux revenus très modestes. Or la vocation du parc social est précisément de maintenir une offre accessible. Faire contribuer le parc ancien au financement de la rénovation modifie progressivement la structure des loyers et peut réduire l'accès aux logements les moins chers.

Nathalie Appéré a défendu la possibilité d'expérimenter des politiques locales de loyers lorsqu'elles poursuivent un objectif

de mixité et de liberté résidentielle. À Rennes, le dispositif de loyer unique vise à éviter que les ménages les plus modestes soient systématiquement orientés vers les logements anciens et les moins chers des QPV. Sa montée en charge est progressive, au fil des relocations et des rénovations, mais elle permet de dissocier davantage le niveau du loyer de la seule localisation du logement.

Cette expérience ne supprime pas la question du pouvoir d'achat. Toute dérogation aux loyers de zone ou toute évolution d'une convention APL doit être analysée avec ses effets sur les aides personnelles et sur le reste à charge. Les intervenants ont demandé des garde-fous clairs : transparence des décisions, évaluation sociale, encadrement des hausses et maintien d'un socle national de protection.

Zonages, parc privé et outils de régulation

Le débat a aussi mis en évidence les incohérences des zonages nationaux, difficiles à expliquer aux maires lorsque des communes proches, soumises à des tensions comparables, relèvent de catégories différentes. Une territorialisation expérimentale des zonages pourrait améliorer la cohérence des politiques de loyers et de financement, à condition d'en mesurer les conséquences fiscales et budgétaires, notamment sur les APL.

Nathalie Appéré a rappelé que la régulation du parc privé ne peut être dissociée du logement social. Si des logements classés F ou G sont remis temporairement sur le marché sous condition de travaux, le niveau de loyer devrait tenir compte des charges supportées par le locataire et de la moindre qualité énergétique du bien. Elle a également défendu l'encadrement des loyers comme un outil qui devrait pouvoir entrer dans le champ d'une politique locale de l'habitat plus complète.

Plusieurs angles morts ont été cités en fin d'émission : le bail réel solidaire, pourtant mobilisé dans plusieurs territoires pour l'accession abordable ; la révision des zonages ; l'hébergement d'urgence ; et les conditions de remise sur le marché des passoires thermiques. Leur absence peut s'expliquer par le choix de concentrer le texte sur des mesures susceptibles d'aboutir rapidement, mais elle limite sa capacité à traiter l'ensemble de la chaîne résidentielle.

D'autres leviers de financement restent à ouvrir

Pour le Mouvement Hlm, les hausses de loyers ne peuvent remplacer un débat sur les ressources publiques : niveau de TVA, abondement du FNAP, réduction ou suppression de la RLS, mobilisation de financements européens et engagements budgétaires de l'État. La question centrale est de savoir si la puissance publique donne au secteur les moyens de préparer l'avenir ou si elle lui demande seulement de gérer la pénurie à court terme.

Kosta Kastrinidis a, de son côté, rappelé le rôle de la Banque des Territoires dans le financement de long terme et la nécessité de territorialiser les réponses. Les besoins ne sont pas identiques dans une métropole tendue, une ville moyenne en perte démographique ou un territoire confronté à une forte saisonnalité. Le cadre national doit garantir les ressources et la solidarité ; les montages financiers et la programmation doivent ensuite être adaptés aux caractéristiques locales.

6. Conclusion : une relance possible, sous trois conditions

Le débat a fait apparaître une appréciation volontairement nuancée. Le projet de loi a le mérite de remettre le logement au centre de l'agenda national et d'ouvrir des chantiers attendus : lancement de l'ANRU III, reconnaissance du rôle des intercommunalités, expérimentation territoriale et recherche de nouveaux leviers pour la rénovation. Il peut constituer une première étape utile, à condition que le débat parlementaire corrige les fragilités identifiées.

Stabiliser les moyens et la responsabilité de chacun

La première condition concerne les financements. L'ANRU III ne pourra produire d'effet sans programmation pluriannuelle, engagement durable des cofinanceurs et capacité d'investissement des collectivités et des bailleurs. La rénovation du parc social ne peut reposer principalement sur les locataires. Les délégations de compétences doivent s'accompagner de moyens humains et financiers, ainsi que de responsabilités juridiques clairement attribuées.

Territorialiser sans fragmenter les droits

La deuxième condition concerne la gouvernance. Les besoins en logements sont territorialisés et appellent des politiques différenciées, mais l'accès au

logement social, les priorités nationales et la solvabilité des ménages ne peuvent dépendre du seul choix d'un exécutif local. Le volontariat, la contractualisation, l'échelle intercommunale et le maintien d'un cadre national protecteur apparaissent comme les quatre piliers d'une décentralisation équilibrée.

Passer de la gestion de crise à une stratégie de long terme

La troisième condition est stratégique. Le texte traite plusieurs urgences, mais laisse en retrait l'adaptation climatique, la maîtrise foncière, l'hébergement, le BRS, la régulation du parc privé et la relance de la production libre. **Nathalie Appéré** a notamment cité les obstacles rencontrés pour installer des volets ou des protections solaires dans certains secteurs patrimoniaux, alors même que le confort d'été devient une condition de l'habitabilité. **Kosta Kastrinidis** a souligné l'intérêt des opérations d'intérêt local et d'outils permettant aux territoires de reprendre la main sur le foncier.

Le logement social ne peut, à lui seul, compenser l'effondrement du reste de la production. La crise exige une stratégie globale qui traite simultanément le foncier, le financement, la construction privée, le parc social, la rénovation et les aides aux ménages. En ce sens, le projet de loi est moins un aboutissement qu'un test : celui de la capacité des acteurs publics à construire rapidement des compromis sans renoncer à une vision de long terme.

Sa réussite se mesurera donc moins au nombre d'articles adoptés qu'à trois résultats concrets : la remise en mouvement de la production, l'amélioration durable des quartiers et du parc existant, et la préservation de l'accès au logement pour les ménages qui en ont le plus besoin. Les débats parlementaires devront préciser les moyens, les garde-fous et la gouvernance permettant d'atteindre ces objectifs.

Intervenants

Nathalie Appéré, maire de Rennes, présidente de Rennes Métropole, première vice-présidente de France urbaine

Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat

François Jolivet, député de l'Indre

Kosta Kastrinidis, directeur adjoint de la Banque des Territoires

Animation

Nora Hamadi, journaliste

Conception et organisation

Bruno Marot, responsable des partenariats institutionnels et de la recherche, coordinateur du Réseau des acteurs de l'habitat, direction des affaires publiques et de la communication, L'Union sociale pour l'habitat

Thierry Asselin, directeur des politiques urbaines et sociales, L'Union sociale pour l'habitat

Gabriela Mensah, chargée de projets, direction des Affaires publiques, de la Communication et du Digital, L'Union sociale pour l'habitat

Préparation de l'émission

Emma Zilli et **Morgane Allot**, Habitat et Territoires Conseil

Rédaction de la synthèse

Pierre Boyer et **Maurane Castillo Cherfi**, Habitat et Territoires Conseil

Pour contacter le Réseau des acteurs de l'habitat :

contact@acteursdelhabitat.com

www.acteursdelhabitat.com