

PROJET DE LOI VISANT LA RELANCE ET LA DECENTRALISATION DU LOGEMENT

I) PRESENTATION GENERALE

Le 23 avril 2026, à Marseille, le Premier ministre Lecornu annonce un projet de loi de relance du logement, considérant que la crise du logement est une bombe sociale qui ne peut attendre la prochaine élection présidentielle.

Présenté en Conseil des ministres le 24 juin 2026, celui-ci s'inscrit dans la continuité de précédentes mesures législatives adoptées depuis 2024 (voir le tableau ci-dessous). Or la France continue d'affronter une crise du logement multifactorielle : 270 000 logements ont été construits en 2025 quand le besoin est estimé à 400 000 logements tandis que l'offre locative se serait réduite de 40 % dans les métropoles depuis 2021.

Le présent PJJ entend ainsi lancer un troisième programme national de renouvellement urbain pour la période 2030-2040, assouplir le calendrier d'interdiction de location selon le DPE en reprenant les mesures de la PPL Gacquerre adoptée par le Sénat en avril 2025 ou encore donner plus de pouvoirs aux maires dans l'attribution de logements sociaux.

Alors que le texte devait arriver au Sénat après les élections sénatoriales avec un début de navette à l'Assemblée, **en raison du retrait de l'ordre du jour du PJJ Etat local, l'examen de ce texte au Sénat a été avancé.**

Date d'adoption	Texte	Mesure phare
Novembre 2024	Loi meublés de tourisme	Quotas de meublés de tourisme dans les zones tendues
Juin 2025	Loi de transformation des bureaux en logements	Permis de construire à destinations multiples
Novembre 2025	Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement	Permis d'aménager multisites
Février 2026	Loi de finances pour 2026	Statut du bailleur privé / baisse de la RLS
Juin 2026	Loi logement des travailleurs des services publics	Extension de la clause de fonction

II) PRESENTATION DETAILLEE

Article 1 – Lancement d'un troisième programme national de renouvellement urbain (PNRU3)

Le présent article prévoit un PNRU 3 « de reconquête républicaine » et « à 360 ° », entre 2026 et

2040 au sein de 150 quartiers pré-identifiés, selon six axes (sûreté, services publics, mixité, etc.) qui s'ajoutent aux ambitions des précédents PNRU, **pour un montant de 5 milliards d'euros**.

Il fait suite au PNRU 1, intervenu entre 2004 et 2015, qui prévoyait la création de 250 000 logements sociaux, la réhabilitation de 400 000 logements sociaux, dans 546 quartiers situés dans les anciennes zones urbaines sensibles (ZUS), pour un montant de 12 milliards d'euros dont 350 millions de crédits budgétaires. Celui-ci a été prolongé par un PNRU 2, entre 2014 et 2027, prévoyant un renouvellement urbain de manière élargie, dans 447 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), pour un montant de 12 milliards d'euros, dont 1,2 milliard de crédits budgétaires.

En mai 2026, un rapport¹ de la commission des finances du Sénat s'interrogeait sur l'avenir de cette politique de renouvellement urbain, considérant un troisième programme comme nécessaire. Fin 2026, l'Etat aura versé 22 % de sa contribution, contre 52 % côté bailleurs sociaux et 43 % côté Action Logement, avec un pic des paiements concentré entre 2028 et 2032. Aussi, le rapport appelle notamment à sécuriser la participation de l'Etat et à signer une nouvelle convention quinquennale entre l'Etat et Action Logement.

Article 2 – Opérations d'intérêt local / Périmètres de développement du logement

Le présent article crée un nouvel outil d'urbanisme afin d'accélérer la construction de logements en cas d'insuffisance caractérisée : **les opérations d'intérêt local**. Au sein de leur périmètre, l'autorité compétente en matière de PLU pourra demander au préfet de département l'instauration d'un périmètre dans lequel des dérogations à certaines règles du PLU pourront être accordées aux projets (de construction comme de réhabilitation) ayant pour objet d'accroître l'offre de logements.

Commentaire : Dans son avis, le Conseil d'Etat juge l'étude d'impact insuffisante sur cet article en ce qu'elle ne « justifie pas suffisamment la nécessité, alors que de nombreux dispositifs existants peuvent déjà être mobilisés pour répondre à l'objectif poursuivi ». Il estime que cette nouvelle possibilité de dérogation s'inscrit dans une « tendance préoccupante à la multiplication d'exceptions ».

Article 3 – Simplification des procédures de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec des projets d'intérêt général ou d'utilité publique

Le présent article prévoit une ordonnance permettant au Gouvernement de **réformer les procédures d'urbanisme**, d'environnement et d'expropriation afin de simplifier et accélérer la réalisation des projets d'intérêt général ou d'utilité publique afin d'éviter de recourir aux procédures de droit commun (révision et modification des documents d'urbanisme). Cette ordonnance pourra ainsi réduire les procédures administratives, alléger les formalités imposées aux porteurs de projets, harmoniser les règles entre différents codes ou encore **faciliter les procédures de mise en compatibilité des documents d'urbanisme**.

Commentaire : Dans une précédente rédaction, cette ordonnance devait unifier les régimes des procédures de déclaration préalable et de permis de construire, mesure portée par l'Ordre des Architectes.

D'après un groupe de travail FPI-USH-UMF, le développement réglementaire et normatif aurait induit une augmentation du prix de la construction entre 2000 et 2011 de 23 à 38 %. Par ailleurs, l'idée d'une autorisation unique en fusionnant plusieurs autorisations comme l'ambition de réduire les délais d'instruction tout en simplifiant les relations avec le porteur de projet par l'intermédiaire d'un guichet unique étaient déjà évoqués dans un rapport²sénatorial de 2016.

¹ Commission des finances du Sénat, Rapport d'information n° 616 (2025-2026) « Les perspectives de financement de la politique de renouvellement urbain », mai 2026

² Délégation aux collectivités territoriales du Sénat, Rapport d'information n° 720 (2015-2016) « Droit de l'urbanisme et de la construction : l'urgence de simplifier », juin 2016

Article 4 – Renforcement du statut du bailleur privé

Le présent article apporte cinq modifications au statut du bailleur privé :

- Il abaisse de 30 à 20 % du prix d'acquisition le montant des rénovations à effectuer dans un logement ancien pour bénéficier du statut ;
- Il **assouplit les obligations de performance énergétique** en substituant à la condition de réhabilitation lourde l'exigence d'un niveau de performance correspondant, à l'issue des travaux, à la classe D ;
- Il réserve le bénéfice de ce statut aux logements non-équipés de chaudières utilisant des combustibles fossiles ;
- Il **étend le bénéfice aux maisons individuelles** ;
- Il l'étend également aux acquisitions de locaux non affectés à l'habitation pour être transformés en logements.

Le statut du bailleur privé est issu de l'article 47 de la loi de finances pour 2026. Pensé pour relancer l'investissement locatif, il se caractérise par un amortissement fiscal calculé sur une base représentant 80 % de la valeur du logement et déduit des revenus fonciers. Le statut concerne les logements neufs ainsi que les logements anciens faisant l'objet d'une réhabilitation lourde (à condition que les travaux représentent au moins 30 % du prix d'acquisition).

	Amortissement annuel	
	<i>Logement neuf</i>	<i>Logement ancien</i>
<i>Logement à loyer intermédiaire</i>	3,5 %/an Plafond annuel : 8 000 €	3 %/an
<i>Logement social</i>	4,5 %/an Plafond annuel : 10 000 €	4 %/an Plafond annuel : 10 700 €
<i>Logement très social</i>	5,5 %/an Plafond annuel : 12 000 €	5 %/an

Ces mesures sont également inscrites à l'article 1 de la PPL pour la mobilisation de l'habitat existant en réponse à la crise du logement de la députée Valérie Létard, adoptée à l'Assemblée nationale le 28 mai 2026.

Article 5 – Accompagner la transformation du quartier d'affaires de La Défense

Le présent article entend faciliter la pleine propriété du domaine public situé dans le périmètre d'intervention de l'établissement public Paris la Défense ; élargir ses capacités d'action en lui permettant de créer des filiales et de prendre des participations dans des sociétés, groupements ou organismes ; et initier une expérimentation permettant de mobiliser le certificat de projet lors de projets de transformations de constructions dans ce même quartier.

Le certificat de projet est défini à l'article 212 de la loi climat et résilience (2021) et était initialement pensé pour le recyclage de friches. Il est établi par le préfet à la demande d'un porteur de projet soumis à une ou plusieurs autorisations (urbanisme, environnement, construction, etc.). Le porteur de projet se voit communiquer les régimes, décisions et procédures applicables au projet à la date de la demande, sans que le certificat ne cristallise le droit applicable.

Article 6 – Clarification des obligations de mise en conformité énergétique des logements mis en location

Le présent article assouplit les obligations de performance énergétique des logements pour tenir compte des contraintes des propriétaires dans la réalisation des travaux de rénovation. Il reprend **l'article 1^{er} de la PPL d'Amel Gacquerre** visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété **adoptée au Sénat en avril 2025**.

Il permet ainsi aux propriétaires de continuer à louer leurs logements :

- Lorsqu'ils ont réalisé tous les travaux techniquement, architecturalement et juridiquement possibles pour atteindre la classe énergétique requise ;
- Lorsqu'un contrat de maîtrise d'œuvre a été signé, dans un délai de 3 ans pour une maison individuelle et 5 ans pour une copropriété ;
- Lorsque toutes les démarches ont été menées auprès des copropriétaires.

Article 7 – Revalorisation du patrimoine bâti ancien des bailleurs sociaux

Le présent article ouvre la possibilité, pour les logements sociaux achevés depuis 40 ans, **d'augmenter les loyers en contrepartie d'investissements des bailleurs dans la rénovation et la construction de logements**, et après travaux.

Commentaire : Cette mesure est défendue par le groupe socialiste au Sénat dans le cadre d'une PPL « visant à expérimenter un dispositif de soutien à la réhabilitation du parc de logement social en zone peu dense » déposée en juillet 2025. Toutefois, ladite PPL cible davantage les territoires ruraux et propose une expérimentation de six ans.

Article 8 – Renforcement du statut des autorités organisatrice de l'habitat et des prérogatives des délégations des aides à la pierre

Le présent article élargit le statut des autorités organisatrices de l'habitat (AOH) et renforce leurs compétences. L'attribution est automatique pour les métropoles et communautés urbaines mais facultative pour les communautés d'agglomération et les communautés de communes dotées d'un plan local de l'habitat (PLH). Les AOH pourront réallouer les financements, gérer les conventions avec les bailleurs sociaux ou encore autoriser la vente de logements sociaux.

Article 9 – Délégation aux EPCI de la gestion du contingent de l'Etat et de compétences en matière de droit au logement opposable (DALO)

Le présent article transfère des responsabilités en matière d'attribution des logements sociaux et de gestion du DALO vers les EPCI compétents en matière d'habitat. Il transfère notamment le contingent préfectoral. Il ouvre une expérimentation de cinq ans permettant de transférer certaines compétences aux communes volontaires et membres d'un EPCI compétent en matière d'habitat tout en entraînant la responsabilité de la commune pour l'exercice de ces compétences.

Enfin, il prévoit une **ordonnance** concernant les recours des bénéficiaires du DALO afin de **remplacer le contentieux administratif actuel par des procédures plus rapides** pour obtenir effectivement un logement ou un relogement.

L'article 19 de la PPL Choc adoptée au Sénat en janvier 2026 souhaite permettre aux préfets de déléguer tout ou partie de leur contingent à Action Logement ou à des entreprises réservataires ainsi qu'à des bailleurs sociaux.

Pour rappel, la loi du 5 mars 2007 institue un droit au logement opposable après que le Conseil constitutionnel reconnaisse en 1995 le droit au logement comme un objectif de valeur constitutionnelle puis que le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, en 2002, appelle à imposer une obligation de résultat aux pouvoirs publics.

Dans un rapport de 2022, la Cour des comptes³ affirme que moins de la moitié des ménages reconnus éligibles DALO depuis 2008 a été relogée dans les délais fixés par la loi, craignant que ce droit devienne source de désillusions. Parmi ses propositions, la Cour propose de supprimer l'avis préalable du maire sur le relogement d'un ménage DALO.

Article 10 – Renforcer les pouvoirs du maire dans l'attribution de logements sociaux

Le présent article propose que **le maire préside la CALEOL**, propose à la CALEOL un **ordre de classement des candidats** présentés pour l'attribution de chaque logement et **dispose d'un droit de veto sur des candidats** ayant déjà causé des troubles à l'ordre public. Il propose également de créer une commission de concertation chargée de suivre les programmes de constructions neuves jusqu'à leur date de livraison, présidée par le maire de la commune où sont implantés les logements en construction.

Ces mesures sont également inscrites à l'article 4 de la PPL Choc adoptée au Sénat en janvier 2026.

³ Cour des comptes, Rapport public thématique « Le droit au logement opposable », janvier 2022