Déclaration de l'administrateur CNL au CA de Toulouse Métropole Habitat du 23 juin 2026

Projet de loi « Relance logement »

Le 24 juin 2026, le projet de loi « Relance logement » doit être présenté en Conseil des ministres.

D'après le ministre de la ville et du logement, Vincent Jeanbrun, ce projet de loi doit porter une ambition globale pour construire davantage, rénover plus vite, simplifier les procédures, décentraliser en redonnant du pouvoir aux élus locaux et accélérer la transformation des quartiers.
Et de préciser que la crise du logement est devenue une véritable bombe sociale et qu'il faut répondre à l'urgence du logement et réparer les territoires relégués ou oubliés.

Ce projet comprend 10 articles tels que :

Art 1 : Le PNRU 3 (2026-2040) cible les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
Son pilotage stratégique devrait être placé sous la responsabilité du Premier ministre et le ministre de la ville et du logement coordonnera la mise en œuvre opérationnelle, c'est dire le niveau de décentralisation projeté.

6 axes interministériels devraient structurer les conventions de projet :
La sûreté et la reconquête républicaine ;
Les services publics du quotidien ;
La revitalisation économique et l'emploi ;
La transition écologique et la résilience climatique ;
La mixité sociale et le désenclavement ;
L'éducation, la santé et l'accessibilité universelle.

Art.2 : portant sur les EPCI reconnues comme autorités organisatrices de l'habitat

Art.3 : Unification des formalités d'autorisation d'urbanisme.

Art.4 : Assouplissement du dispositif fiscal du bailleur privé comportant l'abaissement du seuil des travaux, l'élargissement à l'habitat individuel et à l'ancien entre autres.
Cet article a été initialement révélé sous le vocable de « statut du bailleur privé » alors que ce n'est qu'un énième dispositif de défiscalisation.

Article 6 : Clarification des obligations de décence énergétique avec un champ d'application des échéances de décence énergétique introduisant 5 régimes de présomption de conformité.

Art.7 : Revalorisation du patrimoine bâti ancien des bailleurs sociaux.
Le titre de cet article est destiné à dissimulé une revalorisation des loyers du parc social par 2 dispositifs concernant les logements achevés depuis au moins 40 ans dont les prêts aidés sont intégralement remboursés.
Alors que ces logements ont été amortis par les habitants, la part des loyers ne servant plus à rembourser les emprunts devraient être suffisante pour financer les travaux.
Le projet de loi le voit autrement puisqu'il prévoit une augmentation des loyers, certes pour les nouveaux baux de locations, mais ce n'est pas plus juste car un nouvel habitant avec un nouveau bail peut être aussi un ancien locataire d'un logement social qui a déjà financé en partie ou en totalité le logement.

Les articles 8-9 et 10 concernent la décentralisation dont les compétences DALHO délégué aux EPCI (Art.9) et les pouvoirs du Maire dans l'attribution des logements sociaux (art.10).

Ce projet de loi a obtenu l'avis favorable du Conseil National de l'Habitat du 21 mai 2026 avec 33 voix pour, 13 contre et 8 abstentions.

Avis favorable des organisations de propriétaires bailleurs privés, des professionnels de l'immobilier et du bâtiment.

Avis favorable de l'USH avec des réserves et conditionne son avis à des évolutions majeures :

- Article 7 : pour que les loyers du parc existant ne servent pas à financer l'offre nouvelle de logement social en lieu et place de financements publics.
- Article 9 : Maintien des ménages prioritaires sur le contingent préfectoral afin de ne pas reporter la charge de mixité sociale uniquement sur les pouvoirs des maires et des organismes sociaux.
  Prolongation de la compensation de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) comme le levier d'incitation à la production.

Avis favorable de la FOPH pour l'ANRU 3 et le renforcement des compétences des Autorités Organisatrices de l'Habitat en posant la question d'un transfert ou d'une simple délégation avec quels moyens. La FOPH conditionne aussi cet avis favorable sur les réserves concernant l'article 7 sur le non financement de l'offre nouvelle de logement social en lieu et place de financements publics.

Avis défavorables des associations de locataires, des organisations syndicales et des associations de l'hébergement dont l'UNIOPSS (l'Union Nationale Inter-fédérale des Œuvres et Organismes Privés non lucratifs Sanitaires et Sociaux).

Pour sa part, la CNL a voté contre ce projet de loi estimant qu'il organise une dérégulation massive au profit des intérêts privés, au détriment du logement social, de la transition écologique et de l'égalité territoriale et demande :

- La fin de la RLS (pour les nouveaux administrateurs, vous pourrez constater dans les budgets de l'organisme que la RLS d'un montant annuel de plus de 6 M€ coûte plus chère à l'organisme que ce que rapporte l'augmentation annuelle des loyers d'un montant d'environ 900 00€).
- Un budget du logement permettant de répondre à l'urgence sociale.