

Paris, le 1^{er} août 2026

Questionnaire adressé au nom de la rapporteure du projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement, Mme Annaïg Le Meur, à Mme Jeanne Dietrich ; UNIOPSS :

1. Quel regard d'ensemble portez-vous sur la proposition de loi ?

Ce projet de loi a le mérite d'avoir assuré la sécurisation de la poursuite du PNRU, ce qui est une bonne chose, et que l'Uniopss soutient, en souhaitant cependant que le budget de départ : 5 Milliards d'euros, puisse évoluer de la même manière que le budget du précédent PNRU avait évolué (pour atteindre au final 12 Milliards d'euros).

Par contre, l'Uniopss aurait souhaité que ce projet de loi permette un changement de cap massif sur la construction de logement locatif social, en créant les conditions pour une loi de programmation pluriannuelle sur la construction de logements locatifs sociaux, avec un objectif chiffré de 250 000 logements locatifs sociaux par an avec une part significative de PLAI et les financements correspondants.

En effet, les besoins sont évidents (pratiquement 3 millions de personnes en attente de logement social), et seule une politique ambitieuse et inscrite dans la durée permettrait d'y répondre. L'Uniopss rappelle qu'il a déjà existé une telle loi de programmation pluriannuelle entre 2005 et 2009 et qu'elle avait produit des effets structurels intéressants.

Par ailleurs, l'Uniopss aurait également souhaité que ce projet de loi permette de sécuriser la poursuite de l'encadrement des loyers qui doit s'arrêter sinon en novembre 2026. Certes, une proposition de loi doit être examinée à l'automne sur le sujet à laquelle l'Uniopss souhaite vivement une issue favorable, mais le calendrier et l'issue sont à ce stade incertaines, et une inscription dans ce projet de loi aurait représenté une garantie bien plus forte.

Il serait également intéressant d'inscrire une attention à la situation des personnes en situation de handicap dans ce texte. Dans le cadre de Conférence Nationale du Handicap, qui s'est tenue le 4 septembre, et du CP qu'elle a produit à ce sujet, l'Uniopss rappelait en effet qu'alors que le gouvernement dit vouloir engager une « désinstitutionnalisation résolue », une contradiction majeure demeure : le recul introduit par la loi ELAN, qui a réduit à 20 % la part des logements accessibles dans les constructions neuves, est un frein certain au droit des personnes en situation de handicap à choisir leur lieu de vie et leur logement. Faisant l'impasse sur la prise en compte du

rapport d'évaluation de cette loi, la CNH 2026 ne propose que des mesures à la portée très limitée, qui ne sont pas de nature à garantir l'accès effectif des personnes handicapées à des logements adaptés. **(voir le CP de l'Uniopss en pièce jointe de ce mail).**

De plus, actuellement, de nombreuses personnes jeunes en situation de handicap, actuellement prises en charge en institution ou vivant chez leurs parents, auraient besoin d'accéder à du logement social pour poursuivre leur parcours d'autonomie et n'y parviennent pas faute de logement social disponible.

Avoir de la visibilité, à l'échelle de la commune, sur le nombre de demandes faites au titre du handicap et le nombre d'attributions effectivement réalisées à ce titre permettrait de mesurer l'écart et de programmer en fonction.

A l'inverse, des personnes en situation de handicap vieillissantes, lorsqu'elles travaillent en ESAT (entreprise adaptée) et partent à la retraite, perdent simultanément l'habitat (ce sont souvent des places en foyer attenant à l'ESAT) qui était lié à ce statut de travailleur en ESAT.

Des transitions seraient nécessaires à penser, comme par exemple la création d'extensions aux foyers de vie qui pourraient être disponibles pour les personnes ayant tissé tout leur réseau social, parfois leurs repères sensoriels et de mobilité (exemple dans le cadre du handicap visuel) dans cet environnement. Faute de quoi, l'autonomie acquise tout au long de ces années sera à reconquérir à un âge où cela sera plus difficile.

Enfin des reculs regrettables sont à noter sur la rénovation énergétique, même si le Sénat a tenté dans le même temps de proposer quelques avancées sur la prise en compte des bouilloires thermiques, ce qui est intéressant et devrait pouvoir être conservé pour la suite de la discussion parlementaire.

- 2. Quel bilan tirez-vous du PNQRAD et du NPNRU ? Quel regard portez-vous sur l'article 1 qui lance un nouveau programme de renouvellement urbain ? Les modifications par rapport au NPNRU vous semblent-elles pertinentes (prise en compte de nouveaux critères pour sélectionner les quartiers, thématiques qui doivent faire l'objet d'engagements dans les conventions de projet)?**

Les modalités de concertation avec les habitants, insérées par amendement au Sénat (et qui reprennent celles existantes pour le NPNRU) sont-elles satisfaisantes ? Quel bilan tirez-vous des modes de concertation avec les locataires dans le cadre du NPNRU

L'Uniopss soutient les propositions visant à rendre très opérationnelles les concertations des habitants. Pour qu'une concertation soit effective, il est nécessaire que les habitants puissent s'approprier les contraintes techniques liées à l'opération PNRU, et il faut donc un réel travail de pédagogie permettant d'expliquer ces contraintes et les différentes options pour en tenir compte dans le futur projet. À ce titre, les propositions visant à dédier un certain pourcentage de l'enveloppe liées aux opérations PNRU à ce travail de concertation sont intéressantes.

3. Quel regard portez-vous sur l'article 6 qui prévoit certaines exemptions aux obligations de performance énergétique pour les propriétaires bailleurs (impossibilité de réaliser les travaux pour des raisons techniques/architecturales/patrimoniales ou refus de l'AG de copropriété de réaliser les travaux si l'ensemble des travaux possibles ont été réalisés, signature d'un contrat de travaux, bonne étiquette du DPE collectif, coût manifestement disproportionné).

L'Uniopss n'a pas d'opposition de principe aux exemptions qui seraient bien fondées.

Elle incite cependant à la vigilance sur la définition qui sera donnée à l'impossibilité technique dont la définition est renvoyée à un décret en Conseil d'État.

Il ne faudrait pas que la définition soit trop vague et qu'elle permette de ne pas faire de travaux un peu trop facilement.

De même, l'impossibilité architecturale ne doit pas résulter d'une seule appréciation d'ordre esthétique ou de valorisation patrimoniale par les Architectes des Bâtiments de France.

L'Uniopss rappelle les décès supplémentaires causés par la canicule et la nécessité de donner la priorité aux impératifs de santé qui doivent l'emporter par ailleurs sur ces considérations.

Cependant, l'Uniopss reste persuadée qu'une association de la profession des architectes à la réflexion devrait être possible pour ne pas opposer les considérations d'ordre esthétique ou patrimoniales et celles de santé. Les innovations techniques portées par la profession devraient permettre de dépasser l'opposition entre ces 2 registres pour au contraire parvenir à les concilier.

Un refus de l'AG en soi ne devrait pas suffire. Soit la copropriété est fragile et il serait intéressant que toutes les aides publiques puissent alors être mobilisées de manière facilitée pour la copropriété, soit la copropriété a d'autres types de réticences qu'il faut

pouvoir comprendre, mais dépasser : un immeuble ne peut pas être laissé en l'état sans qu'il puisse y avoir intervention sur le bâti si c'est nécessaire.

L'exemption pour cause de signature d'un contrat mériterait d'être précisée. Sans doute serait-il préférable qu'il soit précisé que le contrat devra avoir donné lieu à versement d'un acompte traduisant concrètement l'engagement dans une dynamique de travaux.

D'autant que la signature ne doit intervenir qu'avant 2030 pour réalisation des travaux 5 ans après signature du contrat. En réalité, c'est donc un report de calendrier de 9 ans au maximum, 7 sinon, qui intervient ici au lieu des 3 à 5 ans prévus avant amendements du Sénat. C'est beaucoup trop long au regard des décès supplémentaires qui sont intervenus cet été du fait de la chaleur dans les bouilloires thermiques.

Il peut être admis que la signature d'un contrat ouvre droit à un délai, mais sans rallonger de 4 longues années les délais qui sont déjà très longs.

L'argument des coûts disproportionnés semble aussi à prendre avec précaution. Sans doute serait-il préférable que dans ce cas des aides publiques complémentaires puissent être mobilisées, ou qu'une restructuration de tout le bâti, elle aussi accompagnée par des aides publiques majorées, puisse intervenir. Laisser les choses en l'état ne peut pas être une option. Sans compter les risques de fraudes avec des coûts gonflés par des entreprises peu scrupuleuses qui feraient des devis biaisés pour permettre à des propriétaires eux aussi peu scrupuleux de ne pas faire les travaux.

Globalement, l'Uniopss considère qu'une politique constante d'investissement par les pouvoirs publics (à hauteur des 4 Milliards d'euros sur Ma Prime Rénov initialement dans le PLF 2027 et les suivants), un appui en proximité des copropriétés fragiles ou hésitantes, seraient bien plus satisfaisantes que la création d'une multiplicité d'exemptions envoyant le signal que les possibilités de ne pas faire sont finalement tellement nombreuses qu'il est peu avantageux de faire.

4. **Quelle est votre position sur l'article 7 qui autorise les bailleurs sociaux à augmenter le montant des loyers après une rénovation énergétique du logement.**

Les hypothèses et conditions présentées par l'étude d'impact (conditions de 40% d'économies d'énergies, maintien d'environ 40% de logements en PLAI, effet nul pour un locataire dans un logement PLAI, la hausse du loyer étant compensée par la hausse des APL, hausse anticipée de 72 euros par mois pour le nouveau ménage emménageant dans un logement PLUS rénové) vous paraissent-elles cohérentes ?

Quel regard portez-vous sur le dispositif actuel de « Seconde vie » et les autres dispositifs d'augmentation des loyers en cas de rénovation (troisième ligne de quittance, augmentation de plus de 5% en sus de l'IRL avec accord du préfet) qui existent déjà ?

Le principe même consistant à faire payer à l'occupant du parc social la rénovation de son logement (qui plus est pour une période allongée à 25 ans depuis les amendements Sénat), ne convient pas. La solidarité nationale doit aider et soutenir la rénovation énergétique afin que le coût de celle-ci ne soit pas supporté par les locataires qui comptent parmi les plus pauvres de nos concitoyens.

L'indication que c'est l'APL qui compenserait pour les locataires en PLAI (c'est à dire en logement très social) semble assez improbable dans un contexte où la sous-estimation du forfait charges, l'indexation insuffisante des bases de calcul qui ne compense pas totalement l'inflation et la formule même de calcul de l'APL qui fait que s'il y a une augmentation de loyer, celle-ci n'est qu'imparfaitement couverte par l'APL, vont toutes dans un autre sens. Par ailleurs, l'origine des fonds qui permettraient d'augmenter les APL dans ce cas précis n'est pas précisée.

Enfin, et surtout, l'augmentation des loyers, même minime, pour les nouveaux arrivants, dans les logements rénovés, risque de conduire à l'exclusion de fait du parc rénové pour les plus précaires.

5. Quel regard portez-vous sur l'article 8, notamment sur la possibilité pour les AOH de moduler les loyers plafonds des logements sociaux ?

Cette possibilité de modulation serait une porte ouverte à des inégalités de traitement à logement comparable en fonction de la politique menée par les AOH. Elle ne doit pas être possible pour les loyers en PLAI, à destination des ménages aux revenus les plus modestes.

Elle est contestable sur le principe, puisqu'elle revient à transférer la charge de l'équilibre économique des bailleurs sociaux de l'Etat vers le locataire.

L'équilibre économique des bailleurs sociaux ayant été fragilisé depuis de nombreuses années par la RLS (Réduction Loyers Solidarité), ils risquent de n'avoir pas d'autre choix que de se saisir de cette opportunité que leur donnerait les AOH.

L'Uniopss considère qu'il serait préférable que l'Etat puisse faire évoluer le montant des aides à la pierre à la hausse en fonction des coûts réels des bailleurs qui ont augmenté. Les bailleurs sociaux expliquent depuis longtemps que le montant d'aide à la pierre donné par logement est de plus en plus faible au regard de l'augmentation des coûts de la construction par ailleurs (+ 20% récemment).

6. Quel regard portez-vous sur l'article 9 qui prévoit la délégation aux collectivités volontaires de la gestion du DALO, des droits de réservation du préfet, le relogement des personnes prioritaires, le contrôle du respect par Action Logement de l'obligation de réserver un quart des attributions annuelles aux salariés et aux demandeurs d'emploi prioritaires au titre du DALO.

Quel regard portez-vous sur le référé DALO aujourd'hui, et sur son efficacité pour faciliter la mise en œuvre du droit ?

La délégation à des collectivités volontaires souhaitant faire plus dans tous ces domaines est intéressante, mais combien seront-elles à réellement vouloir exercer cette délégation ?

Il ne semble pas que la demande émane des collectivités locales.

Si certaines veulent faire plus dans certains domaines mais en négligent d'autres (DALO par exemple), quels moyens de contrôle par l'Etat pour reprendre la main ? Quelle articulation entre DALO et SIAO ou logement et hébergement (dans la mesure où l'hébergement relève de la responsabilité de l'Etat) ?

Cette délégation semblerait plus ouvrir la porte à une fragilisation du DALO et de la prise en compte des demandes des publics fragiles qu'à une amélioration de leur situation, raison pour laquelle l'Uniopss n'y est pas favorable.

Concernant le DALO, les chiffres publiés par le Haut Comité pour le logement en 2026 permettent de constater que le DALO permet toujours de reloger :

-un peu plus de 25 000 ménages ont accédé au logement grâce au DALO en 2025

-un peu plus de 335 000 ménages ont été relogés depuis 2008

Mais ils montrent aussi que le DALO ne reloge pas assez :

-50 % des ménages reconnus prioritaires DALO en 2025 n'ont pas été relogés dans les délais de 3 mois après avoir formulé ce recours qui est un dernier recours lorsque tout le reste a été essayé, soit un peu plus de 19 000 ménages.

-un peu plus de 115 000 ménages reconnus prioritaires DALO restent à reloger depuis 2008

Les chiffres montrent qu'il est plus difficile en 2026 d'être reconnu prioritaire DALO qu'en 2008, à la date de démarrage du DALO, puisque seuls 30% des recours examinés ont fait l'objet d'une décision favorable en 2025.

Les chiffres montrent que le critère du handicap, nouvellement rajouté comme un critère à part entière, peine encore à engager une reconnaissance DALO : en effet, par comparaison, il y a 206 000 demandes de logement social enregistrées au titre du handicap, et seulement 4145 reconnaissances prioritaires DALO au titre du handicap.

Les chiffres montrent aussi que les requérants DALO ont des revenus et une activité qui ne devraient pas les contraindre à recourir au DALO, le recours de la dernière chance : 50% des ménages requérants ont une activité professionnelle, suivent une formation ou sont dans un parcours d'apprentissage, et 54% sont au moins au SMIC.

Quelles conclusions tirer de ces chiffres ?

-un peu moins de 20 ans après sa mise en oeuvre, **le DALO est toujours utile !**

-**la production de logements sociaux est de toute évidence insuffisante**, et ce sont bien 250 000 logements locatifs sociaux par an qu'il faut construire, pour éviter que plus de 18 ans après sa mise en place, plus de 115 000 ménages restent toujours sur le carreau alors que reconnus prioritaires DALO

-**la plus grande difficulté à se faire reconnaître prioritaire DALO** alors que la demande de logement social n'a jamais été aussi forte (2, 8 millions) et que la construction n'a jamais été aussi faible (péniblement 105 000 cette année, 85 000 l'année dernière) **amène à s'interroger sur le mode de fonctionnement des commissions de médiation DALO** (voir le rapport 2026 du Haut Comité pour le Droit au Logement Opposable sur ce sujet).

-l'écart entre le nombre de **personnes en situation de handicap** qui demandent un logement social à ce titre et le nombre de personnes reconnues prioritaires DALO à ce titre montre **une reconnaissance encore trop faible de ce critère comme un critère à part entière** (voir l'appréciation de l'Association DALO à ce sujet).

C'est donc avec inquiétude que l'Uniopss a constaté les différentes fragilisations envisagées du DALO récemment :

-d'abord la tentative, à un moment du projet de loi, de le vider de son sens, en remettant en cause le recours injonction,

-ensuite l'absence de versement par l'Etat d'une partie des astreintes qu'il doit verser au titre du DALO selon un rapport de la Cour des Comptes sorti le 3 septembre (alors que 144 Millions d'euros auraient dû être versés à ce titre, seuls 40 Millions d'euros ont été versés en 2024). **(voir en ce sens la contribution de l'Association DALO jointe à cette note).**

L'Uniopss appelle donc à renforcer l'effectivité du DALO bien plus qu'à tenter de le déléguer ou de le priver de son opérationnalité en ne versant pas les sommes

auxquelles il donne droit et qui permettent notamment d’accompagner les ménages vers le logement.^o

7. Quel regard portez-vous sur l’article 10 et le renforcement des pouvoirs du maire dans l’attribution des logements sociaux ?

Donner le droit de veto et de classement des demandes de logement social aux maires pose réellement question et n’est pas souhaitable.

Il faut que le point de vue du maire et les équilibres de peuplement locaux puissent être pris en compte, mais il faut également que l’Etat puisse continuer à protéger les publics prioritaires identifiés dans le cadre du PDAHLPD et les DALO.