Note *17/07/26* **Thèmes**

- Actualité législative
- Projet de loi relance et décentralisation du logement
- Allocation de solidarité unifiée
- Logement abordable
- Décrets

Question :

Quels sont, en ce début de période estivale, les évolutions législatives et réglementaires récentes ou en cours à mettre en exergue pour mettre en lumière les enjeux du moment en matière de politiques publiques du logement social ?

Réponses

L'actualité comprend notamment :

- visant à améliorer l'accès au logement des travailleurs des services publics
- Le *Décret n° 2026-552* du 27 juin 2026 précisant les modalités de gestion des droits relatifs aux aides personnelles au logement pour les étudiants ressortissants étrangers extra-communautaires.

Elle comprend aussi la continuation :

- Des mutations en cours, notamment la promotion de la notion de « logement abordable » au détriment de celle de « logement social » ou « habitation à loyer modéré » ;
- Du mouvement de restructuration du secteur du logement social initié par la loi Elan de 2018.

Mais elle est surtout marquée par deux projets de loi au calendrier différents :

- Le *projet de loi* visant la relance et la décentralisation du logement ;
- Le projet de loi sur l'allocation de solidarité unifiée (ASU) non encore présenté en Conseil des ministres.

Loi visant à améliorer l'accès au logement des travailleurs des services publics

Publiée le 29 juin 2026 dernier, la *Loi* n° 2026-553 vise à faciliter l'accès au logement, à proximité du lieu de travail, pour les agents publics et certains salariés assurant un service public.

Elle élargit à tous les agents publics (civils ou militaires, fonction publique d'État, territoriale ou hospitalière) la clause de fonction élargie jusque-là limitée aux seuls fonctionnaires et agents de l'État. Cette clause limite le droit au maintien dans les lieux en cas de perte de l'emploi occupé lors de l'attribution du logement.

Elle renforce les droits à réservation pour ces publics en ouvrant à l'ensemble des « personnes publiques » et non plus seulement l'Etat, la possibilité de cession de terrain avec décote ou de location avec un bail emphytéotique avec en contrepartie des droits à réservation qui passe de 10 % maximum à 50 % de l'offre locative ainsi générée. Pour l'Etat, ces droits à réservation s'ajoutent à ceux plafonnés à 5 % du flux annuel total de logements à attribuer par chaque organisme bailleur.

Elle élargit à ces publics la possible dérogation à la gestion en flux de la gestion des droits à réservation jusqu'alors limitée aux services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ou de la justice, d'établissements publics de santé, de l'administration des douanes et de certains services de transports.

Moins d'APL pour les étudiants étrangers

L'article *179* de la Loi de finance pour 2026 prévoyait une limitation de l'accès au droit à une aide personnelle au logement pour les étudiants extra-communautaires aux seuls remplissant les conditions pour être titulaires d'une bourse d'enseignement supérieur sur critères sociaux. Cette disposition demandait un décret d'application.

Le *Décret n° 2026-552* rend applicable au 1er juillet 2026 cette disposition qui prête l'oreille aux idées racistes et à combattre du rassemblement national.

INDECOSA-CGT
ASSOCIATION POUR L'**IN**FORMATION ET LA **DE**FENSE DES **CO**NSOMMATEURS **SA**LARIES
263, rue de Paris Case 1-1 - 93516 MONTREUIL CEDEX
Tél 01.55.82.84.05 - Site : www.indecosa.cgt.fr - E-mail : indecosa@cgt.fr

Les étudiants non boursiers, sans apprentissage, ni activité professionnelle et de nationalité de pays hors UE (Union européennes), EEE (espace économique européen, c'est-à-dire l'Islande, la Norvège et le Liechtenstein) et Suisse ne peuvent plus prétendre à une aide personnelle au logement, ni aux allocations logement (ALF ou ALS), ni à l'aide personnalisée au logement (APL).

Plus de 300 000 étudiants sont ainsi concernés qui vont perdre entre 80 à 300 € par mois selon la localisation de leur logement. Le gouvernement espère une économie budgétaire de plus de 100 millions d'euros dès 2026 sous ce faux prétexte de « *recentrer l'APL vers les publics les plus fragiles* ».

- ***Les dérives de la notion de « logement abordable »***

L'actuel gouvernement, comme les précédents, ainsi que des bailleurs sociaux, parmi lesquels CDC Habitat Social alimentent la bataille idéologique d'une confusion sémantique en promouvant la notion de « logement abordable » qui minore l'affirmation que le premier outil des politiques publiques permettant le droit au logement est le logement social.

Un élément illustratif de cette dérive : La feuille de route de la Banque des territoires présentée le 21 mai dernier à l'occasion du Printemps des Territoires qui fixe à la banque l'ambition de financer 650 000 logements abordables d'ici 2030 et de mobiliser pour ce faire 100 Milliards d'euros. Certes, parmi les 15 actions structurantes, en 4 axes clés, il y a le renforcement des bailleurs sociaux mais d'abord en renforçant leur haut de bilan et donc en injectant des ressources à rembourser sur la ressource des loyers payés par les locataires.

Mais aussi, sur cet objectif de 650 000 logements à produire, 150 000 sont détournés du logement social pour développer une offre de logements locatifs intermédiaires (PLI ou LLI) ou de « logements libres et d'accession abordable ».

Si l'on y ajoute l'annonce de la prise de contrôle d'AMPERE Gestion par la Caisse des Dépôts en remplacement de l'Etat et ses 8 500 logements en LLI, l'on voit bien le sens de la pente.

- ***Projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement***

Le projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement a été déposé par le ministre de la Ville et du Logement, Vincent Jeanbrun, à l'Assemblée nationale le 24 juin 2026 (texte n° 2981), mais retiré par le Premier ministre dès le lendemain pour être redéposé le même jour au Sénat sous le n° 801, avec engagement de la procédure accélérée (une seule lecture par chambre).

Au Sénat, la commission des affaires économiques (saisie au fond) a examiné le texte et publié son rapport le 1er juillet 2026, en le modifiant (texte de commission n° 835) ; la commission des finances a rendu un avis le même jour. En séance publique, les 7 et 8 juillet 2026, le Sénat a adopté le texte avec 40 amendements, contre l'avis des groupes socialiste, communiste et écologiste, donnant naissance au texte n° 157. Ce texte amendé a été transmis à l'Assemblée nationale le 9 juillet 2026 (texte n° 3058).

Le texte comprend dix articles répartis en trois titres : accélération des constructions, accélération des rénovations, et décentralisation, avec pour objectif affiché deux millions de logements construits d'ici 2030. Les sénateurs y ont notamment renforcé le pouvoir des maires (dérogations locales au PLUi), encadré le retour sur le marché de logements énergétiquement rénovés, étendu des avantages fiscaux aux bailleurs, et alloué 5 milliards d'euros aux quartiers.

À ce jour, 20 juillet 2026, le texte est donc en attente d'examen en première lecture à l'Assemblée nationale, prévu à la rentrée de septembre 2026.

L'article 1er crée un 3e programme national de renouvellement urbain pour la période 2026-2040, doté de 5 milliards d'euros, financé par les trois acteurs habituels que sont l'État, Action Logement et les bailleurs sociaux. Il étend l'intervention de ces programmes au-delà des seuls quartiers prioritaires de la ville (QPV), vers les centres de villes moyennes en difficulté.

L'article 2 crée des « opérations d'intérêt local », rebaptisées par le Sénat « périmètres de développement du logement » dont la logique est de déroger aux règles de droit commun en matière d'urbanisme et notamment se « libérer » du pouvoir des architectes des bâtiments de France dans les autorisations d'urbanisme.

L'article 3 habilite le gouvernement à légiférer par ordonnance pour encore plus libéraliser les règles d'urbanisme.

L'article 4, relatif au statut du bailleur privé, a été délégué au fond à la commission des finances du Sénat (rapporteure Sophie Primas).

L'article 5 traite spécifiquement de l'établissement public Paris La Défense.

L'article 6 allège les contraintes faites aux bailleurs, qu'ils soient sociaux ou pas, en matière de diagnostic de performance énergétique. La loi considérait indécents les logements classés F et G. Les propriétaires pourront continuer à louer leur bien à condition de signer un engagement de travaux (devis signé et acompte versé). Les délais pour réaliser les travaux sont fixés à 3 ans pour une maison individuelle et 5 ans pour une copropriété. Dit autrement, des logements considérés comme insalubres pourront continuer à être occupés par des locataires subissant passoire ou bouilloire énergétiques !

L'article 7 autorise, après réhabilitation et à la relocation seulement, une revalorisation des plafonds de loyers des conventions APL du parc social ancien, sous condition de gain énergétique. Le Sénat y a ajouté trois simplifications (suppression de l'autorisation préfectorale pour réévaluer les loyers dans la limite de 5 % au-dessus de l'IRL, suppression du contrôle préfectoral a priori, allongement de 15 à 25 ans de la récupération de la contribution pour partage des économies de charges). Il s'agit là d'une application de la logique de la troisième ligne de quittance à la relocation et de coins enfoncés dans le principe de convention APL pour les logements sociaux.

L'article 8 renforce le statut d'autorité organisatrice de l'habitat (AOH), créé en 2022, en assouplissant les conditions d'accès (suppression du critère de PLUi approuvé) et en transférant la gestion des aides à la pierre aux métropoles et communautés urbaines.

L'article 9 permet à l'État de déléguer aux EPCI, et à titre expérimental aux communes, la mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO), avec transfert de la pleine responsabilité juridique.

L'article 10, sans doute le plus contesté, renforce le rôle du maire dans l'attribution des logements sociaux et le risque de clientélisme. Le Sénat l'a substantiellement réécrit pour se rapprocher des propositions d'une loi sénatoriales antérieures (CHOC, texte Primas de 2023) avec :

- Le rétablissement d'un droit de véto motivé du maire non limité à l'ordre public, et l'extension de ce droit de véto même aux communes carencées SRU,
- Un pourvoir du maire pour proposer à la commission un ordre de classement des candidats différent de celui présenté par les réservataires ou l'organisme HLM,
- Il prendrait la présidence d'une « commission de concertation », pour chaque organisme HLM, chargée de suivre les programmes de construction neuve jusqu'à leur livraison et composée d'un représentant de chaque réservataire et de l'organisme HLM.
- La suppression de la présidence tournante de la commission d'attribution intercommunale au profit d'un conseiller municipal élu par ses pairs,
- La participation à la Caleol du président du conseil départemental du territoire d'implantation des logements, ou de son représentant ;
- Le rétablissement de la délégation du contingent préfectoral aux communes lors de la première mise en location d'un programme neuf.

● *Projet de loi sur l'allocation de solidarité unifiée (ASU)*

L'Allocation de solidarité unifiée (Asu) est une réforme majeure visant soi-disant à simplifier le paysage social français en fusionnant trois prestations clés : le RSA, la prime d'activité et les APL.

Elle succède au projet de Revenu universel d'activité (RUA) lancé en 2019 et se donne pour objectifs de « rendre les aides plus lisibles », « lutter contre le non-recours » et « favoriser la reprise d'activité en garantissant un gain financier au travail ».

Le calendrier législatif a toutefois été fortement perturbé par de multiples oppositions :

Officiellement dévoilé en mars 2026, le projet de loi a été retiré de l'ordre du jour du Conseil des ministres en avril 2026 suite aux réserves du Conseil d'État, notamment sur la question de la libre administration des collectivités, à des avis négatifs de quatre instances consultatives majeures (Cnaf, CNH, CNLE et Conseil d'État) et à celui notamment de l'Union sociale pour l'habitat (USH) redoutant particulièrement la perte du caractère inconditionnel des APL et la perte du tiers payant sur les APL risquant de générer une explosion des impayés locatifs.

Le texte est actuellement en cours de révision pour un examen parlementaire désormais espéré après l'été 2026.