

Loi Relance logement : le Sénat abandonne les locataires des passoires thermiques en pleine canicule

Le 8 juillet 2026, en pleine vague de chaleur, le Sénat a adopté le projet de loi « Relance et décentralisation du logement » porté par Vincent Jeanbrun. Adopté en séance publique en procédure accélérée, le texte amendé part maintenant à l'Assemblée nationale, où il sera examiné à la rentrée de septembre.

L'article 6 autorise la relocation des logements F et G pourtant interdits dès 2028 par la loi Climat et Résilience sur un simple engagement de travaux, sans obligation de résultat. Dans une économie de marché où le logement est un bien rare, rien n'empêchera les propriétaires de ces 1,4 millions de logements de reporter indéfiniment ces travaux pourtant vitaux. Pour les locataires modestes c'est la double peine : inconfort thermique été comme hiver et des factures énergétiques exorbitantes.

Le Sénat a toutefois introduit le « confort d'été » dans les critères de « rénovation performante » et les plans de travaux des copropriétés. Mais il s'agit d'une avancée en trompe-l'œil car le décret décence du 30 janvier 2002 n'exige toujours qu'un seuil de 450 kWh/m²/an, sans aucune exigence de fraîcheur l'été. Un locataire actuel d'une passoire surchauffée n'a donc toujours aucun levier juridique. La CSF exige l'intégration du confort d'été au décret décence lui-même, pour le rendre enfin opposable.

L'article 4 crée un statut du bailleur privé avec amortissement fiscal avantageux, relais du Pinel. Ainsi, le Sénat privilégie la rente immobilière à la justice sociale : ces avantages fiscaux n'ont jamais démontré leur efficacité pour produire du logement adapté au pouvoir d'achat des familles.

Enfin, le texte instaure un droit de veto des maires sur l'attribution des logements sociaux. La CSF dénonce ainsi le risque évident de clientélisme local et de discriminations sociales et raciales dans l'accès aux HLM introduit par cette réforme.

Le projet de loi dispense les organismes HLM de l'autorisation préfectorale pour réévaluer les loyers des logements réhabilités, ce qui retire un garde-fou administratif sur les hausses de loyer post-travaux. Ainsi, le texte permet de fixer les loyers des logements rénovés au niveau du neuf. À terme, cette réforme va entraîner la disparition des « petits loyers » dans le parc HLM qui permettaient aux familles à faibles revenus de supporter un reste à charge raisonnable.

La CSF appelle l'État à assurer son rôle pour défendre l'intérêt général, la santé publique et la solidarité nationale pour l'accès à un logement digne et abordable pour tous.