FÉDÉRATION NATIONALE DES AGENCES D'URBANISME

# AVIS DE LA FNAU N°18

NOVEMBRE 2026



Crédit : DR

# Logement : relancer la production sans fragiliser la planification territoriale

Accéder à un logement devient de plus en plus difficile : l'accession à la propriété se complexifie, l'offre locative se restreint et la demande de logement social atteint un niveau inédit. La crise du logement est devenue systémique. Elle ralentit le parcours résidentiel de millions de personnes, en premier lieu les étudiants et les jeunes actifs, les personnes âgées et les ménages précaires confrontés au mal-logement.

Pour garantir à chacun un logement abordable, les politiques locales de l'habitat, articulées aux stratégies nationales, sont en première ligne. L'équation est exigeante : penser finement l'aménagement des territoires et les manières de les habiter, tout en respectant les objectifs de sobriété foncière et de préservation de l'environnement.

C'est dans ce contexte que le gouvernement porte un projet de loi visant à relancer et à décentraliser la politique du logement.

Par cet avis, la Fnau souhaite contribuer au débat.

FNAU . 22 rue Joubert, 75009 Paris . 01 45 49 32 50 . fnau@fnau.org . www.fnau.org
Téléchargeable sur **www.fnau.org**

## PRÉSERVER LA COHÉRENCE DE LA PLANIFICATION

Un cadre législatif stable demeure une nécessité. La multiplication des régimes dérogatoires au PLU appelle une vigilance forte, en particulier avec les opérations d'intérêt local (OIL, ou périmètres de développement du logement). Ces zones bénéficieraient d'un régime dérogatoire au PLU(i) afin d'accélérer la construction de logements et d'équipements associés dans les territoires où les besoins sont particulièrement marqués. Elles s'ajouteraient aux nombreuses possibilités de dérogation déjà prévues par le droit de l'urbanisme.
Or la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025, dite loi Huwart, a déjà fortement allégé les procédures de révision et de modification. Elle permet de faire évoluer plus rapidement les PLU qui seraient incompatibles avec la production de logements.

**La multiplication des exceptions et des régimes dérogatoires fragilise la lisibilité et à la cohérence des principes de la planification, ainsi que ceux d'un aménagement du territoire équilibré et raisonné, et peut ouvrir la voie à des initiatives opportunistes.**
Le PLU n'a pas pour objet de freiner la production de logements, mais d'en garantir la pertinence : construire au bon endroit, avec une qualité adaptée et en réponse aux besoins identifiés.

Par ailleurs, les OIL créeraient un outil national pour répondre à des besoins en réalité très ciblés, comme par exemple dans certains territoires industriels. Les témoignages remontés des territoires montrent que les difficultés à faire aboutir les opérations tiennent davantage aux niveaux de prix de sortie, tant pour la vente que pour la location. En outre le logement étant une politique communautaire, un avis du président de l'intercommunalité sur la cohérence de l'OIL avec le PLH serait nécessaire.
**Un cadre de planification lisible, stable et garant de l'intérêt général doit donc être maintenu.**

## CONCILIER ACCÉLÉRATION DE LA PRODUCTION ET EXIGENCES DE QUALITÉ

Accélérer la production tout en respectant les exigences de qualité, d'équité et de transition écologique suppose d'éviter les logiques d'exception et de privilégier des leviers structurels, notamment économiques et fiscaux.

Certaines dispositions du projet de loi vont dans ce sens. Le renforcement du statut du bailleur privé est assorti de conditions d'éligibilité qui garantissent un réel gain de performance énergétique en contrepartie de l'avantage fiscal accordé. De même, les exemptions aux obligations de mise en conformité énergétique des logements mis en location sont, dans leur version actuelle, encadrées de manière à concilier souplesse et prévention des abus. Ce type de garanties doit être systématiquement maintenu.

En revanche, le projet de loi réduit le rôle de l'architecte des Bâtiments de France, qu'il s'agisse des OIL ou encore des protections solaires extérieures.
Son intervention demeure pourtant une garantie de qualité patrimoniale. Si son avis conforme peut ponctuellement ralentir ou compliquer certains projets, il ne constitue pas, en soi, un frein à la production de logements ni à l'installation de protections solaires. Plutôt que de réduire la portée de ces avis, il serait nécessaire d'engager une réflexion sur l'adaptation du bâti patrimonial, de mieux intégrer cette dimension dans la formation et de renforcer les moyens humains des SDAP.

## UNE DÉCENTRALISATION STRUCTURÉE ET DOTÉE DE MOYENS

Une politique de l'habitat décentralisée et intercommunale peut renforcer l'efficacité de l'action publique (vision globale des besoins et des réponses, rééquilibrage territorial), rendre la gouvernance plus cohérente et plus lisible, et mieux structurer l'ingénierie territoriale. Ce transfert de responsabilités doit toutefois s'accompagner de moyens suffisants.

**Cette décentralisation doit être structurée, conduite à l'échelle intercommunale, sans caractère obligatoire et sous réserve de moyens adaptés, afin de mieux articuler besoins et réponses territoriales. L'application volontaire et non systématique de la réforme des AOH, retenue à ce stade, constitue une bonne option.**

**Le renforcement des pouvoirs des maires dans l'attribution des logements sociaux appelle davantage de réserves.** Les maires connaissent bien leur commune et ses équilibres ; une implication accrue pourrait favoriser l'acceptabilité locale du logement social. Mais le pouvoir de proposition et le droit de veto prévus dans le projet de loi initial comportent trop de risques importants : atteinte à l'égalité d'accès au logement social en introduisant une part d'arbitraire, risque de contentieux important et pourrait conduire à une géographie inégale de l'accès au parc social. Plusieurs garde-fous sont donc indispensables : collégialité maintenue, non application dans les communes carencées, contrôle renforcé des refus par le Préfet, notamment.

## SOUTENIR LES ACTEURS ET LES DISPOSITIFS QUI ONT FAIT LEURS PREUVES

Pour produire rapidement du logement abordable, l'État peut s'appuyer sur les bailleurs sociaux, qui portent une part importante de la production et constituent un pilier de la politique du logement. Par leur rôle contracyclique, leur capacité de production et leur présence sur l'ensemble du territoire, ils contribuent à l'offre de logements abordables, à la mixité sociale et à l'équité territoriale.
**L'engagement d'un nouveau programme de rénovation urbaine (Anru 3) mérite également d'être soutenu. Le programme et l'agence ont démontré leur efficacité pour transformer le cadre bâti des quartiers de la politique de la ville.**

Localement les agences d'urbanisme ont fortement contribué en appui des collectivités à la préparation des projets ; elles assurent très fréquemment une observation fine des quartiers permettant de mesurer les évolutions.
Le réseau des agences constate néanmoins que les phénomènes de précarisation et de stigmatisation concernent encore de nombreux quartiers. La Fnau a contribué au rapport Delorme – Miallot – Styvendael et a souligné les enjeux pour un nouveau programme, notamment les enjeux climatiques tant sur l'adaptation que sur l'atténuation et la transformation des espaces publics (désimperméabilisation, végétalisation…). L'enveloppe de 5 milliards évoquée dans le projet de loi paraît en deçà des besoins : elle ne peut constituer qu'un fonds d'amorçage, appelé à être complété, et non un budget définitif.

Enfin, aucune politique de l'habitat ne peut être pilotée efficacement sans une ingénierie locale pérenne. Observer finement les territoires, anticiper leurs évolutions et bâtir des stratégies de planification exige un travail sur le temps long : les territoires doivent disposer des moyens de financer cette ingénierie.