



Paris, le 9 octobre 2023

COMMUNIQUÉ DE PRESSE / COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Crise du logement : l'AMF appelle l'Exécutif à changer de stratégie

A l'unanimité, les instances dirigeantes de l'AMF alertent une nouvelle fois le gouvernement sur la crise profonde que traverse aujourd'hui le marché du logement, qui résulte notamment d'un ensemble de décisions prises par l'Exécutif, avec de graves conséquences pour les Français.

Faute de mesures correctives prises rapidement, la crise va s'installer de manière durable.

La première cause de cette crise est la pénurie de foncier, résultant de la conjonction des trop nombreux dispositifs d'encadrement de l'usage, dont le dernier en date est le ZAN. Cette pénurie de foncier limite la construction et renchérit les terrains destinés au logement.

La crise de l'offre de logements est accentuée par l'exigence croissante des normes de construction, qui entraîne des surcoûts importants, **ainsi que des normes s'appliquant à la location**, avec l'exclusion des passoires thermiques à horizon 2025 (et 2028 du marché de la location classique) qui va retirer du parc locatif des millions de logements. Cette mesure porte en elle des conséquences sociales majeures, notamment pour les ménages les plus modestes.

Par ailleurs, l'Etat s'est progressivement désengagé de la politique du logement. La baisse des aides personnalisées au logement a conduit à la diminution des ressources des bailleurs sociaux, et donc de leur capacité à construire. Parallèlement, l'accession à la propriété a été mise à mal par le poids de la fiscalité pesant sur les propriétaires, avec la nationalisation de la taxe d'habitation sur les résidences principales et l'impôt sur la fortune immobilière. A cela s'ajoute désormais l'extinction du dispositif fiscal Pinel et la concentration du PTZ dans les zones tendues, où il sera de toute façon impossible pour les ménages d'acheter.

Par la fin de l'aide aux maires bâtisseurs, la non-compensation des exonérations de taxe foncière sur le logement social et la suppression de la taxe d'habitation, **les décisions de l'Exécutif ont conduit à casser la dynamique locale d'offre de logement portée par les communes et les intercommunalités**.

Enfin, le contexte économique, marqué par l'inflation qui renchérit les coûts de construction, la hausse des taux d'intérêt et les difficultés d'accès à l'emprunt, alimente cette crise.

Face à l'urgence, les maires appellent à ce que l'Etat assume vite ses prérogatives, pour renouer de façon pérenne avec un modèle économique de production de logement, et de logement social en particulier, financièrement équilibré. C'est ainsi que l'on pourra réhabiliter l'acte de construire, tout en maintenant des objectifs ambitieux en matière de rénovation du parc.

L'objectif de loger dignement l'ensemble de la population doit redevenir une cause nationale.