



ASSOCIATION DES MAIRES DE FRANCE   
ET DES PRÉSIDENTS D'INTERCOMMUNALITÉ



# LA CRISE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Analyse de la situation  
et propositions de l'AMF  
pour en sortir

MARS 2024

# INTRODUCTION

**L**e logement ne se réduit pas un bâtiment, ni à un investissement, ou un produit financier. Il est un bien essentiel, celui dans lequel s'inscrit la sécurité et le développement d'un foyer. La dernière enquête dévoilée en septembre par l'association France Villes Durables le rappelle : vivre dans un logement où l'on se sent en sécurité et où l'on dispose d'intimité est le premier symbole d'une « vie réussie » pour 89 % des sondés, tout juste devant le souhait de bénéficier de temps pour ses proches (88 %), mais loin devant l'aisance financière et le confort matériel (76 %) ou la réussite professionnelle (49 %). Le logement est à la croisée de tous les enjeux démographiques et politiques de la société française.

Le constat d'échec de la politique du logement menée depuis ces dernières années est aujourd'hui largement partagé parmi les maires et présidents d'intercommunalité. La réalité des chiffres est alarmante : d'après une récente étude HTC de l'USH (« Quels besoins en logements sociaux à l'horizon 2040 ? », 26 septembre 2023), 430 000 logements neufs (toutes catégories confondues) en moyenne ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme entre 2017 et 2022 alors que le besoin est évalué à 518 000 logements par an, entre 2024 et 2040, au regard de plusieurs facteurs combinés, notamment la décohabitation des ménages, le renouvellement du parc, le solde naturel, le solde migratoire et la résorption du mal-logement. Cette même étude démontre qu'il serait nécessaire de doubler la production de logements sociaux pour atteindre 198 000 par an entre 2024 et 2040 – ce qui peut paraître conséquent, alors que la production de logements sociaux est en berne et que les soutiens financiers sont insuffisants. En l'état actuel des dispositifs existants et des capacités d'investissement des bailleurs, l'étude Perspectives 2023 de la Banque

des territoires, sur le logement social, prévoit une production qui se limiterait à 80 000 logements sociaux chaque année entre 2022 et 2028 et, à partir de 2030, autour de 66 000 logements construits par an en moyenne.

Ces perspectives sont très inférieures aux besoins identifiés et l'on constate que le gouvernement ne communique plus sur des objectifs de production depuis 2022 alors que c'était une pratique courante jusqu'alors. Seuls sont annoncés des dispositifs ciblés d'accélération de la production de logements sur des zones à forts enjeux, souvent en lien avec une opération portée par l'État.

Cette inquiétude s'installe à un moment où il n'y a jamais eu autant de demandeurs de logement social, où la paupérisation du parc social s'accélère, où l'absence de mesures de soutien à l'investissement locatif dédiées aux particuliers est définitivement actée et où une grande partie de la population ne peut plus être propriétaire en raison des effets combinés de la hausse des taux d'intérêts pour les crédits et de l'explosion globale des prix. Celle-ci devrait s'accroître à cause notamment de la rareté foncière liée à l'objectif ZAN et à la concurrence des opérateurs publics comme privés pour occuper le foncier disponible.

Dans le même temps, l'application de la réglementation sur le diagnostic de performance énergétique (DPE), entre progressivement en vigueur depuis 2023. Elle interdit la mise en location des logements énergivores. D'ici 2028, si le rythme de rénovation ne s'accroît pas radicalement, 5 millions de logements seront concernés par une interdiction de mise en location.

La complexité et la fragilité du marché font que si un seul des éléments composant la chaîne du parcours résidentiel est grippé, tel que la primo-accession, l'accès à un logement social, l'accès

à une location abordable dans le parc privé, l'accès à un logement étudiant, l'hébergement ou l'accès à un foncier à bas prix, alors s'ensuivent des déséquilibres durables sur l'ensemble du secteur. Or aujourd'hui, toutes ces étapes du parcours résidentiel, sans exception, deviennent difficiles d'accès pour beaucoup de Français, provoquant un risque majeur de bombe sociale.

Les chiffres de la crise du logement sont aujourd'hui étayés, mais derrière ceux-ci se cache pour notre pays un coût humain et social de long terme qu'aucun économiste ne peut évaluer : quel est le coût pour une victime de violences qui renonce à fuir par crainte de ne pas trouver un autre logement ? d'un étudiant qui renonce à une orientation professionnelle parce qu'il ne trouve pas de logement étudiant ? d'une personne âgée contrainte de partir en EHPAD ou de se maintenir dans un logement qui la met en danger parce qu'elle ne trouve pas une offre de logement adaptée à son besoin ? d'un couple qui renonce à avoir un enfant parce qu'il ne trouve pas de logement plus grand à un coût acceptable ? du travailleur contraint de dormir dans sa voiture ou à passer plusieurs heures dans les transports quotidiennement faute d'avoir accès à un logement proche de là où il est employé ?

La crise actuelle durera. Elle durera car les leviers pour agir structurellement s'inscrivent sur du temps long. Elle durera aussi car le Gouvernement actuel choisit délibérément d'en faire un angle mort de sa politique. Il choisit aussi d'ignorer que le nouveau contexte du ZAN, mais aussi que les décisions de suppression de la taxe d'habitation et de non-compensation des exonérations de la taxe foncière pour la construction et la rénovation de logements sociaux ont, de fait, déclassé la notion de « maire bâtisseur ».

Alors que tous les indicateurs sont au rouge, l'AMF tire le bilan et les enseignements de la politique du logement menée depuis ces dernières années et propose des pistes d'action pour rompre efficacement avec les orientations prises et relancer durablement la production de logements.

Dans ces conditions, l'engagement de la concertation sur la décentralisation du logement ne peut se concevoir sans un état des lieux préalable de l'ensemble des dimensions des politiques publiques du logement. L'AMF prêtera une attention particulière à ce que la décentralisation du logement ne consiste pas à transférer une politique en échec. La décentralisation du logement ne doit en aucun cas à détourner l'attention du vrai sujet qui est celui de la bombe sociale annoncée. ●

## Sommaire

### **1 Un constat : la politique de logement menée depuis 2017 est responsable de la crise actuelle** p.6

**A. La crise du logement et son lien avec les décisions prises depuis 2017** p.6

**B. La concentration des efforts sur des zones prioritaires dites tendues : une réponse partielle aux besoins** p.7

**C. La décentralisation de la politique du logement est nécessaire sans être une solution miracle** p.9

### **2 Les 25 propositions de l'AMF pour faire face à la crise du logement** p.12

**Axe 1 : Donner du pouvoir d'agir aux maires pour relancer l'offre**

**Axe 2 : Se donner la possibilité de libérer le foncier pour la production de logements**

**Axe 3 : Stopper l'aggravation de la pénurie de l'offre et réengager l'État vers un modèle économique soutenable pour la production**

# SYNTHÈSE DES 25 PROPOSITIONS DE L'AMF

## **Axe 1** Donner du pouvoir d'agir aux maires pour relancer l'offre

- 1** Renforcer la place du maire dans les politiques d'attribution et de pilotage de la gestion et de la production de logement social.
- 2** Décentraliser les zonages des politiques de logement.
- 3** Lutter efficacement et finement contre les logements vacants en s'appuyant sur la fiscalité locale.
- 4** Donner aux maires les outils nécessaires pour réglementer les meublés de tourisme et équilibrer l'offre locative.

## **Axe 2** Se donner la possibilité de libérer le foncier pour la production de logements

- 5** Garantir un financement pérenne des agences et des établissements publics (ANRU, ANCT, EPF...) qui accompagnent les communes et intercommunalités dans le portage des projets de logement, en réhabilitation et en construction neuve.
- 6** Accélérer les procédures de récupération foncière (biens sans maître, biens en l'état d'abandon).
- 7** Simplifier l'évolution des documents d'urbanisme au regard des nouveaux enjeux et élargir, pour toutes les communes, les pouvoirs de dérogation du maire prévus pour les zones tendues dans le code de l'urbanisme.
- 8** Revoir la taxation des plus-values sur la cession des terrains nus rendus constructibles.
- 9** Réinstaurer et simplifier le versement pour sous-densité (VSD).
- 10** Réformer la taxe d'aménagement afin de l'adapter au ZAN.
- 11** Réformer la fiscalité des droits de mutation.

- 12** Développer des observatoires à l'échelle nationale et locale afin d'analyser l'évolution du coût du foncier et ajuster les outils financiers et fiscaux.
- 13** Articuler l'objectif ZAN avec les objectifs de production.
- 14** Établir une sécurisation juridique des clauses et outils visant à lutter contre la spéculation à destination des maires et présidents d'intercommunalités (chartes, etc.).
- 15** Relancer la mise à disposition avec décote du foncier public de l'État et de ses opérateurs pour des opérations visant à créer des logements.
- 16** Proposer un mécanisme de régulation des prix du foncier sur la base du volontariat des communes et intercommunalités.

### **Axe3** Stopper l'aggravation de la pénurie de l'offre et réengager l'État vers un modèle économique soutenable pour la production

- 17** Imposer une pause législative (loi Climat, DPE à 2025 et 2028) et réglementaire à titre conservatoire, sur de nouvelles mesures contraignant la production.
- 18** Réhabiliter l'acte de construire dans le discours et soutenir concrètement les communes qui participent à l'effort de production de logement abordable : compensation totale des exonérations de taxes sur les résidences, incitation fiscale à l'investissement locatif et à l'accession à la propriété, aide aux maires bâtisseurs, aides à l'ingénierie...
- 19** Mettre en œuvre une loi de programmation pour le logement pour donner de la visibilité sur l'engagement de l'État et ses objectifs en matière de production, de rénovation et d'adaptation des logements.
- 20** Préserver la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC, anciennement 1% logement) et garantir sa juste utilisation.
- 21** Renoncer à exclure de façon uniforme les passoires thermiques de l'offre de logements disponibles à la location.
- 22** Préciser rapidement les financements venant de l'État sur un plan quinquennal d'accompagnement des propriétaires et bailleurs à la rénovation des passoires énergétiques et créer un véritable service public de rénovation énergétique de l'habitat avec un haut niveau d'ambition.
- 23** Renforcer le caractère coercitif de la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées.
- 24** Relancer un plan massif de production à destination des jeunes actifs et des étudiants.
- 25** Garantir les effectifs dans les services déconcentrés (DDT), chargés de la gestion de compétences relevant de la solidarité nationale, exercées par l'État concernant les politiques de logement telles que l'hébergement des sans-abris, le relogement des ménages bénéficiaires DALO et des occupants de squats, la lutte contre l'insalubrité et les marchands de sommeil...

# I Un constat : la politique de logement menée depuis 2017 est responsable de la crise actuelle

Le Président de la République, alors candidat en 2017, avait annoncé dans son programme les grandes orientations de sa politique du logement dans ces termes :



- *Nous poursuivrons la production de logements sociaux au même niveau et au même rythme que ces dernières années, en concentrant les aides de l'État sur les logements aux plus faibles loyers et dans les zones où la demande en logement social est la plus forte [...]*
- *Nous devons donc créer un choc d'offre, afin de "tasser les prix" là où les besoins sont les plus grands [...]*
- *Nous ne créerons pas de nouvelles normes de construction sur le quinquennat."*
- *Nous construirons 80 000 logements pour les jeunes dont 60 000 logements pour les étudiants".*

Il est nécessaire aujourd'hui d'en tirer le bilan.

## A. La crise du logement et son lien avec les décisions prises depuis 2017

Si certaines causes actuelles de cette crise relèvent de mécanismes économiques à l'œuvre depuis 2017 (la hausse des taux, les difficultés d'accès à l'emprunt, l'inflation des coûts de construction), le gouvernement ne peut pour autant s'exonérer de sa responsabilité liée à certains choix faits depuis plusieurs années. Sur cette période, on a en effet pu constater :

### 1 Un renoncement à aider les bailleurs sociaux à un niveau suffisant pour maintenir une capacité d'investissement confortable, par :

- la réforme de la RLS et la baisse des APL dès 2018,
- le relèvement de 5,5 % à 10 % du taux de TVA applicable à certaines opérations dans le secteur social du logement dès 2018,
- le choix de renoncer à financer directement le FNAP dès 2019 et de ré-abonder suffisamment l'ANRU en 2023 après la période d'inflation.

### 2 Une baisse du soutien à l'investissement des particuliers pour l'investissement dans le neuf, par :

- la suppression progressive de l'APL accession entre 2018 et 2020,
- la suppression progressive du dispositif Pinel entre 2019 et 2024,
- le durcissement des conditions d'accès au PTZ pour 2024.

### 3 Une baisse de l'accompagnement de la dynamique locale d'offre de logements portée par les maires, par :

- la suppression progressive de la taxe d'habitation de 2018 à 2023,
- la non-compensation intégrale à long terme des exonérations et abattements de TFPB qui s'appliquent à la production de logement. Ces exonérations se sont par ailleurs multipliées au gré des lois de finances, et notamment de la plus récente pour 2024.
- La fin des aides aux maires bâtisseurs, mal-

gré une relance inaboutie par l'aide à la relance à la construction durable en 2021-2022 dont l'effet levier n'a jamais été analysé.

#### **4 À cette austérité choisie, s'ajoutent de nouvelles dispositions normatives majeures :**

- la spéculation foncière aggravée depuis plus de deux ans dès l'annonce de l'objectif ZAN,
- l'exigence croissante des normes de construction qui entraîne des surcoûts importants,
- l'exclusion des passoires thermiques à horizon 2025-2028 du marché de la location classique.

En outre, la succession rapide de nombreuses mesures prises ont participé à empêcher les opérateurs de s'inscrire dans un modèle économique stabilisé, ce qui est pourtant nécessaire dans un secteur tel que celui de la production, où les investissements doivent être forcément importants avec des rendements à long terme. Quel intérêt de s'inscrire dans un modèle de production qui se fragilise d'année en année, et sur lequel pèse un climat d'incertitude normative extrême ? Et en effet le secteur est morose : la Fédération française du bâtiment (FFB) le rappelait dans sa note de conjoncture d'octobre :

« *La crise du logement neuf s'accroît à nouveau. En glissement annuel sur trois mois à fin août 2023, la chute des mises en chantier s'établit aux environs de 25 %, alors que les permis s'effondrent de près de 30 %. De plus, les perspectives restent très mauvaises, la chute des ventes s'établissant à 42,8 % en glissement annuel sur trois mois à fin août 2023 dans l'individuel diffus et 30,0 % entre les deuxièmes trimestres 2022 et 2023 dans la promotion immobilière y compris ventes aux institutionnels.* »

Cette déstabilisation a par ailleurs découlé directement des réorganisations prévues par la loi Elan dans le secteur du logement social, où les regroupements des bailleurs ont été programmés à marche forcée. Ces regroupements visaient certes à permettre la mutualisation des moyens et des compétences rares et à terme, à une augmentation de la production de logements sociaux mais ils n'ont pas eu les effets escomptés en matière de production de logements, comme l'a rappelé le Conseil social de l'USH dans son avis rendu en juillet 2023 :

« *Les rapprochements et regroupements issus de la loi Elan ont globalement permis une modernisation, une professionnalisation et une homogénéisation des structures. Les économies d'échelle attendues ne sont pas avérées. Elles ne peuvent tenir lieu de fil directeur d'une politique du logement. L'objectif d'augmentation de la production de logements locatifs sociaux n'est pas atteint, le nombre d'agréments étant historiquement faible.* »

En définitive, le choc de l'offre annoncé en 2017 n'a jamais eu lieu et donc le tassement des prix supposément consécutif non plus. L'AMF avait pointé, dès cette époque, l'erreur de raisonnement du gouvernement, car dans le secteur du logement ce n'est pas l'accroissement de l'offre qui fait baisser les prix, mais l'effondrement de la demande.

## **B. La concentration des efforts sur des zones prioritaires dites tendues : une réponse partielle aux besoins**

Comme annoncé, le gouvernement n'a concentré les efforts que sur les zones dites tendues. Les exemples ne manquent pas : les dispositifs d'incitation fiscale à la mise en location, type

Pinel, ont été recentrés sur ces zones préalablement à leur suppression, de même que le PTZ. Il en va de même de l'aide à la relance de la construction durable créée en 2021, qui a été transformée en dispositif contractuel et abandonnée à peine quelques mois après. De plus, les nouveaux outils de politique du logement (réglementation sur le changement d'usage, majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires) et les outils dont bénéficient les programmes de l'État (dispositif Denormandie dans le programme Action Cœur de Ville, par exemple) doivent pouvoir être mis en œuvre dans chaque commune qui le souhaite.

En fin de compte, la définition des zones dites tendues et de leurs critères, au niveau national et de manière uniforme et souvent sans concertation préalable, ne semble pas correspondre à la demande identifiée par les maires s'agissant des besoins des administrés pour effectuer leurs parcours résidentiels. Ce faisant, les zonages ne répondent pas au besoin d'égal accès pour tous à un logement.

De façon similaire, l'amplification des dispositifs conditionnés ou adossés à une contractualisation, via par exemple les programmes d'État, au détriment des dispositifs de droit commun, n'a pu apporter qu'une réponse partielle aux besoins des habitants. Encore aujourd'hui, une circulaire du 21 novembre 2023 organise un appel à candidatures pour désigner 20 Territoires pour le Logement qui bénéficieront d'un soutien exorbitant du droit commun de la part de l'État.

Les communes et intercommunalités qui ne disposent pas d'assez de moyens et d'ingénierie pour se porter volontaires à s'engager dans une démarche contractuelle avec l'État sont de fait exclues de certains pans de la politique nationale de logement destinée pourtant à soutenir les parcours résidentiels de tous les Français.

Cette double sélection au niveau central s'est hélas avérée inopérante quant à l'atteinte des objectifs de production au niveau national, pour plusieurs raisons.

**1 Il n'a pas été tenu compte des besoins des communes qui ne bénéficient pas des classifications ou des sélections** et les effets de la disparition des aides dans ces communes ont été minimisés. Par exemple, alors que les maires de Guyane avaient produit des études mettant en avant la nécessité de créer urgemment un modèle d'aide à l'investissement massif des particuliers pour relancer l'énorme besoin en production lié à la situation démographique locale, le territoire n'a pas pu en profiter. En effet, la typologie des logements produits en Guyane ne convenait pas aux critères du dispositif Pinel lorsqu'il existait. De plus, l'essentiel des communes de Guyane était, et est toujours, à un niveau de classement de tension insuffisant pour bénéficier des meilleurs niveaux d'aides pour le PTZ, comme pour l'investissement dans le secteur intermédiaire. En guise de contre-exemple, en Bretagne, le gouvernement a laissé, à titre expérimental, la possibilité aux élus locaux d'être associés au choix des communes éligibles au dispositif Pinel, au lieu d'utiliser le zonage établi à Bercy. Les effets ont été immédiats : la Bretagne a pu se maintenir à un niveau de production important même pendant la crise Covid. Les logements produits ont pu être répartis au sein de la région de façon ciblée pour permettre un aménagement équilibré du territoire dans les communes qui en avaient réellement besoin, y compris celles classées en zone non tendues. Mais cette expérimentation n'a pas été généralisée et le dispositif Pinel a été supprimé au 31 décembre 2024.



**2 La pénurie de foncier mobilisable pour le logement, aggravée par les effets de l'objectif ZAN, touche l'ensemble des communes**, qu'elles soient en zone tendue ou détendue. Se contenter d'aider modérément le logement en zone tendue n'a plus l'effet levier escompté, tant l'augmentation du coût du foncier et des prix à la location ou à l'accession écartent le public de l'accès à un logement. Les politiques de logement doivent s'adapter au regard des nouvelles dynamiques produites par la rareté et le renchérissement automatique du coût du foncier. Les différents outils de régulation ou d'incitation ne doivent pas être réservés à un nombre limité de territoires pour ne pas renforcer la fracture territoriale et les écarts d'accès au logement.

**3 Le choix opéré de recentrer les dispositifs incitatifs seulement vers les zones dites tendues est essentiellement perçu localement comme un prétexte à la réduction des moyens consacrés par l'État à la politique du logement en dehors de ces zonages.** Pour marquer la différence entre les communes classées dans les zonages de tension, il a rarement été choisi de bonifier les aides qu'elles perçoivent déjà, mais plutôt de supprimer les dispositifs pour les communes hors zones tendues. Tel a été le cas pour l'évolution de l'APL accession, l'aide à la relance de la construction durable, le dispositif Pinel ou le PTZ.

**4 Enfin, cette classification contraint la capacité d'agir des maires et des présidents d'intercommunalité.** Il a encore été décidé récemment de conditionner la majoration de la taxation sur les résidences secondaires à un zonage de tension. Les communes non-sélectionnées ne peuvent pas non plus avoir accès aux procédures de récupération des biens sans maître après une période d'abandon de dix ans. Elles ne peuvent avoir recours à l'encadrement des loyers si elles le souhai-

tent, ni mettre en place la réglementation sur le changement d'usage et limiter la multiplication des meublés de tourisme.

### **C. La décentralisation de la politique du logement est nécessaire sans être une solution miracle**

Le Gouvernement a annoncé engager un processus de décentralisation du logement, sans en préciser clairement les contours. Un projet de loi en ce sens devrait cependant être déposé à compter du printemps 2024.

L'AMF considère que la mise en place d'un nouveau modèle économique et financier favorable à la production et à la rénovation, marquant une relance de l'engagement de l'État, est un préalable à la mise en œuvre de la décentralisation. Cette décentralisation du logement ne doit pas être le moyen pour l'État d'abandonner une politique nationale de logement viable et pérenne.

L'octroi de compétences et responsabilités supplémentaires qui se ferait sans moyens nouveaux affectés au bloc communal serait contre-productif. Les maires doivent avant tout pouvoir exercer leurs compétences décentralisées dans les meilleures conditions possibles.

Les élus souhaitent cependant que leur pouvoir d'agir dans les politiques de logement soit renforcé. L'AMF considère notamment qu'il faut permettre aux communes d'ajuster localement les modèles économiques en leur laissant une marge de manœuvre suffisante sur la fiscalité locale et les zonages qui conditionnent le financement d'opérations ciblées. Alors que les communes et intercommunalités sont compétentes en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, elles ne sont pas aujourd'hui autorisées à participer à l'élaboration des zonages administratifs des poli-

tiques publiques qui s'appliquent sur leur territoire. Favoriser la place de la commune et des intercommunalités dans la délimitation des zonages, c'est renforcer la démocratie autour de ces dispositifs techniques qui sont aujourd'hui décidés au niveau national par décrets ou arrêtés ministériels, loin des territoires sur lesquels ils s'appliquent ; c'est consolider l'efficacité des politiques publiques en rapprochant le pouvoir de décision des besoins des habitants, en subsidiarité. C'est enfin améliorer l'appropriation par les communes de ces zonages, et donc favoriser leurs initiatives en cohérence avec ces zonages, et ainsi garantir leur efficacité.

Décentraliser certains outils réglementaires tels que les zonages ou la fiscalité locale permettrait donc, selon l'AMF, d'améliorer la situation dans beaucoup de communes. Les élus sont prêts à discuter d'une décentralisation « ligne par ligne », où chaque décentralisation de compétence serait étudiée singulièrement, et donnerait lieu à une nécessaire compensation financière pour exercer ladite compétence.

Pour autant, les maires ne souhaitent pas que l'État arrête de s'engager sur des dispositifs sous prétexte que des élus participent à les améliorer et les affiner.

L'AMF est également clairement opposée à une décentralisation généralisée des politiques d'hébergement d'urgence, du DALO, et de gestion migratoire, considérant que ce sont des compétences régaliennes qui relèvent de la solidarité nationale.

Par ailleurs l'AMF n'est pas convaincue par le choix de ne traiter la décentralisation qu'à travers le prisme de la redéfinition d'une « autorité organisatrice de l'habitat. Si elle appelle à de nouveaux transferts de compétences et à l'attribution concomitante de moyens adaptés aux communes et aux intercommunalités, elle s'interroge cependant sur la réelle valeur ajoutée de l'autorité organisatrice de l'habitat,

sans politique nationale à la hauteur des enjeux évoqués.

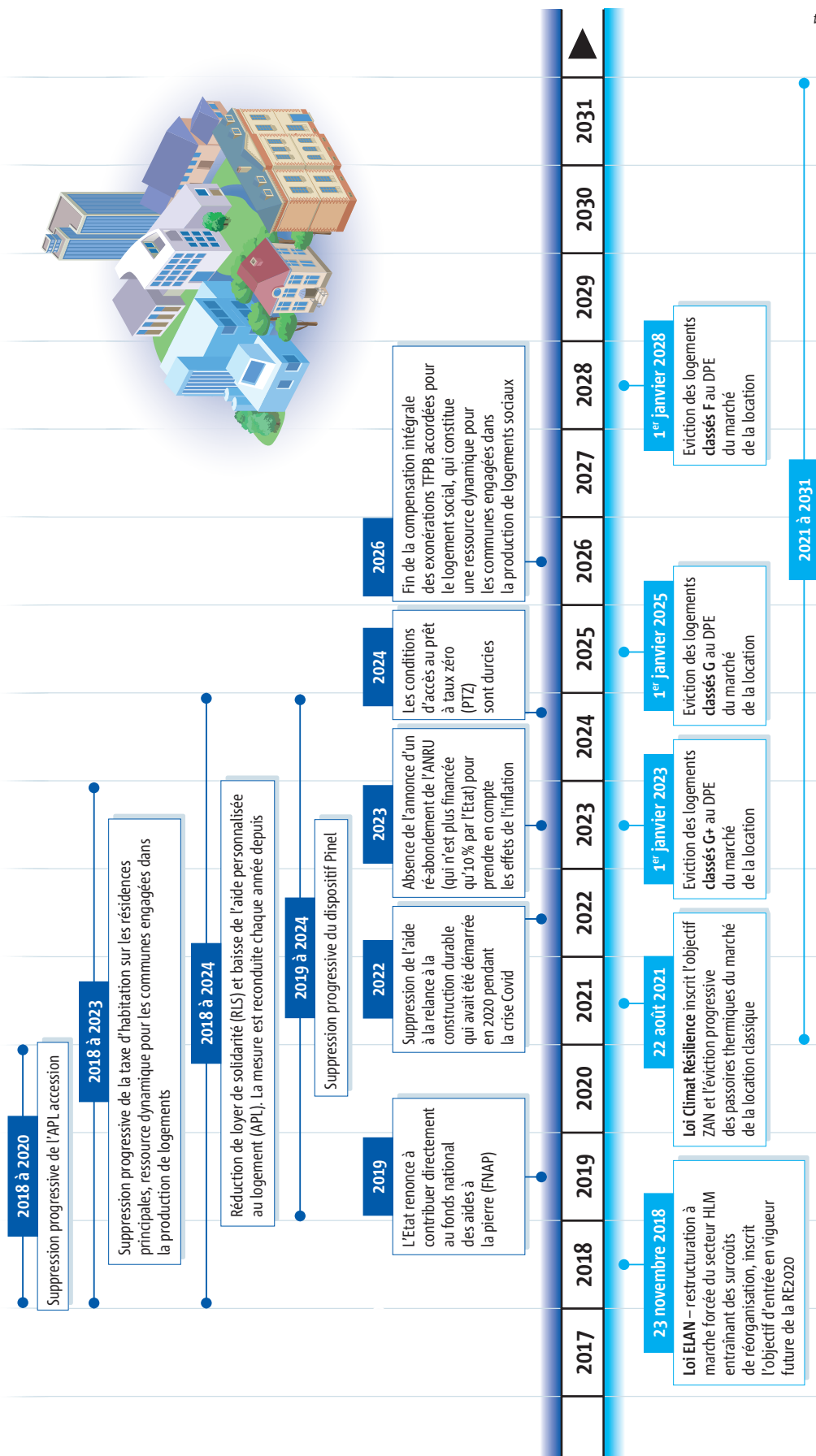
L'AMF s'opposera au recours à ce statut aux contours flous, s'il conduit à écarter la participation des communes et des maires aux décisions locales et impose des transferts de compétences communales aux intercommunalités en bloc, à contre-courant du principe de subsidiarité et de la libre gouvernance du bloc communal.

L'AMF alerte également sur les risques de ne pas s'appuyer - ou de créer une certaine confusion - sur la protection constitutionnelle que constitue l'article 72-3 qui prévoit la compensation financière des transferts de compétences aux collectivités.●

## Depuis 2017, des mesures multiples qui expliquent la crise du logement actuel

### 1 Des mesures révélant le désengagement financier direct de l'État

pour maintenir un modèle économique de production de logement stable dans une période marquée par la hausse des prix, la hausse des taux d'intérêt et l'inflation des coûts de production



Source : AMF ; @ Segnier.fr 2024

### 2 De nouvelles lois et réglementations

successives qui contribuent aux surcoûts pour la production, à la pénurie de l'offre et à l'augmentation de la demande

## II Les 25 propositions de l'AMF pour faire face à la crise du logement

Les propositions suivantes de l'AMF ont été formulées à partir des réflexions du groupe de travail Logement et de la commission Aménagement, ainsi que des échanges avec ses adhérents.

On constatera qu'elles rejoignent souvent sur le fond les propositions énoncées par l'ensemble des acteurs du logement dans le cadre du CNR logement qui s'est déroulé au premier semestre de l'année 2023.

### Axe 1. Donner du pouvoir d'agir aux maires pour réguler l'offre

#### 1 Renforcer la place du maire dans les politiques d'attribution et de pilotage de la gestion et de la production de logement social

L'AMF rappelle la nécessité d'une politique de peuplement, adaptée aux besoins et aux parcours résidentiels pilotée prioritairement par les maires, connaisseurs des équilibres de leur territoire et des services rendus à leur population.

Les communes sont les premiers partenaires des bailleurs sociaux dans leurs projets de construction, par leur politique foncière notamment, dans leurs projets de renouvellement urbain, dans la gestion urbaine de proximité et de l'espace public, dans le lien quotidien avec les gardiens, les associations de locataires et les acteurs de quartier. Les communes sont aussi les premiers partenaires financiers du logement social. En particulier, ce sont elles qui, par les garanties

d'emprunt qu'elles accordent et l'exonération non compensée de taxe foncière sur les propriétés bâties, soutiennent la construction de logement social.

Pour conforter la place du maire en tant qu'autorité d'attribution de référence, réservataire de la majeure partie des logements sociaux, l'AMF propose :

- que l'avis conforme du maire soit systématiquement demandé pour les décisions de bailleurs concernant la gestion et la cession de logements sociaux et intermédiaires,
- que les maires puissent participer activement à l'élaboration des conventions d'utilité sociale (CUS) des bailleurs qui sont implantés dans leur commune,
- que chaque commune puisse dialoguer avec des bailleurs sociaux, et ce même si la commune ne dispose pas encore de logement social. Il est regrettable que certaines communes, le plus souvent rurales, n'aient pas accès à la possibilité de répondre aux besoins de la population en matière de production de logement social, faute de bailleur social intéressé et disponible pour intervenir sur la commune.
- Que la gestion en flux des réservations soit réellement pilotée par le maire afin d'éviter une automatisation des politiques d'attribution.

#### 2 Décentraliser les zonages des politiques de logement

Aujourd'hui, il existe quatre différents types de zonages de tension nationaux, qui comprennent des sous-zonages, sans compter les secteurs d'intervention spécifiques comme les QPV ou les ZRR (devenues aujourd'hui FRR). D'après les retours de l'AMF, la plupart

des élus ne reconnaissent pas leur territoire dans ces zonages établis par l'administration centrale sans concertation préalable et sans prise en compte des enjeux locaux. Ils ne comprennent pas non plus pourquoi ils n'ont pas accès à certains dispositifs de politique du logement ou d'urbanisme d'intérêt général sur la base de ces zonages.

Pour l'AMF, il est essentiel de décentraliser les zonages administratifs de politique de logement pour relancer efficacement la politique du logement et adapter finement les dispositifs nationaux aux enjeux locaux.

### **3 Lutter efficacement et finement contre les logements vacants en s'appuyant sur la fiscalité locale**

Même si la lutte contre les logements vacants a toujours été présentée comme une priorité du gouvernement, force est de constater que ce dernier s'est contenté de mesures marginales sur le sujet, en décalage avec les attentes fortes de la population.

Concrètement, les taux de la taxe annuelle sur les logements vacants ont été légèrement augmentés en 2022. En outre, l'État a transféré une grande partie des recettes des différentes taxes sur les logements vacants dans le budget général de l'État, alors qu'elles étaient initialement affectées à l'Anah et aux collectivités.

Malgré cette nouvelle ressource, il n'y a pas eu de plan ambitieux contre la vacance bien que des initiatives intéressantes aient été prises sur certains territoires sélectionnés. L'AMF propose de transformer les différentes taxes sur les logements vacants en une véritable taxe unique du bloc communal, considérant que la fiscalité locale est un levier efficace et pertinent pour encourager la remise en vente des logements vacants et permettre de faire contribuer les propriétaires de logements vacants aux politiques portées par les communes.

Enfin l'AMF est favorable à une déliaison des taux des différentes taxes locales (THRS, THLV, TF) pour pouvoir cibler plus efficacement les différents types d'occupation selon chaque situation locale.

### **4 Donner aux maires les outils nécessaires pour réglementer les meublés de tourisme et équilibrer l'offre locative**

La perspective pour un propriétaire de voir son bien mis en location être classé comme non décent en vertu de la Loi Climat va provoquer des comportements adaptatifs défavorables à l'équilibre de l'offre locative dans les communes et sûrement augmenter la part de logements transformés en meublés, en résidences secondaires ou en logements vacants. Il faut donc laisser aux communes les moyens de réguler et de limiter ce déséquilibre à venir. Il est d'abord proposé de permettre à toutes les communes d'avoir un accès simple aux données compilées sur les meublés de tourisme. Ensuite, il faut leur permettre d'avoir accès à des outils juridiquement consolidés pour directement limiter et contrôler l'offre de location de meublés. Enfin, les communes devraient se voir offrir la possibilité de majorer la taxe sur les résidences secondaires sans augmenter la taxe foncière et faire un rééquilibrage global de la fiscalité propre aux différents régimes de la location saisonnière et de la location de longue durée.

Une première étape a été actée en ce sens dans la loi de finances 2024 mais qui n'est pas satisfaisante.

L'AMF soutient donc pleinement la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue, qui est actuellement débattue au Parlement, qui reprend en partie ces revendications portées par les maires.

## Axe 2. Se donner la possibilité de libérer le foncier pour la production de logements

### 5 Garantir un financement pérenne des agences et des établissements publics (ANRU, ANCT, EPF...) qui accompagnent les communes et intercommunalités dans le portage des projets de logement, en réhabilitation et en construction neuve

Il est nécessaire de prévoir des modalités de financement qui prennent en compte le contexte inflationniste. Les maires ont témoigné de leur inquiétude forte sur le manque de structuration des établissements publics fonciers sur l'ensemble du territoire national. C'est pourquoi l'AMF appelle à une meilleure répartition des EPF sur le territoire, et qu'il leur soit garanti un financement pérenne à la hauteur des enjeux d'intervention et de portage sur un foncier devenu plus cher.

Il est, en ce sens, également proposé d'ouvrir plus largement l'accès aux différents outils et dispositifs d'aménagement, aujourd'hui dédiés à des programmes nationaux spécifiques (ORT, PPA, programmes de l'ANCT, etc.) ainsi qu'aux différents opérateurs qui portent la production (organismes HLM, organismes de foncier solidaires, Action Logement, notamment) pour toutes les communes et intercommunalités.

L'État doit garantir la capacité d'agir de l'ANRU et le financement des projets de renouvellement urbain en cours qu'elle accompagne. L'agence doit pouvoir compter sur des programmes et des financements pluriannuels, afin d'assurer un suivi des projets par les équipes municipales successives et le respect des échéances fixées. Par ailleurs, les fonds de l'ANRU doivent être revalorisés chaque année pour prendre en compte l'augmentation des coûts des travaux causés notamment par l'inflation et par l'impact des normes environnementales.

### 6 Accélérer les procédures de récupération foncière (biens sans maître, biens en l'état d'abandon)

Considérant la raréfaction progressive du foncier, l'AMF suggère que les procédures de récupération foncière soient facilitées, notamment en ce qui concerne les biens sans maître et en état d'abandon, et accélérées sur l'ensemble du territoire national.

### 7 Simplifier l'évolution des documents d'urbanisme au regard des nouveaux enjeux et élargir, pour toutes les communes, les pouvoirs de dérogation du maire prévus pour les zones tendues dans le code de l'urbanisme

L'intégration des enjeux en matière de décarbonation de l'aménagement, de sobriété foncière, d'implantation d'énergies renouvelables ou de réindustrialisation, dans des délais ambitieux, nécessite de généraliser les procédures accélérées et simplifiées d'évolution des documents d'urbanisme à l'initiative de la commune ou de l'intercommunalité compétente.

Elle nécessite également de permettre aux maires de toutes les communes d'adapter la règle du PLU au regard des enjeux prioritaires issus des politiques publiques nationales et inscrits dans le projet de territoire par le biais de dérogations, comme le permet notamment le code de l'urbanisme dans les zones tendues (Cf. article L 152-6 du CU qui permet notamment au maire de déroger dans certains cas aux obligations en matière de création d'aires de stationnement).

### 8 Majorer la taxation des plus-values sur la cession des terrains nus rendus constructibles

Pour la mise en œuvre du ZAN, il reste aussi à mettre en place un modèle économique et financier sur le long terme, permettant le renouvellement urbain et la réaffectation des friches pour maintenir un niveau de production élevé malgré les contraintes nouvelles. La libération du foncier suppose une réflexion

globale sur la fiscalité foncière jugée aujourd'hui incitative à la rétention foncière et à l'artificialisation.

Pour le financement des équipements publics et du recyclage urbain, la majoration de la taxation des plus-values sur la cession des terrains nus devenus constructibles est évoquée comme une piste prioritaire de désincitation à l'artificialisation et de financement de la réalisation des équipements publics nécessaires à la mise en œuvre de politiques de sobriété foncière, de densification et de renaturation dans des secteurs identifiés.

### **9 Réinstaurer et simplifier le versement pour sous-densité (VSD)**

Les élus de l'AMF souhaitent qu'on réinstalle, en le simplifiant, le versement pour sous-densité (VSD), outil fiscal destiné à permettre une utilisation plus économe de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain.

### **10 Réformer et majorer la taxe d'aménagement afin de l'adapter au ZAN**

Au regard de l'impact financier du ZAN sur le coût de réalisation des équipements publics, il paraît nécessaire de réévaluer le taux normal de la taxe d'aménagement. Le taux de droit commun de la taxe d'aménagement, pour la part communale et intercommunale, peut varier dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %. Il peut être modulé en fonction des aménagements à réaliser par secteurs géographiques. Différents secteurs peuvent ainsi être mis en place, définis dans un document graphique figurant à titre d'information en annexe du PLU. En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes et les EPCI où la taxe est instituée de plein droit. Il est également prévu que le taux de la part communale ou intercommunale puisse être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, pour la réalisation de travaux substantiels de voirie, de réseaux ou pour la création d'équipements

publics généraux. Dès 2020, l'AMF avait proposé d'augmenter le plafond du taux normal de la taxe d'aménagement (de 1 % à 10 % par exemple) dans les zones de renouvellement urbain ciblées comme prioritaires dans le cadre des objectifs de sobriété foncière afin de permettre la création d'équipements publics plus qualitatifs (espaces verts, aires de jeux, jardins partagés etc.). Un taux majoré de droit commun pourrait, en effet, être plus favorable pour répondre au nouveau modèle économique du ZAN par secteurs.

### **11 Réformer la fiscalité des droits de mutation**

L'AMF rejoint l'avis du Conseil des prélèvements obligatoires qui recommande d'envisager la pertinence de taux variables d'une nouvelle part de DMT0 en fonction du caractère artificialisant des opérations immobilières. Cette nouvelle part compléterait la part additionnelle déjà affectée au bloc communal.

### **12 Développer des observatoires à l'échelle nationale et locale afin d'analyser l'évolution du coût du foncier et ajuster les outils financiers et fiscaux**

La loi Climat, comme les différents décrets d'application, n'ont pas évalué l'impact financier, fiscal et économique du ZAN. Sur ce point les élus constatent un renchérissement quasi-automatique du coût du foncier par deux ou trois depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat. Certains acteurs, à l'instar des promoteurs, ont déjà intégré la rareté foncière dans leur modèle économique et participent parfois, en rachetant les seules réserves foncières existantes, à l'augmentation des prix. Ainsi, le rééquilibrage du coût du foncier est un objectif majeur pour permettre notamment de construire des logements abordables et engager des opérations d'aménagement. Les élus s'accordent à dire qu'à défaut, la construction de logement sociaux sera extrêmement complexe au regard du coût de sortie des logements, les communes et les inter-

communalités n'ayant plus de marge de manœuvre voire d'outils suffisants pour porter le foncier ou financer les surcoûts.

Un observatoire national sur l'évolution du prix du foncier, alimenté par les observatoires locaux, pourrait analyser cette évolution et permettre d'ajuster les outils opérationnels financiers et fiscaux aux besoins des territoires.

### **13 Articuler l'objectif ZAN avec les objectifs de production**

Il peut être envisagé de modifier la trajectoire de l'objectif ZAN dans les communes concernées par un besoin important en logements, considérant que l'objectif de loger la population est prioritaire par rapport à l'atteinte de l'objectif ZAN. Ce type de disposition existe déjà pour les communes d'Outre-Mer en vertu de la loi du 20 juillet 2023 sur l'accompagnement des élus au ZAN. Il convient de la généraliser.

### **14 Établir une sécurisation juridique des clauses et outils visant à lutter contre la spéculation à destination des maires et présidents d'intercommunalités (chartes, etc.)**

Il est nécessaire que les communes et intercommunalités disposent de plus grands moyens d'agir contre la spéculation, déjà constatée, que le ZAN risque de faire encore croître. Dans cette perspective de lutte contre la spéculation, l'AMF demande une sécurisation juridique des clauses et outils allant dans ce sens. Des chartes peuvent notamment y contribuer.

### **15 Relancer la mise à disposition avec décote du foncier public de l'État et de ses opérateurs pour des opérations visant à créer des logements**

### **16 Proposer un mécanisme de régulation des prix du foncier sur la base du volontariat des communes et intercommunalités**

Le GT 2 du CNR Logement a esquissé, en mai 2023, des mécanismes visant à lutter contre la crise de la demande et la spéculation fon-

cière. Ces travaux doivent être poursuivis au regard des effets de la persistance de taux d'intérêts élevés et de l'augmentation continue des coûts de production.

## **Axe 3 . Stopper l'aggravation de la pénurie de l'offre et réengager l'État vers un modèle économique soutenable pour la production**

### **17 Imposer une pause législative (loi Climat, DPE à 2025 et 2028) et réglementaire à titre conservatoire, sur de nouvelles mesures contraignant la production**

Les ambitions écologiques de rénovation énergétique du parc et de sobriété foncière ne doivent pas se faire au détriment de l'offre de logement nécessaire pour répondre aux besoins. Ajouter des contraintes réglementaires risquerait d'aggraver la baisse en cours de l'offre de logements abordables et d'affaiblir à nouveau le modèle économique de production.

### **18 Réhabiliter l'acte de construire dans le discours et soutenir concrètement les communes qui participent à l'effort de production de logement abordable : compensation totale des exonérations de taxes sur les résidences, incitation fiscale à l'investissement locatif et à l'accession à la propriété, aide aux maires bâtisseurs, aides à l'ingénierie...**

Ces dernières années, un discours culpabilisateur et ambigu a parfois été porté par l'État autour de la lutte contre l'étalement urbain et la nécessaire densification des villes (parfois de manière contradictoire avec les discours sur la nécessité de construire dans le cadre de la loi SRU), qui a pu paraître décalé par rapport aux besoins de développement des communes et intercommunalités. Cette situation place les maires, qui signent les permis de construire et qui sont donc en première ligne face à leurs administrés, dans un profond



embarras voire dans l'insécurité juridique lorsqu'ils portent des projets.

De plus, toutes les réductions des ressources locales et dynamiques des communes et des intercommunalités qui ont été votées ces dernières années (suppression de la taxe d'habitation, suppression de la CVAE, exonérations de taxes foncières) conduisent inexorablement à une réduction des services à la population et constituent de fait un frein puissant aux dynamiques des politiques de production et de rénovation de logements, que ce soit en zone urbaine ou rurale.

Le logement de nouvelles populations ou l'accompagnement des parcours résidentiels ne pourront se faire que si les modèles économiques de la construction sont favorables aux communes. Pour l'AMF, la mesure prioritaire à prendre est donc la généralisation du principe de compensation intégrale des décisions prises par l'État, passées et actuelles, autorisant des abattements et exonérations de ces taxes locales. Pour relancer la production, il est vital de sortir de cette situation contreproductive où les communes qui construisent ou ont construit du logement, et du logement social en particulier, sont les plus pénalisées financièrement par les mesures gouvernementales.

### **19 Mettre en œuvre une loi de programmation pour le logement pour donner de la visibilité sur l'engagement de l'État et ses objectifs en matière de production, de rénovation et d'adaptation des logements**

Les maires ont besoin de visibilité sur les cinq années à venir pour être incités à se lancer dans des opérations de logements (et de logements sociaux en particulier). Or cette visibilité pluriannuelle de l'engagement de l'État dans les politiques du logement manque cruellement aujourd'hui. Les grandes orientations politiques du gouvernement ne sont encore aujourd'hui que partiellement connues, un an et demi après le début du quinquennat, concernant : la poursuite de la RLS ; les pérennisations de l'ANRU, de l'ANCT, du FNAP et

des programmes type Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, ZRR, le Fonds Vert ; la réaction face à l'augmentation des taux d'intérêt ; le soutien aux bailleurs sociaux face aux crises successives touchant leur secteur ; le soutien à la production de logement pour les étudiants ou les saisonniers ; les mesures qui seront à prendre pour faire face à la sortie progressive des passoires énergétiques du marché du logement locatif... Une politique générale doit être définie.

### **20 Préserver la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC, anciennement 1% logement) et garantir sa juste utilisation**

La politique de ponction occasionnelle par l'État sur les fonds d'Action Logement tirés de la PEEC peut rendre peu lisible les financements dédiés à la politique du logement. C'est le cas notamment s'agissant des projets portés par l'ANRU dont le budget est abondé par le 1% logement. Le risque est de détourner la PEEC et Action Logement de leurs raisons d'être, à savoir d'aider les travailleurs dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, et de participer à produire des logements sociaux et accessibles à destination de ces mêmes travailleurs via l'accompagnement équilibré et soutenu de tous les types de bailleurs, et sur l'ensemble du territoire français, zones rurales comprises.

### **21 Renoncer à exclure de façon uniforme les passoires thermiques de l'offre de logements disponibles à la location**

Aujourd'hui, certaines communes auraient plus de 50% de leur parc classé E, F ou G au DPE. Le risque est pour elles, de voir réduite brutalement, aux échéances fixées, l'offre locative si les objectifs de la loi Climat, ne peuvent pas être atteints, au regard des moyens dont les propriétaires, bailleurs et collectivités disposent pour réaliser les travaux. L'AMF propose de travailler sur la possibilité pour les communes et intercommunalités compétentes en politique du logement de décaler

l'application des interdictions de location des passoires thermiques si elles considèrent, après diagnostic, qu'une telle interdiction aurait pour effet d'entraver ou de déséquilibrer considérablement l'offre locative sur le territoire. En complément, il faudrait renforcer particulièrement l'aide de l'État à la rénovation sur ces territoires qui nécessitent, de fait, des adaptations du calendrier.

**22 Préciser rapidement les financements venant de l'État sur un plan quinquennal d'accompagnement des propriétaires et bailleurs à la rénovation des passoires énergétiques et créer un véritable service public de rénovation énergétique de l'habitat avec un haut niveau d'ambition**

Même si l'engagement de l'État sur la rénovation énergétique est important depuis la mise en place de MaPrimeRénov' et l'augmentation du budget de l'Anah, le nombre de passoires thermiques n'a pas diminué entre 2018 et 2022. Les raisons de cet échec sont désormais connues : les moyens sont encore insuffisants, le reste à charge pour les particuliers reste encore trop important compte tenu de la baisse de leur pouvoir d'achat et des difficultés liées à l'accès au crédit.

De plus, il est techniquement complexe de massifier les opérations de rénovations abordables au regard des fragilités des filières. Il est par ailleurs nécessaire que la stratégie de l'État soit développée et connue, concernant les aides directes et la mise en place du service public de l'accompagnement à la rénovation énergétique pour permettre aux communes et intercommunalités de positionner leurs politiques complémentaires. Le dispositif France Rénov' se limite aujourd'hui à une mission d'information et de conseil concernant les aides apportées par l'État via l'Anah et les collectivités. Se contenter de cette mission paraît insuffisant dans le contexte actuel. France Rénov' doit se donner pour objectif de faire émerger une filière de rénovation et d'ac-

compagnement structurée et en capacité d'intervenir sur l'ensemble du territoire, à des prix abordables. Enfin, un investissement important doit être réalisé pour massifier l'adaptation des logements au vieillissement de la population et pour rendre l'ensemble du parc plus inclusif qu'il ne l'est aujourd'hui.

**23 Renforcer le caractère coercitif de la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées**

Pour l'AMF, il est essentiel de sécuriser financièrement et juridiquement les maires dans l'application des procédures de mise en sécurité des immeubles (gestion de la mise en sécurité) et des procédures à l'encontre des marchands de sommeil et d'accompagner les maires qui mettent en place des outils efficaces de régulation comme les permis de louer ou de diviser.

Les élus constatent que les opérations lourdes de résorption de l'habitat indigne peuvent être bloquées en raison de l'inefficacité des mesures coercitives prévues pour traiter ces bâtiments, et ce pour diverses raisons (insolvabilité des propriétaires occupants, indivisions, disparition des propriétaires, de leurs héritiers, fraude, etc.). Les procédures de lutte contre l'habitat indigne, et notamment de résorption de l'habitat insalubre, doivent être plus coercitives. En dehors des cas d'insalubrité irrémédiables, il faudrait permettre aux communes et aux intercommunalités d'utiliser de nouveaux dispositifs accélérés d'appropriation foncière s'agissant des immeubles faisant l'objet de procédures spécifiques de lutte contre l'habitat indigne, en cas de blocages avérés et notamment lorsque les copropriétaires refusent toute intervention publique.

Enfin, les élus rappellent leur attachement au maintien du pouvoir de police du maire en matière d'habitat indigne, la proximité étant le meilleur gage d'intervention en la matière. Les évolutions proposées par le rapport de la mission relative à la lutte contre l'habitat indigne menée par Michèle Lutz et Mathieu

Hanotin, qui vont dans le sens d'une amélioration et d'une sécurisation du pouvoir d'intervention des maires en la matière, doivent être retranscrites rapidement dans la loi.

Par ailleurs, le manque d'opérateurs susceptibles de réaliser les opérations préalables de curage des bâtiments en situation de mise en sécurité ou d'insalubrité a été mentionné comme un obstacle important par les élus. Seuls certains opérateurs disposent aujourd'hui de l'expertise nécessaire pour réaliser de tels travaux préalables. Il conviendrait de renforcer la montée en compétence des opérateurs sur ce type de travaux de résorption de l'habitat insalubre sur l'ensemble des territoires, y compris en zone détendue.

De nouvelles procédures et de nouveaux moyens doivent également être mobilisés pour accélérer le redressement des copropriétés dégradées ou en voie de l'être.

#### **24 Relancer un plan massif de production à destination des jeunes actifs et des étudiants**

Le président de la République avait promis, lors de sa campagne en 2017, un plan de construction de 60 000 logements à destination exclusive des étudiants. D'après les travaux du Sénat, seules 36 000 places ont été créées entre 2018 et 2022. La réponse apportée semble insuffisante et le manque de places disponibles, qui s'aggrave d'année en année, alimente la précarité étudiante. Il devient urgent de quantifier précisément les besoins et de massifier une offre adaptée.

**25 Garantir les effectifs dans les services déconcentrés (DDT), chargés de la gestion de compétences relevant de la solidarité nationale, exercées par l'État concernant les politiques de logement** telles que l'hébergement des sans-abris, le relogement des ménages bénéficiaires DALO et des occupants de squats, la lutte contre l'insalubrité et les marchands de sommeil...

# LA CRISE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

## Analyse de la situation et propositions de l'AMF pour en sortir

Le constat d'échec de la politique du logement menée depuis ces dernières années est aujourd'hui largement partagé parmi les maires et présidents d'intercommunalité. La réalité des chiffres est alarmante. Cette inquiétude s'installe à un moment où il n'y a jamais eu autant de demandeurs de logement social, où la paupérisation du parc social s'accélère, où l'absence de mesures de soutien à l'investissement locatif dédiées aux particuliers est définitivement actée et où une grande partie de la population ne peut plus être propriétaire en raison des effets combinés de la hausse des taux d'intérêts pour les crédits et de l'explosion globale des prix. Celle-ci devrait s'accroître à cause notamment de la rareté foncière liée à l'objectif ZAN et à la concurrence des opérateurs publics comme privés pour occuper le foncier disponible.

Dans le même temps, l'application de la réglementation sur le diagnostic de performance énergétique (DPE), entre progressivement en vigueur dès 2024. Elle interdit la mise en location des logements énergivores. D'ici 2028, si le rythme de rénovation ne s'accroît pas radicalement, 5 millions de logements seront concernés par une interdiction de mise en location.

Alors que tous les indicateurs sont au rouge, l'AMF tire le bilan et les enseignements de la politique du logement menée depuis ces dernières années et propose 25 pistes d'actions pour rompre efficacement avec les orientations prises et relancer durablement la production de logements.



ASSOCIATION DES MAIRES DE FRANCE   
ET DES PRÉSIDENTS D'INTERCOMMUNALITÉ

41, quai d'Orsay 75343 Paris cedex 07

[www.amf.asso.fr](http://www.amf.asso.fr)

@l\_amf