



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Crise du logement :
le Sénat dresse un constat sévère de la situation actuelle,
pointe la responsabilité du gouvernement et propose des mesures
audacieuses pour une refonte de la politique du logement

Paris, le 30 avril 2024

Lors de sa réunion du 30 avril 2024, la commission des affaires économiques a approuvé le rapport transpartisan sur la crise du logement présenté par Dominique Estrosi Sassone, présidente, Viviane Artigalas et Amel Gacquerre, co-rapporteuses.

Les sénatrices **pointent la responsabilité particulière du Gouvernement qui a aggravé la crise** du fait de la réduction du soutien aux acteurs du logement depuis 2017 et des récentes mesures prises lors du PLF 2024 à l'encontre du Pinel et du prêt à taux zéro (PTZ). Elles estiment que les quelques mesures en faveur de l'offre sont insuffisantes et n'auront pas d'effet immédiat. Elles soulignent que, si rien n'est fait, la crise va s'approfondir et s'installer dans la durée créant une véritable crise sociale et politique.

Après avoir analysé les causes de long, moyen et court termes de la crise, elles préconisent des mesures fortes pour relancer la demande et l'offre mais aussi pour lancer une refondation de la politique du logement.

Pour un effet à court terme :

1. **stopper l'attrition du marché locatif** (réglementation des meublés de tourisme et repousser à 2028 au lieu de 2025 l'interdiction de louer des logements classés G prévue par la loi « Climat et résilience ») ;
2. **relancer l'accession à la propriété** (revenir sur le recentrage du PTZ, la suppression de l'APL-accession, et supprimer le caractère obligatoire des préconisations du Haut Conseil de stabilité financière) ;
3. **soutenir l'investissement locatif réalisé par les particuliers** (exonération de droits de succession d'un logement neuf acquis en VEFA (dispositif temporaire) et extension aux particuliers des avantages concédés aux institutionnels pour le logement intermédiaire) ;
4. **relancer le logement social par un financement exceptionnel des bailleurs** en fonds propres pour l'acquisition de programmes neufs ;

Pour un effet à moyen terme :

5. **simplifier** (réduire les délais, paralléliser les démarches et réduire les recours, appliquer pleinement les PLU et les bonus de constructibilité, et généraliser les dérogations à l'exemple du village olympique) ;
6. **redonner la main aux élus locaux** en matière de logement (extension des dérogations accordées aux zones tendues, détermination des zonages, part plus active dans l'attribution des logements sociaux, compensation intégrale et pérenne de l'exonération de TFPB, sécurisation juridique des « chartes promoteurs », réflexion sur le renforcement des autorités organisatrices de l'habitat, les AOH) ;
7. **mobiliser les réservoirs fonciers** (faciliter la transformation de bureaux et des zones commerciales d'entrées de ville en logement, développer une stratégie foncière (OFS, DUP anti-spéculation et adapter la trajectoire de ZAN dans les communes à fort besoin de logements) ;

Une refondation pour un impact à long terme :

8. **la rédaction d'un livre blanc aboutissant à une loi de programmation.** Il s'agit de préparer des décisions politiques sous contrainte temporelle et financière sur la base d'un consensus sur le besoin en logements ;

Cette refondation aurait trois objectifs majeurs :

9. **offrir un logement pour tous** en redéfinissant l'appui de la nation aux bailleurs sociaux, en réaffirmant le modèle du logement social et l'importance du lien emploi-logement en termes de priorité d'attribution et de gestion de la PEEC ;
10. **débloquer le parcours résidentiel des classes moyennes** (soutien actif à l'accession, renforcement du PTZ, développement de formules progressives comme cela existe à l'étranger) ;
11. **reconnaître la contribution sociale et économique du bailleur privé à travers un statut** comme producteur et fournisseur d'un service de logement (non-assujettissement des biens en location longue durée, éventuellement sous condition de loyer, à l'IFI et amortissement fiscal de l'investissement locatif comme c'est le cas en Allemagne, garanties suffisantes aux loueurs longue durée).

Dominique Estrosi Sassone, présidente, souligne : « *Le Gouvernement a une lourde responsabilité dans l'aggravation de la crise. Les mesures sont contreproductives ou insuffisantes. Il faut au contraire vigoureusement débloquer le marché et s'atteler à une véritable refondation pour traiter les causes structurelles sinon la crise du logement sera non seulement une bombe sociale mais aussi politique* ».

Viviane Artigalas, co-rapporteuse : « *Les coups de canifs portés au logement social depuis 2017 pèsent lourdement avec plus de 2,6 millions de demandeurs et seulement 82 000 agréments, empêchant les bailleurs de jouer un rôle contracyclique et d'offrir suffisamment de logements dans un contexte de crise du pouvoir d'achat* ».

Amel Gacquerre, co-rapporteure : « *Face à la crise, il est temps de permettre d'avancer à la France qui bouge et de donner les moyens aux maires d'agir. Généralisons l'esprit et les dérogations du « village olympique » pour répondre aux besoins urgents de logement de tous les Français* ».

L'Essentiel

La commission des affaires économiques est présidée par
Dominique Estrosi Sassone (Les Républicains - Alpes-Maritimes).

Amel Gacquerre (Union Centriste – Pas-de-Calais) et **Viviane Artigalas** (Socialiste, Écologiste et Républicain – Hautes-Pyrénées) sont co-rapporteuses.