



Pour diffusion immédiate : 23/04/2024

GOUVERNEURE KATHY HOCHUL

LA GOUVERNEURE HOCHUL ET LES DÉFENSEURS DES DROITS CÉLÈBRENT UN ACCORD HISTORIQUE VISANT À RÉPONDRE À LA CRISE DU LOGEMENT À NEW YORK DANS LE CADRE DU BUDGET PROMULGUÉ POUR L'EXERCICE 2025

Il établit un vaste plan visant à accroître l'offre de logements dans l'État de New York, notamment par le biais de mesures d'incitation à la création de logements abordables dans l'ensemble de l'État, d'outils permettant à la ville de New York de générer davantage de logements, de 500 millions de dollars pour construire jusqu'à 15 000 nouveaux logements sur des terrains de l'État et de l'autorisation de renforcer davantage le programme Pro-Housing Communities de l'État de New York

Cet accord prévoit des protections historiques pour les locataires et les propriétaires, des mesures de lutte contre les abus en matière de loyers, des protections renforcées contre les expulsions, de nouvelles mesures d'application de la loi et de prévention pour protéger les propriétaires contre les vols d'actes de propriété et renforce la loi selon laquelle les squatters ne sont pas des locataires

Il ajoute plus de 600 millions de dollars en fonds d'investissement pour soutenir le logement dans l'ensemble de l'État

Il permet de lutter contre la discrimination en matière de logement à l'encontre des bénéficiaires de bons de la section 8 et des fournisseurs de logements abordables

Ce financement s'inscrit dans la continuité de l'engagement pris par la gouverneure Hochul visant à résoudre le coût du logement pour les New-Yorkais en augmentant l'offre de logements, en favorisant l'accessibilité financière et en soutenant les locataires et les propriétaires

La gouverneure Kathy Hochul a réuni aujourd'hui la cheffe de la majorité au Sénat, Andrea Stewart-Cousins, le maire de New York, Eric Adams, ainsi que des représentants du monde du travail, du logement et des défenseurs des droits des locataires, pour célébrer un accord historique dans le cadre du budget promulgué pour l'exercice 2025 afin de répondre à la crise du logement à New York. L'accord propose des politiques visant à augmenter l'offre de logements, à promouvoir le caractère

abordable, à renforcer les protections des locataires et des propriétaires new-yorkais, ainsi qu'à lutter contre les préjugés et les discriminations dans le domaine du logement. Ces mesures reflètent l'engagement pris par la gouverneure Hochul de s'attaquer à la crise du logement et de réduire le coût du logement pour tous les New-Yorkais.

« Depuis que je suis devenue gouverneure, je défends une vision visant à construire des logements dont les New-Yorkais ont désespérément besoin, et nous célébrons cet accord historique qui transformera des vies et fera passer les familles de travailleurs en premier », **a déclaré la gouverneure Hochul.** « Cet accord sur le logement promulgue un plan approuvé par les syndicats de même qu'une coalition diverse et dynamique de New-Yorkais pour révolutionner le paysage du logement et créer la plus grande expansion des droits des locataires à New York depuis des générations. »

La cheffe de la majorité au Sénat, Andrea Stewart-Cousins, a déclaré : « La majorité démocrate au Sénat et nos collègues du gouvernement de l'État ont entamé ce budget en sachant qu'il était plus que temps de conclure un accord sur le logement qui réponde directement aux défis auxquels les familles sont confrontées. Nous savions que la tâche ne serait pas facile ; cependant, cet ensemble historique répond à la nécessité de développer de nouveaux logements abordables, aide à protéger les propriétaires contre les saisies immobilières et les situations de squat, et donne aux locataires des protections solides telles que celles décrites dans les principes du motif valable. C'est avec enthousiasme que je me joins à mes collègues de la fonction publique, aux défenseurs des droits et aux syndicats pour célébrer cette étape importante, mais nous sommes conscients qu'il reste encore beaucoup à faire. Je remercie mes partenaires au sein du gouvernement de l'État, la gouverneure Hochul, le Speaker Heastie et nos incroyables sénateurs d'État de la majorité, pour leur collaboration et je me réjouis à l'idée de réaliser davantage de choses ensemble. »

Carl Heastie, Speaker de l'Assemblée, a déclaré : « La majorité de l'Assemblée se bat depuis longtemps pour que les New-Yorkais aient accès à des logements sûrs et abordables. Les dispositions que nous adoptons dans ce budget fourniront des protections essentielles aux locataires et aux propriétaires, créeront un nouveau parc de logements et investiront dans le logement abordable à travers l'État grâce à des programmes tels que le New York Housing for the Future. Ce nouveau programme permettra de créer des logements abordables pour ceux qui cherchent à louer ainsi qu'à devenir propriétaires, et, avec les investissements réalisés dans des programmes tels que NYCHA et Mitchell Lama, il aidera davantage de familles à trouver un logement sûr et abordable. »

Accroître l'offre de logements à New York

Dans le cadre du budget promulgué pour l'exercice 2025, la gouverneure Hochul a obtenu un ensemble de programmes et d'initiatives visant à créer de nouveaux logements, notamment des logements abordables, dans la ville de New York. Le budget prévoit la nouvelle incitation fiscale 485-x, un programme sur dix ans qui reprend le programme d'incitation 421-a, aujourd'hui caduc, et qui procure des aides à la construction de logements tout en encourageant l'accessibilité financière et en renforçant les normes salariales pour les travailleurs des métiers du bâtiment et de la

construction, le cas échéant. On estime que le programme 421-a a engendré plus des deux tiers de tous les logements multifamiliaux nouvellement construits dans la ville au cours des dix dernières années.

Le budget reporte également jusqu'en 2031 la date limite prévue pour la construction des projets actuellement soumis au programme échu 421-a, afin de garantir la construction de milliers de logements locatifs précédemment menacés, y compris des logements à prix abordable. En outre, le budget prévoit une nouvelle incitation fiscale pour les projets de conversion commerciale qui comprennent des logements abordables, accorde l'autorité de lever les restrictions de l'État sur la densité résidentielle dans la ville de New York pour la première fois depuis les années 1960 tout en exigeant des logements abordables, et autorise la ville à créer un programme pilote visant à accorder une amnistie aux appartements existants situés dans les sous-sols et les caves qui répondent aux normes de santé et de sécurité qui seront fixées par la ville dans certains quartiers de New York.

Pour les localités situées en dehors de la ville de New York, le budget prévoit un programme d'incitation fiscale pour les projets de construction ou de conversion de logements multifamiliaux à revenus mixtes et entièrement abordables, ainsi qu'une incitation à la création de logements annexes (ADU). Le budget demande également au Conseil de la prévention des incendies et du code du bâtiment de l'État d'étudier les possibilités d'amender le code afin de faciliter la construction d'autres formes de logements multifamiliaux.

La gouverneure Hochul a également obtenu le financement d'un fonds d'investissement de 500 millions de dollars pour soutenir le développement de 15 000 logements sur des terrains de l'État dans l'ensemble de l'État de New York. La gouverneure a annoncé une initiative de réaménagement des sites sous exploités pour le logement dans son discours sur l'état de l'État en 2024, après avoir signé l'année dernière un décret demandant à toutes les agences de l'État d'examiner les propriétés dont elles ont la charge pour déterminer leur potentiel de logement. Les sites seront disponibles au cas par cas, au fur et à mesure que l'État lancera des appels d'offres pour leur développement.

En outre, la gouverneure Hochul a conclu un accord visant à renforcer le programme Pro-Housing Communities de New York en permettant à l'État de faire de la certification Pro-Housing Communities une condition préalable à l'obtention d'un financement discrétionnaire de l'État pouvant atteindre 650 millions de dollars. La gouverneure a annoncé le programme Pro-Housing Communities l'année dernière dans le cadre d'un ensemble de mesures exécutives visant à accroître l'offre de logements à New York, à reconnaître et à récompenser les municipalités qui travaillent activement à exploiter leur potentiel en matière de logement et à encourager d'autres municipalités à faire de même. À ce jour, 179 localités ont déposé leur candidature pour devenir des Pro-Housing Communities et 49 communautés ont été certifiées.

Le budget adopté pour l'exercice 2025 prendra d'autres mesures pour faciliter le retour des appartements vacants sur le marché de la location en rehaussant le plafond des

améliorations apportées aux appartements individuels pour les logements à loyer stabilisé. Les nouvelles conditions imposées au système permettront aux propriétaires de récupérer une part raisonnable des coûts de rénovation sur une période de 15 ans, ce qui favorisera la préservation de l'offre de logements à loyer stabilisé sûrs et modernisés. Le budget prévoit également 40 millions de dollars de capital destiné à la remise en ligne d'appartements vacants nécessitant des réparations en dehors de la ville de New York.

Renforcement des protections pour les locataires et les propriétaires

Dans le cadre du budget promulgué pour l'exercice 2025, la gouverneure Hochul a également obtenu des protections sans précédent contre les abus en matière de loyers et d'expulsions pour les locataires new-yorkais. Le budget considère que les augmentations annuelles de loyer supérieures à 10 % ou à 5 % au-dessus de l'indice des prix à la consommation (le chiffre le plus bas étant retenu) sont présumées abusives afin de protéger les locataires contre les prix abusifs et de renforcer les protections légales dont bénéficient les locataires concernés dans les procédures d'expulsion, le cas échéant. Ces protections seront obligatoires dans la ville de New York ; les municipalités situées en dehors de la ville de New York auront la possibilité d'adhérer au programme. Par ailleurs, la gouverneure Hochul est parvenue à un accord pour renforcer la législation existante afin de préciser que les squatters ne sont pas des locataires et qu'ils n'ont donc pas droit à ces protections ni à aucune autre protection des locataires.

En outre, la gouverneure a renforcé les protections des propriétaires contre le vol d'acte de propriété en établissant une définition claire du crime de vol d'acte de propriété dans la législation sur le vol et en empêchant les investisseurs prédateurs d'acquérir des intérêts dans des biens hérités et de faire pression sur les propriétaires pour qu'ils vendent leur maison familiale. Ces protections renforceront l'application de la loi et permettront aux New-Yorkais de conserver leur logement. Pour mieux prévenir les risques de perte, la gouverneure a introduit un acte de transfert de propriété en cas de décès, qui permettra aux propriétaires d'être certains que leur maison sera protégée après leur décès, sans qu'il soit nécessaire de rédiger un testament en bonne et due forme.

Lutter contre les préjugés et la discrimination en matière de logement

Dans le cadre du budget promulgué pour l'exercice 2025, la gouverneure Hochul a également proposé une disposition législative visant à interdire aux compagnies d'assurance de s'enquérir de la source de revenus des locataires, de l'existence de logements abordables ou de la perception d'une aide gouvernementale au logement, ou d'en tenir compte dans la décision d'émettre ou de continuer à fournir une assurance pour des biens immobiliers résidentiels. Cette nouvelle législation permettra aux prestataires de logements abordables de bénéficier d'une assurance à un prix raisonnable, ce qui permettra d'éviter les augmentations de loyer pour les locataires.

Par ailleurs, la gouverneure créera une nouvelle unité chargée de régler rapidement les plaintes relatives à la discrimination en matière de logement liée aux bons de logement de la section 8, en aidant à placer les personnes et les familles concernées dans des

logements disponibles dont l'accès leur avait été refusé pour des raisons injustifiées en raison de leurs bons de logement.

Autres investissements en capital

Outre la mise en œuvre de grandes actions politiques, le budget promulgué pour l'exercice 2025 comprend également plus de 600 millions de dollars d'investissements en capital pour soutenir le logement dans l'ensemble de l'État, notamment, sans toutefois s'y limiter :

- 150 millions de dollars pour New York Housing for the Future afin de subventionner la construction de coopératives de location et de coopératives d'accession à la propriété de logements 100 % abordables.
- 140 millions de dollars pour l'amélioration des logements de l'Office du logement de la ville de New York (New York City Housing Authority, NYCHA).
- 80 millions de dollars pour l'amélioration des immobilisations de Mitchell-Lamas.
- 75 millions de dollars pour l'amélioration des immobilisations des autorités publiques chargées du logement en dehors de la ville de New York.
- 50 millions de dollars accordés aux banques foncières pour réaménager les propriétés délabrées ou abandonnées.
- 40 millions de dollars pour des subventions en capital afin d'améliorer les logements locatifs vacants en dehors de la ville de New York.
- 40 millions de dollars pour l'édification sur des terrains intercalaires afin de financer le développement de petits pavillons sur des terrains inutilisés ou sous-utilisés ayant déjà fait l'objet d'un aménagement.
- 10 millions de dollars pour l'amélioration des immobilisations des logements ruraux subventionnés au titre du programme fédéral 515 de l'USDA.
- 25,5 millions de dollars pour d'autres projets ponctuels d'aide en capital.

Le maire de New York, Eric Adams, a déclaré : « Lorsque nous avons pris nos fonctions il y a deux ans, nous avons une mission : protéger la sécurité publique, reconstruire notre économie et rendre cette ville plus agréable à vivre pour les New-Yorkais qui travaillent dur. Rendre notre ville plus agréable à vivre, cela signifie construire davantage de logements abordables pour un plus grand nombre de personnes. Nous sommes fiers des progrès réalisés par notre administration dans la construction d'un nombre record de logements abordables l'année dernière, et grâce à la gouverneure Hochul ainsi qu'à nos partenaires à Albany, nous pouvons maintenant aller encore plus loin. Nous avons un message simple à adresser à nos partenaires d'Albany : laissez-nous construire ; et ils nous ont écoutés. Avec cette nouvelle série de dispositions destinées à devenir des lois, incluant toutes nos priorités législatives, nous pouvons faire exactement cela et commencer à nous sortir de cette crise du logement. »

Adrienne Adams, Speaker du conseil municipal de New York, a déclaré : « Les New-Yorkais sont confrontés à une grave pénurie de logements qui exige une action urgente et globale pour qu'ils puissent se permettre de rester chez eux. Grâce au budget adopté par l'État, la ville de New York sera désormais mieux placée pour construire davantage de logements abordables et convertir des bâtiments commerciaux

en logements. Nous apprécions le travail de nos partenaires au sein du gouvernement de l'État et de toutes les parties prenantes qui ont contribué à faire avancer ce budget. »

Le membre de l'Assemblée Alex Bores a déclaré : « Nous devons sortir du cauchemar où le seul moyen de s'offrir un logement à New York est de gagner à la loterie : soit à la loterie des naissances, soit à la loterie du logement, soit à Mega Millions. Pour ce faire, nous devons construire. Si le train de mesures concernant le logement prévu par le budget de l'État profitera aux personnes de tous âges, il est particulièrement utile aux jeunes qui se demandent si l'État (et la ville) sera un endroit abordable où ils pourront s'installer et fonder une famille. Cet ensemble de mesures engage des ressources pour financer directement les logements privés et les logements construits sur des terrains de l'État ; il protège les locataires contre les abus en matière de loyers ; il incite les localités à rendre leurs codes de zonage plus favorables au logement et il réprime les fraudes et les abus. Le coût de l'inaction dans ce domaine était bien trop élevé. Je félicite la gouverneure, les responsables législatives et mes collègues d'avoir mis au point un ensemble de mesures qui marque un grand pas en avant. »

Donovan Richards Jr., président de l'arrondissement du Queens, a déclaré : « Il n'y a qu'une seule façon de sortir de la crise du logement abordable à laquelle notre ville est confrontée : construire. Je suis fier que le Queens reste en tête de la ville de New York pour la production de logements abordables, mais avec d'innombrables familles vivant à la limite de la pauvreté, il n'a jamais été aussi clair qu'il faut faire beaucoup plus pour accroître notre parc de logements abordables. Je suis profondément reconnaissant à la gouverneure Hochul pour son engagement en faveur de la construction et de la préservation de logements abordables dans le Queens et dans tout l'État. Je me réjouis de la poursuite de notre partenariat avec son administration, alors que nous agissons dans l'urgence pour développer rapidement notre parc de logements. »

RuthAnne Visnauskas, commissaire à Rénovation des logements et de la collectivité (Homes and Community Renewal) de l'État de New York, a déclaré : « L'engagement de la gouverneure Hochul en faveur du logement est sans égal. Ces mesures novatrices apportent des solutions qui ont échappé à New York pendant des générations. Les politiques et les centaines de millions de dollars de nouveaux financements inclus dans ce budget vont relancer la production de logements, protéger la capacité des locataires et des propriétaires à vivre en toute sécurité et à un prix abordable dans les communautés de leur choix, et permettre aux promoteurs immobiliers ainsi qu'aux localités de tout l'État de fournir les logements dont les New-Yorkais ont désespérément besoin. Bien que nous célébrions cet accomplissement, nous comprenons également que cela représente l'une des nombreuses mesures qu'il faudra prendre pour répondre de manière adéquate à la crise du logement abordable et nous nous réjouissons d'un partenariat continu avec l'Assemblée législative pour trouver des solutions à long terme. »

Manny Pastreich, président de 32BJ SEIU, a déclaré : « Entretenir les immeubles de New York ne devrait pas signifier sacrifier votre capacité à y vivre parce que les loyers sont trop élevés. Avec de bons salaires pour les travailleurs, des outils intelligents pour encourager l'offre de logements et des protections solides pour les locataires en cas de motif valable, cet accord sur le logement est une étape majeure pour réparer les injustices de la crise du logement abordable à New York. L'approche intermédiaire que nous avons défendue nous a aidés à trouver la voie d'un écosystème du logement qui permette aux New-Yorkais de tous niveaux de revenus de vivre, de travailler et d'élever leur famille chez eux, à New York. Nous félicitons la gouverneure Hochul, la cheffe de la majorité au Sénat Stewart-Cousins, le Speaker Heastie et tous les élus, les syndicats et les partenaires du progrès qui ont travaillé ensemble pour construire cette nouvelle fondation pour un New York plus abordable. »

Le PDG de NY Building Congress, Carlo A. Scissura, a déclaré : « Avec l'adoption du budget de l'exercice 2025, la gouverneure et l'Assemblée législative ont démontré leur engagement à éliminer les obstacles au développement résidentiel abordable et à s'attaquer de front à la crise du logement dans l'État de New York. L'année dernière, la ville de New York a vu ses projections annuelles de nouveaux logements chuter de façon stupéfiante de 30 000 à un peu plus de 11 000. En allouant des fonds au programme Affordable Neighborhoods for New Yorkers et en permettant la suppression des barrières obsolètes sur les ADU et le plafond de 12 FAR, l'État sera en mesure de construire des logements que les New-Yorkais peuvent réellement se permettre d'habiter tout en créant des opportunités d'emplois bien rémunérés pour les travailleurs qui les construisent et les entretiennent. Au nom du Building Congress, je suis fier de dire que nos membres sont prêts à commencer à creuser le sol pour construire notre chemin vers un avenir plus abordable et plus équitable, et nous félicitons la gouverneure d'avoir mené cet effort jusqu'à la ligne d'arrivée. »

Rachel Fee, directrice exécutive de la New York Housing Conference, a déclaré : « Ce budget est une avancée significative en matière de logement abordable, d'habitabilité et d'opportunités pour les New-Yorkais. Nous félicitons la gouverneure Hochul et l'Assemblée législative de l'État pour avoir avancé des solutions à la crise du logement abordable à New York en adoptant de nouvelles politiques et de nouveaux programmes en matière de fiscalité, de zonage et de ressources budgétaires qui contribueront à accroître notre offre de logements. La New York Housing Conference continuera à travailler aux côtés de nos partenaires au sein du gouvernement pour poursuivre ce travail jusqu'à ce que chaque New-Yorkais ait accès au logement sûr, décent et abordable qu'il mérite. »

Howard Slatkin, directeur exécutif du Citizens Housing & Planning Council, a déclaré : « L'accord sur le budget de l'État de cette année permet à l'État de New York de faire des progrès significatifs dans la lutte contre la crise de l'offre et de l'abordabilité du logement. Ce n'est qu'en ajoutant des logements locatifs à revenus mixtes dans la ville de New York et dans la région que nous pourrions remédier à l'insécurité et à l'inabordabilité du logement. La prochaine étape nécessaire sera l'action de la ville pour répondre aux besoins urgents en matière de logement, y compris les réformes de zonage comme City of Yes for Housing Opportunity, et le lancement d'un programme

de légalisation des appartements dans les sous-sols. Nous apprécions la constance avec laquelle la gouverneure défend des solutions qui s'attaquent aux causes profondes de nos problèmes de logement. »

Jolie Milstein, PDG de la New York State Association for Affordable Housing, a déclaré : « Ce budget va dans le sens de l'engagement pris par la gouverneure Hochul et l'Assemblée législative de l'État de veiller à ce que tous les New-Yorkais aient accès à un logement sûr, décent et abordable. Il maintient les niveaux cruciaux de fonds d'immobilisation et met en œuvre de nouvelles initiatives inédites pour accroître l'offre de logements. Il supprime également les obstacles à la production de logements abordables en s'attaquant à la discrimination en matière d'assurance, en supprimant les exigences de zonage restrictives dans la ville de New York et en favorisant les incitations fiscales nécessaires en échange de la fourniture aux locataires d'un logement abordable à long terme. Il n'y a pas de solution unique pour résoudre la crise de l'offre de logements à l'échelle de l'État, mais ce budget élimine les politiques prohibitives et constitue une avancée significative sur laquelle nous sommes impatients de travailler avec la gouverneure et les législateurs. »

Rafael Cestero, PDG de la Community Preservation Corporation, a déclaré : « Je salue l'accord budgétaire de l'État, qui dotera la ville de New York et l'État des outils nécessaires pour relancer une nouvelle vague de développements de logements. La nouvelle mesure d'incitation de 485 x, qui s'ajoute aux autres initiatives en matière de logement prévues dans l'accord, arrive à point nommé et permettra enfin de construire davantage de logements pour les New-Yorkais. Bien qu'il y ait encore du travail à faire, je suis encouragé de voir nos dirigeants à Albany prendre les mesures nécessaires pour résoudre cette crise historique du logement. »

Le programme de la gouverneure Hochul en matière de logement

Le budget promulgué pour l'exercice 2025 s'appuie sur l'engagement pris par la gouverneure Hochul de s'attaquer à la crise du logement dans l'État de New York afin de rendre l'État plus abordable et plus agréable à vivre pour tous les New-Yorkais. Dans le cadre du budget de l'exercice 2023, la gouverneure avait annoncé un plan quinquennal de 25 milliards de dollars pour le logement, afin de créer et de préserver 100 000 logements à prix abordable. Plus de 40 000 logements ont été construits à ce jour.

###

Informations supplémentaires disponibles sur le site Web www.governor.ny.gov.
État de New York | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418
Inscrivez-vous pour recevoir les informations les plus récentes du Bureau de la gouverneure :
ny.gov/signup | Envoyez NEW YORK par SMS au 81336

[SE DÉSABONNER](#)