



Pour diffusion immédiate : 14/01/2025

GOUVERNEURE KATHY HOCHUL

**LA GOUVERNEURE HOCHUL PROPOSE DE NOUVELLES INITIATIVES POUR  
RÉSOUTRE LA CRISE DU LOGEMENT ET RENDRE LES LOYERS ET LES  
HYPOTHÈQUES PLUS ABORDABLES**

***Elle propose la première législation nationale visant à lutter contre la collusion en  
matière de fixation des loyers au moyen d'algorithmes***

***Nouvel investissement de 100 millions de dollars dans le fonds Pro-Housing  
Communities pour soutenir les infrastructures de logement essentielles***

***Création du premier fonds de prêt renouvelable de l'État pour stimuler le  
développement de logements locatifs à revenus mixtes en dehors de la ville de  
New York.***

***Investissements audacieux pour préserver les logements avec services de  
soutien dans l'ensemble de l'État***

***Projet pour renforcer les outils permettant de débloquer la construction de  
logements, notamment le réaménagement de propriétés vacantes ou historiques***

***Le plan quinquennal de la gouverneure visant à construire ou à préserver  
100 000 logements abordables est achevé à 50 %, en avance sur le calendrier  
prévu***

Dans le cadre de son discours sur l'état de l'État en 2025, la gouverneure Kathy Hochul a proposé aujourd'hui un plan audacieux pour rendre la propriété et la location résidentielles plus abordables. Elle a ainsi proposé de renforcer le programme Pro-Housing Community en investissant 100 millions de dollars pour soutenir des projets d'infrastructure de logement essentiels, de créer le premier fonds de prêt renouvelable de l'État pour stimuler le développement de logements locatifs à revenus mixtes en dehors de la ville de New York et d'adopter une législation pour lutter contre la collusion des propriétaires en matière de fixation des loyers. Ces propositions s'inscrivent dans la continuité de [l'annonce](#) faite la semaine dernière par la gouverneure de nouvelles mesures visant à rendre l'accession à la propriété plus accessible et plus abordable pour tous les New-Yorkais.

« Le principal facteur de la crise du logement est l'augmentation des loyers et des hypothèques. À cet égard, les New-Yorkais ont besoin de notre aide, **a déclaré la gouverneure Hochul**. Après l'adoption d'un accord historique sur le logement l'an dernier, il est temps de poursuivre le combat avec de nouvelles mesures visant à rendre la vie plus abordable pour les locataires et les propriétaires. »

La gouverneure Hochul a, en effet, collaboré avec le corps législatif pour conclure un [accord historique sur le logement dans le cadre du budget de l'année dernière](#), afin d'inciter à la construction de nouveaux logements et de renforcer la protection des locataires. Cet accord s'appuie sur le plan quinquennal historique de 25 milliards de dollars de la gouverneure Hochul en matière de logement, [qui vise à créer ou à préserver 100 000 logements abordables dans tout l'État](#). Aujourd'hui, l'État de New York a atteint la barre des 50 000 logements abordables avant le terme fixé dans son calendrier. La gouverneure Hochul a [alloué 1 milliard de dollars pour que la ville de New York obtienne le statut de « Ville du oui pour l'accès au logement »](#), le plus important rezonage en faveur du logement de l'histoire de la ville.

## **Relancer le développement local**

### **Créer un fonds de 100 millions de dollars pour le logement dans l'État de New York**

En juillet 2023, la gouverneure Hochul a signé le décret 30 établissant le programme Pro-Housing Community pour reconnaître et récompenser les municipalités qui travaillent activement à libérer leur potentiel en matière de logement et encouragent d'autres à suivre leur exemple. Dans le budget voté pour l'exercice 2025, la gouverneure Hochul a fait de la désignation « Pro-Housing Community » une condition d'accès à des financements discrétionnaires de l'État à hauteur de 650 millions de dollars. À ce jour, 270 localités ont été certifiées, et plus de 420 ont soumis des lettres d'intention provenant des quatre coins de l'État de New York. Pour soutenir davantage les localités qui font leur part en vue de résoudre la crise du logement, la gouverneure Hochul créera un fonds d'approvisionnement Pro-Housing de 100 millions de dollars pour les communautés certifiées Pro-Housing afin de les aider à réaliser les projets d'infrastructure essentiels, nécessaires à la création de nouveaux logements, tels que la modernisation des infrastructures d'eau et les égouts.

### **Fournir aux collectivités une assistance technique pour qu'elles deviennent certifiées Pro-Housing**

Certaines collectivités peuvent être empêchées, par manque de ressources, de concevoir et d'adopter des politiques en faveur du logement, telles que des plans directeurs, des mises à jour des textes de zonage et des procédures d'autorisation simplifiées. Afin d'offrir au maximum de localités la possibilité de promouvoir la croissance du logement, la gouverneure Hochul veut distribuer de nouvelles subventions qui permettront d'offrir une assistance technique aux collectivités désireuses de favoriser la croissance du logement et le développement municipal qui y est associé.

## **Rationaliser les études environnementales menées pour les projets modestes de construction de logements**

L'État de New York rationalise ses réglementations afin d'accélérer la construction d'un plus grand nombre de logements pour les familles et les particuliers, tout en mettant en œuvre des mesures de protection de l'environnement. La gouverneure Hochul présentera une proposition de loi visant à permettre aux projets de construction de logements de taille modeste, tels que certains logements multifamiliaux dont la surface brute de plancher ne dépasse pas 929 m<sup>2</sup> (10 000 pieds carrés), de suivre la procédure de « type II » qui facilite l'achèvement des travaux. Cette approche permet non seulement d'accélérer la construction de logements indispensables, mais aussi de remédier à la grave pénurie en logements abordables qui sévit à New York, au quotidien. En rationalisant de manière réfléchie le processus réglementaire, nous pouvons accélérer la construction des logements et les rendre plus accessibles aux familles et aux individus.

## **Investir davantage dans les communautés**

### **Lancer le premier fonds de prêt renouvelable pour personnes à revenus mixtes de l'État de New York**

Alors que des investissements économiques majeurs se profilent dans le nord de l'État de New York, tels que celui de 100 milliards de dollars de Micron à Clay, l'État continue de chercher une approche globale pour encadrer l'offre de logements afin de répondre aux besoins urgents en la matière et d'accompagner ainsi le développement de l'emploi. Trop souvent, cependant, les communautés du nord de l'État ne disposent pas des outils nécessaires pour créer des logements locatifs à revenus mixtes. De nombreux projets sont, de ce fait, prêts à recevoir un permis, mais ne parviennent pas à obtenir de financement. Pour combler cette lacune et permettre la construction d'un plus grand nombre de logements, la gouverneure Hochul lancera le premier fonds de prêt renouvelable de l'État dans le but de stimuler le développement de logements locatifs à revenus mixtes en dehors de la ville de New York. Ce fonds viendra remédier aux problèmes de financement des constructions en fournissant une forme de capital moins coûteuse et plus flexible que celle généralement disponible sur le marché. Il sera renouvelable et auto-suffisant sur la durée dans la mesure où les remboursements ne commenceront qu'une fois que les projets auront été convertis en financement permanent après la construction.

### **Doublement des crédits pour les logements à faibles revenus dans l'État de New York**

Inspiré du programme fédéral de crédit d'impôt pour les logements à faibles revenus (Low Income Housing Tax Credit Program), le programme de crédit d'impôt pour les logements à faibles revenus de l'État de New York (State Low Income Housing Tax Credit Program, SLIHC) a fait l'objet d'une législation en 2000 et joué un rôle essentiel dans le développement de logements pour les ménages à faibles et moyens revenus. Forte de cette réussite, la gouverneure Hochul veut proposer de doubler le montant des crédits d'impôt disponibles dans le cadre du programme SLIHC, ce qui en fera le plus important programme de crédit d'impôt pour le logement des personnes à faibles

revenus en Amérique. À elle seule, cette mesure générera plus de 210 millions de dollars d'investissements privés par an dans le secteur des logements à bas coût.

### **Débloquer les crédits d'impôt historiques en découplant et en élargissant l'éligibilité**

Actuellement, la loi de l'État de New York exige que les crédits d'impôt historiques fédéraux et étatiques soient couplés au même investisseur et ne soient disponibles que dans certaines zones de recensement. Ces facteurs réduisent la valeur économique de ces deux formes de crédits d'impôt et détournent inutilement les investissements des projets de logement, un problème qui se fait particulièrement sentir dans les communautés du nord de l'État de New York. La gouverneure Hochul proposera une législation permettant de débloquer la valeur maximale des crédits d'impôt et d'annuler la condition d'éligibilité des secteurs de recensement.

### **Donner aux collectivités les moyens de réaménager les propriétés vacantes en logements**

De nombreuses municipalités peinent à acquérir et à réaménager des bâtiments vacants ou abandonnés. Nombre de ces biens se trouvent dans un état de délabrement avancé après des années d'abandon. Ils sont situés dans des quartiers qui ne bénéficient pas des conditions économiques locales nécessaires pour inciter le secteur privé à les redévelopper. Par conséquent, l'investissement nécessaire pour réaménager ces biens peut dépasser leur valeur et le déficit de financement qui en résulte empêche la réhabilitation du bien. La gouverneure Hochul veut fournir aux communautés davantage de moyens pour lutter contre les dégradations tout en créant davantage de logements abordables. Pour ce faire, elle propose, à la fois de renforcer l'autorité dont dispose la municipalité pour acquérir des bâtiments vacants et abandonnés et d'autoriser les localités de tout l'État à adopter une exonération fiscale afin d'encourager le réaménagement de ces propriétés en logements abordables.

### **Protéger l'accessibilité du logement**

#### **Interdire la collusion dans le cadre de la fixation des loyers à l'aide d'algorithmes**

Les services de logiciels de gestion immobilière utilisent des informations exclusives provenant de leur clientèle pour pousser les propriétaires à augmenter les loyers, même lorsqu'une augmentation de l'offre ou un ralentissement du marché entraînerait une baisse organique des prix. Des données récentes montrent que les algorithmes de fixation des prix ont coûté aux locataires du pays environ 3,8 milliards de dollars de plus en loyers gonflés, rien que sur l'année dernière. Les sociétés de logiciels ne cachent pas que les algorithmes sont destinés à augmenter les loyers, certaines annonçant ouvertement qu'elles peuvent aider les propriétaires à dépasser les prix du marché. Il en résulte une distorsion du marché qui nuit aux locataires dans un contexte de crise du logement historique et de l'accessibilité financière. La gouverneure Hochul prendra des mesures pour protéger les locataires de ces pratiques en interdisant, à l'échelle de l'État, la vente ou l'utilisation de logiciels de fixation des loyers.

#### **Réduire les taxes sur les loyers pour les résidents de Mitchell-Lama**

Le programme Mitchell-Lama soutient 105 000 logements abordables pour les familles à revenus faibles ou moyens. Actuellement, ces projets peuvent bénéficier d'un abattement de la taxe sur les loyers afin de réduire leur part de l'impôt foncier local. Cependant, l'abattement fiscal actuel est souvent insuffisant pour faire face aux augmentations croissantes des assurances, des services publics et des taxes qui mettent en péril la qualité de la construction et la santé financière de cette offre essentielle de logements abordables. Afin d'apporter une aide qui s'avère nécessaire dans ce domaine, la gouverneure Hochul proposera une législation qui réduira d'au moins 50 % les taxes sur les loyers des logements Mitchell-Lama dans la ville de New York et permettra de bénéficier d'avantages similaires dans le reste de l'État, sur décision des localités.

### **Augmenter le capital pour entretenir et améliorer le logement avec services d'accompagnement**

Le Programme de logement et d'aide aux sans-abri (Homeless Housing and Assistance Program, HHAP) a été l'un des premiers programmes du pays, il y a plus de quarante ans, à consacrer d'importantes ressources en capital à la création de logements, y compris des logements permanents abordables et dotés de services d'accompagnement, spécifiquement destinés aux sans-abri. Des dizaines de milliers de logements ont été construits depuis sa création et, aujourd'hui, les demandes de financement dépassent les disponibilités. Pour répondre à la demande croissante de logements avec services d'accompagnement et entretenir les logements existants qui offrent un lieu de vie sécurisé à un grand nombre de New-Yorkais parmi les plus précaires et les plus vulnérables, la gouverneure Hochul augmentera le financement du HHAP.

### **Augmenter le financement des logements avec services d'accompagnement**

Consciente du fait qu'un logement fixe constitue une base de stabilité pour la santé et la vie en générale, la gouverneure Hochul a fait des investissements historiques pour développer le logement avec services d'accompagnement dans tout l'État de New York. Les fournisseurs de logements avec services d'accompagnement ont recours à deux programmes clés financés par l'État pour fournir des services vitaux à des dizaines de milliers de New-Yorkais qui seraient, sans cela, dépourvus de toit. Ils accueillent notamment les personnes souffrant de maladies mentales graves et de troubles liés à l'utilisation de substances. L'initiative de l'Empire State Supportive Housing (Empire State Supportive Housing Initiative, ESSHI) a financé les services d'accompagnement et les coûts de fonctionnement de plus de 9 600 logements sécurisés et permanents pour les personnes et les familles dans le besoin. Le programme de logement avec services de l'État de New York (New York State Supportive Housing Program, NYSSHP) soutient plus de 20 000 personnes vivant en toute sécurité et de manière stable dans des logements abordables. Toutefois, les fournisseurs de logements avec services d'accompagnement n'ont pas été épargnés par la hausse des coûts. Celle-ci menace l'acquisition de futurs logements et la capacité de ces structures à fournir les services d'accompagnement qui font la particularité de ces programmes et leur permettent d'aider les gens à se stabiliser sur le plan du logement. Pour s'assurer que le parc de logements avec services d'accompagnement de l'État de New York reste

viable et accessible pour ceux qui en ont le plus besoin, la gouverneure Hochul prendra des mesures qui stabiliseront ces deux programmes.

### **Étendre la protection des dépôts de garantie aux locataires soumis à la réglementation des loyers**

En 2019, l'État de New York a fourni aux locataires du marché de l'État des protections sur les dépôts de garantie, notamment en exigeant la restitution des dépôts de garantie restants dans les 14 jours suivant la libération du logement et en permettant aux locataires de demander une inspection pour déterminer ce qui doit être corrigé pour obtenir la restitution intégrale du dépôt de garantie. Les locataires soumis à la réglementation des loyers ont été exclus par inadvertance de ces protections pourtant essentielle. La gouverneure proposera une législation visant à accorder aux locataires dont les loyers sont réglementés les mêmes protections qu'à tous les autres locataires pour leurs dépôts de garantie.

### **Aider les logements abordables à accéder à la captive d'assurance pour réduire les coûts**

Les coûts d'assurance ont explosé pour les logements abordables. De nombreux propriétaires déclarent payer en effet des primes d'assurance plus élevées pour une moins bonne couverture tandis que les locataires supportent une part croissante des coûts. Ces dernières années, des captives d'assurance privées, qui s'apparentent à l'auto-assurance et permettent une gestion des risques sur mesure, ont été créées spécifiquement pour les propriétaires de logements abordables. Cependant, ces captives d'assurance ont souvent des critères d'éligibilité que les organisations à but non lucratif peuvent avoir du mal à respecter. La gouverneure Hochul fournira une assistance aux propriétaires de logements abordables à but non lucratif pour entreprendre les réparations et autres mesures nécessaires afin d'être éligibles à ces captives d'assurance.

**RuthAnne Visnauskas, commissaire à Rénovation des logements et de la collectivité de l'État de New York (New York State Homes and Community Renewal), a déclaré** , « L'État de New York reste déterminé à lutter contre la crise du logement. Qu'il s'agisse d'un nouveau fonds de prêts renouvelables à revenus mixtes ou d'initiatives visant à accroître l'offre et à maintenir les coûts à un niveau bas pour les locataires, ces politiques innovantes et ces engagements de financement aideront les familles à trouver des logements abordables dans les communautés de tout l'État. Nous remercions la gouverneure Hochul pour sa vision audacieuse en matière de logement et nous nous réjouissons de travailler avec nos partenaires sur ces politiques. »

**Barbara C. Guinn, commissaire par intérim du Bureau d'assistance temporaire et d'invalidité de l'État de New York (New York State Office of Temporary and Disability Assistance), a déclaré** : « Nous remercions la gouverneure Hochul pour l'augmentation significative des sommes investies dans les logements abordables et avec services afin de permettre aux New-Yorkais les plus vulnérables, ayant connu la rue, de rester en bonne santé, en sécurité et de bénéficier d'un logement stable. Les investissements nouveaux et continus en faveur du développement, de la préservation

et du fonctionnement des logements avec services contribueront de manière significative aux efforts que nous déployons constamment pour lutter contre le sans-abrisme et bénéficieront aux communautés de tout l'État. »

###

Informations supplémentaires disponibles sur le site Web [www.governor.ny.gov](http://www.governor.ny.gov)  
État de New York | Executive Chamber | [press.office@exec.ny.gov](mailto: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](http://ny.gov/signup) | Envoyez NEW YORK par SMS au 81336

[SE DÉSABONNER](#)