

ÉLECTIONS PRÉSIDENTIELLES 2022

UN LOGEMENT
ABORDABLE
ECONOME EN ENERGIE
ET ADAPTÉ
POUR TOUS

SOLIHA FORMULE
4 PROPOSITIONS PHARES ET 30 ACTIONS

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



SOLIHA, Solidaires pour l'habitat

SOLIHA est un Mouvement associatif reconnu d'intérêt général par l'État. Il est le premier acteur associatif national de l'habitat privé à vocation sociale.

SOLIHA regroupe 145 équipes, 3 100 salariés, 2 200 bénévoles. Ses équipes sont présentes partout dans l'hexagone et les Outre-mer. Elles sont spécialisées dans l'accompagnement des ménages les plus modestes et sont en appui des collectivités locales pour répondre aux besoins habitat des territoires pour :

- Rénover le logement des ménages : rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne, adaptation au vieillissement ;
- Faciliter l'accès des ménages à un logement à loyer abordable et économe en énergie ;
- Revitaliser les centres-villes et requalifier les copropriétés.

UN LOGEMENT ABORDABLE ECONOME EN ENERGIE ET ADAPTÉ POUR TOUS

Les conditions d'habitat de nos concitoyens sont difficiles. La pandémie, comme, la flambée des coûts des énergies, gaz, carburants et électricité, rendent encore plus aigüe cette situation.

4,1 millions de personnes sont mal logées, dont 300 000 sont sans domicile fixe. **12,1 millions personnes sont fragilisées par rapport au logement**, dont 1,1 million habitent une copropriété en difficulté et 3,5 millions sont en situation de précarité énergétique. 1,7 millions de ménages sont en attente d'une attribution de logement social.

Le logement est le premier poste de dépenses des ménages. Il absorbe 18 % en moyenne de leurs revenus et cela va jusqu'à 45 % pour les plus pauvres ! Rappelons que le nombre de ménages vivant sous le seuil de pauvreté s'élève à 14,6%, soit 9,2 millions de personnes.

D'un point de vue environnemental, le secteur résidentiel pèse 29 % de la consommation énergétique nationale et 20 % des émissions de gaz à effets de serre.

Quant à l'effort logement de l'État, il est passé en 10 ans de 2,2 % du produit intérieur brut à 1,6 % en 2020.

SOLIHA le répète.

CHACUN A DROIT À UN LOGEMENT ABORDABLE, ÉCONOME EN ÉNERGIE ET ADAPTÉ À SES BESOINS.

Comment prendre pied dans la société sans un logement ?

Compte tenu de ces enjeux centraux,
SOLIHA formule 4 propositions phares et 30 actions

- 1 – UN LOGEMENT **ABORDABLE** POUR TOUS
- 2 – UN LOGEMENT **ÉCONOME EN ÉNERGIE** POUR TOUS
- 3 – UN LOGEMENT **ADAPTÉ** POUR TOUS
- 4 – UN LOGEMENT POUR TOUS **EN OUTRE-MER**

1 – UN LOGEMENT ABORDABLE POUR TOUS

AMPLIFIER LA POLITIQUE DU LOGEMENT D'ABORD POUR PROPOSER DES LOGEMENTS À LOYER ABORDABLE : 120 000 LOGEMENTS PAR AN, 0 SANS DOMICILE FIXE.



La demande de logements à loyer abordable est plus forte que jamais. Or, la production de logement social public est exceptionnellement faible (95 000 logements agréés en 2021 contre un objectif de 125 000) et le turn-over dans ce parc est au plus bas (- 20 % d'attributions en 2020). Il est donc nécessaire d'activer d'autres leviers. Il faut accroître la mobilisation du parc privé locatif à des fins sociales. D'autant, que le vivier de logements vacants est particulièrement important. La France en compte 3,1 millions de logements, dont 2,18 millions se trouvent dans les zones urbaines et 200 000 sont vacants depuis plus de 4 ans. **La politique du Logement d'abord déployée depuis 2017 a permis de mobiliser un peu plus de 40 000 places en intermédiation locative, soit environ 3 500 logements par an. C'est peu. Cette même politique n'a par ailleurs atteint ses objectifs qu'à hauteur de 50 % en matière de production de logements très sociaux (100 000 logements) comme en matière de places ouvertes en pension de famille (5 400 places). A contrario, le nombre de places en hébergement d'urgence – 200 000 – n'a jamais été aussi élevé. Ainsi, le nombre de nuitées d'hôtel est passé de 9 000 par jour en 2006 à 70 000 en 2020. En Ile-de-France, un client d'hôtel sur cinq est sans domicile.**

LES PROPOSITIONS SOLIHA

1. Voter une loi de programmation pluriannuelle répondant aux attentes sociales et donnant de la visibilité aux acteurs du Logement d'abord ;
2. Dans le cadre de cette loi, porter les objectifs de production de logements d'insertion à hauteur de 40 000 par an et de mobilisation du parc privé à hauteur de 80 000 par an, dont 40 000 avec travaux, via des financements renforcés pour prendre en compte les travaux de rénovation énergétiques obligatoires, voire des travaux de lutte contre l'habitat indigne, la gestion locative sociale et, si nécessaire, l'accompagnement des ménages en situation de fragilité. Une telle politique ne manquera pas de dynamiser les programmes « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain ».
3. Encadrer les loyers dans les zones tendues pour rendre possible l'accès au parc privé pour les ménages modestes et très modestes ;
4. Systématiser le dispositif « un chez soi d'abord » pour atteindre l'objectif de « 0 sans domicile fixe », souvent promis mais jamais atteint ;
5. Produire 10 000 places en pension de famille dans le cadre du quinquennat ;
6. Revaloriser les métiers du social, les démarches d'accompagnement des ménages nécessitent un grand professionnalisme, intégrer ces coûts actualisés dans les financements et les subventions ;
7. Revaloriser les aides au logement compte tenu de l'évolution des loyers et des charges ;
8. Généraliser le permis de louer et renforcer les moyens d'action des autorités compétentes pour sanctionner les marchands de sommeil.

2 – UN LOGEMENT ÉCONOME EN ÉNERGIE POUR TOUS

EN FINIR AVEC LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE, ALLER VERS UN PARC DE LOGEMENTS NEUTRE EN CARBONE EN 2050 EN RÉNOVANT 750 000 LOGEMENTS PAR AN.
GARANTIR UN ACCOMPAGNEMENT NEUTRE AUX MÉNAGES TRÈS MODESTES VIA UN TIERS DE CONFIANCE, NON LIÉ DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT À DES INTÉRÊTS PRIVÉS.

La France compte 30 millions de résidences principales. 3 millions ont une étiquette A ou B. Il reste donc 27 millions de logements à rénover énergétiquement pour atteindre la neutralité carbone (4,5 millions dans le parc social public, 22,5 millions pour le parc privé). Parmi, ceux-ci, on compte 4,8 millions de passoires thermiques. Autrement dit, **il faut rénover énergétiquement 750 000 logements par an et porter une attention toute particulière aux ménages en situation de fragilité** auxquels il va être demandé d'entreprendre des travaux lourds pour aller vers des logements performants. Il convient également de prendre des mesures particulières pour rénover les 9,7 millions de logements en copropriété, dont 1.7 millions sont des passoires thermiques occupées à 73 % par des locataires.

LES PROPOSITIONS SOLIHA

9. Aller vers un reste à charge « 0 » pour les ménages des 3 premiers déciles pour être accompagnés et réaliser leurs travaux. A partir du moment où nous devons aller, dans l'intérêt général, vers un parc de logement neutre en carbone, il faut permettre à tous ceux qui n'ont pas les moyens de financer leurs travaux.
10. Porter le budget public consacré à la rénovation énergétique de 3,4 milliards à 10 milliards. De fait, le besoin de financement pour porter l'ensemble du parc à la neutralité carbone est évalué, par les experts, à plus de 20 milliards par an jusqu'en 2050. Chaque année, il convient de rénover plus de 750 000 logements et beaucoup de ménages ne pourront pas supporter la charge financière de travaux parfois très significatifs. En ce sens, l'Anah pourrait utilement bénéficier de l'intégralité de la ressource des quotas carbone (1,4 milliard).
11. Sécuriser les projets de rénovation des ménages les plus modestes via deux leviers :
 - Garantir un accompagnement neutre des ménages par un tiers de confiance, non lié directement ou indirectement à des intérêts privés ;
 - S'engager dès le départ sur un montant d'aides non révisable pour réaliser les travaux des ménages. Ainsi, le budget de l'Agence nationale de l'habitat devrait être alimenté directement par les Certificats d'économie d'énergie, ce qui éviterait aux particuliers de pâtir d'éventuelles chutes du cours des CEE.
12. Calibrer un accompagnement social pour les ménages très modestes à hauteur suffisante pour qu'ils puissent eux aussi participer à la transition énergétique. La fracture numérique, la difficulté à joindre les deux bouts, vécues par ces ménages, nécessitent une attention redoublée, puisqu'il s'agit de les embarquer en toute sécurité dans des chantiers de 30 à 50 K€.
13. Intervenir efficacement sur les copropriétés :
 - Développer les possibilités de financements bancaires (préfinancement des subventions et financement des restes à charges) afin que les travaux votés puissent être réalisés ;
 - Porter dans les copropriétés dites « saines », les primes aux propriétaires occupants modestes et très modestes au niveau de celles existantes pour les propriétaires occupants en maison individuelle afin de ne pas les mettre en difficulté financière lors de travaux de rénovation énergétique significatifs ;
14. Promouvoir la rénovation énergétique performante et ses bienfaits via des campagnes de communication nationale.

3 – UN LOGEMENT ADAPTÉ POUR TOUS

PRENDRE À BRAS LE CORPS LA QUESTION DE L'ADAPTATION DES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT : ADAPTER 150 000 LOGEMENTS PAR AN.

En 2050, plus d'un quart de la population française aura plus de 65 ans, un sixième plus de 75 ans. L'espérance de vie des femmes s'élèvera à 90,3 ans et celle des hommes à 78,7 ans. La question de l'adaptation du parc de logement au vieillissement est massive et prédictive. Signe de cette urgence, chaque année, près de 10 000 personnes décèdent suite à une chute et 75 000 hospitalisations sont motivées par une fracture du col du fémur, chez les personnes âgées de 65 ans ou plus, et dans 9 cas sur 10 cette fracture est consécutive à une chute. Par ailleurs, les personnes âgées souhaitent rester chez elles le plus longtemps possible. Cela contribue fortement à une économie locale de services et de santé de proximité, vitale, notamment, dans les territoires ruraux. En lien, **les réponses apportées sont aujourd'hui émiettées et insuffisantes**. En 2020, les aides de l'Agence nationale de l'habitat, la Caisse nationale d'assurance vieillesse et le crédit d'impôt, ont concouru à l'amélioration d'une centaine de milliers de logements, via 152 M€. Compte tenu des enjeux, il faut aller plus loin.

LES PROPOSITIONS SOLIHA

15. **Créer un fonds adaptation articulant l'ensemble des aides des financeurs** (Agence nationale de l'habitat, Caisse nationale d'assurance vieillesse, Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie, Mutuelles, Assurances, Caisses complémentaires, Action Logement), l'objectif étant de réunir **un fonds de 500 M€ pour adapter au vieillissement 150 000 logements par an** ;
16. **Transformer le crédit d'impôt en prime** et le mettre dans le pot commun ;
17. **Proposer un dossier unique** dans un but de simplification ;
18. **Privilégier une démarche préventive** pour l'accès aux aides et à l'accompagnement ;
19. **Rendre obligatoire une assistance à maîtrise d'ouvrage neutre** parce que l'évaluation des besoins des personnes âgées est nécessaire, parce que celles-ci doivent être conseillées et protégées ;
20. **Conduire une réflexion croisant rénovation énergétique globale et adaptation des logements** ;
21. **Ouvrir les travaux d'adaptation des logements au prêt avance rénovation** ;
22. **Promouvoir des solutions innovantes**, comme l'habitat inclusif en permettant aux opérateurs du logement d'insertion de mobiliser les aides financières très sociales.



4 – UN LOGEMENT POUR TOUS EN OUTRE-MER

LANCER UN PLAN DE RATTRAPAGE HABITAT MASSIF DANS LES OUTRE-MER.

La situation de l'habitat dans les Départements et Régions d'Outre-mer doit changer. La croissance démographique à Mayotte et en Guyane ne trouve pas un répondant à hauteur dans la production de logements. Le vieillissement de la population aux Antilles ne rencontre pas la politique d'adaptation des logements nécessaire. Dans l'ensemble des DROM, **le niveau de vie de la population est nettement inférieur à celui de l'hexagone** (59 % en moyenne), les loyers des logements ne sont pas en adéquation

avec cette pauvreté. Qui plus est, les populations ultramarines sont fragilisées, le taux de chômage y est très supérieur à l'hexagone (20,1 % contre 8,8 %), **la part des familles monoparentales** également (43,2 % contre 22,3 %). Enfin, **le coût de la vie y est plus élevé**, 10 % en moyenne mais jusqu'à 30 % pour les produits alimentaires. Concernant le parc de logements, on note des taux élevés de logements vacants (12 % contre 8 % dans l'hexagone) et de logements sur occupés (23,1 % contre 4,8 % dans l'hexagone). Enfin, plus de 100 000 logements sont construits en tôle, bois ou végétaux. Les bidonvilles prospèrent, les centres villes comptent de très nombreuses dents creuses, immeubles indignes et vacants, ils doivent être massivement revitalisés. Ajoutons que les territoires d'Outre-mer sont en première ligne en ce qui concerne le changement climatique, ce qui n'est pas sans impact sur le logement et l'aménagement foncier.

LES PROPOSITIONS SOLIHA

23. **Mettre en place un plan de rattrapage habitat massif pour les ultramarins, via une loi de programmation pluriannuelle**, les ultramarins ont droit aux mêmes conditions d'habitat que les hexagonaux ;
24. **Construire une instance de pilotage au plus près des besoins**, soit, en lien étroit avec les collectivités territoriales ;
25. **Observer**, soit mettre en place une batterie d'indicateurs, **et programmer**, soit s'appuyer sur ces indicateurs pour définir des objectifs par territoires ;
26. **Développer l'ingénierie de l'ensemble des acteurs de la chaîne habitat** (services de l'État, collectivités territoriales, acteurs de l'habitat, etc.), notamment, via des formations universitaires qualifiantes ;
27. **Promouvoir un bouquet de solutions habitat très sociales** : élever le taux de logements locatifs très sociaux par programme, généraliser les Logements locatifs très sociaux adaptés, promouvoir la maîtrise d'ouvrage d'insertion, booster l'aménagement foncier, développer les formules « office foncier solidaire, bail réel solidaire », relancer l'accession sociale à la propriété ; construire un dispositif « régularisation foncière, acquisition, rénovation », promouvoir l'auto-construction et l'auto-réhabilitation encadrées, produire des pensions de familles ; et **revaloriser les aides au logement, notamment, le forfait charges** ;
28. **Revoir le modèle économique de production et de réhabilitation** des logements en révisant les normes et en permettant de commercer avec les pays limitrophes ;
29. **Adapter les dispositifs Anah et Louer Abordable** aux spécificités ultramarines désormais bien identifiées ;
30. **Traiter la question des bidonvilles via une approche globale** : logement, santé, scolarisation, emploi, accès à l'eau de ville, etc.



10 rue du Plâtre
75004 Paris
SOLIHA.fr

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT