

MOTION DE POLITIQUE GÉNÉRALE

Assemblée générale du 21 juin 2022

**UN LOGEMENT  
ABORDABLE  
ÉCONOME EN ÉNERGIE  
ET ADAPTÉ  
POUR TOUS**

SOLIHA FORMULE  
5 PROPOSITIONS PHARES ET 39 ACTIONS

# UN LOGEMENT ABORDABLE ÉCONOME EN ÉNERGIE 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.**

Avoir un chez soi est le premier pas nécessaire pour accéder à tous les autres aspects d'une vie sociale.

Compte tenu de ces enjeux centraux,  
**SOLIHA formule 5 propositions phares et 39 actions**

- 1 – UN LOGEMENT **ABORDABLE** POUR TOUS
- 2 – UN LOGEMENT **ÉCONOME EN ÉNERGIE** POUR TOUS
- 3 – UN LOGEMENT **ADAPTÉ** POUR TOUS
- 4 – DES **TERRITOIRES VIVANTS** POUR TOUS
- 5 – 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 40 000 par an et les objectifs de mobilisation du parc privé à 80 000 par an, via des financements renforcés pour prendre en compte les travaux de rénovation énergétiques obligatoires, voir des travaux de lutte contre l'habitat indigne, la gestion locative sociale et, si nécessaire, l'accompagnement des ménages en situation de fragilité ;
3. Améliorer le dispositif Loc'Avantages qui recèle de nombreux points faibles : observatoires des loyers de marchés décalés, principe de niche fiscale à revoir, décote de loyers trop forte en milieu rural pour les propriétaire bailleurs et trop faible en milieu urbain pour les locataires, charges surévaluées en milieu rural, etc. ;
4. Encadrer les loyers dans les zones tendues pour rendre possible l'accès au parc privé pour les ménages modestes et très modestes ;
5. Systématiser le dispositif « un chez soi d'abord » pour atteindre l'objectif de « 0 sans domicile fixe », souvent promis mais jamais atteint ;
6. Produire 10 000 places en pension de famille dans le cadre du quinquennat ;
7. Mettre en œuvre effectivement la revalorisation des métiers du social, annoncée lors du Ségur du social, car la charge de cette revalorisation ne peut pas reposer sur la seule capacité financière de acteurs associatifs ;
8. Revaloriser les aides au logement compte tenu de l'évolution des loyers et des charges ;
9. 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.



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

- 10. 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.
- 11. 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).
- 12. 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 à la baisse 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.
- 13. 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 60 K€.
- 14. 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, pérenniser ma prime renov copro au-delà de 2022 ;
- 15. 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 émietées 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

- 16. 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** ;
- 17. Transformer le crédit d'impôt en prime** et le mettre dans le pot commun ;
- 18. Proposer un dossier unique** dans un but de simplification ;
- 19. Privilégier une démarche préventive** pour l'accès aux aides et à l'accompagnement ;
- 20. 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 ;
- 21. Conduire une réflexion croisant rénovation énergétique globale et adaptation des logements** ;
- 22. Ouvrir les travaux d'adaptation des logements au prêt avance rénovation** ;
- 23. Promouvoir des solutions innovantes**, comme l'habitat inclusif en permettant aux opérateurs du logement d'insertion de mobiliser les aides financières très sociales ;
- 24. Compenser les augmentations de salaires des ergothérapeutes prévues par le Ségur de la santé** lorsque ceux-ci interviennent dans le secteur privé non lucratif.



## 4 – DES TERRITOIRES VIVANTS POUR TOUS

IMPULSER UNE DYNAMIQUE DE REVITALISATION DES TERRITOIRES :  
MOBILISER 40 000 LOGEMENTS VACANTS EN CENTRE-VILLE PAR AN.

Les différentes crises, sanitaire, démographique, énergétique et numérique ont mis au centre des débats les **capacités de résilience des territoires**. Certains d'entre eux, notamment autour des villes moyennes ont connu un récent regain d'attractivité mais la dynamique enclenchée reste fragile. Ces territoires sont confrontés au vieillissement de leur population (12,9% de plus de 75 ans), à la précarité de l'emploi (taux de chômage de 15,4%), à un taux de logements vacants significatif (9%), à un accès plus difficile aux services et aux soins (54% des habitants sont à plus de 20 minutes d'un service de santé de proximité) et à une fracture numérique aggravée (20% des personnes n'ont pas accès aux outils numériques). Agir sur ces territoires implique dès lors **une intervention globale afin de renforcer les centralités**. Un traitement ciblé des points durs tels que la vacance des logements ou les îlots dégradés doit marquer cette intervention. Remettre sur le marché des logements vacants nécessite des approches incitatives et coercitives. Rendre concret l'objectif ZAN (zéro artificialisation nette des sols) implique de renforcer les outils de mobilisation du foncier déjà artificialisé. De même, si les programmes « Action Cœur de ville » et « Petites villes de Demain » rencontrent un vrai succès, leur appropriation reste à consolider. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, si 96% des communes éligibles au dispositif « Petites Villes de Demain » ont signé leur convention d'adhésion, seules 7,7% ont engagé une opération de revitalisation territoriale. D'autres, n'ayant pas pu se positionner, frappent à la porte soulignant les besoins d'un programme au long cours.



### LES PROPOSITIONS SOLIHA

25. Stabiliser et amplifier les dispositifs Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain en les dotant de crédits pérennes ;
26. Mobiliser 40 000 logements vacants par an, en articulant des aides aux travaux renforcées avec les procédures coercitives ;
27. Recycler les îlots vacants et les friches via des solutions innovantes comme l'habitat inclusif ;
28. Pour lutter efficacement contre l'habitat indigne :
  - Encourager, réglementairement et financièrement, le **transfert de compétences des pouvoirs de police spéciale aux intercommunalités** ;
  - Développer les outils de **maîtrise du foncier**, type foncières et établissements publics fonciers ;
29. Faciliter le **financement par les communes du déficit foncier à leur charge** via des prêts sollicités auprès de la Banque des Territoires ou de l'Agence France Locale ;
30. Mettre à disposition des collectivités locales les moyens nécessaires pour qu'elles puissent avoir **accès à de l'ingénierie de projets** ;
31. Agir contre la **fracture numérique** en développant le rôle des Maisons France Services.

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



La situation de l'habitat dans les Départements d'Outre-mer doit évoluer. Les nombreuses spécificités inhérentes à ces territoires ne sont pas suffisamment prises en compte dans l'élaboration des politiques publiques de l'habitat. La croissance démographique à Mayotte et en Guyane ne trouve pas un répondant à hauteur dans la production de logements, notamment en faveur des jeunes et des ménages très modestes. Le vieillissement de la population aux Antilles ne rencontre pas la politique d'adaptation des logements nécessaire. Alors que dans l'ensemble des DROM, le niveau de vie médian de la population est nettement inférieur à celui de l'hexagone (de 30 %, hors Mayotte) et que près d'un habitant sur deux vit sous le seuil de pauvreté (contre 14 % dans l'hexagone), il y a **inadéquation entre les loyers pratiqués et les ressources des ménages**. Les populations ultramarines sont d'autant plus fragilisées que le taux de chômage y est important (18 % contre 8 % dans l'hexagone) et la part des familles monoparentales élevée (43 % contre 22 %). Enfin, le coût de la vie y est nettement supérieur : 10 % en moyenne et jusqu'à 33 % 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 % contre 5 % dans l'hexagone). Les centres villes comptent de très nombreuses dents creuses, immeubles indignes et vacants. Ceux-ci doivent pouvoir être massivement revitalisés, ce qui permettra dans le même temps de limiter l'artificialisation des sols. Ajoutons à cela la prolifération de bidonvilles sur de vastes pans de territoires en Guyane et à Mayotte, dans lesquels des dizaines de milliers de ménages vivent dans des conditions déplorables. Le nombre de logements construits en tôle, bois ou végétaux dans les DROM est estimé à 100 000. 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

- 32. 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 ;
- 33. Construire une instance de pilotage au plus près des besoins**, soit, en lien étroit avec les collectivités territoriales ;
- 34. Observer**, soit mettre en place une batterie d'indicateurs, **et programmer**, soit s'appuyer sur ces indicateurs pour définir des objectifs par territoires ;
- 35. 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 ;
- 36. 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** ;
- 37. Revoir le modèle économique de production et de réhabilitation** des logements en révisant les normes et en permettant de commercer avec les pays limitrophes ;
- 38. Adapter les dispositifs Anah et Louer Abordable** aux spécificités ultramarines désormais bien identifiées ;
- 39. 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