

Municipales 2026

LE LOGEMENT :
UN POUVOIR MUNICIPAL,
TROIS PRIORITÉS EN RESPONSABILITÉS

PLAIDOYER DU MOUVEMENT SOLIHA

Mesdames et Messieurs les Maires et futurs Maires,

Ce mois de mars 2026 voit votre élection ou réélection. Le Mouvement SOLIHA, Solidaires pour l'habitat, appelle à votre responsabilité au regard du pouvoir qu'est le vôtre en matière de logement.

Le logement est devenu la première préoccupation des Français : parce que l'accès se tend, parce que les charges et l'énergie pèsent durablement sur les budgets, parce que l'offre abordable manque, et parce que l'habitat indigne, la précarité énergétique et le sans-abrisme fragilisent la cohésion sociale. Les personnes sans domicile se comptent en centaines de milliers et celles mal-logées en millions.

Or, une part décisive des leviers relève des communes et des intercommunalités : urbanisme (via votre plan local) et mobilisation du foncier, politique sociale (via votre centre communal d'action sociale – CCAS) et police du maire (en matière de sécurité et de salubrité), contingent de réservation, partenariats avec les bailleurs et les associations. **Vous avez la capacité d'agir, dès le début de votre mandat, en mettant le logement au cœur du projet municipal.**

SOLIHA, mouvement associatif d'intérêt général, maille sur tous les territoires et se met au service des communes. Il réunit plus de 120 associations, près 3 500 salariés et 1 900 bénévoles, et accompagne chaque année des centaines de milliers de ménages et de projets, avec une forte satisfaction des collectivités. Nous agissons à la croisée du social, de l'habitat et de l'aménagement : accompagnement des ménages, rénovation énergétique et adaptation, lutte contre l'habitat indigne, mobilisation du parc privé à vocation sociale, production de logements très sociaux (notamment via la maîtrise d'ouvrage d'insertion), et gestion locative sociale.

Les règles nationales sont exigeantes : solidarité et renouvellement urbain (SRU) et objectifs de mixité, sobriété foncière, exigences de décence énergétique, accueil des gens du voyage. Vous ne pouvez pas les modifier, mais vous pouvez les transformer en stratégie locale : plus de logements accessibles, plus de logements dignes, plus de parcours sécurisés.

Nous appelons à votre responsabilité sur trois priorités qui devraient être les vôtres. Les associations SOLIHA sont prêtes à être votre **partenaire opérationnel** sur ces 15 actions.



LE LOGEMENT : UN POUVOIR MUNICIPAL, TROIS PRIORITÉS EN RESPONSABILITÉS

PRIORITÉ #1

Produire et mobiliser une offre nouvelle de logements abordables

1. MOBILISER LES LOGEMENTS VACANTS
2. PRODUIRE DU LOGEMENT ABORDABLE
3. TRANSFORMER L'USAGE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ VERS L'HABITAT
4. APPUYER LA MOBILISATION DES BIENS ATYPIQUES VACANTS
5. METTRE À DISPOSITION LES LOGEMENTS COMMUNAUX AUX AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES
6. ACCUEILLIR LES GENS DU VOYAGES DANS DES AIRES ADAPTÉES

PRIORITÉ #2

Améliorer le parc déjà existant et réussir la transition écologique sans injustice sociale

7. METTRE EN PLACE ET PILOTER UN PACTE TERRITORIAL D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT – DU GUICHET À L'ACTION
8. DÉTECTER ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE
9. SÉCURISER LA MISE EN CONFORMITÉ ÉNERGÉTIQUE DU PARC LOCATIF PRIVÉ
10. SOUTENIR ET REDRESSER LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES ET DÉGRADÉES
11. ADAPTER LES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP
12. REVITALISER LES CENTRES ANCIENS ET MIEUX MAÎTRISER LE MARCHÉ

PRIORITÉ #3

Accompagner les habitants dans leurs besoins de logements

13. ACCOMPAGNER LES MÉNAGES LES PLUS PRÉCAIRES
14. INFORMER ET FAVORISER LES DEMANDEURS DE LOGEMENT PRIORITAIRES
15. ALLER VERS LES HABITANTS DANS LE BESOIN ET JUSQUE DANS LEURS LOGEMENTS

PRIORITÉ #1

Produire et mobiliser une offre nouvelle de logements abordables

1. MOBILISER LES LOGEMENTS VACANTS

Depuis un siècle, chez SOLIHA, nous défendons que le parc privé, aussi, doive avoir une vocation sociale. La mobilisation des logements vacants dans le parc privé fait partie de la solution ! La vacance s'explique souvent par la crainte des impayés, le coût des travaux, ou des situations juridiques complexes (indivision, succession). En tant que maire, vous pouvez **outiller une stratégie de remise sur le marché** (repérage, dialogue propriétaires, incitations et hausse de la taxe d'habitation sur les logements vacants) et vous appuyer sur des opérateurs de terrain : agences immobilières sociales, intermédiation locative, sécurisation des parcours locatifs.

2. PRODUIRE DU LOGEMENT ABORDABLE

Jeunes, personnes isolées, familles monoparentales, salariés... de nombreux territoires manquent de logements de petite taille et à loyers très accessibles pour ces publics. En tant que maire, vous pouvez orienter la programmation (de votre plan local d'urbanisme – PLU, ou parfois intercommunal - PLUI, ou de votre plan local de l'habitat – PLH, si votre intercommunalité est concernée), soutenir les opérations en PLAI, et **favoriser des résidences sociales ou pensions de famille** quand elles répondent mieux à la réalité locale.

Quand le foncier manque, une commune peut produire du logement abordable en réhabilitant l'existant. L'acquisition-amélioration (acheter un bâti déjà là, le rénover, puis le louer à un loyer modéré) permet d'agir vite, de requalifier des immeubles dégradés et de limiter l'étalement urbain. En tant que maire, vous pouvez orienter du foncier ou des bâtiments vers ces projets, sécuriser les partenariats et accélérer les autorisations, au bénéfice des ménages modestes et de la vitalité des centres-villes et centres-bourgs. Pour les communes soumises au prélèvement SRU, y compris quand elles sont carencées, ces opérations rentrent dans les dépenses déductibles et peuvent venir diminuer leur prélèvement.

3. TRANSFORMER L'USAGE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ VERS L'HABITAT

Transformer des bureaux, des commerces vacants ou des locaux d'activité en logements permet de créer rapidement une offre en centre-ville, sans consommer de nouveaux terrains. Il faut pour cela adapter les règles de votre PLU (changement de destination, gabarit de construction, stationnement). C'est un levier efficace pour redonner vie aux centres-bourgs et répondre aux besoins de logement, tout en respectant les objectifs de sobriété foncière.

Vous pouvez aussi réguler les meublés de tourisme (enregistrement, contrôle, et, lorsque la commune est concernée, autorisation de changement d'usage et éventuellement quotas), et décider de plafonner la location des résidences principales jusqu'à 90 jours par an, afin de préserver le parc résidentiel et favoriser le retour de logements vers la location à l'année.

4. APPUYER LA MOBILISATION DES BIENS ATYPIQUES VACANTS

Écoles désaffectées, gendarmeries, casernes, anciens hôpitaux ou bâtiments publics sous-occupés peuvent devenir des solutions de logement : résidences sociales, habitat pour jeunes, pensions de famille, habitat inclusif. La commune a un rôle clé de prospection, sécurisation et portage politique, au côté des opérateurs qui savent transformer ces bâtiments en logements utiles et gérés dans la durée.



5. METTRE À DISPOSITION LES LOGEMENTS COMMUNAUX AUX AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES

Les agences immobilières sociales SOLIHA proposent la gestion locative du patrimoine locatif communal, en tenant compte des orientations des politiques locales de l'habitat concernant l'attribution des logements. Cela permet aux communes de garder son patrimoine locatif en l'état, d'éviter la vacance et d'être libéré des contraintes administratives.

6. ACCUEILLIR LES GENS DU VOYAGE DANS DES AIRES ADAPTÉES

L'accueil des gens du voyage repose sur des obligations précises : la loi du 5 juillet 2000 encadre l'accueil et l'habitat des gens du voyage, et s'articule avec les schémas départementaux.

Vous pouvez prévenir les occupations subies **en créant et entretenant des aires adaptées**, en travaillant les terrains familiaux locatifs et, plus largement, en mettant en cohérence urbanisme, gestion et médiation.

PRIORITÉ #2

Améliorer le parc déjà existant et réussir la transition écologique sans injustice sociale

7. METTRE EN PLACE ET PILOTER UN PACTE TERRITORIAL D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT – DU GUICHET À L'ACTION

La rénovation du parc privé ne se décrète pas : elle s'organise. Depuis sa création, notre Mouvement, sur le terrain ou dans les instances nationales, agit et propose pour que tous, locataires mais aussi propriétaires modestes puissent bénéficier d'un logement digne et adapté à leur besoin. L'État, via son Agence nationale de l'habitat (Anah), a mis en place France Rénov' qui a unifié l'action publique de l'amélioration de l'habitat en permettant depuis 2025 aux collectivités d'être à l'initiative, via un **Pacte territorial**, d'un point d'entrée territorial unique (pour l'information, le conseil, l'orientation et l'accompagnement) rendant plus lisibles et articulées les aides nationales et locales.

Commune et intercommunalité peuvent fédérer les acteurs, définir des priorités (publics modestes, parc locatif, copropriétés), et confier une ingénierie de proximité à des opérateurs comme SOLIHA capables d'accompagner « de bout en bout ». En amont, les associations SOLIHA peuvent vous aussi accompagner pour mettre en place ces conventions de **Pacte territorial France Rénov'** qui vont structurer la contractualisation locale du service public de la rénovation de l'habitat.

8. DÉTECTER ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

L'habitat indigne, lui, se repère rarement « au guichet » : il nécessite de l'**aller-vers**, des signalements organisés, et une articulation fine entre services communaux, intercommunalité, État et justice. **Le maire, par ses pouvoirs de police et sa capacité de coordination, peut mettre fin aux situations dangereuses** et engager, avec un opérateur comme SOLIHA, des parcours de travaux, avec accompagnement social si nécessaire.

9. SÉCURISER LA MISE EN CONFORMITÉ ÉNERGÉTIQUE DU PARC LOCATIF PRIVÉ

La décence énergétique se renforce par étapes : en France métropolitaine, les logements classés G sont devenus non décents à partir du 1^{er} janvier 2025, puis F en 2028 et E en 2034. Pour ces logements, les loyers ne pourront plus être augmentés et ces logements devront être rénovés en cas de rotation locative.

Pour éviter la vente ou la vacance de ces logements sur votre commune, et leur « sortie sèche » du parc locatif, vous pouvez organiser l'accompagnement des bailleurs concernés. Les associations SOLIHA sont opératrices du programme Bail Rénov' qui gratuitement délivre une information, propose une visite technique des logements loués et solutions de travaux réalistes et aide au montage financier de l'opération jusqu'à la mobilisation d'une offre locative sociale là où c'est utile.

10. SOUTENIR ET REDRESSER LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES ET DÉGRADÉES

Les copropriétés en difficulté cumulent impayés, dégradation du bâti, conflits de gestion et incapacité à financer les travaux. La collectivité peut, avec un cofinancement de l'Anah, lancer des diagnostics dit multi-critères, à la fois juridiques – avec les ADIL et les SOLIHA, mais également sociaux, financiers et techniques, structurer un programme d'intervention (assistance à maîtrise d'ouvrage, plans de travaux), et mobiliser les outils adaptés, en veillant à la solvabilisation des ménages modestes.



11. ADAPTER LES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP

Le maintien à domicile, quand il est choisi, suppose des logements accessibles et sûrs pour les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap. Les collectivités peuvent organiser le repérage, orienter les ménages vers les aides, notamment vers la nouvelle aide de l'Anah, MaPrime-Adapt', et soutenir l'émergence d'offres complémentaires (habitat inclusif, solutions de répit, logements évolutifs).

12. REVITALISER LES CENTRES ANCIENS ET MIEUX MAÎTRISER LE MARCHÉ

La vacance, la dégradation des centres anciens et la transformation excessive en meublés touristiques désorganisent l'accès au logement. Sur ce dernier point, vous pouvez prévenir les excès liés aux meublés de tourisme, pour préserver l'équilibre entre attractivité et logement à l'année, et éviter l'éviction des habitants.

Au-delà de cette régulation quand elle est possible, les collectivités peuvent agir par les règles d'urbanisme et par une stratégie de centre-bourg ou de noyau villageois. La commune ou son intercommunalité peut étudier avec l'Anah, la pertinence d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain sur le périmètre de centre ancien : accompagnement des propriétaires, aides aux travaux, requalification d'immeubles, et, si nécessaire, articulation avec des outils plus contraignants contre l'habitat indigne.

En complément, la déclaration ou l'autorisation préalable de mise en location, appelée « permis de louer », permet, dans des secteurs définis, de prévenir la remise en location de logements dégradés et d'orienter vers la rénovation : c'est la logique de prévention de « la vitre brisée » - traiter vite les premiers signes de dégradation évite l'emballement du délabrement.

PRIORITÉ #3

Accompagner les habitants dans leurs besoins de logements

13. ACCOMPAGNER LES MÉNAGES LES PLUS PRÉCAIRES

Une politique municipale efficace commence par un accueil lisible et adapté aux ménages qui en ont le plus besoin : guichet social, permanences, relais associatifs, et orientation vers les bons dispositifs. En pérennisant et renforçant les acteurs de l'information et de l'accès aux droits (CCAS et services logements, permanences ADIL ou habitat, guichet France Rénov', CLLAJ pour les jeunes) et en leur donnant une nouvelle visibilité, permettra d'éviter les renoncements et d'accélérer l'accès aux solutions.

14. INFORMER ET FAVORISER LES DEMANDEURS DE LOGEMENT PRIORITAIRES

Le contingent communal ou intercommunal est un outil de justice sociale locale. Vous pouvez favoriser l'accès des ménages prioritaires, mieux prendre en compte certains publics sous-représentés (jeunes, familles monoparentales), et articuler cela avec la conférence intercommunale du logement, pour une politique d'attribution cohérente et assumée.

Chaque commune a ses angles morts : saisonniers, travailleurs en mobilité, jeunes sortant de dispositifs, personnes en parcours de migration, victimes de violences. En révisant les projets sociaux d'établissement, en adaptant l'offre existante, en soutenant les gestionnaires associatifs, vous prenez des décisions locales, pragmatiques, qui rendent le droit au logement effectif.

Et le logement d'insertion recouvre une diversité de solutions qui passe par l'intermédiation locative, les résidences sociales, les pensions de famille ou un accompagnement ad hoc. Votre rôle de Maire est déterminant pour donner l'impulsion nécessaire, faciliter l'acceptabilité locale des projets ou des ménages concernés vis-à-vis de leur voisinage et de coordonner les réponses.

15. ALLER VERS LES HABITANTS DANS LE BESOIN ET JUSQUE DANS LEURS LOGEMENTS

Beaucoup de difficultés de nos concitoyens les plus défavorisés et fragiles restent invisibles : isolement, non-recours, logements dangereux, précarité énergétique. En mobilisant des visites, des équipes de proximité, et des partenariats associatifs comme SOLIHA, votre commune pourra repérer plus tôt et traiter plus vite, avant que la situation ne se dégrade, que ce soit en termes de santé, de dettes, de violences intrafamiliales, de perte d'autonomie ou d'isolement.

Vous pouvez enfin faire de cette démarche d'« aller-vers » une méthode de mandat, en organisant un repérage coordonné et régulier des fragilités de l'habitat avec l'ensemble des partenaires, pour rendre visible chaque situation et lui apporter une réponse.



Fédération SOLIHA

10 Rue du Plâtre 75 004 Paris
contact@solihha.fr

SOLIHA.fr

0 801 01 02 03 Service & appel
gratuits

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT