

Motion de politique générale : Les propositions de SOLIHA

1. BUDGET DU LOGEMENT

1.1 Un budget de l'Anah à hauteur des missions qui lui sont assignées

Le budget de l'Anah, est soumis chaque année à une quête aléatoire de ressources qui, de l'avis même de la Cour des Comptes, n'est pas compatible avec la pérennité de ses missions : la rénovation thermique, la lutte contre l'insalubrité, l'adaptation au vieillissement et au handicap, la prévention et le traitement des copropriétés dégradées et le développement d'une offre de logements locatifs privés conventionnés.

C'est pourquoi SOLIHA demande que :

- **Le budget d'intervention de l'Anah soit doublé dès 2016 afin notamment de s'inscrire dans les objectifs fixés dans le projet de loi relatif à la transition énergétique (Cf. § 3.1) et d'accroître sensiblement l'offre de logements conventionnés (Cf. § 4.1)**
- **L'intégralité des recettes générées par la taxe sur les logements vacants (TLV) et la taxe sur les loyers élevés soit affectée au budget de l'Anah.** L'affectation des recettes générées par la taxe sur les logements vacants au budget de l'Anah est plafonnée par la loi de finances 2015 à hauteur de 61 millions d'euros. Ce montant est deux fois moins important que le niveau des recettes générées par la taxe. Par ailleurs, SOLIHA demande que la taxe sur les loyers élevés qui ne s'applique qu'aux petits logements soit généralisée à toutes les surfaces et son produit affecté à l'Anah.
- **L'affectation d'au moins un tiers des certificats d'économie d'énergie au budget de l'Anah.**
- **Les crédits du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) soient maintenus au-delà de leur date d'échéance prévue fin 2015 et leur montant doublé.**

1.2 Maintenir l'Allocation Logement dans le cadre d'un prêt contracté pour un projet d'accession à la propriété et pour des travaux d'amélioration de l'habitat.

La Loi de finances pour 2015 supprime les aides personnelles au logement pour l'accession à la propriété à partir du 1^{er} janvier 2016. Or l'allocation logement joue un rôle déterminant pour la solvabilisation des ménages modestes qui doivent emprunter pour financer la part non subventionnée des travaux d'amélioration.

Le mouvement SOLIHA attire l'attention sur le fait que cette évolution va bloquer la réalisation des projets prioritaires d'amélioration de l'habitat (sortie d'insalubrité, copropriétés dégradées, etc.) des ménages modestes et d'accession sociale à la propriété dans les DOM, via la Ligne Budgétaire Unique (LBU) quand le bouclage financier de ces projets repose sur l'obtention de l'Allocation Logement.

C'est pourquoi SOLIHA demande que :

- **L'allocation logement soit maintenue notamment pour les projets subventionnés par l'Anah ou par la LBU Outre Mer**

2. ACCES AU LOGEMENT

2.1 Développer l'intermédiation locative

Le mouvement SOLIHA est aux côtés du ministère (DIHAL) dans sa démarche de réduction du nombre de nuitées hôtelières, notamment en développant le recours à l'intermédiation locative, location/sous-location comme au mandat de gestion à vocation sociale. Les associations pratiquant l'intermédiation locative doivent, à cette fin être soutenues pour la captation de logements, la gestion locative adaptée et l'accompagnement social.

C'est pourquoi SOLIHA demande :

- **La sanctuarisation des crédits dédiés à l'intermédiation locative (SOLIBAIL) et la mise en place d'une programmation pluriannuelle.**
- **La systématisation de l'octroi d'une aide à la gestion locative adaptée pour les agences immobilières sociales (minimum 500 €/an/logement)** pour couvrir le surcoût lié à la spécificité de leur action, cette aide venant en sus du soutien apporté à l'accompagnement social du ménage si nécessaire.
- **La mise en place de la garantie des loyers pour les ménages logés dans le cadre de l'intermédiation locative.** SOLIHA se félicite de l'engagement entre l'Etat et Action Logement de mettre en place une garantie des loyers notamment pour les ménages que logent les agences immobilières sociales. SOLIHA restera vigilant sur les conditions de garantie et sur les modalités de transition de la GRL vers ce nouveau dispositif.

2.2 Soutenir les initiatives associatives visant le relogement en abondant les crédits de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

Dans le cadre de la politique visant la mise en œuvre du droit au logement des ménages les plus défavorisés initiée par la loi BESSON de 1990, l'Etat avait prévu la mise en place dans le cadre des PDALPD de missions de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale pour aider les acteurs locaux à résoudre les problèmes récurrents de mal logement dans une logique de projet de territoire et d'engagement partenarial.

Le réseau SOLIHA est toujours très mobilisé sur ces missions, au travers d'une centaine de projets pour faciliter l'accès au logement ou le relogement des ménages en difficultés.

C'est pourquoi SOLIHA demande :

- **L'abondement des crédits de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale pour financer les initiatives locales favorisant l'insertion par l'habitat des populations en difficulté.**

2.3 Améliorer le circuit de financement du Fonds national d'aide à l'accès vers et dans le logement et confirmer sa vocation

Alimenté par les astreintes versées par l'Etat quand les bénéficiaires reconnus prioritaires au titre du droit opposable au logement ne sont pas relogés, ce fonds n'est plus régulièrement alimenté du fait des difficultés de recouvrement de ces créances.

C'est pourquoi SOLIHA demande :

- **De rendre obligatoire le paiement des astreintes sans délai et de confirmer la vocation initiale du fonds de subvenir aux besoins de financements des surcoûts de gestion locative adaptée des logements gérés par les organismes agréés**

3. MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

3.1 Lutter contre la précarité énergétique

3,8 millions de ménages vivent en situation de précarité énergétique. Face à ce défi, le projet de loi relatif à la transition énergétique a pour objectif la rénovation de 500 000 logements par an à compter de 2017, dont 150.000 logements privés occupés par des ménages modestes, propriétaires ou locataires. Le programme Habiter Mieux participe à la mise en œuvre de ce volet solidaire de la transition énergétique. Or, la capacité de ce programme s'avère insuffisante pour répondre à ces besoins.

C'est pourquoi SOLIHA demande que :

- **Les subventions de l'Anah et du FART consacrés au programme Habiter Mieux soient doublées dès 2016 afin de financer 100.000 rénovations thermiques et de s'inscrire ainsi dans les objectifs fixés dans le projet de loi relatif à la transition énergétique.**

3.2 Mettre en place un dispositif de crédit et d'avance de subvention pour les ménages modestes

Les ménages très modestes, souvent exclus du circuit bancaire classique, ont besoin de mobiliser des prêts et des avances de subvention pour assurer le financement leurs travaux. Or depuis la crise du Crédit Immobilier de France qui proposait de telles aides, aucun dispositif n'est venu prendre la relève malgré les engagements du gouvernement.

C'est pourquoi SOLIHA demande :

- **La mise en place d'un dispositif d'avances et de crédits, individuels ou collectifs, pour financer les travaux réalisés par des ménages éligibles aux aides de l'Anah.**
- **La reconduction de l'Eco-PTZ après le 31 décembre 2015 afin notamment que le dispositif à destination des copropriétés puisse être opérationnel.**

3.3 Lutter plus efficacement contre l'insalubrité

La multiplicité et la complexité des procédures de police administrative couplée à une répartition de leur mise en œuvre entre les maires et le Préfet handicapent le traitement de l'habitat indigne. Si la loi ALUR a initié une première réponse en permettant un transfert des compétences sur les EPCI, la possibilité pour les maires d'opposer un refus à ce transfert en a largement contrecarré les effets.

C'est pourquoi SOLIHA demande que :

- **La loi organise le transfert de plein droit des compétences sur l'habitat indigne aux intercommunalités et que soit engagée l'étude de la refonte des 13 procédures de police administrative de lutte contre l'habitat indigne.**
- **Soient créés des GIP dans les départements d'Outre mer pour organiser les sorties d'indivision**

3.4 Accompagner le vieillissement de la population et l'adaptation de l'habitat au handicap

Seuls 6% du parc de logements est adapté aux plus de personnes âgées de plus 65 ans, estimant par ailleurs que le plan gouvernemental quinquennal en matière d'adaptation de l'habitat (2013-2017) est insuffisant avec un objectif de 80.000 logements adaptés et que seules 7% des personnes handicapées aidées par les Maisons

Départementales des Personnes Handicapées mobilisent une Prestation de Compensation du Handicap logement.

C'est pourquoi SOLIHA demande :

- **Des moyens financiers pour adapter 45.000 logements par an avec un engagement des grands acteurs institutionnels intervenant dans ce champ à savoir l'Anah, les caisses de retraite des régimes principaux les départements et la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie.**
- **L'extension du crédit d'impôt sur les travaux d'adaptation pour qu'il s'applique aux descendants, ascendants et collatéraux qui financent les travaux des personnes âgées ou handicapées.**
- **L'application du taux de TVA de 5,5 % pour les travaux d'adaptation des logements du parc privé comme c'est déjà le cas dans le parc social.**

4. OFFRE NOUVELLE

4.1 Mobiliser le parc privé à des fins sociales

Le parc privé, qui est souvent un parc social de fait, doit être mobilisé pour amplifier une offre de logements accessibles aux plus modestes, complémentaire au parc public. SOLIHA appelle les pouvoirs publics à remettre le conventionnement au centre des priorités de l'Anah, accompagnant les objectifs des collectivités.

- **Le renforcement des incitations fiscales en cas de conventionnement en proposant que soient remplacées les déductions forfaitaires sur le revenu foncier par un crédit d'impôt annuel pendant la durée du conventionnement, ce qui permettrait de solvabiliser les quelques 800.000 propriétaires non imposables sur le revenu.**
- **L'instauration d'un système de prime au conventionnement pour des plafonds de loyer social et très social. Cette prime permettrait de prendre partiellement en charge le différentiel entre les loyers conventionnés et le loyer de marché dans les zones tendues. Elle serait réservée aux propriétaires qui confient la gestion de leur logement à une agence immobilière sociale agréée, ceci afin de garantir le respect de la convention et l'occupation sociale du logement.**

4.2 Mobiliser les capacités de développement de l'offre de logements d'insertion en Maîtrise d'ouvrage d'insertion

Les activités de maîtrise d'ouvrage d'insertion pratiquées par des organismes à gestion désintéressée sont reconnues par la loi de 2009 qui a réformé les agréments et permis l'éligibilité de ces organismes à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social. Malheureusement, cela n'a pas encore permis le déploiement de ces activités, ni le développement d'une production quantitativement significative.

Le 3eme appel à projet du FNDOLLTS a été lancé avec une modification des règles des précédents appels à projet sans concertation. Ces nouvelles règles limitent les possibilités de dépôts de dossiers par les opérateurs agréés. Elles ne garantissent plus le doublement du forfait charges prévu à l'origine et ne prennent pas en compte les contraintes opérationnelles du montage de ces opérations. Or la dotation de ce fonds est importante et pourrait permettre de bâtir un plan concerté de développement de la filière MOI, selon un modèle économique devant assurer la sécurité des activités dans la durée.

C'est pourquoi SOLIHA demande :

- **L'ouverture d'une discussion avec les pouvoirs publics pour examiner les conditions économiques du financement de l'investissement et de la gestion locative adaptée des opérations de logements d'insertion en secteur diffus afin de sécuriser l'activité et amplifier la capacité de production.**
- **La révision des règles du FNDOLLTS, en particulier que soient respectés les principes qui sont à l'origine de la création du fonds : l'engagement du doublement du forfait charges des logements et la prise en compte des contraintes opérationnelles du montage de ces opérations.**