

ÉLECTIONS PRÉSIDENTIELLES ET LÉGISLATIVES 2017

4 propositions du Mouvement SOLIHA, Solidaires pour l'habitat pour une politique de l'habitat privé solidaire

L'habitat doit être au cœur des politiques publiques en raison de ses interactions sociales, économiques et environnementales majeures

L'habitat est un enjeu de cohésion sociale majeur. Vivre en société, c'est d'abord avoir un toit, un logement pour abriter sa famille, permettre à ses enfants de s'épanouir. C'est vivre dans un logement adapté à ses besoins, décent, économe en énergie et compatible avec ses ressources. C'est vivre dans un quartier qui fait société avec ses services, ses commerces, ses équipements et ses transports pour gagner son lieu de travail, c'est vivre avec les autres.

L'habitat est un enjeu économique majeur. Les dépenses totales liées au logement pèsent 22,5 % du produit intérieur brut. Le logement absorbe 27 % en moyenne du revenu des ménages et jusqu'à 50 % pour les ménages les plus pauvres.

L'habitat est un enjeu environnemental majeur. L'habitat résidentiel et le tertiaire sont responsables de 20 % des émissions de gaz à effet de serre. Les émissions des ménages, regroupant celles liées au transport et à l'habitat, représentent un tiers des émissions nationales.

En 2017, bien se loger reste un défi !

4 millions de personnes sont mal logés, dont 143.000 sont sans domicile fixe, 643.000 hébergées chez un tiers et 2 millions vivent en privation de confort.

12,1 millions de personnes sont fragilisées par rapport au logement. 132.000 décisions d'expulsion locative pour causes d'impayés de loyers ont été prononcées. Un million de personnes vit dans une copropriété en difficulté, 3.6 millions ont subi le froid et 5,7 millions sont en situation d'effort financier excessif.

La France doit relever 4 grands enjeux

La transition énergétique. La France compte 7,4 millions de passoires thermiques, dont 2,6 millions sont occupées par des ménages très modestes. Ces personnes vivent dans un confort insuffisant et dans la privation. Cette situation grève leur pouvoir d'achat, peut générer des problèmes de santé et induit des émissions de gaz à effet de serre.

La transition démographique. En 2060, la France comptera près de 12 millions de plus de 75 ans. 8 français sur 10 souhaitent rester chez eux. 2 millions de ménages ont besoin d'adapter leur logement pour répondre à une situation de perte d'autonomie.

La précarisation de la population. Depuis les années 2000, il y a eu déconnexion entre le prix des logements et le budget des ménages. Le logement est devenu un facteur d'inégalité sociale majeur. Cela met en péril la capacité des ménages modestes à se maintenir dans leur logement.

Les inégalités territoriales. La cherté des loyers dans les zones tendues, la pénurie de foncier disponible, le manque de services et d'équipement dans les zones rurales et périurbaines, la fréquence de l'habitat indigne dans les Outre-mer, détériorent les conditions d'habitat de ces populations, fragilisent la cohésion sociale.

Le rôle social du parc privé

Le parc privé occupe une place particulière. Il regroupe 80% des résidences principales (soit près de 20 millions de logements) accueille 65 % des ménages qui vivent en dessous du seuil de pauvreté. Cela souligne les besoins de solvabilité des ménages propriétaires pour l'amélioration de leur logement et la nécessité de développer son rôle dans l'accueil des plus modestes avec l'engagement de propriétaires-bailleurs solidaires.

LES 4 PROPOSITIONS DU MOUVEMENT SOLIHA, SOLIDAIRES POUR L'HABITAT POUR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT PRIVÉ SOLIDAIRE

1 UNE LOI DE PROGRAMMATION PLURIANNUELLE

Partout en France, chacun doit pouvoir se maintenir dans son logement ou accéder à un logement abordable.

Cette politique publique prioritaire doit faire l'objet d'une loi de programmation pluriannuelle qui **fixe les grands objectifs et les crédits à mobiliser pendant le quinquennat**. L'effort de la dépense publique de logement doit être porté à 2 % du Produit intérieur brut. Le Mouvement SOLIHA, Solidaires de l'habitat est convaincu que **tout investissement public dans l'habitat est à terme créateur de richesse pour la collectivité nationale**.

2 DES POLITIQUES DE L'HABITAT TERRITORIALISÉES

Dans les métropoles se loger est difficile pour une partie grandissante de la population compte tenu du coût du logement. Dans les **territoires ruraux en déprise**, les situations de mal logement sont accentuées en raison de l'insuffisante habitabilité d'un parc de logements très ancien et de la précarisation de la population. En périphérie **des grandes agglomérations des centaines de quartiers concentrent les difficultés** : taux de chômage important, manque d'équipements commerciaux et de services, copropriétés en voie de dégradation, multiplication des marchands de sommeil. **Les territoires ultramarins** connaissent, quant à eux, des conditions d'habitat largement en deçà de la situation hexagonale, avec une sur-représentation de l'habitat indigne, le développement de l'habitat informel, une insuffisance de l'offre locative privée et sociale, une détérioration des centres anciens. Ces fractures territoriales finissent par se traduire par un sentiment de relégation et d'abandon. La réduction de ces inégalités entre les territoires doit être au cœur des politiques de l'habitat. Il est **nécessaire de répondre à cet enjeu de solidarité nationale et territoriale**.

Cela suppose de :

- ➔ Mettre en place une politique de l'habitat adaptée aux besoins de chaque territoire pour réduire les inégalités,
- ➔ Mobiliser le parc privé et appliquer les prérogatives de l'Etat en matière de production de logements sociaux dans les zones tendues,
- ➔ Développer les programmes d'accompagnement des copropriétés privées fragiles ou dégradées,
- ➔ Amplifier la politique du Programme national de rénovation urbaine pour revitaliser les quartiers dégradés,
- ➔ Mettre en place dans les territoires ultramarins un plan logement de rattrapage avec un renforcement significatif des crédits de la ligne budgétaire unique et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et un accès réel à la boîte à outils de l'Anah (programme Habiter Mieux, Opération programmée de renouvellement urbain, Opah copropriété, etc.),
- ➔ Renforcer les moyens pour que les villes petites et moyennes puissent conduire des opérations ambitieuses de reconquête de leurs centres dans l'esprit du programme « Appel à manifestation d'intérêt centres-bourgs ».

3

CHACUN DOIT POUVOIR ACCÉDER À UN LOGEMENT ABORDABLE

MOBILISER LE PARC PRIVÉ À DES FINS SOCIALES

Pour répondre rapidement aux besoins des locataires les plus modestes, il est possible de **mobiliser un ensemble de leviers**.

Cela suppose :

- ➔ Un plan de mobilisation de 40.000 logements privés locatifs par an conventionnés sociaux et très sociaux, avec ou sans travaux, conduit par l'Agence nationale de l'habitat,
- ➔ Un soutien de l'État pour favoriser l'intermédiation locative en mandat de gestion et mobiliser 10.000 logements en location sous-location,
- ➔ L'élargissement du dispositif Visa pour le logement et l'emploi (Visale) aux demandeurs d'emploi de longue durée et aux jeunes en situation de précarité ainsi qu'aux logements appartenant aux personnes morales,
- ➔ L'encadrement des loyers, mis en œuvre à Paris et à Lille, doit être appliqué dans les 28 métropoles prévues par la loi Accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR).

DÉVELOPPER LE PARC PRIVÉ À VOCATION TRÈS SOCIALE

De façon complémentaire aux HLM, le Mouvement SOLIHA, Solidaires pour l'habitat, développe des opérations d'acquisition réhabilitation ou prise à bail à vocation très sociale. Ces opérations, qui participent à **la mixité sociale**, doivent être encouragées.

Cela suppose :

- ➔ Une augmentation et un accès facilité aux Prêts locatifs aidés d'intégration promus par le Fonds national des aides à la pierre,
- ➔ L'augmentation de l'enveloppe nationale de l'Agence nationale de l'habitat dédiée à la production de logements d'insertion conventionnés.

PROMOUVOIR UNE POLITIQUE DU « LOGEMENT D'ABORD »

Le parcours résidentiel des plus fragiles, de structures d'hébergement en hôtels, est **socialement et économiquement coûteux**. Des solutions dignes et durables doivent être également proposées aux personnes vivant en bidonvilles.

Cela suppose :

- ➔ La généralisation de l'accès direct au logement de droit commun avec un bail et une possibilité d'accompagnement adaptée au cas par cas,
- ➔ La généralisation du dispositif « un chez soi d'abord »,
- ➔ Le développement des pensions de familles.

Pour l'ensemble de ces actions, il est également nécessaire d'**assurer le financement dans la durée de l'accompagnement social des personnes**.

4

CHACUN DOIT POUVOIR SE MAINTENIR DANS UN LOGEMENT DÉCENT ET ADAPTÉ À SES BESOINS, ÉCONOME EN ÉNERGIE ET COMPATIBLE AVEC SES REVENUS

AMPLIFIER LE PROGRAMME HABITER MIEUX, VOLET SOLIDAIRE DU PLAN DE RÉNOVATION THERMIQUE

La réduction de la précarité énergétique a **des effets en termes de pouvoir d'achat, sanitaires, économiques et environnementaux**. La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte fixe comme objectif une réduction de 15 % des gaz à effet de serre dès 2025, soit la rénovation thermique de 500.000 logements par an.

Cela suppose que :

- Le programme Habiter Mieux, volet solidaire du programme de rénovation thermique, soit porté à 130.000 logements par an,
- Les subventions couvrent entièrement les travaux de rénovation thermique des ménages qui ont des revenus inférieurs ou équivalents au seuil de pauvreté,
- Le budget de l'Agence nationale de l'habitat soit augmenté et doté de ressources pérennes,
- L'éco-PTZ Habiter Mieux soit disponible, autrement dit, que le fonds de garantie pour la rénovation énergétique, qui doit permettre aux banques de bénéficier d'une garantie lors de l'octroi de prêts aux propriétaires, soit opérationnel.

AMPLIFIER LA POLITIQUE D'ADAPTATION DE L'HABITAT À L'AUTONOMIE DES PERSONNES ÂGÉES

Pour faire face à la transition démographique, un effort sans précédent d'adaptation du parc de logement doit être lancé. Il y a, là, des enjeux pour le bien être des personnes, mais aussi, **des enjeux économiques et sanitaires** pour la puissance publique. Les chutes des personnes âgées ont des conséquences sur leur santé. Elles représentent un coût estimé à 2 milliards d'euros. On compte **9.300 décès de personnes âgées par an liés à des chutes et 12.000 suite à des accidents domestiques**.

Cela suppose que :

- Le lancement d'un programme d'adaptation au vieillissement de 100.000 logements par an, porté par les grands acteurs institutionnels intervenant dans ce champ à savoir l'Anah, les caisses de retraite, la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie, les mutuelles et les conseils départementaux.
- Une taxe sur la valeur ajoutée à 5,5 % sur les travaux au lieu de 10 % actuellement.

ÉRADIQUER L'HABITAT INDIGNE

La lutte contre l'habitat indigne doit être une priorité en raison de ses **conséquences sociales, sanitaires, scolaires et pathologiques**.

Cela suppose que :

- La mise en place d'un programme d'éradication des 420.000 logements privés réputés indignes,
- Des solutions financières globales articulant les aides de l'Agence nationale de l'habitat et l'accès à des prêts à « taux 0 » ouvrant droit à l'allocation logement,
- Le transfert de plein droit aux intercommunalités de toutes les compétences relatives à la lutte contre l'habitat indigne.