

LE GRAND

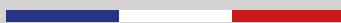
# DÉBAT NATIONAL



## L 'HABITAT, ENJEU SOCIÉTAL MAJEUR

Les 3 priorités de SOLIHA pour une politique solidaire de l'habitat privé

# LE GRAND DÉBAT DOIT DONNER TOUTE SA PLACE À UNE POLITIQUE SOLIDAIRE DE L'HABITAT PRIVÉ



*Le Grand débat national, lancé le 15 janvier prend fin prochainement. Ce Grand débat est structuré autour de quatre grands thèmes : « la transition énergétique », « la fiscalité et les dépenses publiques », « la démocratie et la citoyenneté », « l'organisation de l'État et des services publics ». Parce que l'habitat est un enjeu sociétal majeur et structurant pour nos concitoyens, le Mouvement SOLIHA, Solidaires pour l'habitat entre dans le Débat.*

## L'HABITAT, UN ENJEU SOCIÉTAL MAJEUR

**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 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 21,9 % du produit intérieur brut. Le logement absorbe en moyenne 18 % du revenu des ménages et jusqu'à 45 % pour les ménages les plus pauvres.

**L'habitat est un enjeu environnemental majeur** : l'habitat résidentiel et le tertiaire sont responsables de 23 % des émissions de gaz à effet de serre et pèsent pour 40 % dans la consommation énergétique finale.

## EN 2019, BIEN SE LOGER RESTE UN DÉFI !

4 millions de personnes sont mal logés, dont 143 000 sont sans domicile fixe, 643 000 contraintes de vivre chez des tiers et près de 3 millions vivent dans des conditions de logement très difficiles. 12,1 millions de personnes sont fragilisées par rapport au logement. 1,1 million de personnes propriétaires occupants vivent dans une copropriété en difficulté, 1,2 million de locataires sont en impayés de loyers ou de charges, 3,5 millions de personnes ont eu froid pour des raisons liées à la précarité énergétique et 5,7 millions de personnes sont en situation d'effort financier excessif.

## LE PARC PRIVÉ JOUE UN RÔLE SOCIAL DE PREMIER PLAN

Le parc privé occupe une place significative. Il regroupe 80 % des résidences principales, soit plus de 20 millions de logements. Il joue un rôle social majeur en accueillant 65 % des personnes qui vivent en dessous du seuil de pauvreté. Cela explique les besoins de solvabilité des ménages propriétaires pour l'amélioration de leur logement et l'intérêt de mobiliser ce parc pour accueillir des ménages modestes avec l'engagement de propriétaires bailleurs solidaires.

# LES 3 PRIORITÉS DE SOLIHA POUR UNE POLITIQUE SOLIDAIRE DE L'HABITAT PRIVÉ

## 1 VIVRE MIEUX DANS UN HABITAT DURABLE, DIGNE ET ADAPTÉ

### ÉRADIQUER LES 3,2 MILLIONS DE PASSOIRES THERMIQUES OCCUPÉES PAR DES LOCATAIRES ET DES PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS TRÈS MODESTES

Ces passoires thermiques ont des impacts considérables sur leurs occupants en termes de pouvoir d'achat, de condition de vie et de santé et sur les émissions de gaz à effet de serre. La loi de transition énergétique pour la croissance verte a prévu leur éradication d'ici 2025. Pour conduire cet immense chantier de transition écologique, nos concitoyens, notamment les plus modestes, doivent être accompagnés, aidés financièrement. Par ailleurs une instance doit être mise en place pour coordonner acteurs et dispositifs.

#### ➔ SIMPLIFIER, ÉVALUER ET MIEUX COORDONNER LES POLITIQUES PUBLIQUES

##### Enjeu

Le chantier de la rénovation énergétique est immense et essentiel (7,4 millions de passoires thermiques), le nombre d'intervenants et de dispositifs très considérable. Le fonctionnement des acteurs « en silo » perdure. Nos concitoyens s'y perdent alors que précisément tout doit être mis en œuvre pour les amener sereinement à entreprendre des travaux de rénovation énergétique performants.

##### Solutions

1. Mettre en place une instance de coordination de l'ensemble des intervenants,
2. Simplifier le paysage financier (subventions, fiscalité, prêts) à disposition des particuliers,
3. Mettre en place un « passeport de la rénovation » pour conserver les informations utiles (audit énergétique, travaux faits, étapes suivantes, etc.).

#### ➔ ÉRADIQUER LES 1,7 MILLION DE PASSOIRES THERMIQUES OCCUPÉES PAR LES LOCATAIRES TRÈS MODESTES

##### Enjeu

Le parc locatif privé compte près de 6,5 millions de logements, dont 3,1 millions sont considérés comme des passoires thermiques. Ce parc résidentiel privé et énergivore accueille 1,7 million de ménages très modestes qui doivent ainsi faire face à un couple « loyer + charges » significatif. Dans les faits, les propriétaires bailleurs privés ne sont pas enclins à entreprendre des travaux qui profitent uniquement à leurs locataires. Or ce parc de logements reste à ce jour l'angle mort des politiques publiques.

##### Solutions

1. Développer l'action de l'Agence nationale de l'habitat vers les propriétaires-bailleurs en ciblant 40 000 logements par an rénovés énergétiquement et conventionnés. Cela est possible en fléchant l'intégralité des produits de la vente des quotas carbone vers l'Agence nationale de l'habitat. Ce fléchage permettrait d'augmenter le budget de l'Anah de près de 300 M€.
2. Ouvrir le régime des aides de l'Anah aux syndicats de copropriétés dès lors que la consommation en énergie primaire de la copropriété est supérieure à 330 Kwh d'énergie par an et m2.

---

3. De façon complémentaire, il convient d'orienter prioritairement le plan d'investissement d'Action Logement (2019-2022) vers la rénovation énergétique des logements locatifs privés, notamment, ceux occupés par des locataires très modestes, soit la mobilisation de 1 000 millions d'euros, essentiellement sous forme de subventions, avec un objectif de 60 000 logements réhabilités.

4. Renforcer les certificats d'économie d'énergie vers les propriétaires-bailleurs qui louent leur logement à des publics très modestes et modestes.

5. Modifier le décret décence afin que les logements locatifs privés dont la consommation est supérieure à 330 kwh d'énergie primaire par mètre carré et par an ne soient plus considérés comme décents. Cela permettrait aux locataires de contraindre les propriétaires bailleurs à faire les travaux grâce à la consignation des APL par les CAF tant que les travaux ne sont pas réalisés, le locataire ne réglant au cours de cette période que le loyer net d'APL. A terme, les logements qui n'ont pas été rénovés seraient interdits de location.

---

## ➔ ÉRADIQUER LES 1,5 MILLION DE PASSOIRS THERMIQUES OCCUPÉS PAR DES PROPRIÉTAIRES TRÈS MODESTES

### Enjeu

Le programme Habiter Mieux a permis de rénover énergétiquement plus de 250 000 logements depuis 2011. Le point fort de ce programme est que des acteurs, comme les associations SOLIHA, accompagnent socialement les ménages de A à Z : du diagnostic thermique du logement, à la réalisation des travaux en passant par l'optimisation du plan de financement du chantier. L'ensemble des aides atteint fréquemment pour les ménages les plus modestes 80 % du coût du chantier. 75 % des bénéficiaires de ce programme sont sous le seuil de pauvreté.

### Solutions

1. Il faut amplifier le programme Habiter Mieux Sérénité qui a prouvé son efficacité pour mettre en œuvre des programmes globaux de travaux, l'accompagnement social de ménages très modestes et une optimisation de leur plan de financement, ce que ne permettent pas les opérations coup de pouce à 1 €.

2. Par ailleurs, un process par étapes peut être enclenché à la faveur d'opérations coups de pouce à condition d'un accompagnement technique et social adapté.

3. La mise en œuvre de l'Eco PTZ Habiter Mieux, qui va permettre de boucler les plans de financements et de faire des avances, doit être effective. Sa distribution par les banques doit être assurée.

---

## ÉRADIQUER LES LOGEMENTS INSALUBRES EN 10 ANS

### Enjeu

Selon l'enquête nationale logement de 2013 de l'INSEE, 2,8 millions de logements, soit 10% du parc de logement présentent au moins trois défauts qui exposent leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité. Ce phénomène de l'habitat indigne recouvre des réalités très différentes : propriétaires-occupants isolés et précaires, locataires victimes de marchands de sommeil, copropriétés dégradées en incapacité d'effectuer les travaux nécessaires, etc. Les efforts entrepris pour éradiquer l'habitat indigne sont aujourd'hui insuffisants, à la fois sur les aspects incitatifs (12 000 dossiers Anah par an) et sur les aspects coercitifs (2 758 arrêtés pris en 2016 et dans de nombreux départements moins de 10 arrêtés par an).

### Solutions

1. Mettre en œuvre un plan national de lutte contre l'habitat indigne afin d'éradiquer ce fléau en 10 ans. Ce plan s'appuierait sur un pilotage national, une hausse des objectifs de l'Anah et une contractualisation avec les collectivités pour s'assurer de la réalisation de ces objectifs.

2. Responsabiliser les acteurs nationaux et locaux afin que les procédures de lutte contre l'habitat indigne soient effectivement mises en œuvre. Cela doit passer par une simplification de ces procédures, un transfert progressif des compétences vers le niveau intercommunal, l'augmentation des moyens financiers et humains et la possibilité pour l'Etat de se substituer aux collectivités qui ne mettent pas en œuvre les outils de lutte contre l'habitat indigne.

3. Rétablir les aides personnelles au logement en accession, supprimées en 2018. Celles-ci permettraient, via des prêts pour l'amélioration de l'habitat, de solvabiliser les propriétaires-occupants souhaitant entreprendre des travaux de sortie d'insalubrité.

---



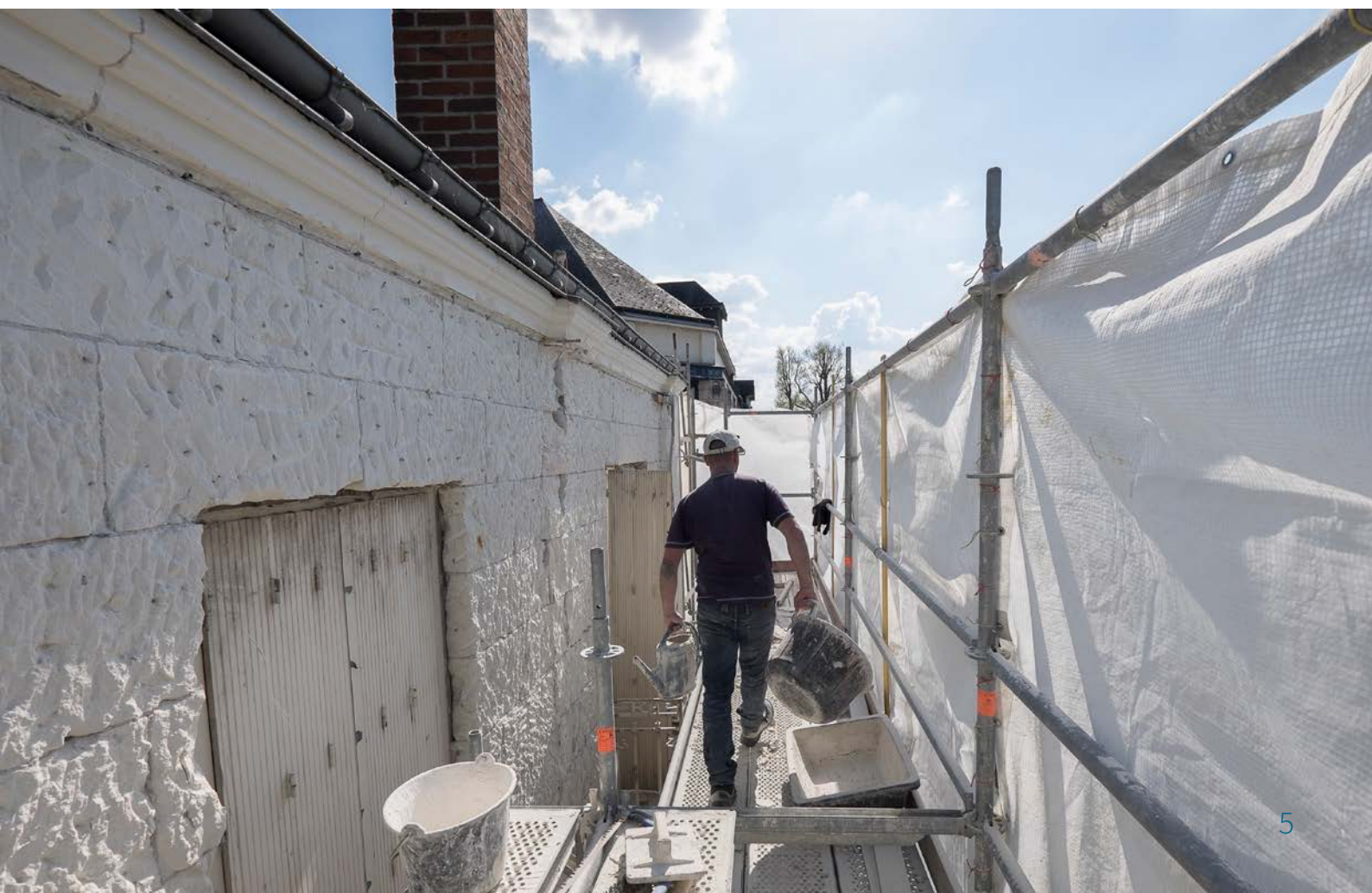
## PERMETTRE AUX PERSONNES ÂGÉES ET HANDICAPÉES DE VIVRE MIEUX CHEZ ELLES

### Enjeu

Le vieillissement de la population (en 2050, la France comptera 74 millions d'habitants, dont 20 millions de plus de 65 ans) suppose la mise en place d'une politique d'adaptation du parc de logement au vieillissement massive et innovante. Le doublement des objectifs de l'Anah (30 000 logements à adapter en 2019 contre 15 000 en 2018) va dans le bon sens, mais reste très deçà des besoins si l'on en juge par l'envie des ménages de rester chez eux le plus longtemps possible.

### Solutions

1. Lancer un vaste programme national d'adaptation des logements au vieillissement via l'Anah, les Caisses de retraite, la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie, les Conseils départementaux, les Mutuelles et Action Logement.
2. Renforcer l'information et le repérage des logements adaptés afin qu'ils soient proposés à ceux qui en ont besoin sous la forme de bourses aux logements.
3. Prévoir la réalisation d'un diagnostic du logement pour :
  - Faciliter le retour à domicile des personnes hospitalisées suite à un accident ou à l'apparition d'une maladie handicapante,
  - Conforter le maintien à domicile des personnes âgées confrontées à une situation de dépendance.
4. Systématiser une démarche de prévention du vieillissement par le déploiement d'ateliers pédagogiques.
5. Lancer des opérations avec les collectivités locales combinant gérontologie et logement.
6. Prévoir un lieu de répit où les personnes, âgées ou handicapées, sont confiées à des équipes médico-sociales pour permettre aux aidants naturels de « souffler ».



# AMPLIFIER LA POLITIQUE DU LOGEMENT D'ABORD 2

## Enjeu

Le plan quinquennal pour le logement d'abord prévoit la mobilisation de 13 000 logements privés sur 5 ans, la production de 40 000 PLAI par an et l'ouverture de 10 000 places en pension de famille sur 5 ans. Mais les moyens pour mettre en œuvre ce plan sont insuffisants et les objectifs restent en deçà des besoins des 3,8 millions de personnes mal logées, dont 141.500 sont sans domicile fixe.

## Solutions

1. Permettre un accès au parc privé pour les personnes les plus modestes en encadrant les loyers dans les zones tendues,
2. Revenir sur les coupes opérées sur l'APL,
3. Porter les objectifs de production de logements d'insertion et de mobilisation du parc privé à hauteur des besoins, avec des financements accrus pour prendre en compte la gestion locative sociale et l'accompagnement social des ménages.
4. Renforcer les outils à destination des propriétaires bailleurs pour favoriser la mobilisation du parc privé en pérennisant le dispositif Louer abordable et étendant la Prime d'intermédiation locative à l'ensemble du territoire.
5. Revaloriser le coût jour par personne finançant le fonctionnement des pensions de familles qui ne l'a pas été depuis 2008.



# RÉDUIRE LES FRACTURES TERRITORIALES 3

## ➔ REVITALISER LES CŒURS DE VILLES ET LES QUARTIERS RELÉGUÉS POUR LUTTER CONTRE LES FRACTURES TERRITORIALES

## Enjeu

Notre pays est confronté à de multiples enjeux en termes d'équilibre et de développement des territoires :

- Paupérisation et désertification de certains centres villes et communes rurales,
- Quartiers « relégués » tant en secteurs périphériques qu'en centre-ville.

Nous devons aujourd'hui lutter contre toutes ces formes de fractures territoriales qui touchent les territoires ruraux et les villes moyennes. La fragilité de ces territoires appelle un accompagnement public résolu pour éviter leur glissement dans des spirales de dégradation et aller vers un changement positif des conditions de vie des populations concernées.

## Solutions

1. Doter le programme Cœur de ville de moyens à hauteur des enjeux
2. Renforcer l'action de l'Anah pour remettre sur le marché les logements vacants dégradés des cœurs de ville
3. Doter le programme « Initiative copropriétés » de moyens supplémentaires pour traiter l'ensemble des copropriétés en difficulté
4. Sécuriser la vente HLM pour éviter que les copropriétés mixtes soient les prochaines copropriétés dégradées
5. Renforcer le financement de l'accompagnement des copropriétés pour la mise en œuvre de travaux de réparation et de rénovation énergétique par l'Anah.



## ➔ RÉPONDRE AUX BESOINS HABITAT SPÉCIFIQUES ET URGENTS DES ULTRAMARINS

### Enjeu

Les départements ultramarins font face à des problématiques spécifiques qui nécessitent un effort particulier de la part de l'État : vieillissement de la population et dégradation du parc privé aux Antilles et à la Réunion, dynamisme démographique et présence très importante d'habitat précaire et de bidonvilles à Mayotte et en Guyane, coûts onéreux des travaux et des matériaux de construction, dépérissement des centres villes et précarité des habitants partout dans les territoires ultramarins. Les politiques de l'habitat dans les départements d'Outre-mer sont aujourd'hui très en deçà des besoins et ne prennent pas assez en compte les particularités des territoires.

### Solutions

1. *Accompagner les collectivités dans la revitalisation des centres anciens*

- *Lancer une politique de revitalisation des centres villes et bourgs. La boîte à outils sur l'habitat privé doit prendre toute sa place, notamment les OPAH, ORT et PIG décence, parfois avec maîtrise d'ouvrage de l'Etat.*

- *Faciliter l'innovation et les expérimentations afin de mieux répondre aux besoins spécifiques des territoires ultramarins.*

2. *Relancer la politique d'amélioration de l'habitat et d'accession sociale à la propriété dans les Outre-mer.*

- *Rétablir l'allocation logement accession ou mettre en œuvre un nouveau dispositif pour palier sa suppression et permettre aux acteurs du logement de finaliser les plans de financements des dossiers Logements évolutifs sociaux et Amélioration de l'Habitat*

- *Rétablir le dispositif de défiscalisation solidaire sous une forme encadrée et dédiée à la réhabilitation de logements dans le parc privé.*

- *Étendre la circulaire bidonvilles de janvier 2018 aux Outre-mer.*

3. *Renforcer l'attractivité de l'intermédiation locative auprès des bailleurs ultramarins*

*Les locataires et les propriétaires bailleurs disposent en Outre-mer de ressources sensiblement plus faibles que dans l'hexagone. Afin de développer le parc privé à vocation sociale, il est nécessaire de :*

- *Promouvoir le dispositif SOLIBAIL pour la location/sous-location, à l'aune des pratiques en Ile-de-France par exemple (garantie vacance, impayés, etc.).*

- *Augmenter la prime d'intermédiation locative de l'Anah pour faciliter la captation de logements et les subventions de l'Agence pour relancer la réhabilitation des logements locatifs.*

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Le Mouvement SOLIHA, Solidaires pour l'habitat, ses 2 800 salariés et 2 500 administrateurs bénévoles, a pour objet d'apporter des solutions concrètes aux centaines de milliers de ménages qui rencontrent des difficultés pour se maintenir dans leur logement ou accéder à un logement abordable. Il s'efforce de promouvoir une politique de l'habitat privé à vocation sociale. Le Mouvement SOLIHA, Solidaires pour l'habitat est présent dans tous les territoires, métropolitains et ultramarins, urbains, périurbains et ruraux. La lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, le développement d'une offre de logements locatifs abordables, la redynamisation des centres bourgs et des copropriétés, sont ses priorités. Le droit de chacun à disposer d'un logement décent, la solidarité et le respect de la dignité humaine, la mixité sociale, l'innovation, fondent ses actions.

SOLIHA, Solidaires pour l'habitat a une gouvernance indépendante ; l'ensemble des territoires, dans leur diversité, y est représenté, la parité homme femme assurée, la société civile majoritaire, les partenaires étroitement associés. Le Mouvement SOLIHA, Solidaires pour l'habitat, inscrit son action dans l'Économie Sociale et Solidaire qui représente 12 % des emplois privés et plus de 10 % du PIB. Chaque année les équipes SOLIHA accompagnent plus de 56 000 ménages modestes et très modestes dans leur projet de réhabilitation de leur logement. Chaque année, ses équipes travaillent en partenariat avec plus d'un millier de collectivités locales pour transformer centres villes et copropriétés. Enfin, le Mouvement SOLIHA est acteur du logement d'abord en gérant plus de 25 000 logements sociaux et très sociaux.



PLUS D'INFORMATION

**SOLIHA.fr**



*Guadeloupe*



*Martinique*



*Guyane*



*Mayotte*



*Nouvelle Calédonie*



*Réunion*

**0 801 01 02 03**

**Service & appel  
gratuits**

Conception : Fédération SOLIHA - Mars 2019 - Crédits photos ©Ljubisa Danilovic et ©Remy Lecourieux

FÉDÉRATION

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

ENGAGÉ  
POUR **FAIRE**

**Fédération SOLIHA**

27 rue de la Rochefoucauld - 75009 Paris

01 42 81 97 70 - [contact@solihha.fr](mailto:contact@solihha.fr)

**SOLIHA.fr**