

## Motion de politique générale

-----

### Assemblée générale de la Fédération SOLIHA, Solidaires pour l'habitat, le 6 juin 2018

Le Mouvement SOLIHA, Solidaires pour l'habitat, 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. 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 abordable, la redynamisation des villes moyennes 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.

Pour répondre à ces ambitions, le Mouvement SOLIHA propose des mesures concrètes de nature à renforcer et amplifier les réponses qu'il construit déjà sur l'ensemble des territoires, à l'heure où les politiques de l'habitat sont en profonde évolution et que le projet de loi ELAN est en cours d'adoption.

### Les 6 propositions du Mouvement SOLIHA pour une politique de l'habitat privé solidaire

#### **1 - Permettre aux locataires du parc résidentiel privé de ne plus souffrir de la précarité énergétique et accélérer la rénovation énergétique des copropriétés**

**Constat :** Le plan de rénovation énergétique prévoit l'éradication des passoires thermiques d'ici 2025. Mais, il concerne en priorité le parc des propriétaires occupants. Les locataires du parc résidentiel privé, qui occupent le parc le plus énergivore, sont oubliés. De même les copropriétés sont à la traîne pour la réalisation de travaux et une partie importante du parc locatif privé se trouve en copropriétés où les copropriétaires bailleurs sont souvent un élément de blocage pour le vote des travaux. L'article 12 de la loi transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) intègre dans la définition de la décence « *un critère de performance énergétique minimale* ». Mais, le décret décence du 9 mars 2017 ne correspond pas à l'esprit de la loi.

#### **Solutions :**

- Demander une modification du décret décence afin que les logements dont la consommation est supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an ne soient plus considérés comme décents, seuil fixé par l'article 5 de la Loi TECV. Cela permettra aux locataires de contraindre les propriétaires à faire les travaux grâce à la consignation des APL ou un recours en justice.
- Rendre éligible les copropriétés aux aides au syndicat de l'Anah, si la consommation en énergie primaire dépasse ce seuil. L'aide au syndicat est un facteur clé pour la prise de décision en copropriété et notamment celle des bailleurs.

## **2 - Revenir sur la suppression de l'APL et de l'AL accession et par contre coup de l'APL et de l'AL travaux**

**Constat :** La loi de finances 2018 a supprimé les aides au logement pour les dispositifs d'accèsion à la propriété et l'amélioration de l'habitat. Ces suppressions entraînent ipso facto un arrêt du traitement de la grande insalubrité pour les propriétaires-occupants très modestes, n'étant plus en mesure de faire face aux remboursements de leur prêt contracté pour réaliser des travaux. En Outre-Mer, cette mesure conduit également à un quasi arrêt du dispositif dit « Logement évolutif social », levier permettant à des ménages modestes de sortir d'un habitat précaire, en accédant à la propriété.

**Solutions :** Rétablir l'APL et l'AL accession pour les prêts contractés pour l'amélioration de l'habitat et l'accésion sociale

## **3 - Permettre un accès rapide au logement**

**Constat :** Le plan quinquennal pour le logement d'abord prévoit la mobilisation de 13.000 logements privés sur 5 ans, la production de 40.000 prêts locatifs aidés d'insertion 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 :**

- Adopter une loi de programmation pluriannuelle pour accompagner ce plan, prévoyant, notamment, une mobilisation du parc privé à hauteur de 40.000 logements par an.
- Soutenir les agences immobilières sociales et les organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion agréés avec des financements publics prenant en charge les surcoûts de gestion locative inhérents à leur activité et les besoins d'accompagnement social.
- Revaloriser le coût jour par personne (16 €) finançant le fonctionnement des pensions de familles qui ne l'a pas été depuis 2007.
- Revaloriser les subventions pour les PLAI adaptés : les subventions actuelles ne couvrent pas le coût des contraintes. De ce fait, les crédits de la ligne budgétaire dédiée ne sont pas consommés et près de 50 millions d'euros sont disponibles.

## **4 - Promouvoir l'investissement à vocation sociale dans les centres bourgs et villes moyennes**

**Constat :** Les centres des villes moyennes se désertifient par absence de logements locatifs attractifs

### **Solutions :**

Renforcer le rôle et les objectifs de l'Anah dans le subventionnement des travaux réalisés par des propriétaires bailleurs solidaires, pour maintenir un parc privé social et très social conventionné dans les centres.

- Etendre le dispositif Pinel, dans toutes les opérations cœur de ville ou les nouvelles ORT, aux opérations d'acquisition réhabilitation dans l'ancien, créant un parc locatif très social, y compris, aux opérations situées dans les zones B2 et C.

## **5 - Permettre aux personnes âgées et handicapées de mieux vivre dans leur logement**

**Constat :** Le vieillissement de la population (en 2050, nous devrions être 74 millions d'habitants, dont 20 millions de plus de 65 ans) suppose la mise en place d'une politique d'adaptation de la société au vieillissement massive et innovante.

### **Solutions :**

- Lancer un programme d'adaptation au vieillissement de 50.000 logements par an, porté par les acteurs institutionnels : l'Anah, les caisses de retraite, la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie, les conseils départementaux et les mutuelles.
- Supprimer les quotas pour les travaux d'adaptation fixés par l'Anah dans la programmation.
- Prendre toutes les dispositions pour développer l'habitat inclusif favorisant l'autonomie des personnes.
- Renforcer l'information et le repérage des logements adaptés afin qu'ils soient proposés à ceux qui en ont besoin.

## **6 - Répondre aux besoins habitat des ultramarins**

**Constat :** Les besoins habitat dans les territoires d'Outre-mer sont significatifs. Les conditions de vie de milliers de ménages ne sont pas acceptables. Jusque-là, les politiques de l'habitat mises en œuvre ont délaissé le parc existant, laissé les centres villes et bourgs dépérir, le nombre de logements vacants se multipliant.

### **Solutions :**

- 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 Etat.
- Faciliter l'innovation et les expérimentations afin de mieux répondre aux besoins spécifiques des territoires ultramarins.
- Accroître les moyens nécessaires pour « sortir » les projets et changer la donne durablement.

----

**Ces propositions de contributions à une politique de l'habitat privé solidaire impliquent que les pouvoirs publics s'appuient sur des acteurs associatifs inscrits à la fois dans la durée et la proximité des territoires et de leurs habitants. A cette fin, l'Assemblée Générale de la Fédération SOLIHA invite les services de l'Etat, ses agences et les Collectivités territoriales à appliquer et promouvoir l'arrêt du Conseil d'Etat du 26 mars 2018 relatif aux Services Sociaux d'Intérêt Général.**

-----