

LOGEMENT SOCIAL :

NOS PROPOSITIONS

FACE À UNE CRISE INÉDITE

Pour faire du droit au logement une réalité pour toutes et tous

Le ministre du logement le reconnaît lui-même : notre pays traverse une crise du logement inédite depuis la fin de la seconde guerre mondiale. Il oublie de dire que cette crise n'est pas une fatalité. Elle est le résultat de choix politiques qui ont progressivement affaibli les politiques publiques du logement, réduit les capacités d'investissement des bailleurs sociaux et laissé s'installer une pénurie qui frappe désormais les classes populaires comme les classes moyennes.

Avec près de **3 millions de ménages en attente d'un logement social**, un nombre record de personnes et d'enfants sans domicile et des millions de personnes confrontées au mal-logement, la situation est devenue une véritable crise sociale et républicaine. Depuis 2025 le taux de succès d'une demande de logement social est passé sous la barre des 10%, contre 26 % en 2015. Les demandeurs sont très majoritairement des actifs : le logement social concerne donc l'ensemble de la société et pas seulement les ménages les plus précaires.

Dans les territoires tendus, la hausse des loyers et du foncier éloigne progressivement les familles, les jeunes et les salariés de leur lieu de vie et de travail. Dans le parc privé, l'habitat indigne, les copropriétés dégradées et la précarité énergétique se développent. La crise du logement nourrit ainsi les inégalités et la ségrégation territoriale.

Face à cette situation, **le logement social n'est pas le problème : il est une partie essentielle de la solution**. Les HLM constituent un patrimoine collectif, un outil de mixité sociale et un rempart contre la spéculation. Le droit au logement ne peut toutefois être effectif que si la production de logements est suffisante pour répondre aux besoins.

La croyance dans le libre marché régulateur a vécu : le libre marché dérégulé n'a conduit qu'à l'explosion des prix de l'immobilier, le développement des copropriétés dégradées, l'appauvrissement des organismes du logement social, et à l'explosion des inégalités entre nos concitoyens dont une partie grandissante ne parvient même plus à se loger décemment.

Nous appelons donc à un changement radical de cap et à la mise en œuvre d'un véritable plan national pour le droit au logement.

6 rue Ariste-Hemard, BP 162 - 93100 Montreuil

Tel. : 06 14 13 49 77

<https://www.cooperativedeselus.fr/>

contact@cooperativedeselus.fr



1. RELANCER MASSIVEMENT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Cela suppose un plan pluriannuel de soutien au secteur HLM : suppression immédiate de la RLS (qui prive les bailleurs d'un milliard d'euros par an), renforcement massif du Fond National des Aides à la Pierre (via les dotations de l'État et d'Action logement et le renforcement de la RLS), TVA à 5,5 % pour la construction sociale, prêts de très long terme et soutien renforcé aux logements PLAI qui doivent atteindre au moins 25% de la production neuve.

La loi SRU doit être pleinement appliquée. Nous proposons de maintenir l'objectif de 25 % de logements sociaux et d'aller vers **30 % dans les territoires urbains particulièrement tendus**, avec des sanctions renforcées pour les communes durablement déficitaires et un soutien accru aux collectivités qui construisent.

A l'inverse, l'état doit stopper sa politique de pression sur les bailleurs et cesser de considérer que la construction de nouveaux logements HLM doit être financée par la vente d'autres logements sociaux. Alors que notre pays connaît une pénurie massive de logements, nos HLM ne doivent pas être considérés comme des actifs à valoriser, mais comme un patrimoine commun à préserver, à développer et à améliorer.

2. MOBILISER LES LOGEMENTS VACANTS ET LUTTER CONTRE LA SPÉCULATION

La construction doit être accompagnée d'une mobilisation du parc existant.

Nous proposons de faciliter la fiscalité sur les logements durablement vacants et les résidences secondaires dans les territoires où la pression immobilière est forte, en donnant davantage de moyens aux collectivités notamment en leur permettant de moduler la taxe d'habitation sur les résidences secondaires sans peser sur le budget des occupants permanents et des bailleurs.

Les pouvoirs de préemption et de réquisition doivent être renforcés afin de remettre sur le marché les logements durablement vacants lorsque les conditions sont réunies.

Nous voulons également permettre aux bailleurs sociaux d'acquérir des logements privés dégradés ou énergivores afin de les réhabiliter et de les conventionner en logement social.

Réduire les délais d'attente doit devenir une priorité nationale.

3. GARANTIR UN LOGEMENT DIGNE ET ACCESSIBLE À TOUTES ET TOUS

Le droit au logement signifie un logement décent, adapté et financièrement accessible.

Nous demandons **une revalorisation significative des APL**, leur indexation sur l'inflation et le rétablissement de l'APL accession.

Les surloyers doivent être maîtrisés afin de préserver le caractère généraliste du modèle HLM et sa fonction de mixité sociale.

Pour faciliter les parcours résidentiels, nous proposons également de généraliser **le Prêt à taux zéro**, dans le neuf comme dans l'ancien, et de développer le bail réel solidaire afin de permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété sans subir le coût spéculatif du foncier.

4. FAIRE DU LOGEMENT UN LEVIER DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE

La rénovation énergétique est à la fois une urgence écologique et sociale.

Nous proposons **un grand plan de rénovation globale de 700 000 logements par an**, avec une priorité à l'éradication des passoires thermiques et aux ménages modestes.

Dans le parc HLM, nous voulons une stratégie nationale de neutralité carbone à l'horizon 2050, associant rénovation thermique, végétalisation, îlots de fraîcheur, énergies renouvelables, matériaux bas carbone et adaptation aux fortes chaleurs.

L'ANAH doit devenir **un véritable service public de la rénovation**, capable d'assurer un accompagnement complet et de réduire au maximum le reste à charge des ménages les plus modestes.

La transition écologique doit réduire les charges des habitants et améliorer leurs conditions de vie.

5. PROTÉGER LES LOCATAIRES ET ENCADRER LES LOYERS

Dans les zones tendues, nous demandons un encadrement strict et réellement contrôlé des loyers.

Nous voulons également un véritable bouclier contre les expulsions, fondé sur la prévention des impayés, l'accompagnement social et la mobilisation du parc disponible.

La maîtrise des charges doit être une priorité. Nous proposons d'étendre les dispositifs de **tarification sociale de l'énergie aux locataires du parc HLM**, afin de lutter contre la précarité énergétique et de protéger le pouvoir de vivre.

6. GARANTIR LE DROIT À L'HÉBERGEMENT INCONDITIONNEL

Chaque nuit, plusieurs dizaines de milliers d'adultes et près de 3000 enfants restent à la porte des logements précaires et d'urgence. **Personne ne devrait être contraint de dormir dans la rue.**

Nous demandons la mise en œuvre effective du droit à l'hébergement inconditionnel des personnes et familles sans abri, avec **un plan national de création de places d'accueil**, réparties équitablement sur le territoire.

Cette politique doit être articulée avec le développement du logement social et une véritable politique du **Logement d'abord**, afin de permettre aux personnes hébergées de sortir durablement de la précarité.

POUR UN ANRU 3 À LA HAUTEUR DES QUARTIERS POPULAIRES

L'ANRU est un bel outil de financement et de pilotage partagé pour soutenir et développer la rénovation de nos quartiers populaires. Pour tenir ses promesses, l'ANRU3 doit faire le bilan des deux précédents programmes, dans leurs réussites évidentes et leurs difficultés.

La rénovation urbaine ne peut pas se limiter aux bâtiments. Elle doit transformer les conditions de vie. Nous demandons **un ANRU 3 à la hauteur des besoins**, doté d'au moins 10 milliards d'euros dès à présent, permettant d'investir dans les logements mais aussi dans les écoles, les transports, la santé, les commerces, les équipements publics, les espaces verts et les services de proximité.

La rénovation urbaine doit permettre aux habitants des quartiers populaires de continuer à y vivre avec une qualité de vie renforcée.

La transformation urbaine doit être une transformation sociale et écologique.

POUR UN NOUVEAU PACTE NATIONAL POUR LE LOGEMENT

L'État doit garantir les financements, les aides à la pierre et l'égalité entre les territoires. Les collectivités doivent disposer des moyens fonciers et financiers pour construire et rénover et disposer des leviers juridiques et financiers pour permettre le développement du logement social et des parcours résidentiels sur leur territoire. Les organismes HLM doivent pouvoir investir durablement, entretenir leur patrimoine et maintenir une présence humaine de proximité. Les locataires et leurs associations doivent disposer de droits réels d'information, de participation et de contrôle.

Pour financer durablement ces mesures, nous proposons d'identifier et de réorienter 10% des cadeaux fiscaux faits aux entreprises, portant l'effort supplémentaire à 21 milliards d'euros par an. C'est une mesure gagnante pour les

L'injonction à la mixité sociale partout peut conduire à dégrader les conditions de vie des classes populaires lorsque les conditions ne sont pas réunies. La mixité sociale est une injonction qui doit peser d'abord sur les quartiers riches qui la refusent, pas sur les quartiers populaires qui sont victimes des discriminations territoriales.

La destruction des immeubles existants ne doit pas être un dogme. En revanche, la transition écologique et l'adaptation au changement climatique doivent être des exigences systématiques.

Les maires et les collectivités doivent être pleinement associés aux décisions. Les habitants doivent également disposer de droits renforcés dans la conception et le suivi des projets.

entreprises, car elles ont besoin de salariés logés sur leur territoire pour continuer d'innover et de se développer.

À l'heure où les inégalités territoriales s'accroissent, **les HLM sont plus que jamais un rempart contre la précarité et la ségrégation.**

Le Congrès de l'Union sociale pour l'habitat doit être l'occasion de sonner l'alarme et de porter ces exigences dans le débat national.

Nous appelons à construire un rapport de forces avec **les locataires, les demandeurs de logement, les élus locaux, les organismes HLM, les salariés, les syndicats, les associations et l'ensemble des acteurs du logement social.**

Le logement ne peut plus être considéré comme une simple marchandise.

Le droit au logement doit devenir un droit effectivement garanti.

Parce que loger dignement chaque citoyenne et chaque citoyen, c'est construire une société plus juste, plus solidaire et plus égalitaire.