

*« C'est bien situé, c'est important
de loger là. »*

Un locataire de Soliko

-

Concrétiser le droit de tous à vivre en centre-ville.

Plaidoyer pour de nouvelles solutions de logements à destination des plus exclus dans les centres-urbains

-

Janvier 2025

Quelques mots d'introduction

« C'est la crise du logement », cette expression est passée dans le langage courant, reconnaissant à la fois son caractère structurel tout en banalisant l'idée aussi d'une fatalité à cette situation.

Les raisons de la crise sont multiples et complexes, de la forte hausse des prix de l'immobilier encouragée par la financiarisation des actifs immobiliers, aux crises du Covid, du canal de Suez, la guerre en Ukraine qui ont généré des surcoûts pour les producteurs de logement. Les politiques de logement, en particulier depuis 2017, ont contribué à fragiliser les producteurs de logements, en particulier les bailleurs sociaux et ce, alors que la demande ne fait que croître boostée par des mouvements démographiques qui s'installent (vieillesse de la population, augmentation du nombre de divorces...). Le tableau ne serait pas complet si l'on oubliait l'impact sur l'offre de logements locatifs du boom de la location saisonnière dans les grandes-villes ou l'interdiction à la location des passoires thermiques.

Les conséquences de cette crise très profonde sont immenses, vertigineuses même. Selon la Fondation pour le Logement des Défavorisés¹ :

- 4,2 millions de personnes sont non ou mal-logées.
- 9 millions de pauvres (elles vivent sous le seuil de pauvreté)
- 12,1 millions de personnes fragilisées par la crise du logement.
- Plus d'un million de personnes vivent en habitat indigne
- 8 589 000 personnes vivent une situation de surpeuplement – c'est-à-dire dans un logement trop petit par rapport à la composition du ménage
- 330 000 personnes sont sans domicile
- 1 340 enfants dorment à la rue chaque soir, sans solution d'hébergement.

Selon l'Union sociale pour l'habitat (USH) qui représente les bailleurs sociaux, le nombre de ménages en attente d'un logement social a atteint 2,7 millions au premier semestre 2024, soit une augmentation de 100 000 demandeurs par rapport à 2023.

Le parc de Soliko compte, au 31 décembre 2023, 427 logements. C'est assez peu au regard de l'enjeu. Pour autant, ces logements apportent des solutions à des personnes qui n'arrivent pas à se loger dans le parc locatif privé, qui sont en incapacité à intégrer un logement social classique du fait de leur autonomie, de leur santé, de leur situation administrative, de leurs ressources trop faibles... Nous avons l'intuition que les solutions de financement, grâce à la finance solidaire, que nous apportons permettent à des élus, à des associations d'avoir une politique ambitieuse pour loger les plus pauvres et maintenir une mixité sociale, essentielle pour une vie en société harmonieuse.

En 2023, Soliko a engagé un travail de documentation de son impact avec l'objectif de mettre en valeur 10 ans d'action aux côtés des associations, des entreprises sociales qui produisent des logements à destination de ceux qui en sont exclus, qui facilitent l'accès aux droits, qui luttent contre l'exclusion, des élus locaux et de tous ceux qui agissent pour refuser la fatalité.

Accélérer, faciliter, agir en collectif, c'est la vocation de Soliko.

¹ La Fondation pour le Logement des Défavorisés publie annuellement un état des lieux du mal-logement en France. Ce document réalisé avec ses partenaires locaux ainsi qu'un grand nombre de chercheurs fait référence <https://www.fondation-abbe-pierre.fr/nos-publications/etat-du-mal-logement>

A sa création comme société d'investissements solidaires créée par la Fondation pour le Logement des Défavorisés et AG2R LA MONDIALE, Soliko a inscrit dans ses statuts comme but prioritaire la recherche d'une utilité sociale. L'enjeu est aujourd'hui de documenter la manière dont l'utilisation de la finance solidaire mobilisée par Soliko joue un rôle pour accompagner la transformation de la société, en inventant une nouvelle manière de répondre aux besoins de logement de ceux qui en sont exclus.

Nous avons choisi trois territoires différents, dans lesquelles les dynamiques sociales, de logement sont très différentes et où, pour autant, l'intervention de Soliko est nécessaire pour soutenir les dynamiques locales : le département de l'Hérault et en particulier les centres-villes de Montpellier et Sète, l'Eurométropole de Strasbourg et les coteaux d'Aix-en-Provence.

Nous avons mené des entretiens avec nos partenaires d'action, les associations qui luttent contre le mal-logement, mais aussi avec des collectivités, des structures d'accompagnement, des locataires... pour documenter l'impact de Soliko sur les territoires dans lesquels elle intervient. Nous nous sommes également appuyés sur l'enquête quantitative que nous envoyons chaque année à nos 100 structures partenaires mais également sur les résultats des deux enquêtes réalisées en 2023 auprès des locataires et des structures partenaires.

Au nom de toute l'équipe de Soliko, je remercie :

- A Strasbourg
 - Anne Merschein, agence immobilière à vocation sociale H&H gestion Alsace.
 - Raphaël Weisskopf, association L'Ilôt
 - Les locataires de la rue du Champ du Feu à Schiltigheim

- Dans l'Hérault
 - Sylvie Chamvoux-Maître, agence régionale de la Fondation pour le Logement des Défavorisés Occitanie
 - Nabil Zouari, ville de Montpellier/Montpellier Méditerranée Métropole
 - Aurore Saurel et Stéphane Brighi, Sète Agglopolé Méditerranée

- Dans les coteaux d'Aix-en-Provence
 - Jean-François Corno, Maire de Rognes
 - Rémi Amiel, Président de l'association Un Toit

Je vous souhaite une bonne lecture de ces quelques pages et vous engage à nous rejoindre, comme actionnaire, comme partenaire, pour défendre ensemble l'idée que le mal-logement n'est pas une fatalité dont nous devons nous satisfaire.

Charles Le Gac de Lansalut,
Président de Soliko

Soliko, qu'est ce que c'est ?

Soliko, anciennement Solifap, est une société d'investissement solidaire, créée par la Fondation pour le Logement des Défavorisés et AG2R LA MONDIALE, qui agit pour répondre aux besoins de logement des plus précaires. Son action, concentrée sur des territoires où l'accès au logement est particulièrement tendu, vise à développer des solutions innovantes et inclusives.

L'évaluation menée en 2024 démontre le rôle de levier joué par Soliko dans les territoires dans lesquels elle intervient.

Dans la production de logements à bas loyers en centre-ville :

- 427 logements, principalement intégrés dans des centres urbains recréant une mixité sociale et une proximité avec services, transports et écoles (85% des logements à moins d'1,5km des services essentiels).
- 75 % des logements situés en copropriété, avec des loyers très en dessous du marché (en moyenne de 8€/m² contre 20€/m²).

Dans la mise en œuvre de politiques de logement ambitieuses

- Ambition forte de garantir un accompagnement social personnalisé.
- Soutien par sa posture d'investisseur long terme dans la mise en œuvre de projets exigeants comme le Logement d'Abord, favorisant l'accès immédiat au logement pour les personnes en grande précarité. Le résultat, c'est zéro retour à la rue sur l'expérimentation à Strasbourg.
- Maintien des populations modestes dans des quartiers en voie de gentrification, notamment à Montpellier, Sète et Strasbourg.

Dans la réhabilitation et préservation de l'habitat :

- Interventions dans des quartiers dégradés avec des projets de rénovation ambitieux pour améliorer les conditions de vie des locataires comme des habitants.

Pour agir, Soliko mobilise la finance solidaire à hauteur de 80M€ fin 2024. C'est l'épargne de près de 650 citoyennes et citoyens directement engagés comme actionnaires, mais également celle de milliers de personnes qui ont choisi d'investir leur partition, leur intéressement dans des fonds solidaires associée aux fonds de la Fondation pour le Logement des Défavorisés, d'AG2R LA MONDIALE, d'Harmonie Mutuelle, des Fondations Caritas et Valoris et de dizaines d'autres institutions qui donne à Soliko les moyens de soutenir plus de 100 associations et structures de l'économie sociale et solidaire dans leurs projets.

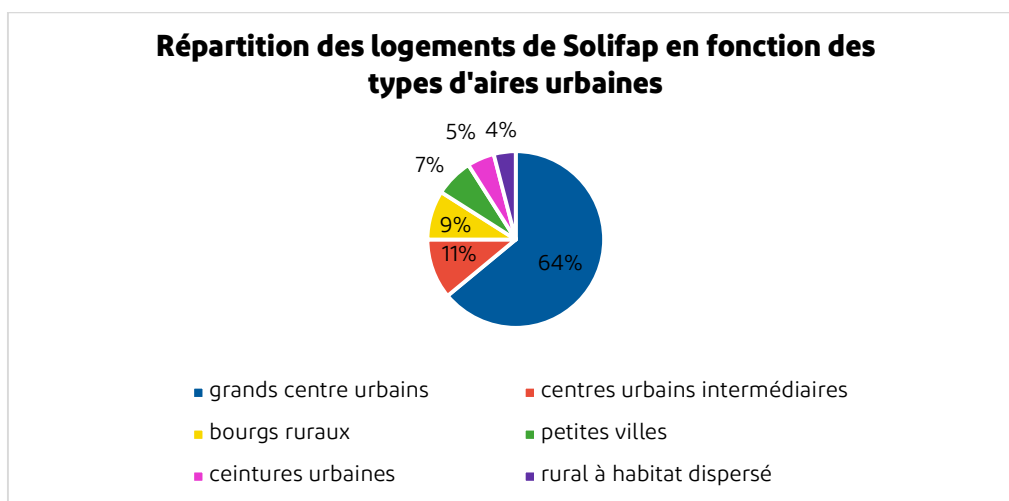
« On a le tram, le métro, les magasins et l'école des enfants à 200 mètres !
Avant, il fallait que je traverse toute la ville ! »

Un locataire de Soliko

I. Produire du logement dans les territoires dynamiques et créer des opportunités d'intégration pour les ménages

1.1 Des logements dans les zones urbaines tendues

La quasi-totalité des 427 logements détenus par Soliko sont des logements dits dans le diffus. Cela signifie qu'au contraire des grands ensembles de logements sociaux, souvent situés à la périphérie des villes, ces logements sont pleinement intégrés dans les centres urbains. 75% des logements détenus par Soliko sont des appartements en copropriété ou des petits immeubles d'une dizaine de logements et se situent très largement dans les grands centres urbains².



Cette localisation des logements de Soliko s'explique par deux facteurs principaux :

- Les grands centres-urbains sont les espaces qui regroupent les plus fortes tensions sur l'accès au logement.
- Ce sont également les espaces dans lesquels les prix de vente des logements sont les plus élevés et donc les équilibres financiers les plus difficiles à trouver pour les organismes qui produisent du logement très social, les maîtres d'ouvrage d'insertion³.

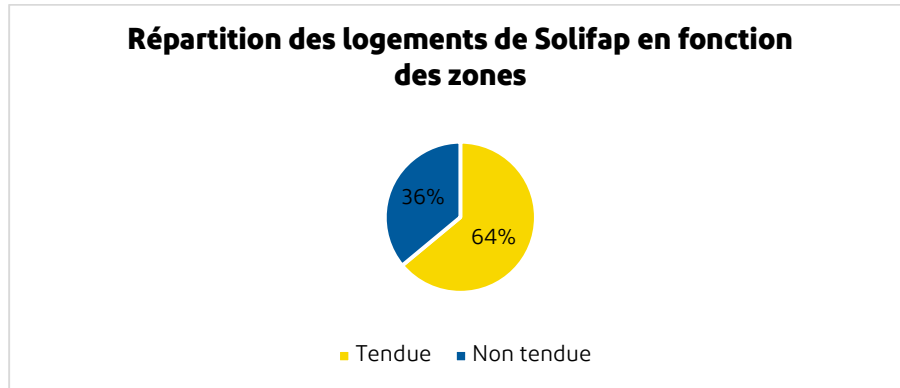
La loi française définit un zonage prenant en compte cette divergence entre l'offre et la demande de logements. Il s'agit de la zone tendue : « les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il **existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements**, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se

² La grille communale de densité permet de classer les communes en fonction du nombre d'habitants et de la répartition de ces habitants sur leur territoire. Plus la population est concentrée et nombreuse, plus la commune est considérée comme dense. <https://www.insee.fr/fr/information/6439600>

³ La maîtrise d'ouvrage insertion (MOI) est un dispositif qui permet de produire du logement locatif de qualité, très social et sur le temps long. Elle est mise en œuvre par des organismes associatifs agréés et contrôlés par l'État (ils étaient 2015 en 2021) en s'adressant aux ménages les plus en difficulté.. <https://www.anah.gouv.fr/actualites/la-maitrise-d-ouvrage-d-insertion-un-dispositif-vocation-sociale>

caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social. »

En 2024, 1 434 communes composant 47 agglomérations de métropole et d'outre-mer sont classées en zone tendue.



Plus des deux tiers des logements détenus par Soliko se situent en zone tendue. Pour illustrer ce que représente la tension sur le marché du logement social, regardons quelques chiffres. Dans l'Hérault, 1 demandeur de logement social sur 10 obtient un logement. A Strasbourg, métropole d'un peu moins de 500 000 habitants, ce sont 32 600 ménages qui sont en attente d'un logement social. Il y a entre 7 et 8 demandes pour une attribution.

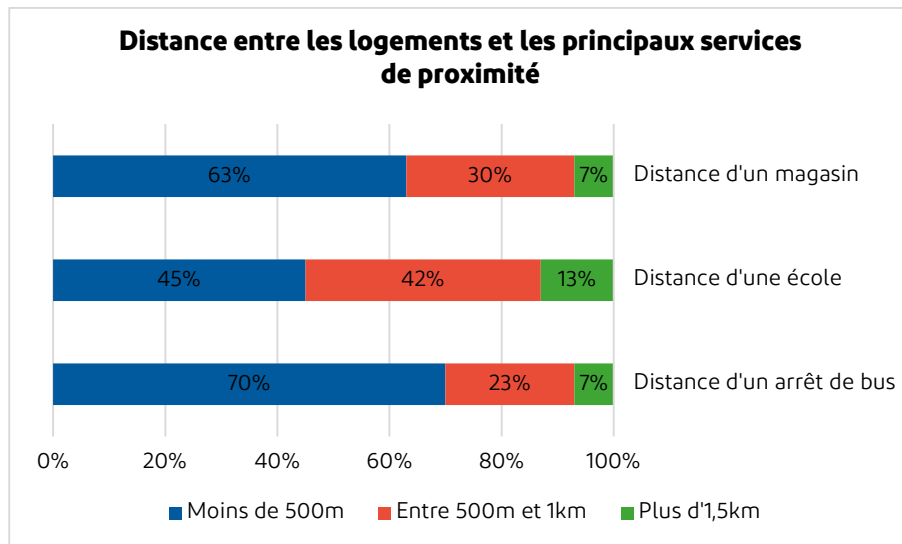
1.2 Des logements proches des opportunités qu'offre la ville

« Les logements Soliko, de par leur localisation et leur accessibilité des commerces, emplois et transports sont assez sollicités par les demandeurs de logement. »

Anne Merschein, H&H Gestion Alsace.

L'intérêt d'assurer l'accès à des logements sociaux dans ces zones urbaines tendue est de faciliter l'accès aux opportunités et l'insertion sociale des locataires. Ce modèle du logement très social trouve particulièrement sa pertinence dans les grands centres-urbains en conjuguant cet objectif d'insertion sociale au maintien et/ou au développement d'une mixité sociale. A Strasbourg, Schiltigheim, Sète, Rognes, les projets soutenus par Soliko sont implantés dans des zones accessibles, à moins d'un kilomètre des services de première nécessité : commerces, transports en commun, écoles...

Pour les locataires, qui sont principalement dans une situation de précarité financière – puisque 81% des ménages logés par Soliko vivent sous le seuil de pauvreté -, cette localisation, couplée à des loyers bas, représente également un intérêt financier avec une moindre dépendance à la voiture pour l'accès aux services de base et à l'emploi.



Il existe néanmoins un bémol à cette proximité des commerces de centre-ville : leurs tarifs souvent plus chers ou l'absence de certains produits par rapport aux grandes surfaces de périphérie. Selon le maire de Rognes, par exemple, les locataires des logements très sociaux ne profitent pas forcément des commerces du centre-ville pour des raisons de prix. Dans cette commune du Luberon, la supérette du village a des prix élevés. Les locataires vont plutôt, comme beaucoup d'autres habitants, à 10km dans les grandes surfaces, là où les produits sont plus abordables.

Au-delà de la présence de services et de commerces facilitant la vie quotidienne des ménages logés, la localisation au cœur des centres-villes favorisent l'accès à l'emploi.

Des logements situés dans des zones d'emploi

Selon l'INSEE, une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

62% de nos opérations sont situées dans les villes-centres de ces zones d'emploi, soit les 2 tiers.

Pour 61% des opérations situées hors ville-centre d'une zone d'emploi, il s'agit de communes situées au sein d'une des 22 métropoles.

1.3 Des dispositifs pour accompagner les locataires dans leur réinsertion socio-professionnelle

Au-delà de cette attention portée à la localisation du logement, vue comme déterminante dans le parcours d'insertion du locataire, Soliko considère que l'accompagnement social du locataire par des professionnels et des bénévoles dans son rapport au logement est essentiel.

C'est la raison pour laquelle une grande partie des logements produits par Solifap utilisent l'outil du logement très social ou PLAI qui est à destination des plus précaires et vise la réinsertion sociale du locataire qui va l'occuper, notamment grâce à un accompagnement réalisé par un professionnel du travail social.

Le logement très social est essentiellement porté par des associations, souvent avec un fort engagement de bénévoles et qui proposent des logements avec une présence humaine renforcée. Ces structures agréées par l'Etat sont ancrées dans la vie du territoire et en lien avec les collectivités territoriales.

L'accompagnement social réalisé par des travailleurs sociaux, présents régulièrement voire quotidiennement dans certains dispositifs, est déterminant pour faire en sorte que le logement représente un véritable tremplin pour le locataire, souvent en situation de grande précarité. La présence de bénévoles dans de nombreuses associations permet un accompagnement global avec des ateliers dédiés à la recherche d'emploi, des cours de français, des activités collectives, culturelles, conviviales...

Pour aller plus loin et aller chercher des publics très éloignés du logement. Le Logement d'Abord est une philosophie qui vise l'insertion sociale de personnes en grande précarité, ayant connu des expériences de vie à la rue, en développant une approche nouvelle et différente de celle habituellement mis en place. Ses objectifs sont de :

- Permettre un accès sans délai au logement sans passer obligatoirement par les structures d'hébergement
- Partir du principe que tout le monde peut habiter dans un logement moyennant pour certaines personnes un accompagnement adapté
- Accompagner chacune et chacun à leurs rythmes et selon leurs besoins pour une action plus efficace

Cette approche, défendue depuis les années 80 par la Fondation pour le Logement des Défavorisés et les associations d'insertion par le logement, a été reprise et érigée en politique publique par l'Etat qui l'a inscrite dans un plan sur 5 ans qui fixe cinq grandes priorités : la production et la mobilisation de logements abordables, l'accélération de l'accès au logement, l'accompagnement des personnes, la prévention des ruptures et la mobilisation des acteurs et des territoires. En 2018, 24 collectivités ont été sélectionnées comme territoires d'accélération de la mise en œuvre du plan quinquennal pour le Logement d'Abord, parmi lesquels l'Eurométropole de Strasbourg.

*« C'est pas une fin en soi d'avoir le logement. Être seul entre 4 murs, ça fait flipper. »
Raphaël Weisskopf, L'Îlot*

Dans ce territoire, Soliko s'appuie sur deux structures qui agissent ensemble dans le cadre de la mise en œuvre par l'Eurométropole de la politique du Logement d'Abord : l'association l'Îlot et l'agence immobilière à vocation sociale H&H gestion Alsace.

La mission que s'est confiée l'Îlot est d'aller délibérément à la rencontre des personnes les plus exclues, ayant connu l'errance ou la vie à la rue, considérant qu'il n'y a pas de conditions préalables pour habiter un logement. Une équipe de 5 travailleurs sociaux et 2 infirmières vont à la rencontre des personnes à la rue directement sur les lieux de manche pour ensuite envisager un accès au logement dans la limite du faible nombre de logements disponibles (20 sur le territoire métropolitain).

Contrairement aux conditions d'entrée pratiquées dans l'hébergement d'urgence et un certain nombre de structures sociales, la personne peut accéder au logement, qu'elle soit en couple ou seule, avec ou sans animaux, avec ou sans problématiques associées à des addictions ou à des pathologies mentales, quel que soit aussi la longueur du parcours de rue.

La particularité de l'accompagnement pratiqué par l'Ilot et H&H Gestion Alsace, c'est qu'il démarre 6 mois avant l'entrée dans le logement. Après une étude de situation clinique, l'équipe de travailleurs sociaux travaille avec le futur locataire autour de la gestion de l'appartement, du savoir-vivre avec ses voisins, de la gestion du budget. Le travailleur social accompagne également la personne dans ses démarches d'accès aux droits, en particulier pour bénéficier d'aides financières. Pour reprendre pied, une visibilité et un accompagnement social à moyen et long termes sont nécessaires.

Les sorties de logements sont aussi méticuleusement préparées. Dans le bilan qui a été fait de l'expérimentation en juin 2024 les conclusions sont positives. Il n'y a eu aucun retour à la rue et un seul abandon du logement par les bénéficiaires. Ce n'est pas un public qui a posé plus de difficultés qu'un autre, en particulier du fait des moyens qui ont été mis pour accompagner la personne.

Le dispositif Logement d'abord, dans un premier temps expérimental a été renouvelé et l'Ilot et H&H Gestion Alsace ont de nouveau remporté l'appel d'offres.

« On est dans une recherche d'équilibre. »

Nabil Zouari, ville/métropole de Montpellier

II. Contribuer au rééquilibrage des territoires

Dans les grandes villes françaises, la hausse progressive des prix de l'immobilier, bien plus forte que la hausse des salaires, comme la hausse de l'énergie excluent des centres-villes une part croissante de la population qui y vivait jusqu'alors. Les dépenses de logement qui représentent en moyenne 30% pour une personne payée au SMIC logée dans le parc privé poussent les personnes vers des logements moins chers, dans les quartiers où vivent déjà de nombreux foyers modestes, bien loin des centres- villes. Après le départ forcé des plus pauvres, on observe aujourd'hui celui des milieux populaires et même d'une partie de la classe moyenne.

Qui dit éloignement des centres, dit éloignement des emplois, des services, des commerces, allongement des temps de transports, diminution du bien être.

Prenons un exemple : les auxiliaires de puériculture des crèches parisiennes sont reléguées à 50 km de la capitale du fait de la hausse progressive des prix de l'immobilier et la stagnation des salaires. Du fait de l'allongement de leur temps de trajet qui génère stress, fatigue et dépendance aux transports en communs, elles sont plus souvent en retard, absentes. Ces situations génèrent de nouveau du stress et c'est un cercle vicieux.

Et au-delà des conséquences de cette transformation sur les individus, cette homogénéisation des quartiers a également des conséquences collectives. Dès les années 80, les travaux réalisés sur les ghettos noirs aux Etats-Unis comme le rapport Dubedout⁴, maire de Grenoble, pointent l'impact négatif des quartiers socialement homogènes. L'objectif de recréer, par l'action publique, une mixité sociale nait alors. Il s'agit, dans la logique de l'égalité républicaine, de lutter contre les effets négatifs de la concentration de populations homogènes pour favoriser une société plus apaisée et émancipatrice.

2.1 A Montpellier, Soliko contribue à développer la mixité sociale

Grâce à ses fonds propres, 80M€ issus de l'épargne solidaire des Français, Soliko contribue à cette ambition en investissant dans des projets qui permettent à des personnes modestes de vivre dans les centres-villes dont ils ont été exclus. Dans le quartier de Figuerolles, qui jouxte le centre-ville de Montpellier, où Soliko intervient aux côtés de l'Adages, les loyers proposés pour les logements réhabilités et conventionnés en logement social sont de 6€ au m² contre 15 €/m² auparavant. Par ailleurs, plusieurs logements rachetés par Soliko ont été fusionnés permettant ainsi de proposer des logements d'une surface plus confortable, en plus d'en baisser le loyer et d'en améliorer la performance sur le plan thermique.

⁴ Le rapport Dubedout commandé par le Premier ministre a posé les bases de ce qu'on appelle la politique de la ville. <https://conseilcitoyen75014.wordpress.com/wp-content/uploads/2017/04/rapport-dubedout-ensemble-refaire-la-ville-1983.pdf>

« L'ambition de ce type de projets est énorme. Chacun de ces projets nécessite une énergie folle. Quand on en fait un, c'est une victoire. »

Nabil Zouari, ville/métropole de Montpellier

À Montpellier, le quartier de Figuerolles est situé en bordure ouest du centre-ville de Montpellier. S'il est traditionnellement populaire, sa proximité du tramway, des commerces et de nombreux services, comme son prix au m² plus faible que dans d'autres quartiers, en font un quartier privilégié par un certain nombre de nouveaux ménages plus aisés. Il est donc aujourd'hui dans une dynamique de gentrification.

Pour autant, de nombreuses familles aux faibles ressources y vivent encore, dans ce qu'on appelle du « logement social de fait ». Ce sont des logements privés, inconfortables, dégradés, vétustes, hors normes juridiquement ou physiquement dans lesquels se retrouvent des ménages dont les ressources financières sont faibles.

La volonté de la Métropole de Montpellier est de maintenir un équilibre, de limiter ce changement de peuplement en cours en permettant à des ménages précaires vivant actuellement dans des conditions indécentes d'être relogés dans le même quartier, dans un logement réhabilité. Pour cela, elle mobilise un certain nombre d'outils notamment réglementaires :

- le dispositif dit du Permis de louer, qui soumet les propriétaires à un contrôle de la qualité du bien à louer pour éviter les logements indécents.
- l'encadrement des loyers depuis 2 ans. C'est à Montpellier que la baisse du nombre de loyers illégaux (qui dépassent le plafond fixé par l'encadrement des loyers) a été la plus forte, en France avec 40% d'annonces illégales il y a 2 ans contre 17% aujourd'hui.

La métropole mobilise aussi les maîtres d'ouvrage d'insertion, associations agréées pour produire du logement très social. Ce dispositif permet à des gens en situation financière précaire de rester dans le quartier et de vivre de manière correcte.

Avec le rachat à la collectivité de biens dégradés, Soliko a permis à l'Adages de réaliser des réhabilitations d'envergure tout en maintenant des loyers très faibles. Par ailleurs, plusieurs logements rachetés par Soliko ont été fusionnés permettant ainsi à des familles en situation de précarité de rester dans le quartier où elles vivent tout en gagnant de la surface, du confort, notamment sur le plan thermique, et en baissant leur loyer.

2.2 A Sète, Soliko participe à la requalification des centres anciens

La moitié des opérations étudiées dans le cadre de ce zoom sur ces trois territoires est située dans un périmètre d'OPAH RU visant le renouvellement urbain de centre-ville. Ces Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat constituent le principal outil d'intervention publique sur les territoires présentant des difficultés liées à l'habitat privé. Ces opérations accompagnent pendant une durée de 3 à 5 ans les propriétaires d'un quartier dans leurs projets de travaux (lutte contre la précarité énergétique, adaptation à la perte d'autonomie, habitat indigne ou dégradé...). Ces politiques permettent le traitement de quartiers entiers.

« On n'a plus d'adresses d'immeubles fléchées sur le quartier. C'est plutôt bon signe. »

Aurore Saurel et Stéphane Brighi, Sète Agglopolie Méditerranée

L'intervention de Soliko, à Sète, par l'achat d'un immeuble réhabilité par l'Adages participe de cette logique de requalification globale. Dès 2002, la rue Pierre Séward a été identifiée, par les collectivités, comme un enjeu principal. Ce quartier a toujours été populaire. Au début du 20^{ème} siècle, le quartier était dédié à la prostitution et fréquenté par les marins du port de Sète. A leur départ, les immeubles ont été récupérés par des marchands de sommeil et se sont dégradés.

Au démarrage du projet, en 2015, le taux de pauvreté à Sète est supérieur de 12 points au taux de pauvreté moyen en France et la ville ne compte que 13% de logements sociaux. Le travail de repérage des besoins mené par l'agence régionale de la Fondation pour le Logement des Défavorisés identifie la nécessité de répondre au besoin sétois en matière de logement social et facilite la mise en relation des différents acteurs (agglomération, ville, acteurs de la lutte contre le mal-logement). L'intervention de Soliko a permis l'achat du bien pour 280 000 € auprès d'un propriétaire privé qui n'avait pas les moyens de faire les travaux de rénovation. Soliko a ensuite mis à disposition de l'association Adages via un bail à réhabilitation d'une durée de 30 ans. 460 000 € de travaux ont été réalisés grâce au soutien de l'Etat, de Sète Agglopol Méditerranée et de la Fondation pour le Logement des Défavorisés.

Depuis 2015, 25 immeubles de la rue ont été réhabilités, avec une forte volonté de mixité sociale. La collectivité a souhaité proposer des logements de tailles différentes pour répondre à des besoins variés. Elle a aussi mélangé logement social, très social, conventionnel, l'hébergement, l'accession libre. L'immeuble de Soliko, livré en 2020, a également contribué à redonner vie à cette rue Pierre Séward. L'image du quartier a aujourd'hui bien évolué. Le quartier fait toujours partie de l'OPAH RU mais il n'y a plus d'adresses d'immeubles fléchées sur le quartier, signe que le travail s'achève.

« Il y avait une volonté politique, ça s'est concrétisé. »

Sylvie Chamvoux-Maitre, Agence régionale de la Fondation pour le Logement des Défavorisés Occitanie

III. Développer l'accès au logement social sur le territoire.

Selon l'Agence nationale de contrôle du logement social, en 2024, 70% des 28 millions de ménages résidant en France métropolitaine sont éligibles au parc social. Ce chiffre correspond aux ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds de ressources les plus élevés. Pour autant, selon le ministère du Logement, au 1^{er} janvier 2023, seuls 15,9 % des résidences principales en France sont des logements locatifs sociaux, soit 5,3 millions de logements. Ce décalage explique pourquoi 2,4 millions de ménages sont en attente de logement social en France et laisse supposer que près de 12 millions de ménages supplémentaires seraient en droit d'en faire la demande.

En 2000, pour faire face à la pénurie de logements sociaux et à leur mauvaise répartition entre les communes, l'article 55 de la loi SRU a imposé aux communes déficitaires de rattraper leur retard avec l'objectif d'atteindre 20 ou 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales de leur commune en 2025. Si cette loi est régulièrement remise en question par un certain nombre d'élus et récemment par le ministre du Logement Guillaume Kasbarian, elle a largement changé la réalité de beaucoup de Français puisque les services de l'Etat estiment qu'elle a permis de créer près d'1 million de logements sociaux dans les communes déficitaires.

En 2023, le bilan triennal met en avant que 64% des communes concernées n'ont pas atteint leurs objectifs. Sur les 12 plus grandes villes concernées, seule une a atteint ses objectifs : la ville de Montpellier. Pour Sylvie Chamvoux-Maitre, directrice de l'agence régionale Occitanie de la Fondation pour le Logement des Défavorisés, la raison est simple « *A Montpellier, il y avait une volonté politique.* »

3.1 Soutenir la production de logements très sociaux

La volonté politique se traduit par une forte ambition quantitative mais également qualitative puisque les objectifs des communes sont aussi de mieux couvrir les besoins, notamment les besoins en logements à très bas loyers, les PLAI⁵. Ce sont ces logements que les maîtres d'ouvrage d'insertion sont en capacité de produire. Soliko et l'Adages ont ainsi contribué à ce que la Métropole parvienne à atteindre ses objectifs.

Comme beaucoup de communes, au-delà du nombre insuffisant de logement sociaux pour couvrir la demande, la ville est également confrontée à un problème d'offre. Montpellier est confrontée à une problématique sur les petits logements. C'est la 3^{ème} commune la plus chère de France au m², surtout sur les petites surfaces. L'observatoire de la Métropole estime que les loyers moyens sur les petites surfaces s'établissent à 22€ le m².

⁵ Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) est accordé par la Caisse des Dépôts et permet de financer l'acquisition, la réhabilitation et la construction de logements locatifs très sociaux en faveur des personnes démunies. C'est la forme de logement social qui s'adresse aux personnes les plus pauvres. <https://www.banquedesterritoires.fr/produits-services/prets-long-terme/prel-plai>

« Dans ces projets réalisés avec la SERM, Soliko et l'Adages, on est dans le projet politique de la Métropole. »

Nabil Zouari, ville/métropole de Montpellier

La production de logements sociaux de la Métropole s'est longtemps composée de beaucoup de petites surfaces, à la fois parce qu'il y avait un besoin pendant longtemps, mais aussi parce que ce sont des opérations plus faciles à équilibrer financièrement pour les bailleurs. Cependant, ce n'est pas adapté aux besoins repérés, notamment des jeunes familles en constitution.

Le service mutualisé de la ville et de la Métropole a pour mission de répondre à toutes les demandes, à tous les besoins. Ayant besoin d'acteurs qui peuvent produire de grands logements, le service a mis en place une prime aux grands logements qui permet d'équilibrer les plans de financement des opérations comme celles de l'Adages et de Soliko. Cette incitation supplémentaire a poussé Soliko et l'Adages à s'engager dans des projets plus risqués, comme l'acquisition et la rénovation de copropriétés dégradées, un domaine où d'autres bailleurs sociaux hésitent à intervenir. Par exemple, dans le cadre des projets dans le quartier de Figuerolles avec l'Adages, Soliko a su mobiliser les ressources nécessaires pour rendre viable une opération complexe dans un quartier à forte mixité sociale.

Cette ambition montpelliéraine d'autant plus importante que l'activité de production de logements très sociaux sur le département de l'Hérault est faible, ainsi que plus largement sur l'ex-région Languedoc-Roussillon, le nombre d'opérateurs agréés étant lui-même encore plus faible. A titre d'exemple, la commune de Frontignan, appartenant à Sète Agglopolie Méditerranée, est une des deux seules communes de France à perdre des logements sociaux. Son taux est passé de 18,2 % à 17,8 % à entre 2002 et 2021.

« On a été carencés. On a payé des pénalités depuis toujours. »

Jean-François Corno, Maire de Rognes

Dans la commune de Rognes, petite ville de 5 856 habitants mais néanmoins soumise aux mêmes objectifs de production de logements sociaux, la volonté du maire est également forte. La ville arrive aujourd'hui à 8-9% de logements sociaux, soit 91 logements sociaux. Il y a 35 personnes qui sont en attente d'un logement social dans la commune. Jusqu'ici carencée depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU et donc soumise à des amendes, la ville s'est engagée dans une démarche active de production de logements sociaux.

La municipalité impose aux promoteurs d'intégrer des logements sociaux dans les opérations de logements collectifs neufs, mais elle s'est également tournée vers l'association Un Toit, maître d'ouvrage d'insertion agréé qui gère quelques dizaines de logements uniquement avec des énergies bénévoles. Cette structure qui fête ses 30 ans en 2024 est très engagée dans un territoire où le regard porté sur le logement social n'est pas toujours positif. Par ailleurs, dans ce territoire très touristique où le prix de l'immobilier est élevé et les résidences secondaires nombreuses, l'accès au logement locatif et locatif social est très difficile. C'est parfois ce qui pousse les habitants à partir. C'est ce qui a failli arriver à Roberta (le prénom a été changé) quand, à la suite du décès de son compagnon, elle a perdu son travail. Voulant absolument rester à Rognes « *parce qu'il y a des souvenirs... Je m'y plais, c'est un village agréable* », elle a pu compter sur un des 7 logements très sociaux créé par Un Toit en association avec Soliko. Soliko a acheté les biens pour 626 650 € et Un Toit a réalisé 555 300 € de travaux.

La dynamique impulsée par la municipalité est forte puisque sur les 300 nouveaux logements prévus, 120 sont des logements sociaux. Ces objectifs importants et le dialogue que le maire de Rognes a engagé a permis de signer avec le préfet un contrat de mixité sociale (un outil contractuel qui vise à faciliter le comblement du déficit entre l'offre et la demande de logement locatif social dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU). Pendant la durée de ce contrat de 3 ans, la ville est exemptée d'amende. Cela représente 170 000€ par an d'économie pour la commune, soit 510 000€.

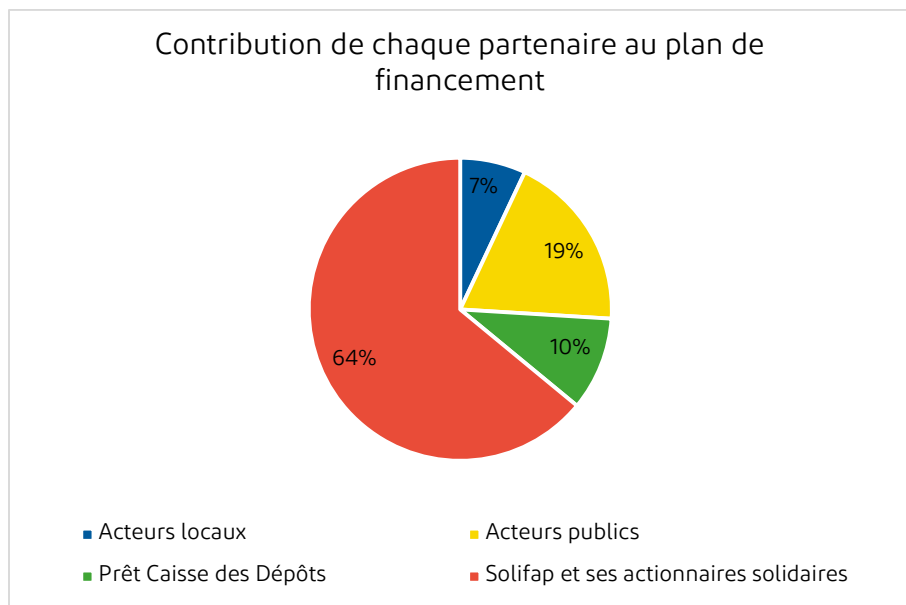
Les logements collectifs permettent d'accueillir des publics plus difficiles.

Anne Merschein, H&H Gestion Alsace.

Dans le Bas-Rhin, l'Eurométropole de Strasbourg représente près de 80 % de l'offre sociale du département. Strasbourg compte 32% de logements sociaux, Schiltigheim en compte 35%. Si ces taux sont élevés, comme souvent l'offre de logement social n'est pas tout à fait adaptée à la demande. A titre d'exemple, selon l'Agence d'urbanisme de Strasbourg, près de trois demandeurs sur quatre dans le Bas-Rhin ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources pour un logement très social (PLAI). Or, depuis 2016, ce sont seulement 16% de l'offre produite dans le Bas-Rhin qui est en PLAI, et à peine plus de 30% sur l'Eurométropole de Strasbourg.

En nouant un partenariat avec Soliko, H&H Gestion Alsace a pu accéder à des logements en centre-ville alors que la majorité du parc de l'agence immobilière se situe plutôt dans les quartiers périphériques, tout comme le parc social de l'Eurométropole. Par ailleurs, les 17 logements de Soliko sont répartis dans 2 immeubles de 8 et 9 logements. Pour l'agence immobilière à vocation sociale, c'est important car les petits logements en immeuble collectif permettent d'optimiser la présence des travailleurs sociaux sur ces lieux en mutualisant l'accompagnement. En ayant ainsi la capacité d'être plus présentes, les équipes peuvent accompagner des publics plus vulnérables tout en offrant de très bonnes conditions de logement, en termes de confort comme de localisation.

Si Soliko est le premier financeur des projets qu'elle soutient, chacun des projets engagés par Soliko depuis sa création mobilise en moyenne 5 partenaires. L'intervention de Soliko est justifiée différemment selon les projets mais elle intervient principalement lorsque l'équilibre de l'opération n'est pas possible sans l'intervention de la finance solidaire.



3.2 Transformer le regard et les pratiques pour développer le logement social

Les acteurs rencontrés dans le cadre de ce zoom sont tous convaincus de la nécessité de produire du logement social. Les raisons de cette conviction varient et s'additionnent : respect des contraintes réglementaires, notamment celles de la loi SRU, transformation et dynamisation de quartiers de centres-anciens, développement de la mixité sociale...

A Rognes, à Montpellier, à Strasbourg, à Sète, chacun des acteurs a relevé le rôle de levier joué par Soliko. Et au-delà de l'impact déterminant sur chacun des projets, la manière d'intervenir de Soliko inspire aussi des changements dans les pratiques des porteurs de projets ou des collectivités.

a. A Rognes le regard des habitants a changé

« On n'a pas de problèmes. Je n'ai pas de remontées négatives et positives. Les gens sont pleinement intégrés. »

Jean-François Corno, Maire de Rognes.

Dans cette petite ville du sud de la France, la volonté politique importante du Maire en matière de production de logements sociaux se confronte à une partie de la population qui se méfie du logement social en général. Trois projets de construction de logements comprenant une partie de logements sociaux font actuellement l'objet de recours formulés par des voisins. Dans ces quartiers pavillonnaires, les propriétaires de villas ont peur de l'impact du logement social sur la valeur de leur bien.

A contrario, alors même qu'ils accueillent des locataires en situation de grande précarité, les 7 logements très sociaux qu'Un Toit a réalisés dans deux maisons du centre-ville sont bien acceptés par la population. Aucun recours n'a été formulé au moment du projet et les locataires sont aujourd'hui bien intégrés.

Considérant que ce type d'opérations de réhabilitation de petits ensembles en logements très social est efficace, le Maire souhaite reconduire son partenariat avec l'association Un Toit pour en produire davantage. Sur la deuxième opération réalisée, la commune a même compensé la suppression par la Région Sud – Provence-Alpes-Côte d'Azur des aides au logement social.

b. A Strasbourg, le regard des structures change avec la confiance

« Ce sont les publics qui définissent la temporalité de la sortie. »

Raphaël Weisskopf, L'Ilot

Dans l'Eurométropole de Strasbourg, c'est la posture de Soliko en tant que propriétaire et ses attentes vis-à-vis des projets qui a été vue comme déterminante.

Soliko est ainsi perçue comme une alliée compréhensive et familière des situations complexes rencontrées par les associations. Contrairement à d'autres partenaires financiers qui souhaitent une plus grande rotation des locataires, demandent des résultats rapides, Soliko, par sa vision long terme et son ambition d'impact, facilite l'accompagnement sans pression excessive sur les résultats immédiats.

Les partenaires soulignent que cette posture est particulièrement bénéfique dans le cadre de l'expérimentation Logement d'Abord, où les locataires, souvent marginalisés, nécessitent un accompagnement à long terme. Pour Raphaël Weisskopf, l'expérience le montre : si les structures d'accompagnement essaient de sortir trop rapidement des personnes des logements, cela ne fonctionne pas. Et c'est le retour à la rue, les appels au 115.

Par ailleurs, cette confiance mutuelle entre les trois partenaires llot, H&H Gestion Alsace et Soliko, soutenue par les objectifs de l'Etat et la volonté politique de l'Eurométropole de Strasbourg, a aussi fait bouger les lignes. Lorsque l'Ilot a voulu proposer des baux glissants sur certains logements après un an et demi, H&H Gestion Alsace a eu une première réaction très prudente. Dans le cadre de l'expérimentation Logement d'Abord, l'Ilot est locataire d'appartements gérés par H&H Gestion Alsace et appartenant soit à Soliko soit à d'autres propriétaires. Ils sous-louent ensuite les logements aux personnes qu'ils accompagnent. La logique du bail glissant est de transférer le bail directement à la personne après un certain temps dans le logement. Cela permet d'accompagner l'insertion sociale mais représente plus de risques. Avec deux ans de recul, les résultats sont bons. Il n'y a eu aucune expulsion. Un cas problématique a été traité à l'amiable par les travailleurs sociaux. Grâce à l'accompagnement social, la personne est partie de son propre chef au bout de trois semaines.

L'expérimentation Logement d'abord a été très positive et a été renouvelée. Les élus de l'Eurométropole ont toujours eu un regard bienveillant. L'action sociale a toujours été soutenue. Les financeurs ont pris un risque au départ. C'était un risque payant puisque les résultats démontrent que la méthode originale et radicale mise en place par l'Ilot et H&H Gestion Alsace en partenariat avec Soliko fonctionne très bien.

c. A Montpellier, le regard des techniciens et élus se modifie et permet l'expérimentation de formes d'intervention nouvelles

« On a besoin de ce portage foncier que vous faites »

Nabil Zouari, ville/métropole de Montpellier

Comme ailleurs, à Montpellier, l'intervention de Soliko dans plusieurs projets de transformation de logements en copropriété en logements très sociaux a été déterminante. Pour ces logements dégradés, l'alternative au projet très social était la vente sur le marché avec un effet négatif sur la gentrification du quartier. La Métropole n'ayant pas de capacités à acheter du foncier en raison des contraintes budgétaires qui pèsent sur elle, l'intervention d'un tiers - Soliko - a été nécessaire pour réaliser un projet à fort impact : du logement très social avec des loyers inférieurs de 60% aux loyers de marché.

Ce travail partenarial expérimental conduit aujourd'hui la collectivité à se poser des questions sur sa politique de financement du logement social. Le règlement des aides sera révisé en 2025 avec une volonté de la Métropole de mieux financer les projets à fort impact. Si la production de logements sociaux nouveaux est financée avec une participation forfaitaire de la Métropole, cela encourage forcément à produire de petits logements, pour maximiser l'impact du financement sur le prix de revient de l'opération.. Pour compenser cet effet, la Métropole a déjà envisagé la création d'une aide spécifique aux grands logements. Elle souhaite aller encore plus loin et être un peu plus souple pour surfinancer des projets à très fort impact comme ceux de l'Adages et Soliko.

Pour la Fondation pour le Logement des Défavorisés et son agence régionale qui essaie depuis longtemps de porter des projets sur la métropole de Montpellier, l'arrivée de Soliko au moment du changement de municipalité a été déterminante. En parallèle de l'arrivée aux affaires d'un maire qui avait envie de faire différemment, la Fondation pour le Logement des Défavorisés, l'Adages et Soliko ont porté une stratégie autour de la mobilisation du parc privé pour créer du logement social. Cette approche nouvelle, permettant de réaliser du logement social en plein cœur de ville, a convaincu élus et services de la métropole. L'arrivée de Soliko, avec une expertise différente de celles des acteurs locaux a permis de lancer l'expérimentation. Si l'agence de la Fondation pour le Logement des Défavorisés connaît bien les acteurs et les besoins, elle avait besoin de s'appuyer sur une compétence spécifique d'ingénierie financière. Cela a permis une démonstration par l'action.

Alors que la métropole de Montpellier recherche de nouveaux leviers d'action pour affirmer encore son action au service du développement du logement pour tous, le trio Fondation pour le Logement des Défavorisés, l'Adages, Soliko agrège déjà aujourd'hui d'autres acteurs dans des projets ambitieux, incarnant une nouvelle manière d'agir.

Par son expertise et son agilité, Soliko apparaît comme un partenaire de la transformation des centres-villes au bénéfice de tous

Le principal enseignement de l'évaluation de l'intervention de Soliko dans ces trois territoires de tests, c'est la capacité de Soliko à agir en partenariat. Cette pratique de la coopération n'est pas une simple ambition s'inscrivant dans une pratique de l'économie sociale et solidaire. Ce n'est seulement non plus la marque d'une création très collective puisque Soliko est née de la rencontre entre une fondation reconnue d'utilité publique, la Fondation pour le Logement des Défavorisés, et d'un grand groupe paritaire d'assurance, AG2R LA MONDIALE.

Notre capacité à agir en coopération, à débloquer des situations, à créer des opportunités, vient pour une part de l'expertise que l'équipe de Solifap a développé, une expertise des modèles économiques des acteurs du logement solidaire, et pour une autre part de la grande liberté que lui donne son modèle de société d'investissements solidaires financée par le levée de fonds auprès d'actionnaires patients et demandeurs d'impact.

Soliko est ainsi en capacité de modeler ses modalités d'intervention pour épouser au mieux les caractéristiques des besoins locaux, les spécificités des acteurs, les capacités de financement existantes. Pour répondre plus fortement encore au besoin de production de logements adaptés aux personnes en précarité dans les centres villes, nous avons besoin d'une mobilisation collective.

Dans les collectivités territoriales, contraintes encore plus fortement par le contexte économique actuel, une nouvelle approche du logement social est possible. Si la volonté politique est là, Soliko et ses partenaires sont en capacité d'accompagner élus et techniciens vers des modèles nouveaux, la refonte des politiques d'aides pour favoriser la reconstruction de la ville sur la ville au bénéfice de toutes et tous.

Les citoyens, les investisseurs institutionnels, sensibles à un projet transformateur comme celui de Soliko peuvent mobiliser leurs ressources pour soutenir des projets à très fort impacts social, environnemental, territorial. En investissant leurs économies, celles qu'on leur a confié, Soliko rend possible des projets, partout en France. Et demain de nombreux autres.

Les porteurs de projets, les maîtres d'ouvrage d'insertion si résilients, les agences immobilières à vocation sociale, les associations qui défendent le logement de tous, peuvent compter sur Soliko pour les accompagner, en pleine confiance, dans l'expérimentation de réponses nouvelles à l'exclusion sociale.

Ainsi la finance solidaire, si elle est accompagnée d'une ambition d'impact radicale, sans compromissions, permet donc bien de changer la société, à petits pas, mais à chaque pas.

Soliko remercie toutes les personnes qui ont contribué par leur témoignage à l'écriture de ce zoom.

Les entretiens, les analyses et la rédaction de ce document ont été faites par Cécile Gondran, Renan Steinmetz et Antoine Anquetil de Soliko, avec le soutien de Capucine Léon et Maureen Ravily d'Archipel & co.

-

Soliko est une société d'investissements solidaires créée par la Fondation pour le Logement des Défavorisés et AG2R LA MONDIALE. Initialement créée sous le nom de Solifap, elle est agréée comme entreprise solidaire d'utilité sociale et les actions qu'elle émet sont labellisées par Finansol

Siège social : 10 boulevard de Bonne Nouvelle – Bâtiment A - 75010 Paris
Société en Commandite par Action, capital social plancher 39 048 500€
SIRET 799 992 987 00013 – NAF 6820A – TVA intracommunautaire 26 799992987

-



soliko
investissements
solidaires