



FONDATION  
Abbé Pierre

DEUXIÈME CAHIER

*Le mal-logement  
à l'épreuve des municipales*

# L'état du mal-logement

**en France 2020**

RAPPORT ANNUEL #25



## DEUXIÈME CAHIER

# Le mal-logement à l'épreuve des municipales

Les élections municipales seront-elles utiles aux mal-logés ? Leur proximité en mars 2020 représente une opportunité pour mettre en débat la question du logement, préoccupation majeure de la population mais dont la politique apparaît parfois lointaine et très technique.

La Fondation Abbé Pierre plaide pour faire de la question de l'habitat un enjeu majeur des prochaines élections municipales et intercommunales, puisque le vote désigne non seulement les conseillers municipaux mais aussi, par un scrutin fléché peu lisible, ceux qui siègeront dans les instances communautaires.

Les difficultés qui font obstacle à une meilleure prise en charge du mal-logement peuvent-elles être surmontées ? Dans ce chapitre, les responsables locaux pourront venir puiser autant de bonnes pratiques, très concrètes et à la mesure de leurs responsabilités, pour construire leurs programmes et leur mandature à venir, au service de toute leur population, en particulier les personnes mal logées.

L'action locale contre le mal-logement est indispensable pour faire face aux inégalités territoriales face aux prix de l'immobilier, qui se double d'une implication très inégale des collectivités.

### LES MAL-LOGÉS FACE AUX INÉGALITÉS TERRITORIALES

#### **L'immobilier creuse des fractures nouvelles.**

La hausse des prix a d'abord été assez uniforme dans l'Hexagone, la décennie 2000 aboutissant

en moyenne à leur doublement, mettant toujours plus de ménages sous pression financière pour se loger. Après une légère correction en 2008, les prix sont repartis à la hausse de manière très divergente selon les territoires : la décennie 2010 a vu les plus chers devenir encore plus chers et les inégalités territoriales s'enraciner dans une « métropolisation » qui concentre les richesses dans les grandes aires urbaines, en particulier les plus attractives.

Mais **le mal-logement n'épargne aucun territoire. On retrouve partout différentes de ses dimensions avec une intensité et des formes variables.** De façon schématique, vivre en zones tendues entraîne des taux d'effort supérieurs, des risques d'expulsion accrus et une difficulté très forte d'accès au logement, qui se traduisent par des phénomènes de sans-abrisme et de bidonville. En zones détendues, si les taux d'effort sont moindres, la prévalence de la précarité énergétique et de l'habitat indigne reste forte, avec la particularité d'être bien moins visible qu'en ville et de disposer de moins de dispositifs publics pour repérer et combattre ces phénomènes.

Les inégalités et les ségrégations spatiales se jouent au sein des territoires, de manière bien plus subtile qu'à travers des oppositions binaires entre « les zones rurales » et « les métropoles », par exemple. Les collectivités ont donc un rôle crucial à remplir pour les résorber.

## UNE DÉCENTRALISATION FAVORABLE À LA PRISE EN CHARGE DU MAL-LOGEMENT AU NIVEAU LOCAL POUR DES RÉSULTATS CONTRASTÉS.

Depuis près de 40 ans, la territorialisation de l'action publique s'est imposée pour rendre plus efficace la politique de l'habitat, prenant appui sur le renforcement de la coopération intercommunale et l'élargissement des compétences des collectivités en matière d'habitat.

Celles-ci ne s'en sont pas toutes saisies. Certaines villes s'emparent de la question du logement depuis plusieurs mandats, utilisent les outils à leur disposition et se dotent d'une administration compétente qui porte le sujet au-delà des alternances politiques. D'autres intercommunalités, comme celles de Marseille et Paris, sont trop empêtrées dans des égoïsmes communaux pour mener une politique solidaire et cohérente à l'échelle de la métropole. Soumis à des inégalités territoriales fortes, **les mal-logés subissent donc également une implication très inégale de la part de leurs élus.**

Le paysage est particulièrement contrasté avec des collectivités pionnières qui peuvent se mobiliser rapidement et efficacement ; des collectivités peu sensibles aux questions de l'habitat ou dont l'histoire les empêche de concevoir une politique locale pertinente à l'échelle intercommunale ; des zones blanches où la question n'est pas portée, par indifférence ou par absence de services et d'opérateurs en capacité de révéler les besoins et d'intervenir.

## UNE GOUVERNANCE LOCALE AU MILIEU DU GUÉ

**À ce stade de la décentralisation**, le logement reste une compétence éclatée dans un « mille-feuille » institutionnel, dans lequel **les responsabilités se diluent**. Il en résulte aussi des zones de flou sur certains sujets majeurs et une segmentation de l'action publique chronophage. Pour produire des logements sociaux, pour loger les personnes sans-abri, ne serait-ce que les héberger, pour traiter l'habitat indigne... les renvois de balles entre municipalité, département, État, Justice,

organismes Hlm, etc., freinent l'action publique. L'État oriente les politiques locales de l'habitat, fixe un cadre d'intervention et impose des objectifs et des indicateurs parfois déconnectés des territoires et sans avoir les moyens d'intervention nécessaires à leur accompagnement et à la garantie de l'égalité territoriale. **Le décalage entre les objectifs ambitieux fixés au niveau national et les moyens alloués est systématiquement soulevé par les acteurs locaux.** Les règles nationales sont souvent vécues comme « aveugles » aux spécificités locales. Les décalages sont d'autant plus prégnants que la politique du logement se caractérise par une succession ininterrompue de réformes, sans être vraiment accompagnées. Mais la critique récurrente de « l'État » est aussi souvent mise en avant pour justifier l'immobilisme et la défense des égoïsmes locaux.

**On pourrait donc adapter les normes et les dispositifs à la diversité des situations locales** : maintenir un cadre national clair, en renforçant les obligations mais aussi les moyens d'agir localement, de la régulation des plates-formes de location touristique aux aides fiscales à l'investissement locatif.

Le premier message de la Fondation Abbé Pierre s'adresse donc à l'État : **maintenir et amplifier les responsabilités des EPCI en matière d'habitat et associer action immobilière et action sociale pour prêter attention aux ménages prioritaires, aux attributions et à la mixité.** Mais les intercommunalités ne pourront pas s'imposer comme l'acteur de référence des politiques du logement sans une véritable légitimité démocratique, qui lui fait encore défaut.

Le deuxième message est adressé aux collectivités : **coopérer pour dépasser l'émiettement des compétences.** Elles trouveront dans ce chapitre un aperçu, loin d'être exhaustif, des outils à leur disposition sur 15 grandes questions liées au mal-logement, pour peu qu'ils soient volontaristes, inventifs, constants et courageux.



## RECONNAÎTRE ET RESPECTER LA DÉCLARATION DES PERSONNES SANS ABRI

**N**ous avons tous **des droits fondamentaux censés garantir un minimum vital et de sécurité**, en particulier lorsque l'on vit à la rue. Ces droits, en premier lieu le droit au logement, ont été rappelés et réaffirmés dans la **Déclaration des droits des personnes sans abri**, rédigée par la Fondation Abbé Pierre et la FEANT-SA. Les collectivités ont le devoir de les faire respecter en assumant leurs responsabilités sociales.

### RESPECTER LE « DOMICILE » DES « SANS DOMICILE FIXE »

Juridiquement, **un abri constitue le domicile des personnes qui l'occupent**. Son caractère inviolable doit donc être reconnu et respecté en tant que tel. Aucune expulsion ou évacuation ne peut se faire sous la menace ou la contrainte, sans décision de justice ou administrative, et sans prendre en compte la situation et les perspectives offertes aux personnes. Les effets personnels des personnes sans abri doivent être protégés : ne pas être confisqués ou détruits et elles doivent pouvoir les conserver et les mettre en sécurité dans les lieux dédiés.

### NE PLUS BANNIR, OUVRIR AUX DROITS

Les communes ont une fonction centrale dans la mise en œuvre des droits des personnes sans abri, à commencer par la domiciliation. Les CCAS et CIAS doivent offrir une adresse administrative aux personnes présentes sur la commune afin qu'elles puissent exercer leurs droits.

De leur côté, les arrêtés anti-mendicité, anti-bivouac, anti-glanage... et le mobilier urbain anti-SDF violent la liberté d'aller et venir, de s'installer dans l'espace public et le droit aux pratiques de survie, sanctionnent des comportements auxquels les personnes sans abri sont acculées.

### FOURNIR LES SERVICES DE BASE

Les communes et les intercommunalités sont compétentes en matière de lutte contre la pauvreté et pour porter secours aux personnes à la rue. Le minimum en matière d'hygiène et d'accès à l'eau doit être assuré par des services de base (toilettes, bains-douches, laveries, fontaines publics et gratuits).

**Vivre à la rue rend particulièrement vulnérable**. Il faut apporter une aide inconditionnelle et immédiate à ceux qui le demandent, en particulier en matière d'hébergement. Toute collectivité doit pouvoir accueillir en urgence des personnes sans abri dans ses immeubles vides ou dans des logements réquisitionnés à cet effet.

**La participation des personnes sans abri** à la conception, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques qui les concernent, et au fonctionnement des services qu'elles fréquentent, est encore la meilleure façon de se rapprocher **des réponses adaptées**.

Adopter la Déclaration des droits des personnes sans abri, c'est **reconnaître leur dignité** et engager sa responsabilité pour la préserver par des actions concrètes, budgétées et évaluées collectivement. ■





## ENGAGER SA VILLE DANS UNE DÉMARCHE « LOGEMENT D'ABORD »

Le *Logement d'abord* consiste à proposer directement et sans condition un vrai logement pérenne et de droit commun aux personnes à la rue, sans préjuger de leur « capacité à habiter », et sans les faire passer par des formules précaires et inadaptées (hôtel, hébergement, sous-location...). Aucune collectivité ne peut se targuer aujourd'hui d'avoir réussi un changement de modèle radical, et toutes souffrent d'un manque d'investissement et d'implication, mais aussi de soutien financier de l'État à leur égard. Mais les territoires offrent malgré tout de nombreux exemples qui peuvent inspirer les élus locaux déjà engagés comme ceux qui doivent encore rejoindre la dynamique. Des éléments communs de méthode se dégagent et font la preuve de leur efficacité.

**Un diagnostic fiable et des objectifs de résultats.** De nombreuses villes ont réalisé des « Nuits de la Solidarité », pour suivre dans le temps le nombre de personnes sans abri et les formes de sans-abrisme, et mesurer les effets d'un plan Logement d'abord. Tout en permettant aux personnes d'émettre un avis sur les carences et atouts du système local d'accès au logement, et aux acteurs d'interroger leurs pratiques, lors de diagnostics qualitatifs.

**L'objectif de réduire le sans-abrisme** comme priorité politique de premier plan, en visant une diminution du nombre de personnes concernées (Lyon et Amiens visent une division par deux en cinq ans), une extinction à terme, et en se fixant des objectifs thématiques et intermédiaires ambitieux (diminution des expulsions locatives).

**Tout le monde doit se reconnaître dans cette approche grâce à :**

❖ un pilotage conjoint : État, EPCI, département, associant communes, bailleurs sociaux, services sanitaires, acteurs associatifs et mouvements citoyens,

❖ un suivi des indicateurs de progression confié à une instance indépendante qui intègre tous les partenaires, y compris des personnes concernées et les citoyens,

❖ un chef de projet et une équipe dédiée,

❖ la mobilisation de tous les leviers : la production de logements très sociaux (pensions de famille, PLAI sous plafonds APL, logements privés à vocation sociale...), les attributions Hlm, l'accompagnement des ménages à la rue, en sortie d'institutions ou menacés d'expulsion.

**S'inscrire dans des projets exemplaires et susciter un noyau dur d'acteurs convaincus :**

❖ un « Chez soi d'abord » qui ramène vers le logement et le soin des grands précaires souffrant de troubles psychiatriques ou d'addictions, avec un travail pluridisciplinaire,

❖ la transformation des places d'hébergement en logement décent et pérenne,

❖ « déstandardiser » l'accompagnement, pour l'adapter aux personnes. ■





### RÉSORBER UN BIDONVILLE EN RELOGEANT PLUTÔT QU'EN EXPULSANT

L'expérience montre que les expulsions ne réduisent pas le nombre de bidonvilles, encore moins le nombre de leurs occupants. À l'inverse, lorsque la « résorption » consiste à accompagner les occupants vers l'emploi et le logement, le bidonville disparaît définitivement.

#### RÉSORPTION DU BIDONVILLE DIT « LE DÉBONNAIRE » À METZ

En 2015, un bidonville constitué de cabanes en périphérie de Metz est évacué, sans proposition de logement aux habitants, pourtant installés depuis longtemps. Un conseiller municipal permet l'installation des familles sur un terrain privé proche du centre-ville. Un travail collectif s'organise alors entre la ville, l'État et la Fondation Abbé Pierre. L'association Trajectoires se voit confier la conduite d'un diagnostic social indépendant. Dès lors que les familles peuvent se maintenir sur le terrain, une sécurité d'occupation s'instaure et permet à chacun de penser la suite **en sortant de la pression de l'urgence**. Une convention est alors passée avec l'entreprise gestionnaire du terrain pour la mise à disposition et l'aménagement aux frais du CCAS.

L'association Quatorze et les habitants ont alors pu **élaborer des solutions transitoires, le temps de trouver un logement** de droit commun. Tout est fait avec les habitants : de la définition à la conception du projet. Les familles acquièrent des compétences qu'elles pourront faire valoir dans leur recherche d'emploi. La construction du bâti accompagne la construction du projet, collectif et personnel.

La Dihal est mobilisée, une MOUS est signée entre l'État, la ville, la Fondation Abbé Pierre et Amitiés Tsiganes pour l'accompagnement social. Le CCAS se met en lien avec les bailleurs sociaux pour formaliser des demandes de logement social. Fin septembre 2019, le projet s'achève sur le relogement de presque toutes les personnes, qui restent ensuite accompagnées par le CCAS.

La réussite de cette opération est liée au fait que le logement est enfin perçu comme possible pour les occupants d'un bidonville, comme le promet l'Etat avec l'instruction du 25 janvier 2018 destinée à éviter les expulsions sans relogement en organisant un accompagnement des personnes le plus en amont possible.

Une fois la volonté politique de stabiliser la situation et l'objectif logement actés, de la part du préfet et des maires, encore faut-il coordonner les acteurs, les services publics, les bénévoles, les associations et les ménages. L'information, l'animation et le dialogue sont déterminants. **L'absence de modèle type d'intervention permet de monter des projets « sur-mesure »** adaptés aux situations locales et aux ménages.

La question financière ne doit plus être un obstacle à la sortie par le haut des habitants, finalement moins coûteuse : enveloppe dédiée de la DIHAL récemment doublée, fonds du programme 177 pour l'accompagnement, le PLAI, l'IML, l'ALT ou encore fonds européens peuvent être mobilisés. ■



4

## PROPOSER DE VRAIS LOGEMENTS AUX « GENS DU VOYAGE », SANS DISCRIMINATION

Le mal-logement en habitat mobile génère des conditions de vie très difficiles, voire totalement indignes, ainsi que des replis et des rejets qui s'incarnent parfois dans des conflits fortement médiatisés avec les riverains ou les collectivités. Beaucoup d'acteurs saisissent mal les aspirations des voyageurs, opposent souvent de manière binaire l'itinérance à la sédentarité, et imaginent un parcours inévitable de la mobilité vers l'immobilité. En réalité, **être « mobile » n'exclut pas d'habiter pleinement un territoire une partie de l'année.**

Voilà pourquoi remplir les obligations de réalisation d'aires d'accueil des personnes dites « Gens du voyage » est indispensable, pour que le voyage reste possible, mais ne répond qu'à une partie des besoins. À l'inverse, assimiler l'ancrage à une disparition du désir de voyager et y répondre par une offre de logement classique contribue à la disparition de l'habitat mobile.

La première résolution à prendre est de **connaître les besoins des ménages, en pleine confiance avec eux pour leur donner la parole.** Différents outils existent pour cela, comme les observatoires, qui peuvent être régionaux, départementaux ou intercommunaux, et qui instaurent une veille permanente et une actualisation plus fréquente des diagnostics menés seulement tous les six ans dans les schémas départementaux.

Les documents de programmation (PLH, PDAL-HPD, schéma départementaux) et d'urbanisme

(SCOT, PLU ou PLUI) pourront ensuite prévoir **une offre d'accueil et d'habitat, et les terrains sur lesquels seront effectivement permises l'installation** des caravanes et les éventuelles constructions complémentaires. De plus en plus de documents d'urbanisme se mettent en règle et font place à l'habitat mobile, comme le SCOT du Pays Ruffécois et le PLU de Clichy-sous-Bois. Les solutions d'habitat sont aujourd'hui mieux définies et plus orientées vers une installation durable :

- le logement social adapté, qui conserve la résidence mobile, en PLAI et avec droit à l'APL,
- les terrains familiaux locatifs des collectivités, avec les bailleurs sociaux et l'aide de l'État,
- la propriété de terrains lorsque c'est possible et que des aides peuvent être dégagées,
- la régularisation d'occupation (viabilisation du terrain, autorisation d'urbanisme, échange de terrains...), etc.

Des outils tels que la MOUS, la gestion locative de proximité et l'accompagnement, le rappel constant du droit commun, et l'engagement dans la durée sont les principaux facteurs de réussite. ■



## ACCUEILLIR DIGNEMENT LES PERSONNES MIGRANTES : LA VILLE REFUGE

Si l'État définit la politique migratoire et détient la compétence de l'asile, **la ville est le lieu effectif d'accueil des personnes étrangères arrivant en France**. Logement, hébergement, emploi, éducation, accès aux soins et à la culture, à l'aide et à la vie sociale, etc. : les responsabilités d'accueil et d'intégration, sont donc partagées. Les communes volontaires combler, le plus souvent a minima et sous des formes éphémères, en partenariat avec des associations, les carences d'une politique nationale bien peu accueillante. À Rennes, par exemple, **une convention est signée en 2016 entre l'association Un Toit c'est Un Droit, un propriétaire et la Ville** pour régulariser le squat d'une ancienne maison de retraite, rachetée par un promoteur. Ce squat de « la Poterie » a permis la mise à l'abri, pendant près d'un an, de 42 familles avec enfants, trois couples et une vingtaine de personnes seules.

Nombreuses sont les villes qui affichent leur engagement. Des réunions publiques d'information et les actions auxquelles peuvent prendre part les habitants d'un quartier rassurent, déconstruisent les préjugés et les représentations.

Encore faut-il que les communes se donnent les moyens de leur hospitalité. Cela implique de **recenser l'intégralité des personnes sans domicile, de les héberger dignement et sans condition, comme de les aider à accéder directement à un vrai logement** dans le parc privé, auprès de particuliers ou dans des locaux communaux, ou dans le parc social, si besoin par le biais d'une intermédiation locative. Les politiques de lutte contre

l'habitat indigne et de renouvellement urbain sont aussi l'occasion de **protéger et de reloger ceux que l'on ne voit pas, piégés dès leur arrivée par des marchands de sommeil**.

### L'ACCÈS DIRECT AU LOGEMENT À VILLEURBANNE

Lors de l'évacuation du bidonville de la Feyssine à Villeurbanne en 2016 et de ses occupants, ressortissants de l'Union européenne, **le CCAS de Villeurbanne décide de travailler** avec les quatre familles concernées et élabore, dans l'urgence, **un projet d'accès direct au logement**, sans préalable d'insertion sociale, professionnelle ou de ressources (et donc de statut particulier au regard du séjour). Quatre logements sont mis à disposition pour un coût limité : trois appartiennent à la ville et un logement capté dans le parc privé. Ils sont loués à deux associations qui assurent la gestion locative adaptée, puis sous-loués aux familles. Le CCAS finance l'ameublement, l'accompagnement social et socioprofessionnel. Un pécule est versé aux familles par le CCAS, équivalent au RSA et à l'APL, destiné à se réduire une fois un emploi trouvé, une participation de 20 % au loyer étant demandée. Les familles ont été relogées en 2017 et 2018 dans le parc social, dans le cadre du contingent préfectoral. L'expérimentation, renommée « Une école, un toit, des droits », a permis **dix relogements en 2018 et six en 2019**. ■



**D**éclinaison locale des priorités d'accès au parc social et participation à la définition de principes communs d'attribution à l'échelle intercommunale, enregistrement des demandes, accompagnement et information des demandeurs, réservation de logements, instruction des dossiers, présidence d'organisme Hlm, voix délibérative en commission d'attribution... **Le maire et ses agents occupent une position centrale** dans le processus d'accès aux logements sociaux.



## **FAIRE LA TRANSPARENCE SUR LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX**

Les demandeurs se confrontent à des procédures, des délais d'attente et des priorités d'accès souvent incompréhensibles. À toutes les étapes de la procédure, la complexité règne trop souvent et aboutissent parfois à des décisions défavorables aux ménages sans domicile, très pauvres ou stigmatisés. Or, les communes et les intercommunalités ont **les moyens d'améliorer la situation**. Clarifier, compléter et harmoniser l'information délivrée aux demandeurs, élaborer des outils de suivi et respecter le formalisme des échanges réduisent les dysfonctionnements. La formation des services d'instruction des demandes et des membres des commissions d'attributions doit éviter les mauvaises pratiques, illégales ou abusives (discriminations, attributions hors plafonds, préférence communale...). C'est **l'occasion de combattre les préjugés** (« capacité à habiter ») qui nuisent au respect des deux quotas d'attributions aux demandeurs prioritaires et à très bas revenus hors QPV (25 %).

Instrument de transparence dans les attributions, **la cotation des demandes**, devenue obligatoire d'ici au 31 décembre 2021, offre l'opportunité de dégager une méthode commune, objective et lisible d'ordonnancement de la demande de logement social. Les expériences montrent tout l'intérêt de la démarche, qui pousse les acteurs locaux à trouver des réponses claires à de nombreuses questions (garantie de la priorité des critères légaux, place de l'ancienneté, transparence post-cotation, choix de son logement). **Si la grille adoptée localement privilégie clairement les personnes sans domicile, elle servira utilement une politique de Logement d'Abord.**

**La location « active » permet de passer un cap supplémentaire dans la transparence** de l'offre pour répondre aux préoccupations grandissantes que posent les refus de logements par les demandeurs et la vacance de logements sociaux. Cette pratique, encouragée par la loi ALUR et qui se développe (en Isère, à Paris, à Lyon...), offre une place aux demandeurs dans le processus d'attribution : ils candidatent sur des propositions de logements sociaux mises en ligne par les bailleurs. D'autres expériences montrent que des solutions similaires peuvent **fluidifier les demandes de mutations**, qui représentent une part importante de la demande de logement social. Les bourses au logement qui se multiplient (Île-de-France, Montpellier, Bordeaux...) produisent par exemple des résultats satisfaisants, surtout lorsqu'elles sont organisées inter-bailleurs. ■





## RATTRAPER SON RETARD DE QUOTA HLM DE LA LOI SRU

L'article 55 de la loi SRU impose aux communes urbaines un taux minimal de logements sociaux de 20 ou 25 %. Les communes déficitaires doivent rattraper leur retard d'ici 2025 en respectant, depuis 2013, un objectif qualitatif : au moins 30 % de logements très sociaux (PLAI) et pas plus de 20 ou 30 % de logements sociaux « haut-de-gamme » (PLS) selon les situations. Lorsque les communes ne respectent pas leurs objectifs triennaux, le préfet peut prononcer un constat de carence qui les expose à un prélèvement financier et leur retire certaines prérogatives en matière d'urbanisme et d'attribution Hlm. Alors que certains élus réfractaires jugent ces objectifs irréalistes, il existe plusieurs outils à disposition des élus qui ont fait la preuve de leur efficacité, même là où le foncier est rare et cher.

### DÉFINIR UN PLH CONFORME À LA LOI SRU ET DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR LE LOGEMENT

Le Programme local de l'Habitat (PLH) tout d'abord, élaboré à l'échelle intercommunale par l'EPCI, fixe l'échéancier annuel de production de logements sociaux par catégorie, les conditions de leur réalisation, leur nombre, leur répartition, leur taille et les moyens fonciers et financiers nécessaires. Pour remplir ses objectifs, la commune peut aussi prévoir dans son PLU des « emplacements réservés » pour des programmes de logements sociaux. Par exemple, la Ville de Paris a défini 417 emplacements réservés partiellement ou intégralement pour le logement, dont 382 pour la construction de logement social.

### DÉLIMITER DES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE (SMS)

Les PLU peuvent aussi déterminer des zones où s'exerce une servitude de mixité sociale, imposant un pourcentage de logements sociaux. Depuis 2013, dans les communes SRU faisant l'objet d'un constat de carence, au moins 30 % des logements doivent être sociaux (hors PLS) dans toute grande opération de construction d'immeubles. Des « SMS » ont été délimités à Le Plessis-Tréville, la Métropole de Lille ou encore Chambéry.

### PERMETTRE UNE MAJORATION DES RÈGLES DE CONSTRUCTION

Un autre levier consiste à permettre sur des secteurs de dépasser les règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol afin d'agrandir ou de construire des logements. La majoration peut atteindre 50 % du volume constructible dans des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comporte des logements locatifs sociaux. Les outils présentés ici permettent d'**enclencher des démarches partenariales en vue de libérer et de maximiser l'utilisation du foncier**. Mais il faut que **les bailleurs sociaux aient les moyens** de mener à bien les projets prévus dans les dispositions d'urbanisme. **Beaucoup de communes et intercommunalités financent ainsi** de manière de plus en plus conséquente **le logement social**.

Le développement d'une offre nouvelle de logement social passe aussi par des opérations d'acquisition ou de préemption, sans forcément construire des logements supplémentaires, comme l'a fait la Ville de Paris depuis vingt ans. ■





## 8 MOBILISER LE PARC PRIVÉ À VOCATION SOCIALE

Le parc locatif privé représente un important gisement d'offre déjà existante et donc disponible rapidement, ne consommant pas de foncier nouveau et souvent bien localisée, à mobiliser pour les ménages modestes, de façon complémentaire aux Hlm dans une période de crise du logement. Plus d'**1,5 million de logements privés sont mis ou remis en location chaque année**, contre moins de 500 000 attributions Hlm. Pour favoriser la mobilisation du parc privé à des fins sociales, les logements privés peuvent faire l'objet d'un conventionnement avec l'Anah, avec ou sans travaux, et bénéficier d'avantages fiscaux accordés par l'État. Ces avantages doivent être complétés par **l'apport de services aux propriétaires pour les inciter à accueillir des ménages très modestes** : gestion locative adaptée et garantie contre les impayés, la vacance et les dégradations. Ces contreparties doivent être majorées en cas de mandat de gestion, qui offre un bail de droit commun aux locataires dans la logique du Logement d'abord, contrairement à la sous-location dans laquelle l'habitant est cantonné à un statut précaire.

Des villes rassemblées au sein du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV) ont publié un guide pour outiller les acteurs locaux. **L'identification des logements** pouvant être remis sur le marché est long et leur nombre limité (180 logements remis en location en deux ans à Strasbourg, par exemple), mais utiles.

Pour améliorer leurs interventions, les collectivités ne doivent pas se contenter de viser le parc vacant, et mobiliser **des moyens qui prennent en compte l'écart entre les loyers de marché et les loyers sociaux visés**. Certaines villes ont mis en place des aides financières complémentaires à celles de l'Anah pour obtenir l'engagement des propriétaires (3 000 € pour un logement vacant en conventionnement social ou très social par l'Euro-métropole de Strasbourg, 4 000 € par logement à loyer très social avec « Louez facile » à Grenoble). Il faut aussi **disposer des opérateurs pour agir, notamment d'agences immobilières à caractère social** (fédérées au sein de la FAPIL et de Soliha), qui doivent eux-mêmes disposer d'aides publiques pour soutenir l'activité de prospection et de captation de logement et pour financer la gestion locative adaptée qui ne peut être couverte par les seuls honoraires payés par les propriétaires. Il convient enfin de s'assurer de la cohérence du « package » incitant les propriétaires à confier leur logement en gestion (facilité et sécurité locative, suivi du locataire, aides et conseil aux propriétaires). Le rôle des collectivités consiste à **coordonner les initiatives et donner de la visibilité à tous les dispositifs existants**. De nombreuses villes engagées dans la démarche Logement d'abord ont ainsi créé des plateformes de captation de logements privés, pour éviter les concurrences contre-productives et harmoniser la communication publique, comme l'Euro-métropole de Strasbourg depuis 2016 (FAC'IL). ■



**M**al renseigné par la statistique publique, le parc de logements indignes est estimé entre 450 000 et 600 000 logements. La lutte contre l'insalubrité dépend en partie de la responsabilité du préfet avec l'appui de l'Agence Régionale de Santé (ARS), mais le maire dispose d'un pouvoir de police pour intervenir en cas de danger immédiat et en matière de sécurité des immeubles.



## 9 S'ORGANISER EFFICACEMENT CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Pour repérer et pour que les signalements ne restent pas lettre morte, pour constater les dysfonctionnements dans les logements et lancer les procédures de traitement de l'immeuble et de protection des occupants, **une commune doit s'appuyer sur un Service communal ou intercommunal d'hygiène et de santé (SCHS)**. Tous les logements indécents sont à signaler aux organismes payeurs des aides au logement afin de suspendre le versement de l'allocation au bailleur le temps que celui-ci réalise les travaux. La commune peut également procéder aux travaux d'office et au relogement des occupants. Enfin, le maire participe à la programmation de la lutte contre l'habitat indigne sur son territoire en concourant à l'élaboration du PLH et du PDALHPD, et **il peut transférer tout ou partie de ses compétences à son EPCI**.

## À LA MÉTROPOLÉ DE LILLE, MOBILISER TOUS LES ACTEURS CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Dans la Métropole Européenne de Lille (MEL), où 12 % des logements privés sont potentiellement indignes, la MEL consacre plus de 4,5 millions d'euros à l'amélioration de l'habitat privé sous forme de subventions aux propriétaires et de crédits d'ingénierie pour l'animation des dispositifs opérationnels. En 2009, elle a adopté **un protocole de lutte contre l'habitat indigne** qui prévoit une coordination renforcée des services de la métropole, des communes, de l'État et des professionnels de la justice, notamment le parquet et l'ordre des avocats. Renouvelé en 2016, il vise à **consolider une culture commune de l'habitat indigne entre les acteurs**, dans le but de traiter les situations d'habitat indigne jusqu'à leur terme et de garantir le relogement des occupants. Un inventaire des arrêtés préfectoraux et plusieurs dispositifs opérationnels en lien avec des opérateurs (MOUS LHI et OPAH RU, PIG, POPAC) ont été mis en œuvre.

La ville de Lille, dont le travail est intégré à la stratégie métropolitaine, s'est de plus dotée d'un SCHS et chaque mairie de quartier dispose d'un référent Lutte contre l'habitat indigne. Depuis 2014, plus de 2 800 logements ont été améliorés suite à l'intervention de la Ville. Lorsque les propriétaires de logements indignes n'engagent pas les travaux dans les délais impartis, la Ville engage parfois des travaux d'office. Elle intervient pour **mettre en sécurité l'immeuble et ses occupants**, tout en portant des dossiers en justice pour que la responsabilité des propriétaires soit engagée. Depuis avril 2019, des dispositifs complémentaires sont mis en place : **l'autorisation préalable de mise en location et l'autorisation préalable aux travaux de division de logement**. ■

## 10 METTRE EN PLACE UN SLIME POUR REPÉRER LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

La précarité énergétique est un fléau qui affecte tous les territoires. 12 millions de personnes consacrent plus de 10 % de leurs revenus à se chauffer ou vivent dans le froid, l'humidité, les moisissures. Les pouvoirs publics ont intégré ce sujet majeur, mais peinent à **rénover les 7 millions de passoires énergivores** de France. Beaucoup de leviers d'intervention dépendent de l'État, mais les collectivités jouent un rôle déterminant dans le repérage et l'accompagnement. Elles peuvent **mettre les citoyens sur la voie de chantiers performants**. En effet, les ménages réalisent des travaux souvent sans accompagnement (85 %), au risque de ne pas réaliser les plus pertinents (changer une chaudière sans isoler le logement). Pour lutter contre le non-recours, un véritable service public de la performance énergétique dans l'habitat (SPPEH) efficace manque cruellement face au patchwork de dispositifs inégalement déployés sur le territoire.

Les collectivités peuvent désormais **candidater au programme « SARE »** (Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique), financé par les Certificats d'économie d'énergie (200 millions d'euros sur 2020-2024) pour repérer et conseiller les ménages sur les travaux de performance énergétique et réduire leurs factures.

**Pour aller au-devant des personnes en précarité énergétique, les Services locaux d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME)** ont montré leur efficacité. Ils visent à identifier les personnes en précarité énergétique

et à établir un premier contact avec elles lors d'une visite à domicile gratuite. Ils offrent un conseil neutre délivré par un tiers de confiance, avant d'orienter les ménages vers les guichets existants. 18 000 ménages en ont bénéficié depuis 2013. Le repérage s'effectue à partir des dispositifs existants (FSL énergie, signalements de travailleurs sociaux, associations, personnels soignants, gardiens d'immeubles, facteurs). Il est aussi possible de cartographier les quartiers où le bâti de mauvaise qualité et les faibles ressources des habitants laissent supposer une prégnance de la précarité énergétique, et de proposer à chaque ménage une visite, comme à Loos-en-Gohelle ou aux Mureaux. Les « chargés de visite » des SLIME fournissent au ménage **un kit de réduction de la consommation** d'énergie et d'eau (multiprises, joints, économiseur d'eau, ampoules LED...), des conseils de base sur le chauffage, l'aération, la sécurité des installations, et vérifient l'adéquation des abonnements avec la consommation réelle. Ce premier contact est l'occasion de les orienter vers **des solutions plus ambitieuses de rénovation du logement**. Les SLIME sont éligibles au financement des CEE. Pour en bénéficier, une collectivité locale doit répondre à l'appel à candidature de l'association CLER, pilote du dispositif, et s'engager à le cofinancer. Le prochain appel à candidature se termine en septembre 2020. ■



## 11 CONSTRUIRE DES PROJETS ANRU AVEC LES HABITANTS

**L**e Nouveau Programme National de Renouvellement urbain (NPNRU, 2015-2025) **visait l'amélioration des conditions de vie dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville.** Hélas, trop souvent, des maires soucieux de capter rapidement les subventions de l'ANRU, ont négligé **le temps long de la concertation**, au risque de faire apparaître les opérations de démolition-reconstruction ou de réhabilitation comme des opérations menées contre les intérêts des habitants sur place. Face à ce constat, **la loi Lamy de 2014 a créé des « conseils citoyens »**, instances de démocratie participative indépendantes associées dès la définition des contrats de ville des intercommunalités. Cependant, faute de portage politique des démarches participatives, souvent par défiance à l'égard d'une forme de contre-pouvoir, **l'efficacité des conseils citoyens est très inégale.**

Pourtant, lorsque les conseils citoyens ont pu s'appuyer sur des structures préexistantes très ancrées localement, ils ont pu mobiliser davantage les habitants et améliorer la qualité des opérations ANRU. Les expérimentations des Tables de Quartiers, espaces de participation citoyenne pilotés par des associations locales, vont dans ce sens et gagneraient à être davantage soutenues financièrement. Elles sont une caisse de résonance de la parole des habitants à travers un mécanisme ascendant et ouvert de participation.

### S'APPUYER SUR UNE TRADITION DE PARTICIPATION CITOYENNE : L'EXEMPLE DE LA MÉTROPOLE DE BREST

La Métropole de Brest, qui compte deux projets de rénovation urbaine, s'est historiquement engagée dans une démarche de participation. Les conseils citoyens y ont intégré des instances préexistantes sous la forme de **commissions de quartiers**, qui ne traitent donc pas exclusivement des sujets propres au quartier prioritaire de la politique de la Ville, ce qui permet de penser sa transformation par la rénovation urbaine en cohérence avec ce qui l'entoure. La Métropole de Brest a aussi formé **87 agents territoriaux de secteurs volontaires qui animent des tables rondes**, ayant réuni plus de 1 200 participants dans le cadre des projets ANRU. Enfin, la Métropole réalise un travail de communication approfondi via un site internet dédié où chaque projet de rénovation urbaine possède une page contenant les informations clefs, des documents sur sa progression, les résumés des réunions publiques...

Il est aussi possible d'aller plus loin que la simple concertation. L'association APPUII a travaillé avec le conseil citoyen du quartier des Francs-Moisins à Saint-Denis (93) pour **produire des fiches détaillant le projet de rénovation de manière compréhensible pour les habitants.** Ils ont obtenu de Plaine Commune l'organisation d'**un vote sur la démolition d'une tour de logements sociaux.** Ces démarches montrent que, bien associés aux décisions, les habitants ne sont pas par principe hostiles aux projets, dès lors que ceux-ci sont convaincants. ■

## 12 RÉUSSIR LA REVITALISATION DES CENTRES-VILLES

Le phénomène de dévitalisation des centres-villes de villes moyennes a émergé avec la fermeture de grands sites industriels ou de certains services publics. Ensuite, **l'inadéquation dans ces quartiers entre l'offre de logements** (anciens, coûteux à rénover) **et la demande**, incite les familles et jeunes actifs, à opter pour la périphérie au moment de l'accession à la propriété. Ce qui crée des phénomènes de vacance des logements (14 % à Montluçon et Vichy, 15 % à Agen, 17 % à Béziers) et des commerces.

### ARTICULER LES POLITIQUES

**Le centre-ville de Sète**, historiquement marqué par une forte densité et un important taux de vacance et de logements indignes, est un bon exemple d'action volontariste de revitalisation du centre-ville en mobilisant l'ensemble des nombreux outils existants. Dès les années 1990, deux opérations programmées (OPAH) se succèdent. Un PRQAD, signé en 2011, prévoit deux concessions d'aménagement, une OPAH-RU, des actions de réhabilitation ou des constructions neuves par l'OPH de Sète et, enfin, des opérations de requalification de l'espace public. Sur les trois secteurs d'intervention en centre-ville, **186 autres logements ont été requalifiés hors PRQAD depuis les années 2000, et autant devraient être réalisés d'ici la fin du PRQAD en 2024**. Plusieurs instances facilitent l'articulation des différents programmes et dispositifs sétois : la « **cellule habitat indigne** » pour suivre les ménages en difficulté (CAF,

Mairie, CCAS...), la « cellule des immeubles » qui regroupe notamment les concessionnaires, la ville, l'agglomération et les services d'hygiène pour suivre les projets sur le plan technique.

Depuis 2017, le plan Action cœur de ville, centré sur l'habitat et le retour de l'activité économique, travaille à la coordination des dispositifs existants, avec un ciblage des aides et des actions sur des villes identifiées. La signature d'une Opération de revitalisation territoriale (ORT) donne alors accès de façon prioritaire aux aides de l'Anah, renforce le droit de préemption et rend éligible au dispositif fiscal « Denormandie dans l'ancien », pour inciter à acheter et rénover des logements anciens. L'impact d'Action cœur de ville pourrait toutefois se trouver limité par le trop faible montant des financements nouveaux dont il dispose.

### PENSER L'AMÉNAGEMENT URBAIN À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

Lors de l'intervention sur le bâti et les logements en centre-ville, **il est essentiel de créer une offre réaliste et en adéquation avec les dynamiques observables sur les territoires**. La coopération territoriale est indispensable également pour **limiter la concurrence entre les villes** d'une même agglomération. Enfin, l'objectif traditionnel d'attractivité, n'est pas forcément adapté à chaque territoire alors que la décroissance des villes reste globalement un impensé politique. ■

# 13

## LIMITER LES LOYERS LES PLUS ABUSIFS

L'encadrement des loyers est mort, vive l'encadrement des loyers ! Après diverses péripéties juridiques, il fait son retour à Paris et sans doute bientôt à Lille, voire à Grenoble, parce que **ça marche**.

En deux ans à Paris, l'encadrement avait permis de diminuer le nombre et le niveau des loyers supérieurs au plafond imposé par quartier et par type de logement : la part des dépassements est passée de 26 % en 2015 à 21 % en 2017 et les compléments de loyer de 186 € à 134 €, d'après l'Observatoire OLAP. **Les loyers les plus chers sont donc moins nombreux et moins élevés.** La loi, en fixant des bornes claires, amène certains propriétaires à s'aligner, sans que les locataires aient à tenter un recours. Une bouffée d'oxygène non négligeable pour les locataires du parc privé. Et les potentiels effets pervers de l'encadrement en revanche n'ont pas été démontrés. Paris reste une ville attractive pour les investisseurs, où les loyers moyens dans le privé dépassent les 26 €/m<sup>2</sup>...

### UNE MESURE DE CORRECTION MODÉRÉE

**L'encadrement des loyers n'est qu'une mesure de correction minimale après 20 ans de hausse** des prix. Il est assez modéré : il s'agit seulement d'empêcher que les loyers dépassent de plus de 20 % les loyers médians du quartier, avec des dérogations possibles en cas de qualités particulières des logements. Bref, les bailleurs profitent un peu moins de la pénurie et de la vulnérabilité des locataires. Aller plus loin impliquerait de changer la loi, en donnant la possibilité aux intercommunalités de fixer des plafonds de loyer à des niveaux inférieurs dans certaines zones.

16 €/m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence (une hausse des loyers de 89 % depuis 2000), 14 €/m<sup>2</sup> à Bordeaux (et l'arrivée du TGV), entre 12 et 14 €/m<sup>2</sup> à Nantes, Strasbourg, Montpellier, Grenoble, Lyon, Lille ou Toulouse : l'encadrement est aussi pertinent pour des villes moins tendues que Paris. Alors que 48 agglomérations, la moitié du parc locatif privé français, bénéficient désormais d'un observatoire des loyers, **tout est en place pour se lancer dans l'encadrement dans les zones tendues.**

La loi ELAN prévoit que **ce sont désormais les agglomérations** (les EPCI ou les établissements publics territoriaux dans le Grand Paris) qui **décident, sur tout ou partie de leur territoire, d'encadrer les loyers.** L'établissement public territorial de Grand-Orly Seine Bièvre, par exemple, a d'ores et déjà autorisé ses communes à mettre en œuvre l'encadrement. Tandis que celui d'Est-Ensemble s'est engagé à le faire prochainement.

Une mise en œuvre volontariste suppose, pour donner toute sa portée à l'encadrement, d'accompagner cette mesure d'**une campagne d'information**, de renforcer les associations d'accompagnement aux droits comme les ADIL, tout en rappelant que la violation de l'encadrement peut entraîner des amendes. Dans certaines villes françaises, les candidats aux municipales et les équipes élues doivent se souvenir que les locataires du parc privé constituent parfois la majorité des électeurs. **Les EPCI en zone tendue ont jusqu'au 23 novembre 2020 pour demander l'expérimentation** de l'encadrement. ■

16

14

## DES « ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE » POUR ACCÉDER SANS SPÉCULER

Face à la montée des prix des logements, l'accès à la propriété devient de plus en plus hors de portée pour une grande partie des ménages en zones tendues, en raison d'une augmentation des coûts du foncier. Pour répondre à cette difficulté, la loi ALUR du 24 mars 2014 a ouvert la possibilité de développer des « organismes de foncier solidaire » (OFS), afin de dissocier la propriété du foncier de celle du bâti et de réduire ainsi les prix de vente.

### ACQUÉRIR LES MURS SANS LE TERRAIN

Ce modèle repose sur le démembrement de la propriété : un OFS acquiert le foncier et le loue, par le biais d'un bail réel solidaire (BRS), à un ménage qui possède le bâti et verse à l'organisme une redevance pour l'occupation du terrain. Le bail réel solidaire est un bail de longue durée (de 18 à 99 ans) sous conditions de ressources, de loyer et de prix de cession. L'OFS, personne morale à but non lucratif, permet de lutter contre la spéculation immobilière, en encadrant les conditions de vente et de succession des logements acquis. Lorsque le bien est cédé, le BRS se renouvelle pour la même durée et aux mêmes conditions au profit du nouveau propriétaire.

C'est dans cette perspective que la Ville de Rennes, par exemple, a décidé de développer une offre d'accession sociale nouvelle en créant un OFS en juillet 2018. Six programmes sont engagés, représentant une centaine de logements neufs qui seront vendus à des primo-accédants pour un coût moyen

de 2 055 €/m<sup>2</sup>, soit près de 40 % moins cher que le prix du marché. L'OFS peut acquérir le terrain en ayant recours à des prêts « Gaïa » de très long terme sur 60 ou 80 ans de la Caisse des Dépôts. Les opérateurs qui s'engagent bénéficient d'une TVA à 5,5 % et de prêts préférentiels (PTZ, Prêts d'accession sociale). La municipalité peut jouer un rôle déterminant dans le montage des opérations, en apportant le foncier, un capital direct ou des subventions à l'OFS ou à l'acquéreur.

### MIXITÉ SOCIALE ET REVITALISATION DES QUARTIERS

Les modèles de constitution des OFS varient selon leur montage financier. Certains OFS sont adossés à des collectivités, comme à Rennes. Mais ils peuvent aussi être le résultat d'un partenariat entre acteurs de la société civile. Le BRS peut également être un outil de mixité sociale, comptabilisé dans les quotas de la loi SRU. Il favorise le maintien de familles ou de jeunes ménages dans leur ville plutôt que d'avoir à s'éloigner lorsqu'ils souhaitent acquérir leur résidence principale.

L'OFS et le BRS permettent aussi de développer une offre de logement de qualité utilisés par exemple pour redynamiser des centres-bourgs qui subissent une forte perte d'attractivité ou pour lutter contre l'habitat indigne. L'OFS du Pays basque prévoit ainsi de réhabiliter des lots anciens pour redonner vie à des zones rurales délaissées. Le développement des OFS en France n'en est qu'à ses débuts, avec 19 OFS agréés et une vingtaine en projet, visant la production de près de 10 000 logements dans les cinq prochaines années. ■

17

15

## « ALLER-VERS » LES PERSONNES MAL-LOGÉES POUR LUTTER CONTRE LE NON-RECOURS AUX DROITS

De nombreuses zones en France sont considérées comme « blanches », sans opérateur ou presque, sans mécanisme de repérage des difficultés de logement. Pourtant nombreux sont ceux qui ne se rendent pas auprès des guichets habituels de l'aide sociale pour faire respecter leurs droits. Ce non-recours s'explique par divers facteurs : **un manque d'information, un défaut d'orientation provenant des services d'aide eux-mêmes ou un refus conscient de faire valoir ses droits**, par souci de dignité ou pour éviter d'avoir à se justifier, de devoir rendre des comptes ou se plier à une procédure.

C'est pourquoi, les collectivités doivent faire un effort particulier **pour sortir du déni et aller au-devant de personnes en difficulté, en commençant par faire émerger la demande avant de prétendre la satisfaire**. Cette manière d'aborder le travail social, « l'aller-vers », est une modalité au cœur de nombreuses politiques volontaristes sur les territoires.

### TOUS LES CHEMINS MÈNENT À « L'ALLER-VERS »

*L'aller-vers* peut tout d'abord passer par **le maintien d'une forme de polyvalence de secteur qui était l'ordinaire du travail social** dans bien des territoires avant d'être rognée par les économies de gestion.

*L'aller-vers* se décline aussi fréquemment dans le cadre de **démarches propres au Logement d'abord**. Il s'agit, pour sortir de la rue, de déployer l'accompagnement social directement dans les lieux de vie des personnes. Cette politique implique de **revoir les modalités de prescription et les mesures d'accompagnement trop standardisées**. La Ville de Mulhouse a prévu la mise en place d'une **plateforme d'accompagnement social inter-associative** et pluridisciplinaire afin de déployer des actions d'accompagnement renforcées pour développer l'aller-vers pour les personnes sans domicile ou en hébergement précaire.

La Ville de Grenoble quant à elle dispose depuis 2018 d'une **équipe juridique mobile qui se rend directement auprès des personnes sans abri**, en complément des maraudes classiques, pour leur proposer de constituer un dossier Droit au logement opposable. Cette équipe, qui regroupe des travailleurs sociaux, une travailleuse paire, des juristes, a aussi une fonction de **conseil auprès des acteurs locaux**, pour les sensibiliser à l'accompagnement aux droits.

En secteur rural, *l'aller-vers*, peut prendre la forme d'un camping-car COB'Mobil qui parcourt le Pays du Centre Ouest Bretagne (COB) **à la rencontre des personnes mal-logées**, pour les **accompagner dans leurs démarches** au plus près de leur domicile. En Ardèche, le Centre de Ressources Itinérant autour du Logement (CRIL) offre un « service itinérant » en direction des personnes qui rencontrent des problèmes de logement. Au départ proposé dans un camion aménagé, les permanences se tiennent depuis 2016 **dans les lieux de distribution de l'aide alimentaire** et dans les « ressourceries ». ■

18





*Être humain !*



**DÉLÉGATION GÉNÉRALE**

3, rue de Romainville. 75019 PARIS

**Téléphone** 01 55 56 37 00

**Télécopie** 01 55 56 37 01

*[fondation-abbe-pierre.fr](http://fondation-abbe-pierre.fr)*