

ÊTRE HUMAIN



LE JOURNAL DE LA FONDATION POUR LE LOGEMENT DES DÉFAVORISÉS
ANCIENNEMENT FONDATION ABBÉ PIERRE

#129 | OCTOBRE 2025 | 1€

DOSSIER

LA FRANCE EN MAL DE LOGEMENTS



07

LA FONDATION AGIT

LOGER DIGNEMENT
LES FAMILLES

13

LA FONDATION ANALYSE

LA FRANCE EN MAL
DE LOGEMENTS

15

LA FONDATION RÉAGIT

EN 2023, 650 000
PERSONNES ONT
BASCLÉ DANS LA
PAUVRETÉ. HONTEUX

17

POINT DE VUE

PATRICE VERGRIETE
« UTILISER LA DYNAMIQUE
URBAINE POUR RENFORCER LA
TRANSFORMATION SOCIALE »

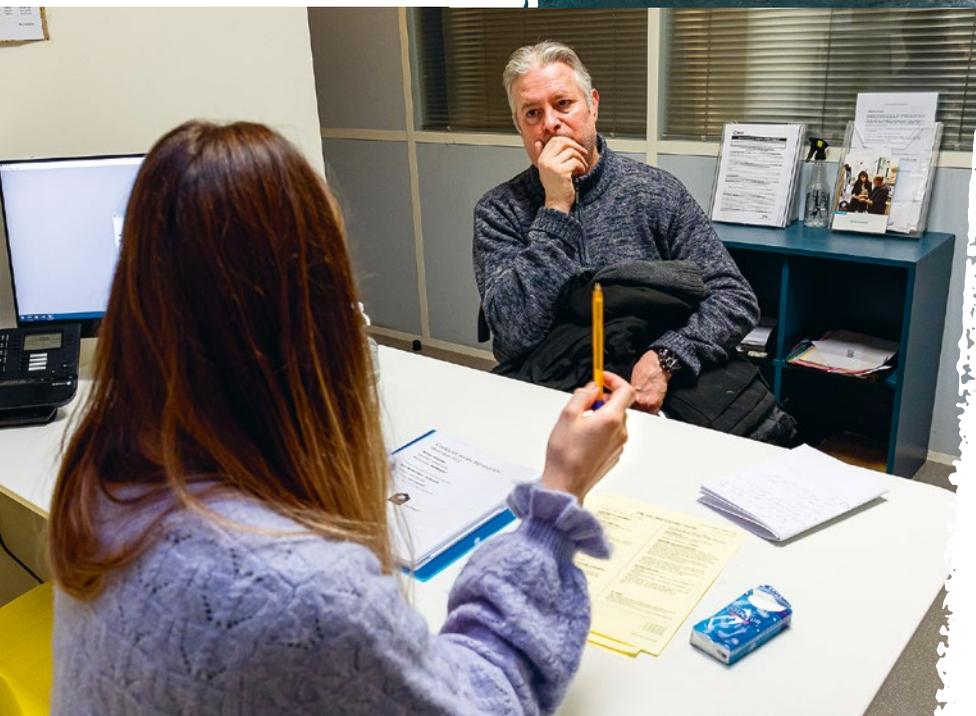


500 LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX

Près de 500 logements soutenus financièrement en 2024 par la Fondation, dans le cadre de son programme « Toits d'Abord ».

835 000 EUROS

Liban, Maroc, Gaza, Ukraine...
la Fondation a financé plus de 835 000 euros en fonds d'urgence dédiés aux populations les plus vulnérables, en 2024.



17 644

17 644 ménages ont bénéficié d'un accompagnement sociojuridique en 2024 pour accéder à leurs droits, grâce à la Fondation.

NE RIEN LÂCHER !



L'été est désormais derrière nous et la rentrée s'est faite il y a quelques semaines déjà, dans un contexte politique et économique morose. Les mesures et les efforts budgétaires débattus ces derniers temps (gel des aides et prestations, nouvelle réforme de l'assurance chômage, doublement de la franchise médicale...), si elles venaient à se confirmer, fragiliseraient encore un peu plus celles et ceux qui ont du mal à joindre les deux bouts, pour qui les fins de mois sont déjà difficiles. Combien d'étudiants en galère de logement en ce moment, en pleine rentrée universitaire ? Combien de familles qui appellent le 115 et qui dorment dans la rue avec leurs enfants ? De personnes âgées pour lesquelles le quotidien deviendrait encore plus difficile ? Combien de familles vivant avec la peur de l'expulsion ?

Plus que jamais, la Fondation pour le logement des Défavorisés se bat pour défendre l'accès et le maintien dans le logement des plus fragiles d'entre nous, mais aussi d'une partie de plus en plus importante de la classe moyenne qui peine à se loger dignement et durablement.

Ce combat, la Fondation le mène avec détermination, mais aussi avec espoir. Car elle sait pouvoir compter sur votre soutien fidèle et qu'elle ne cesse de remarquer sur le terrain, la solidarité citoyenne et l'entraide dont nous sommes capables. Cette solidarité est la preuve que l'on peut construire une autre société, une société plus juste et plus fraternelle, dans laquelle chacun trouve sa place. Et dans laquelle chacun d'entre nous soit logé dignement, car le logement est un besoin vital.

Marie-Hélène Le Nédic,
Présidente de la Fondation pour le Logement des Défavorisés

« Les mesures et les efforts budgétaires débattus ces derniers temps vont très certainement fragiliser encore un peu plus celles et ceux qui ont du mal à joindre les deux bouts, pour qui les fins de mois sont déjà difficiles. »


**FONDATION
POUR LE
LOGEMENT**
ANCIENNEMENT FONDATION ABBÉ PIERRE

Être humain ! est édité par la Fondation pour le Logement des Défavorisés : 3-5, rue de Romainville – 75019 Paris Tél. : 01 55 56 37 00 www.fondationpourlelogement.fr

ISSN : n° 1245-3420.
Publication trimestrielle Commission paritaire n° 0528 H 89713. Abonnement annuel : 4 €, prix au numéro : 1 €

Service Donateurs : 01 55 56 37 25

Présidente : Marie-Hélène Le Nédic

Directeur de la publication :
Christophe Robert

Rédacteur en chef : Yves Colin

Journaliste et secrétaire de rédaction :
Delphine Picard

Maquette : Tiens Donc !

Impression : Agir Graphic
81, Bd Henri Becquerel 53000 Laval

Routage : France Routage
2, av. Gutenberg 77600 Bussy-St-Georges

Ce numéro comporte une Lettre de la Fondation pour le Logement des Défavorisés sur une partie de la diffusion.

Couverture : © Pierre Faure

La Fondation pour le Logement des Défavorisés est membre d'Emmaüs France



LE TRI + FACILE

PROSPECTUS

BAG DE TRI



MISES EN SCÈNE

La Fondation finance des ateliers d'écriture pour 10 personnes mal logées menacées d'expulsion et suivies par l'Espace Solidarité Habitat qui témoignent collectivement de leur quotidien. Leur travail devrait être présenté à Paris, avant la fin de l'année.



« UN LOGEMENT POUR REVIVRE »

C'est le nom de l'association qui rénove entièrement une maison léguée à la Fondation située dans le quartier résidentiel de Saint-Gaudens (31). Un logement très social financé en partie par la Fondation y accueillera bientôt une personne seule très modeste.

« PARLONS-EN ! »

Permettre aux personnes en grande précarité et en errance de pouvoir se rencontrer et débattre dans un lieu ouvert au sein de la ville... c'est l'objectif qui fut à l'origine de la création de l'association grenobloise « Parlons-en » en 2015. Celle-ci regroupe aujourd'hui une cinquantaine de personnes. « Il y a un noyau dur qui a permis de trouver le lieu dans lequel se déroulent toutes nos activités et pour lequel nous venons de signer une nouvelle convention de 3 ans. Il y a une forme de fierté, de fidélité et d'engagement qui anime toutes les

personnes qui gravitent autour du lieu et qui ont lutté pour l'obtenir. C'est un espace où l'on ne vient pas chercher un service ou un conseil, c'est un lieu de repos, de débats et de projets », précise Claire Cuenot, du Collectif. Ateliers mensuels de cuisine, bricolage ; permanences vétérinaire, soirée de projection... Financé en grande partie par la Fondation pour le Logement, le lieu propose des horaires d'ouverture et des temps d'animation choisis ensemble, en lien avec les accueils de jour grenoblois afin d'assurer une complémentarité. 🏠

UN AUTRE MONDE À PARIS



Depuis 2 ans, la Fondation pour le Logement soutient financièrement « Autremonde », un accueil de jour trentenaire situé dans le **xx^e** arrondissement parisien. « Ce financement nous aide beaucoup, il nous permet d'assurer maraudes et permanences d'accueil plusieurs fois par semaine », précise Louise Rougé, sa responsable. Café, jeux de société, petites tables et chaises : 3 fois par semaine, à partir de 21 heures, des maraudes fixes sont organisées pour aller à la rencontre des personnes à la rue. Ces dernières viennent compléter les maraudes itinérantes, également réalisées par des bénévoles qui suivent un parcours tracé, sac à dos chargé, 2 fois par semaine. L'association « Autremonde » fonctionne avec 300 bénévoles, dont 90 pour l'accueil de jour. En 2024, près de 7 000 passages y ont été enregistrés et depuis 2 ans, une journée est réservée aux femmes. 🏠



« C'EST LE BONHEUR ! »

À Gaillac, à 40 km de Toulouse, la commune de 16 000 habitants qui ne compte que 13 % de logements sociaux, a répondu positivement à la sollicitation de « Habitat Social Pact 81 », filiale de Soliha Tarn, en vue de réhabiliter entièrement une maison de ville ancienne et inoccupée. 2 triplex ont été réalisés et sont aujourd'hui occupés par deux mères isolées. « *Les deux logements T3 sont très bien isolés, avec un jardin individuel de plus de 100 m² pour chacun d'eux. Proche de Toulouse, ce secteur devient tendu ; les loyers que nous proposons sont moitié moins chers que sur le marché* », précise Jérémie Tourtelier, chargé d'opération à « Habitat Social Pact 81 ».

« *Quand j'ai visité l'appartement, ça a été tout de suite le coup de foudre, je me suis dit, « ça y est ! ». Vivre ici, avec mon fils, c'est enfin le bonheur...* », précise Nathalie, bénéficiaire du RSA, installée depuis 1 an 1/2. La Fondation pour le Logement a participé financièrement à la production de ces 2 logements accessibles aux plus modestes, aux côtés de l'Anah, de la CAF et de la Caisse des Dépôts et Consignations. 🏠



© Ben Art Core

OCCITANIE

62 ménages locataires modestes en habitat dégradé ont bénéficié d'un soutien à l'accès aux droits, à Toulouse, grâce au financement d'un poste de chargée de mission à l'Adil 31 par la Fondation pendant un an.



ÎLE-DE-FRANCE ET PACA

La Fondation présentera son éclairage francilien sur le mal-logement les 14 octobre à Nanterre, 15 à Cergy et 16 en Seine-Saint-Denis ; puis le 5 novembre à Paris. L'éclairage Provence-Alpes Côte d'Azur aura lieu le 11 décembre à Marseille.

RELOGER DURABLEMENT LES SINISTRÉS

À Al Haouz, dans la région de Maroc, la Fondation pour le Logement finance à hauteur de près de 88 % la construction de 5 nouvelles maisons antisismiques pour 5 familles vulnérables qui n'ont pas été dédommagées par l'État, après le séisme de 2023. Ces maisons de 45 m² en dur, équipées de panneaux solaires et de réservoirs d'eau de pluie, sont enduites d'un mélange de terre, sable et paille qui renforce leur isolation thermique. En été, il fait jusqu'à 52° et l'hiver, les températures peuvent descendre à -12°. « *Les futurs habitants réalisent*



© Jood

l'enduit, ils participent au chantier, ils sont formés durant la construction », précise Myriam Benzakour, directrice de « Jood », l'association locale qui porte les travaux. 5 autres maisons ont d'ores et déjà été réalisées et 5 autres supplémentaires devraient voir le jour en 2026. 🏠

« JE NE SUIS QU'UNE PETITE MAIN »

Cest avec son mari, Jean-Baptiste, que Nicole s'est engagée à la Fondation en 2015. « Lui a tout de suite formalisé son engagement, moi un peu plus tard, pour poursuivre sa trace », précise l'octogénaire, fidèle depuis 10 ans. « Je fais bien moins que le reste de l'équipe d'Aubagne, Michel, Dominique et Roland, qui sont des amis. J'ai d'abord donné des cours de français aux 15 familles du bidonville situé dans le quartier de l'Aumône, dans l'algéco que la Fondation avait financé. Grâce à l'équipe de bénévoles et les associations locales, elles ont toutes été accompagnées et relogées avant que le campement ne soit détruit », précise Nicole qui n'a pas oublié la violence de sa destruction. « J'étais sur place, j'ai même pris des photos... c'est terrible de voir ça ». Depuis, Nicole s'occupe des habitants d'un autre bidonville accoté à la route de Gemenos. « Je me charge des démarches fiscales, afin que les familles puissent avoir leur avis de non-imposition nécessaire pour inscrire les enfants à l'école et à la cantine, pour avoir accès à la CMU... il faut batailler pour qu'elles aillent



jusqu'au bout des démarches, mais on y arrive ! » En plus de sa médiation auprès du Trésor Public, Nicole se rend chaque mercredi dans le bidonville pour apporter les invendus du marché préparés par l'association « Urgence et Solidarité ». « Vous voyez, ce n'est pas grand-chose... » De fil en aiguille, celle qui fut autrefois conteuse, accorde entre 5 et 6 heures mensuelles à la Fondation

qu'elle définit d'un mot : Nécessaire. « Parce qu'on ne peut pas laisser le monde aller où il va, parce qu'on fait de belles rencontres et parce que cela constitue une partie de ma vie, tout simplement. » Et Nicole de finir en se tournant vers l'avenir : « Il y a aussi le projet de construction d'une Pension de famille à Aubagne, ce n'est pas pour tout de suite, mais ça avance en tout cas ! » 🏠



À SAVOIR

La Fondation a changé d'adresse à Marseille : 21 rue Roux de Brignoles 13006 Marseille.

« LA SÉRÉNITÉ ARRIVE ENFIN »

Le chantier s'est définitivement achevé au printemps 2024, après plus de 6 mois de gros travaux de rénovation de la maison vétuste achetée en 2021, où vivent 5 personnes, une maman et ses 4 enfants. « C'était vraiment un dossier très lourd, il a fallu quasiment tout refaire, on n'aurait pas pu boucler le dossier sans la Fondation, malgré le soutien financier important de l'Anah, du Département et de l'intercommunalité », précise-t-on à Procvivis Aquitaine Sud. Toiture, électricité, assainissement, isolation, ventilation, chauffage... Séparée de son conjoint un mois avant le début des travaux, la propriétaire très modeste ne pouvait faire face à un tel chantier, même avec l'aide financière de ses parents. « Ce sont mes enfants qui m'ont donné la force de tenir ! On a vécu ici avec 13° en hiver, des fuites dans la toiture et du salpêtre sur les murs. Et les toilettes au fond du garage... La paix et la sérénité arrivent enfin ! » Dans le cadre de son programme « SOS Taudis », la Fondation a soutenu à hauteur de 19 % la rénovation de la maison de 100 m² située dans le village de Sault de Navailles. 🏠





MAL-LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

LE DROIT AU SERVICE DES HABITANTS MAL LOGÉS

3 millions de personnes fragilisées par la crise du logement, 1,3 millions d'habitants mal logés... À elle seule, la région Île-de-France regroupe 30 % des victimes du mal-logement, alors qu'elle ne représente que 19 % de la population française. Ces 4 données illustrent la complexité de la région et l'importance de l'action de la Fondation qui s'est ancrée sur ce territoire il y a dix ans. « Cette région-capitale regroupe de nombreuses strates qui sont autant d'interlocuteurs : la Région, le Département, la Métropole, les intercommunalités et plus de 1260 communes... », note Éric Constantin, directeur de l'agence francilienne. « Notre 1^{er} objectif, c'est de faire vivre et respecter le Droit et la Loi. Lutte contre l'Habitat indigne, habitat des Gens du Voyage, préventions des expulsions locatives, application du Droit au logement opposable (Dalo), lutte contre les discriminations dans l'accès au logement... nous suivons de très près toutes les politiques mises en œuvre en matière d'habitat pour défendre au mieux

toute personne mal logée. On passe tous les sujets qui concernent le logement au tamis de notre expertise. » De la dénonciation de la loi anti-squat Kasbarian-Bergé à la hausse nécessaire de la production de logements sociaux, l'agence régionale est à la manœuvre. La variété d'études et de sujets de recherche sur les réalités du mal-logement pilotés et publiés par l'agence en témoignent régulièrement.

À Paris, pour mener à bien son combat contre le mal-logement et l'exclusion sous toutes leurs formes, l'Espace Solidarité Habitat, dont la Fondation finance l'action depuis plus de 25 ans, est « une des portes d'entrée » de l'agence. « L'ESH agit au plus près des personnes, en utilisant et défendant le Droit, l'outil indispensable dans notre combat. Son action nous permet d'utiliser, de développer un réseau associatif de plus en plus large et compétent, qui accompagne toutes les familles dans leurs démarches. C'est aussi un lieu qui rend possible la prise de parole et d'initiatives de plaidoyer par des personnes

mal logées réunies en Collectif. » En 2024, 5 000 ménages parisiens ont sollicité l'ESH et autant de franciliens ont été accompagnés par une des quinze permanences d'accès aux droits animées par des associations partenaires soutenues par l'agence. « Nous remarquons que de plus en plus d'entre elles produisent de la jurisprudence intéressante avec des décisions de justice au pénal dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou au Conseil d'État (pour le Dalo notamment) », précise Jean-François Le Neen, chargé de mission Île-de-France.

Aujourd'hui, le combat de la Fondation en Île-de-France est bien identifié. Son regard aigu n'empêche pas la collaboration avec l'État, les collectivités ou les bailleurs sociaux, à l'instar de la signature de la Déclaration des Droits des personnes sans abri par le Département de la Seine-Saint-Denis, en avril 2025. L'efficacité du binôme agence régionale/Espace Solidarité Habitat n'est plus à prouver. 🏠



4,2 MILLIONS

En France, 4,2 millions de personnes sont mal logées, dont 2,9 millions vivant dans des conditions très difficiles. 2,7 millions de ménages attendent un logement social. (Ush 2024)

LA FRANCE EN MAL DE LOGEMENTS

Des dispositifs publics et des initiatives tentent de sauvegarder une offre de logements accessible aux plus modestes. Un palliatif nécessaire, mais fragile.

« Quand je me suis séparée de mon mari, mon propriétaire avec qui je m'entendais bien, m'a proposé de garder l'appartement. À cette époque, j'étais au chômage, alors 600 euros de loyer mensuel, je ne pouvais pas. J'ai fait toutes les agences, rien. J'ai appelé le 115 dans la Drôme, le Vaucluse, l'Ardèche, tout était saturé... j'ai fini dans ma voiture. Le début d'une autre vie. Je me lavais dans la rivière ; j'ai changé mon alimentation, je me nourrissais au jour le jour, puisque je ne pouvais rien conserver. Je bougeais sans arrêt pour ne pas être repérée, je n'avais plus une vie normale. J'étais devenue une sans-domicile-fixe et c'était la survie. » Sandra, ancienne assistante dentaire, évoque cette période avec émotion et enchaîne rapidement avec ce qui l'a sauvée. « Ce sont mes 2 chiens, ils m'ont protégée jour et nuit pendant ces mois épuisants... et aussi le fait de savoir que mes filles ne vivaient pas ça. » Âgées de 22 et 29 ans, les deux étudiantes, installées avec leurs compagnons dans la région, ne pouvaient accueillir leur mère. « Et de toute façon, je n'y serais pas allée. Ce n'était pas ma place. » Aujourd'hui, Sandra est installée dans un 45 m², à l'entrée de Joyeuse, ce petit

village ardéchois qu'elle n'a jamais quitté en 3 ans. « J'ai 2 pièces, c'est coquet et j'ai une vue imprenable sur les collines. Je revis. Le propriétaire m'a fait confiance et sans l'aide de Charlotte, cela n'aurait pas été possible », précise la locataire qui a trouvé un travail à temps partiel dans la friperie du village, un mois après son installation. Charlotte Ginoux est travailleuse sociale, elle anime le Centre de Ressources Itinérants pour le Logement, un service d'accompagnement à l'accès au logement financé par le Département de l'Ardèche et la Fondation pour le Logement, au sein de l'association « Foyers de l'Oiseau Bleu ». En France, l'intermédiation locative est l'une des solutions soutenues par l'État depuis mai 1990 et la loi Besson, pour donner un toit aux ménages les plus modestes, qui sont parmi les premières victimes de la crise du logement, dont la cause principale reste la trop faible production de logements sociaux. Selon un rapport récent¹, la simple augmentation du nombre de ménages en France devrait générer un besoin de 208 000 logements supplémentaires par an. Or aujourd'hui, la production de logements sociaux peine à atteindre les 100 000 logements annuels, dont moins de 31 000 logements très sociaux... →

Dans le réseau des Boutiques Solidarité de la Fondation pour le Logement, de plus en plus de personnes sans logement ni hébergement.

¹ Rapport du SDES, Statistique publique de l'énergie, des transports, du logement et de l'environnement, juin 2025.



→ « En ce qui concerne l'accès au logement social, j'ai 50 % de réussite », précise Charlotte Ginoux. L'an dernier, 50 personnes, en majorité des hommes seuls, ont été accompagnés. « De plus en plus de mères isolées et de familles me sollicitent, pas seulement pour de l'accès au logement social. J'interviens beaucoup sur les habitations en centres-bourgs, souvent abimées, mal isolées... les occupants se retrouvent en difficulté pour payer leurs charges et leur loyer et le propriétaire n'a souvent pas les moyens d'assumer en totalité les travaux... c'est la spirale de l'endettement et la situation est bloquée. Ce n'est pas de l'indécence, cela reste des petits travaux de rénovation qui permettent le maintien des locataires, l'entretien du logement et qui sécurisent le propriétaire. Mais la médiation prend du temps, il faut créer le lien, convaincre... il y a souvent plusieurs problématiques, l'accompagnement doit être global. »

« On ne peut plus être ambitieux »

À une autre échelle, Mathis Lagnier partage cet avis. Chargé de mission AIVS à la FAPIL², à Paris, qui anime un réseau de 57 Agences Immobilières à Vocation Sociale, chargées d'effectuer de l'intermédiation locative en mandat de gestion, permettant aux ménages d'être locataires en titre. « Nos locataires sont

« Nos locataires sont souvent en difficulté, il faut faire de l'accompagnement global sur le long terme, ce qui a un coût... »

Mathis Lagnier

Avoir un toit et pouvoir s'y maintenir. Une nécessité vitale.

souvent en difficulté, il faut faire de l'accompagnement global sur le long terme, ce qui a un coût... et puis le parc que nous gérons est vieillissant et là aussi, il faut plus de moyens financiers. L'État est notre principal financeur depuis 2017, dans le cadre du « Logement d'abord », mais son soutien est insuffisant », précise-t-il. « Dans notre département pourtant carencé en logements sociaux, on ne peut plus être ambitieux, les aides ne suffisent plus », avoue Kathy Bourguignon, directrice de l'AIVS de Perpignan.

Tous les acteurs du logement social sont aujourd'hui touchés, y compris les collectivités locales. À 40 km de Toulouse, Gaillac, 16 000 habitants, ne compte que 13 % de logements sociaux. La Ville a donc accepté de confier la réhabilitation complète d'une maison vétuste et inoccupée à « Habitat Social Pact 81 », filiale de Soliha Tarn. « Le bâti a été totalement rénové, les deux logements T3 sont très bien isolés, avec un petit jardin individuel. Ici, on est proche de Toulouse, avec l'autoroute gratuite pour y aller,

² FAPIL : Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement, créée en 1988.



le marché locatif est devenu tendu, les loyers que nous proposons sont moitié moins chers que la moyenne », précise Jérémy Tourtelier, chargé d'opération. Nathalie, bénéficiaire du RSA, s'est installée dans l'un des triplex de la maison rénovée, en juillet 2024, avec son fils de 10 ans. « Avec mes APL, mon loyer me revient à 40 euros/mois. Mais il faut ajouter l'eau, l'électricité et l'assurance du logement ; et bien sûr, se nourrir, se soigner... j'avoue

Faute de logements accessibles, de plus en plus de personnes sont mal logées...

la Ville a mis en place dès 2007, le dispositif « Louez solidaire » qui vise à mobiliser les propriétaires du parc privé. 5000 ménages en ont bénéficié depuis sa création. « Les 9 organismes conventionnés qui travaillent avec nous payent les loyers et les ménages, locataires en titre, payent une redevance mensuelle de 25 % de leurs ressources. Notre public compte 51 % de familles monoparentales, 33 % de couples avec enfants, 16 % de personnes seules. Initialement, les occupants devaient rester jusqu'à 18 mois. Aujourd'hui, c'est 40 mois en moyenne », précise Doan Lebel, directrice du Logement et de l'Habitat, à la Ville de Paris. Le dispositif de logement est couplé à un accompagnement social. « C'est fondamental et le suivi se poursuit encore pendant 3 mois, une fois les locataires partis », note Doan.

888 000

MÉNAGES ATTENDENT UN LOGEMENT SOCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE

qu'à partir du 20 du mois, je tire la langue, c'est très serré, je fais attention à tout. Mais on est chez nous et on est bien ! Quand on a un logement, un chez-soi, on ne sait pas la chance et le bonheur que l'on a. » À des km de là, en Île-de-France, 888 000 ménages attendent un logement social, Parmi eux, 196 000 placent Paris en premier et 315 000 au total citent la capitale dans les territoires demandés. Face à la rareté de l'offre locative abordable privée,

Faire usage de la Loi

Le dispositif parisien « Louez Solidaire » est un sas qui permet aux ménages fragilisés de pouvoir ensuite passer dans du logement pérenne. « L'an dernier, sur 281 sorties du dispositif, 265 se sont faites vers du logement Hlm. Les autres ont été orientées vers du logement d'insertion. » Du côté des propriétaires, une enquête réalisée cette année a indiqué que 4 propriétaires sur 5 étaient satisfaits. « Notre objectif, c'est de faire évoluer →



« Depuis notre création, en un an, nous avons été contactés par 400 locataires. Principalement des jeunes actifs et des étudiants, c'est eux qui ont le moins de moyens et ce sont les plus petites surfaces qui sont les plus chères. »

Antoine Launois

→ *le dispositif pour mieux accompagner le propriétaire, pour développer notre parc car nous manquons vraiment de grands logements.* » Mais un tel dispositif ne peut suffire à faciliter l'accès au logement social des plus fragiles, quand on sait que même la classe moyenne peine à se loger dans la capitale. Pour freiner la hausse des loyers, l'État a autorisé leur encadrement par les lois Alur et Elan de 2014 et 2018. Mais il s'agit d'une expérimentation, menée à Paris dès 2019, et désormais dans près de 70 villes en France. Celle-ci doit prendre fin en novembre 2026, alors qu'elle a fait ses preuves partout où elle a été menée, sans réduire l'offre locative, comme certains l'annonçaient. D'où la nécessité de faire voter une nouvelle loi pour pérenniser l'encadrement des loyers et renforcer son application. À Lyon, l'encadrement fonctionne depuis 2022. « Depuis notre création, en un an, nous avons été contactés par 400 locataires. Principalement des jeunes actifs et des étudiants, c'est eux qui ont le moins de moyens et ce sont les plus petites surfaces qui sont les plus chères. Sur les remboursements, la moyenne est de 1900 euros par personne et cela peut aller jusqu'à 10 000 euros », précise Antoine Launois, bénévole à la Brigade associative interlocataire (BAIL) qui anime des permanences



À gauche, des logements temporaires pour des personnes en difficulté.

À droite, une personne logée en Pension de famille.

mensuelles à Lyon et Villeurbanne, depuis mai 2024. Alice, 20 ans, a quitté Marseille pour ses études en Urbanisme. En colocation à Villeurbanne, elle a bénéficié de l'accompagnement de BAIL pour faire valoir ses droits. « Sans eux, je ne l'aurais pas fait. Je me suis installée en août 2024, on était 3. Ma chambre faisait 9 m², je payais 530 euros, charges comprises, mais mon bail n'était pas très clair. Et puis, j'avais un complément de loyer, soi-disant pour une vue exceptionnelle et un équipement haut standing de la cuisine... » En réalité, l'appartement donnait sur une cour et dans la cuisine, Alice disposait d'un micro-ondes dont la fonction grill était inutilisable, et de 2 poêles. « En plus, il y avait un gros problème avec le chauffage au gaz qui claquait tout le temps, c'était infernal et la propriétaire ne faisait rien. L'association m'a accompagnée dans la procédure de conciliation. J'étais très stressée, j'aurais préféré une négociation à l'amiable mais mes courriers recommandés étaient restés sans réponse... Juste avant l'audience, les défenseurs de ma propriétaire m'ont pressé d'accepter un loyer à 403 euros, charges comprises, toujours au-dessus de l'encadrement. J'ai obtenu un loyer de 384 euros, incluant les charges, avec un rattrapage de 1457 euros, d'août à mai. La commission de conciliation a évoqué un complément de loyer injustifié et illégal car non inscrit dans le bail. Ce n'est pas juste une victoire personnelle, il s'agit de justice. » Et Antoine de conclure : « Notre rôle, c'est d'éviter le conflit et de privilégier la médiation pour ne pas aller jusqu'à la procédure. Dans la majorité des cas, on y arrive. Mais il faut une Loi qui nous aide à casser les mauvaises pratiques et réduire le mal-logement. Trop souvent, derrière le dépassement de loyer, on trouve des situations d'insalubrité ou de la division illégale de logements. » 🏠

INAKI ECHANIZ



« L'ENCADREMENT DES LOYERS EST UTILE POUR LES LOCATAIRES ET LES PROPRIÉTAIRES »

Inaki Echaniz, député PS (4^e circonscription des Pyrénées-Atlantiques) est le co-rapporteur de la mission d'évaluation sur l'encadrement des loyers*.

En novembre 2026, le dispositif d'encadrement des loyers dans 70 communes de France prendra fin. Est-il urgent de pérenniser ce dispositif ?

Oui, il y a urgence à pérenniser ce qui est pour l'instant une expérimentation. C'est pour cela que l'Assemblée nationale s'est emparée de ce sujet qui ne doit pas être traité uniquement par le Premier ministre. Ce dernier a en effet confié le 7 avril dernier aux économistes Gabrielle Fack et Guillaume Chapelle, la mission d'évaluer l'efficacité du dispositif. Pour nous, Députés, et plus particulièrement pour moi et Annaïg Le Meur, députée EPR (Finistère) qui avons été missionnés par l'Assemblée nationale, se positionner sur ce sujet est d'autant plus important que la crise du logement ne cesse de s'accroître et que la difficulté pour se loger dans des conditions dignes et durables se confirme quasiment partout sur le territoire. Ne pas maintenir à minima l'encadrement des loyers serait même un motif d'inquiétude.

Le travail de cet été nous a permis d'évaluer précisément les conséquences de l'encadrement des loyers, mais d'ores et déjà, une chose est sûre : ce dispositif est utile pour en limiter la hausse ; il est également utile aux propriétaires qui peuvent s'appuyer sur des loyers de référence et connaître la valeur locative de leur bien. C'est donc un avantage pour les deux parties. Je tiens ici à préciser également que

dans le dispositif en place actuellement, les propriétaires n'ont pas été spoliés, le loyer de référence ayant été calculé à une période où le marché était haut. Autre idée reçue qu'il faut combattre : l'encadrement des loyers n'a pas pour conséquence de raréfier l'offre locative. Cette dernière a baissé tout autant dans les communes qui n'ont pas participé au dispositif. Nous le savons tous, la baisse de l'offre locative est multifactorielle.

« Ne pas maintenir à minima l'encadrement des loyers serait même un motif d'inquiétude. »

Faut-il améliorer le dispositif avant de le pérenniser ?

Absolument. De mon point de vue, il doit devenir plus lisible, notamment sur le calcul du loyer de référence, afin que l'information soit plus facilement acceptée au niveau des agences immobilières, des bailleurs, des locataires... il faut également, d'ici novembre 2026, travailler sur le complément de loyer qui permet au propriétaire de dépasser le loyer de référence en fonction d'une ou plusieurs spécificités du bien locatif. Tous les Députés sont d'accord pour le maintenir, mais il ne doit pas être abusif et il ne doit pas être uniquement contestable dans un délai de 3 mois

après la signature du bail, comme c'est le cas actuellement. Des ajustements doivent être faits et des précisions doivent être données, dans le but de sécuriser locataires et propriétaires. Il y a des pistes d'amélioration qui visent à plus d'équité et je ne doute pas que nous arrivions à nous mettre d'accord, comme nous avons déjà réussi à le faire avec ma collègue, Annaïg Le Meur, par le passé. Nous sommes tous les deux optimistes.

Quelle autre mesure est d'ores et déjà nécessaire pour mieux encadrer les loyers ?

Il faut mettre en place le numéro d'enregistrement et la carte d'identité des logements qui prouveront que le bien respecte bien l'encadrement des loyers et qui permettront de connaître l'état du bien : quels ont été les travaux effectués et à quelle date ? Quel est le DPE?... Aujourd'hui, si l'on regarde bien, on a très peu de visibilité sur la vie des logements et on se retrouve souvent dans des situations difficiles, voire critiques, à cause de ce manque d'informations. Il faut pouvoir sécuriser tout le monde, locataires et propriétaires, dans le cadre de la location et de la vente. Je le répète, je pense que nous arriverons à faire aboutir le projet de loi sur la pérennisation de l'encadrement des loyers, nous trouverons un équilibre, il y a un espace de discussion pour que nous puissions nous mettre tous d'accord. 🏠

* Cette mission d'évaluation a été lancée par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, en juin dernier.

LA FONDATION A CHANGÉ DE NOM, MAIS ÇA NE CHANGE RIEN POUR VOS LEGS OU ASSURANCES-VIE

M^{me}. L, Caen (14)

Existe-t-il un risque que la Fondation ne reçoive pas mon legs si je ne modifie pas le nom sur mon testament ?

Non, aucun. Que la date d'ouverture de la succession soit proche ou lointaine, votre testament ou assurance-vie au profit de la Fondation Abbé Pierre restera valable et la Fondation recevra ce que vous avez souhaité lui transmettre.

M. R, Nice (06)

Est-ce que la Fondation a perdu sa reconnaissance d'utilité publique suite au changement de nom ?

Non, le changement de nom n'a eu aucune incidence sur notre statut de Fondation Reconnue d'Utilité Publique. À ce titre, nous restons en capacité de recevoir des legs, donations et assurances-vie sans aucun prélèvement fiscal, c'est-à-dire en étant exonérés des droits de succession ou de mutation.



E129JABO

BON D'ABONNEMENT AU MAGAZINE « ÊTRE HUMAIN ! »

À renvoyer sous enveloppe affranchie à : Fondation pour le Logement des Défavorisés- Centre de traitement des dons - 59898 Lille cedex 9

Si vous êtes donateur, inutile de vous abonner, vous recevez déjà chez vous le magazine trimestriel de la Fondation pour le Logement « Être humain ! ».

OUI, je ne suis pas donateur mais je veux suivre les actions de la Fondation pour le Logement en m'abonnant au magazine « Être humain ! ».

Je règle 4 € pour 4 numéros, par chèque à l'ordre de « Fondation pour le Logement des Défavorisés ».

Mme Mlle M.

Nom : Prénom :

Adresse :

Code postal : Ville :

J'accepte de recevoir des informations à mon adresse e-mail :

@

La Fondation pour le Logement des Défavorisés (anciennement Fondation Abbé Pierre), reconnue d'utilité publique par décret du 11 février 1992, SIREN 345 282 016, met en œuvre les traitements de données personnelles suivants : gestion des dons, envoi des reçus fiscaux, gestion des abonnements au Journal trimestriel des donateurs « Être Humain ! », appels à générosité. Conformément au Règlement (UE) 2016/79, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement et de portabilité de vos données, du droit de limiter ou de vous opposer à leur traitement. Vous avez en outre la possibilité de nous laisser vos directives spécifiques post-mortem dans les conditions à définir par décret. Vous pouvez adresser vos demandes d'exercice de droits par email à protectiondesdonnees@fondationpourlelogement.fr ou par courrier à Fondation pour le Logement des Défavorisés RGPD, 3 rue de Romainville, 75019 Paris. En cas de réclamation, vous pouvez choisir de saisir la CNIL, 3 Place de Fontenoy, 75007 Paris. Pour plus d'informations, consultez notre politique de protection des données sur notre site Internet à l'adresse suivante : www.fondationpourlelogement.fr/protectiondesdonnees



EN 2023, 650 000 PERSONNES ONT BASCULÉ DANS LA PAUVRETÉ HONTEUX

Jamais le taux de pauvreté n'a été aussi haut dans notre pays, et les inégalités aussi fortes. Le 7 juillet dernier, l'Insee publiait en effet ses données pour l'année 2023, soulignant qu'avec 15,4 % de pauvreté, le taux atteignait un record jamais atteint depuis le début de la statistique, il y a 30 ans. Aujourd'hui, parmi nous, 9,8 millions de personnes vivent sous le seuil de pauvreté fixé à 1288 euros par mois.

Même chose pour les inégalités de plus en plus marquées, avec un écart historique : les 20 % les plus riches ayant eu des revenus 4,5 fois supérieurs aux 20 % les plus pauvres.

Parmi les plus touchés, les familles monoparentales, avec un taux de pauvreté passant de 31,4 % à 34,3 %. Les enfants atteignant 21,9 % (+ 1,5 point). Peut-on accepter que les plus fragiles d'entre nous soient ainsi abandonnés, faisant face à un avenir de plus en plus incertain, dans lequel les portes se ferment une à une ? Fin de l'indemnité inflation, fin de la prime exceptionnelle de rentrée, fin de la revalorisation anticipée des prestations sociales... ces mesures exceptionnelles prises en 2022 se sont arrêtées brutalement, alors que les aides au logement n'étaient revalorisées qu'en deçà de l'inflation et attribuées de surcroît à moins de personnes.

Comment faire pour trouver un logement digne et s'y maintenir ? Manger, se soigner avec moins de 1300 euros mensuels ? Comment payer ses charges de plus en plus lourdes lorsque le logement est mal isolé et qu'on ne peut trouver mieux ? Au cours des 10 à 15 dernières années, les APL ont évolué deux fois moins vite que les loyers et trois fois moins vite que les charges. Plus de 2000 enfants dorment avec leurs parents dans la rue ; des travailleurs pauvres vivent dans leur voiture, les expulsions locatives ont atteint un chiffre record en 2024, sans parler de la saturation des hébergements d'urgence et de la difficulté des centres d'accueil de jour à répondre aux demandes toujours plus nombreuses...

Dans ce contexte social où les plus pauvres ont de moins en moins la possibilité de s'en sortir, le Gouvernement parle d'économies budgétaires réalisées en réformant l'assurance-chômage et en gélant certaines prestations sociales, plutôt que de demander un effort de solidarité aux ménages dont les revenus ont été 4,5 fois supérieurs aux 20 % les plus pauvres, en 2023.

Est-ce bien dans cette société-là que nous voulons vivre ? Une France coupée en deux, où l'on compte toujours plus d'exclus ? Il est certain que notre Démocratie et chacun de nous avons tout à y perdre. 🏠



2 159

C'est le nombre d'enfants qui ont passé la nuit à la rue avant la rentrée scolaire, dont 503 de moins de 3 ans, selon le 7^e baromètre publié par l'UNICEF France et la Fédération des acteurs de la solidarité, en lien avec le Collectif des Associations pour le Logement. Un chiffre en hausse de 6 % par rapport à 2024.



MAL-LOGEMENT EN EUROPE

Le 9 octobre, la Fondation et la FEANTSA présenteront leur 10^e regard sur le mal-logement en Europe qui porte cette année sur le coût du logement. Pour découvrir le rapport : www.fondationpourlelogement.fr



© Sébastien Godetroy

PÉRENNISER L'ENCADREMENT DES LOYERS

Dispositif expérimenté depuis 2018, l'encadrement des loyers s'achèvera en novembre 2026. Or, en 7 ans, l'expérimentation a fait ses preuves, constituant une avancée décisive pour limiter l'explosion des prix, protéger les locataires et la mixité sociale des villes. La Fondation pour le Logement ainsi que les 72 communes qui l'ont expérimenté, se mobilisent avec le soutien de nombreux élus, pour la pérennisation indispensable de ce dispositif dans le cadre d'une proposition de Loi. En juin dernier, un rapport d'évaluation national a été remis à la ministre du Logement attestant de son efficacité. À Paris, par exemple, entre le 1^{er} juillet 2019 et le 30 juin 2024, le dispositif a permis de freiner la hausse des loyers de 5,2 %, soit une économie de loyer de 1000 € par an pour les locataires. 🏠

EUROPE : LES PERSONNES MAL LOGÉES EN DANGER

Dans une étude qu'elle a réalisée à paraître cet automne, la Fondation souligne que la montée de l'extrême droite en Europe n'augure rien de bon pour les personnes mal logées et les plus pauvres. De plus, elle montre que les politiques publiques



menées s'attaquent à l'ensemble des politiques sociales, coupent les budgets des services publics et développent des politiques migratoires inhumaines, au détriment des droits fondamentaux et de la lutte contre les inégalités. 🏠

POINT DE VUE

« UTILISER LA DYNAMIQUE URBAINE POUR RENFORCER LA TRANSFORMATION SOCIALE »

Maire de Dunkerque et ancien ministre du Logement et des Transports dans les gouvernements Borne et Attal, **Patrice Vergriete** est président de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) depuis janvier 2025.

© ANRU



L'action de l'ANRU dans les quartiers prioritaires de la Ville en a-t-il réduit le nombre aujourd'hui ?

Depuis dix ans, dans le cadre de l'ANRU 2, 7,4 milliards d'euros ont été consacrés au programme national de renouvellement urbain qui a commencé en 2017 et qui s'achèvera l'an prochain. 448 quartiers prioritaires ont bénéficié d'une restructuration urbaine lourde, de grande ampleur. Cependant, le nombre de quartiers en difficulté n'a pas baissé, non seulement parce que les inégalités ne se sont pas réduites, loin de là. Mais aussi parce que la ségrégation socio-spaciale est encore bien marquée, malgré cette décennie de travaux et celle qui l'a précédée. On le sait, la restructuration urbaine s'inscrit dans le temps long, mais il faut aussi avoir conscience que changer l'image d'un quartier stigmatisé, c'est aussi très long ! Ce qui est certain, c'est que les conditions de vie se sont améliorées dans les quartiers où l'ANRU est intervenue. Sur ces territoires, on a produit ou réhabilité en dix ans 320 000 logements, dont 230 000 logements très sociaux. Mais on a aussi participé à l'amélioration des transports, au développement des équipements et des services. J'ai effectué récemment un petit « tour de France » dans ces quartiers et ils ont beaucoup évolué. Végétalisation, désenclavement, constructions d'Ehpad et d'écoles...

tout cela est essentiel pour réduire la stigmatisation qui les caractérise encore trop et dont les habitants sont les premières victimes.

On associe souvent quartiers prioritaires et quartiers défavorisés, ce n'est plus le cas ?

À Nantes, à Loos ou à Grigny, les conditions de vie et d'habitat ne sont plus les mêmes. Il y a eu un vrai saut qualitatif pour les habitants. De manière générale, suite à nos programmes de rénovation dans ces quartiers, si l'on parle de diagnostic énergétique, 82 % des logements sont passés en étiquette B et dans les logements neufs produits, ce sont 100 % des logements qui sont en étiquette A. Le gain en confort et en pouvoir d'achat est réel pour les locataires qui étaient très nombreux à vivre dans des passoires thermiques. Autre exemple, à Grigny où la production de logements neufs de qualité donne la possibilité à ce quartier situé en zone parisienne tendue de devenir attirant et prisé... la mixité sociale, cela ne se décrète pas, mais elle est favorisée par la rénovation urbaine, notamment avec la production de logements en accession à la propriété. Mon objectif, à terme, c'est de faire en sorte que les quartiers prioritaires de la Ville, autrefois stigmatisés, deviennent des quartiers populaires où il fait bon vivre. À l'image

du quartier populaire de Dunkerque où j'ai grandi ; ce quartier était central, bien équipé et il y avait une vraie mixité sociale. Sur les 448 quartiers où l'ANRU est intervenue, c'est cet objectif-là que nous avons visé. Il faut tirer ces quartiers vers le haut, en y actionnant non seulement le levier de la rénovation urbaine, mais aussi l'accompagnement humain et la dynamique sociale.

Pour associer l'un à l'autre, y-a-t-il un vrai partenariat entre tous les acteurs concernés ?

Les collectivités locales sont bien sûr un levier essentiel pour changer l'image de ces quartiers, afin que les habitants s'y épanouissent, s'y sentent bien et en sécurité. L'ANRU leur permet de gagner du temps, nous sommes le guichet unique et indispensable de la rénovation urbaine qui permet d'améliorer la vie de millions d'habitants. L'ANRU apporte des montants de financement que ni les collectivités locales ni les bailleurs ne pourraient fournir. Mais je pense que l'ANRU pourrait participer plus fortement à la transformation sociale de ces quartiers. Nous pouvons encore mieux articuler les projets ANRU avec les contrats de Ville, afin qu'il y ait un véritable développement économique et social sur ces territoires, au bénéfice des habitants et de la mixité. C'est cela l'enjeu de l'ANRU 3, selon moi. 🏠



FONDS NÉGOBOIS

Partenaire depuis 2016, le Fonds d'action Négobois a soutenu la construction d'une Pension de famille à Lodève (34), les travaux réalisés dans la Pension de famille de Marseille, également d'importants travaux à l'Espace Clovis (accueil de jour et restaurant solidaire) à Metz ainsi qu'à l'Espace Solidarité Habitat à Paris. Fabio Rinaldi, président du Fonds d'action Négobois pour le mécénat : « En s'engageant aux côtés de la Fondation pour le logement, le Fonds d'action Négobois pour le mécénat affirme sa volonté de soutenir l'accès à un habitat digne et durable. C'est aussi une merveilleuse opportunité de donner à chacun les moyens de bâtir son avenir tout en renforçant le lien entre l'entreprise, la société et le territoire. »



CONCERT EIFFAGE CONSTRUCTION

Fidèle partenaire depuis 2005, Eiffage Construction organise le jeudi 4 décembre à 20 h 30, un concert de musique classique de l'Orchestre de l'Alliance, au profit de la Fondation pour le Logement, salle Gaveau à Paris, dans le cadre de la 46^e édition des « Saisons de la Solidarité ». L'intégralité des recettes de billetterie lui sera reversée pour soutenir les personnes mal logées. « Au programme : les plus beaux airs d'opéra, des chefs-d'œuvre de Mozart et Rossini : la Flûte enchantée, le Barbier de Séville ou encore Don Juan, sous la direction de Pejman Memarzadeh avec la soprano Emy Gazelles et le baryton Olivier Gourdy. » M. Berthelot, président : « Voilà 20 ans que nous soutenons, via un mécénat de compétences portant sur la rénovation de boutiques solidarité/pensions de famille et le mécénat de concerts classiques, la Fondation dans son combat en faveur du logement des défavorisés. C'est un sujet particulièrement important pour nous et nos équipes, qui sommes des acteurs de la construction de logements en France. Soutenir la Fondation, c'est aussi encourager l'ensemble des bénévoles, qui font un travail formidable, engagés au quotidien et qui méritent un grand bravo ! » 🏠
Vous pouvez acheter vos places sur place ou en ligne : sallegaveau.com

DE NOUVEAUX PRÊTS À IMPACT

Caisse d'Épargne a créé en 2020, le « Prêt à Impact Social et Environnemental », une nouvelle offre pour valoriser l'engagement social ou environnemental de ses clients du secteur de l'immobilier et du logement social.

Pour chaque Prêt à Impact souscrit, le taux d'intérêt est indexé sur un objectif de performance extra-financier social ou environnemental de ses clients et la bonification perçue peut être reversée à une association. Plusieurs prêts à impact ont ainsi été signés au profit de la Fondation : Prêt à impact entre

Caisse d'Épargne IDF et la RIVP (construction de logements sociaux, attribution à un public très prioritaire), Caisse d'Épargne Bretagne Pays de la Loire et Terres d'Armor Habitat (construction et gestion de logements locatifs sociaux), Caisse d'Épargne Hauts-de-France et La Société Immobilière Grand Hainaut, Caisse d'Épargne Côte d'Azur avec différentes entreprises : la société Pré Gattières, la Société Bellet et dernièrement, avec la société Soaring Village (construction de logements performants énergétique) qui a également convenu de

reverser annuellement tout ou partie de sa bonification à la Fondation. Sylvain Vial, Directeur du développement Caisse d'Épargne : « Les prêts à impact sont emblématiques de la singularité de Caisse d'Épargne : tout en permettant aux clients de bénéficier de bonus lié à leurs projets vertueux, ils permettent à la Société dans son ensemble de progresser socialement et environnementalement. En un mot, ils sont doublement utiles et nous sommes heureux qu'ils puissent contribuer aux missions de la Fondation. » 🏠



LÉGUEZ VOS BIENS
TRANSMETTEZ UN AVENIR

DEMANDE D'INFORMATIONS LEGS, DONATIONS ET ASSURANCES-VIE

Coupon à compléter, à détacher et à envoyer sous enveloppe timbrée à:
Fondation pour le Logement des Défavorisés, 3-5 rue de Romainville – 75019 Paris



Formulaire en ligne

Mme Mlle M.

Nom : Prénom :

Adresse :

Code postal : Ville :

Courriel : @

Téléphone : Mobile :

- Je souhaite recevoir gratuitement et sans engagement de ma part, la brochure d'informations « Legs, donations et assurances-vie » de la Fondation pour le Logement des Défavorisés.
- Je souhaite être contacté(e) par téléphone pendant la journée, de préférence :
 - le matin l'après-midi
- J'ai déjà désigné la Fondation pour le Logement des Défavorisés (anciennement Fondation Abbé Pierre) sur mon testament ou mon assurance-vie.



N'hésitez pas à interroger **Bénédicte Roget**, votre interlocutrice privilégiée :
broget@fondationpourlelogement.fr ou 01 55 56 37 27 ou 06 23 25 93 78





DONNEZ DEUX PIÈCES À UN SANS-ABRI.

LÉGUEZ VOS BIENS.

TRANSMETTEZ UN AVENIR.

Chaque jour des milliers de personnes dorment dehors. Des femmes, des hommes, parfois des enfants. Pas par choix, mais par manque de solutions de logements. En léguant tout ou partie de votre patrimoine à la Fondation pour le Logement des Défavorisés, vous répondez à un besoin vital. *En savoir plus au 01 55 56 37 27 ou sur www.fondationpourlelogement.fr.*

**FONDATION
POUR LE
LOGEMENT**

Un combat en héritage