

et les autres?



LE JOURNAL DE LA **FONDATION ABBÉ PIERRE**

Abbé Pierre
+

Loi Duflot : une étape importante pour le logement?



© Iyubisa Danilovic



© DR

page 8

■ **Loi Duflot** : une étape importante pour le logement ?



© DR

page 13

■ **Florence Micaelli et Albane Thiriez**

pages 4/7

AGIR AU QUOTIDIEN

pages 8/12

LOI DUFLOT : UNE ÉTAPE IMPORTANTE POUR LE LOGEMENT ?

page 13

FLORENCE MICAELLI ET ALBANE THIRIEZ : AGIR SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER PAR LE BIAIS DE L'HUMAIN

page 14

30 000 ENFANTS PRIVÉS DE TOIT

pages 16/17

LE MONDE DU LOGEMENT

pages 18/19

AGIR ENSEMBLE

page 20

L'ABBÉ PIERRE ET LOUIS BESSON

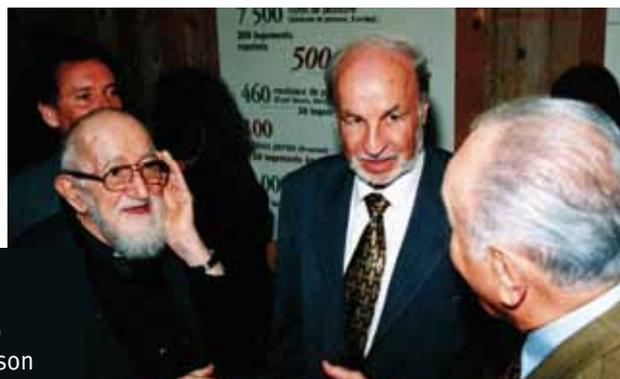


page 14

■ **30 000 enfants privés de toit**

page 20

■ **L'abbé Pierre et Louis Besson**



© FAP

L'édito du président

Le miroir aux alouettes ?

Des immeubles à l'abandon où le désarroi et la violence s'installent, des habitants pris au piège. Depuis longtemps, la Fondation s'inquiète de la dégradation des copropriétés.

Et encore récemment, on nous assurait qu'une France de propriétaires était possible et souhaitable...

Pour qui nous prend-on ? Qui faut-il croire ? Cher lecteur, tout comme vous, je ne suis pas très optimiste.

Pourtant, devant cet horizon bouché, je veux que nous poursuivions le combat et continuer de répéter qu'une société plus juste et plus solidaire est possible.

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) semble aller dans la bonne direction, c'est une raison d'espérer un changement, même si l'objectif de construction de 150 000 logements sociaux semble difficile à atteindre. Aujourd'hui, avec la Fondation, je choisis donc de poursuivre l'action. Et nous comptons sur vous.

Raymond Etienne

Président de la Fondation Abbé Pierre



■ Agissez avec nous sur www.fondation-abbe-pierre.fr

Plus sobre (fond blanc, trois couleurs de base), plus visuel et d'une navigation plus fluide, le nouveau site internet de la Fondation a été mis en ligne le 22 septembre dernier. Découvrez ses nouvelles rubriques depuis votre ordinateur, votre tablette ou votre smartphone ! La médiathèque, "Je participe au combat", "Soutenir, financer et fonder"... telles sont les nouveautés que vous découvrirez en parcourant le site. Les deux premières répondent au souci de la Fondation de mettre à disposition du public – et tout particulièrement de celles et ceux qui nous soutiennent fidèlement – tous les outils de sensibilisation et d'information aujourd'hui utilisés sur les nouveaux supports de communication afin d'amplifier l'écho de notre travail.

"Et les autres ?" est édité par la **Fondation Abbé Pierre** pour le Logement des Défavorisés : 3-5, rue de Romainville - 75019

Paris - Tél. : 01 55 56 37 45 - www.fondation-abbe-pierre.fr ISSN : N° 1245-3420. Publication trimestrielle

Commission paritaire n° 0518 H89713. Abonnement annuel : 4 €, prix au numéro : 1 €. - **Service Donateurs** : 01 55 56 37 25

Président : Raymond Etienne. Directeur de la publication : Patrick Doutreligne. Directeur de la rédaction : Jean-Pierre Gilles.

Rédacteur en chef : Yves Colin. Secrétaire de rédaction : Mighelina Santonastaso.

Conseillère éditoriale et journaliste : Anne-Marie Cattelain Le Dû. Journaliste : Delphine Picard. Maquette : Thierry Laurent.

Impression : Orient express, 6 rue Bezout 75014 - Paris. Routage : Presto.

Ce numéro comporte un encart sur une partie de la diffusion.





“Tweets 2 rue”

Cette opération, soutenue par la Fondation, a été initiée par les associations “Participe Présent” et “Agir contre l’Exclusion”. France Inter la médiatise à partir du 17 octobre, date de la Journée mondiale du refus de la misère. Elle va permettre à 5 personnes accueillies dans les Boutiques Solidarité de faire connaître leur quotidien, celui de leurs lieux d’accueil et des personnes qui les fréquentent. Des journalistes-producteurs de la station parrainent ces personnes sans domicile fixe et relaient leurs messages à l’antenne.

Des outils pour entretenir son logement

C’est à Marseille que la “Bricothèque” vient d’ouvrir un local pour mettre à disposition des personnes en difficulté du matériel de bricolage, les former à leur utilisation, voire permettre à certaines de trouver un débouché professionnel. “Habitat alternatif social” et les “Compagnons bâtisseurs” sont à l’origine de cette initiative financée pour partie par la Fondation. Les deux associations partenaires ont uni leurs compétences et leur savoir pour que ce projet aboutisse.

Depuis 20 ans, la Fondation Abbé Pierre soutient des associations agissant auprès des personnes défavorisées. Ces organismes les accueillent, les logent, les écoutent, proposant ateliers de création et actions culturelles pour les projeter dans l’avenir et retrouver le plaisir du partage. Pendant l’été notamment, quelques exemples.

La culture pour vaincre l’exclusion



La convivialité d’abord

La deuxième édition du festival “C’est pas du luxe!” s’est déroulée les 20 et 21 septembre, au Thor dans le Vaucluse, en collaboration avec la Scène nationale de Cavaillon et l’association “Le Village”. Cette manifestation valorise les productions artistiques et les savoir-faire des personnes très précaires et fait évoluer le regard qu’on leur porte. Leurs réalisations : pièces de théâtre, musique, danse, photos, arts de la rue ont animé différents lieux de la ville. En parallèle, “Les Ogres de Barback”, “Moussu T e lei Jovents”, “Les Fatals Picards”, musiciens professionnels sensibles aux actions de la Fondation, se sont produits sur scène.

En scène comme des pro

Avec “La Parabole des Papillons”, des femmes disposant de faibles revenus et vivant en cité ont transporté les spectateurs du Festival d’Avignon. C’est sur la scène réputée du “In” qu’elles se sont produites grâce à Hortense Archambault, directrice du Festival, impressionnée par leur travail et leur interprétation. Pendant des semaines épaulées par des



© Delphine Michelangeli

professionnels de la compagnie “Mise en scène”, elles ont répété le texte, participé à la confection des costumes, des décors, au maquillage, etc. Une expérience vécue avec leurs enfants. À l’issue de la représentation, l’une des “actrices” a confié que cet événement avait « donné un sens à sa vie en la faisant sortir de son isolement et de l’anonymat ».

La clameur des sans-voix

Tel était le titre de l’exposition présentée aux Rencontres photographiques d’Arles par la Fondation Abbé Pierre avec le soutien de la Mairie, la communauté Emmaüs, les Fondations ONET et Saint-Jean-de-Dieu. À côté des œuvres d’Éric Cantona, étaient accrochées les images de quatre photographes engagés auprès des sans-abri : Yohan Brandit, Gilbert Scotti, Sylvie Constance de Pasquale, Jean-Noël Lantiez. Les festivaliers ont été touchés par ces œuvres très respectueuses de la dignité des plus humbles. ■

© Éric Cantona



■ ROLAND MASSON : «UN ENGAGEMENT DE CŒUR»

Principal clerc de notaire dans une étude parisienne puis permanent auprès d'une fédération syndicale, Roland Masson décide, lorsqu'il arrête ses activités professionnelles, de s'engager comme bénévole auprès de la Fondation, «*un immense laboratoire d'idées menant des expériences sur le terrain pour lutter contre l'exclusion*». Roland Masson assiste le service Gestion du Patrimoine Immobilier dans les ventes d'immeubles dont la Fondation hérite. Il assure aussi le calcul et l'encaissement de fermages. Un bénévolat qui lui permet de rester proche du milieu qui fut le sien, tout en portant les valeurs humanistes et solidaires de l'abbé Pierre. «*C'est un véritable engagement de cœur auprès des sans-logis, avec le souci permanent d'interpeller les acteurs politiques afin qu'ils n'oublent jamais les plus pauvres.*» ■



■ Avec humour

Luigi Li et Thinh Souva, deux artistes, proposent aux sans-abri de repenser leurs cartons («*J'ai faim*», «*Je suis sans logis, aidez-moi*», etc.) avec humour et décalage, afin d'interpeller les passants et d'instaurer un

dialogue entre deux mondes qui s'ignorent souvent. Les photos de ces cartons seront exposées au "Point Éphémère" à Paris, du 29 octobre au 17 novembre, pour rendre visibles ceux qui ne le sont plus. ■



■ FACILITER LE DIALOGUE

Le "bail-pass", une idée judicieuse d'"Alinea" (Association pour le logement individuel et autonome) de Toulon. Ce service tout nouveau souhaite faciliter les relations entre les jeunes et les bailleurs privés, en jouant les interfaces. Lors de la conclusion du bail, elle propose une charte tripartite signée par le locataire et le propriétaire offrant des garanties financières rassurant les bailleurs. "Alinea" favorise ensuite le dialogue en cas de problème : travaux à effectuer, impayés de loyer, répartitions des charges... «*En amont, nous accompagnons aussi les jeunes qui galèrent pour trouver un logement*», explique la présidente de l'association. ■



Devant les tribunaux

Congé non justifié

Conseillée par l'Espace Solidarité Habitat (ESH) de la Fondation, la locataire d'un studio vendu occupé a obtenu gain de cause contre son nouveau propriétaire qui lui avait signifié son congé un mois après le rachat. Ce dernier affirmait vouloir occuper ce bien. Toutefois, le juge reconnaît que le congé est entaché de fraude, au motif «*qu'il paraît pour le moins douteux que le propriétaire ait eu l'intention réelle de fixer sa résidence dans le logement litigieux d'une superficie de 18 m² alors qu'il apparaît qu'en avril 2012, il a mis cet appartement en vente*».

Préjudice de jouissance

Un locataire, occupant un logement mal isolé, excédé par son propriétaire qui refuse de faire les travaux, ne paie plus son loyer. Le bailleur l'assigne au tribunal. Suite à une expertise, le juge reconnaît l'insalubrité des locaux. Il accorde au locataire, condamné à régler les impayés, 5 600 € de dommages et intérêts et 3 000 € au titre du préjudice moral. Enfin, le propriétaire est contraint d'effectuer les travaux et le locataire autorisé à ne régler que 35 % du loyer jusqu'à leur démarrage.



À la rencontre du public

Comme chaque été, pour sensibiliser les plus jeunes, la Fondation Abbé Pierre a installé son conteneur d'informations au cœur de manifestations populaires.

Elle était ainsi présente à **Solidays** sur l'hippodrome de Longchamp. Ce grand rassemblement organisé par Solidarité Sida fêtait ses 15 ans.

L'équipe s'est ensuite rendue à **Arras** pour **Main Square Festival** où les festivaliers sont venus nombreux à sa rencontre afin de se faire photographier derrière un photocal qui représentait un logement indigne.

Et, pour la quatrième année consécutive lors de **La Fête de l'Humanité**, le conteneur a attiré une foule conséquente.

Ultime déplacement de ce module d'informations qui sera désormais définitivement basé au mémorial de l'abbé Pierre, à Esteville près de Rouen.

■ LUTTE CONTRE L'HABITAT DÉGRADÉ À LA RÉUNION



© DR

Totalement enclavé, accessible uniquement après des heures de marche ou en hélicoptère, le Cirque de Mafate à l'île de La Réunion est, pour ainsi dire, coupé du monde, tout comme ses habitants. Beaucoup de cases peu entretenues, compte tenu à la fois des revenus de leurs propriétaires et des difficultés d'acheminement du matériel, sont en très piteux état. La Fondation a donc décidé de participer à une douzaine de chantiers de réhabilitation sur différents lieux-dits, avec les "Compagnons bâtisseurs". La première tranche de travaux vient de démarquer aux îlets de Roche-Plate, des Orangers et des Lataniers par l'hélicoptage de matériel. Ces chantiers d'auto-réhabilitation-accompagnée, concernant 12 familles, sont coordonnés par un animateur technique, épaulé par deux volontaires au service civique recrutés sur place. ■

■ Favoriser la scolarisation

Au Nord du Vietnam, dans la région montagneuse de Sapa, vivent de nombreuses minorités paysannes très pauvres dont celles des H'Mongs noirs et des H'Mongs fleurs. Pour faciliter la scolarisation de leurs enfants dans le district de Lao Chai, situé à deux heures de marche par des chemins difficiles, la Fondation, sollicitée par l'Association "Les enfants d'en face France" (EEFF), a financé l'installation de dortoirs et de salles de bains dans une première école. Un deuxième chantier démarre dans un collège pour doter le dortoir, très spartiate, de fenêtres et de portes dont il était dépourvu. ■



© DR

■ QUAND LA SOLIDARITÉ S'EXPORTE

Fin août, la Fondation a organisé un séminaire de travail durant trois jours sur ses actions de Solidarité Internationale avec ses associations partenaires. Au cours des ateliers consacrés à différents programmes soutenus dans le monde, les participants ont abordé des problématiques essentielles. Ainsi, celles de la place des femmes dans les projets de développement durable a été



© DR

illustrées par une action menée en Algérie pour soutenir les initiatives de deux associations de femmes chefs de famille. La question du microcrédit, levier pour réduire la pauvreté, s'est appuyée sur une expérience menée depuis six ans au Niger. Ces initiatives aboutissent grâce à l'implication forte de structures autochtones. ■

■ Aider à la réinsertion des jeunes détenus

En fonction depuis 9 mois au centre pénitentiaire de Lorient-Ploemeur, le PIJ (Point Information Jeunesse) a pour objectif d'optimiser l'accès à l'information afin que chacun devienne acteur d'un projet de sortie permettant de réduire les risques de récidive. 43% des personnes écrouées dans ce centre ont moins de 29 ans. Elles ont sollicité plus de 350 fois les animateurs du PIJ, notamment pour des problèmes de formation et de logement. La Fondation a reçu favorablement la demande d'aide afin d'ouvrir, avant la fin de l'année, une structure semblable à la prison de Saint-Malo. ■



© DR

■ ET SI ON FAISAIT LES CLOWNS !

Jouer les clowns ? C'est ce que propose la Boutique Solidarité de Gagny à certaines personnes en grande précarité. Chantal Fourcault, clown professionnel, intervient donc régulièrement au cours d'ateliers pour révéler le b.a.-ba de ses farces et tours. Récemment, les apprentis au nez rouge et leur formatrice sont partis en Corrèze pour rencontrer et distraire les habitants de Ligniac. Pendant la Fête du bois, leurs facéties leur ont permis, tout en s'amusant, de retrouver une image positive d'eux-mêmes et d'oser aller au-devant des autres en parcourant les rues de la ville. ■



© DR

■ Des échanges multiculturels

1200 habitants d'une quarantaine d'origines différentes vivent à "La Cour du Languedoc", quartier sensible de Metz. Peu de moyens, peu de distractions, pour ces personnes ayant peu de contacts avec les autres Messins. Afin de rompre leur isolement et faciliter leur cohabitation, l'association "Bouche-à-oreille" les invite à participer activement à des événements culturels d'envergure: concerts, enregistrements de CD de musique actuelle et de chants folkloriques, édition d'un livre de cuisine *Recettes du monde* à paraître pour Noël. Depuis trois ans, la Fondation soutient ces différentes actions qui permettent de mieux comprendre son voisin, son passé et sa culture. ■



© DR

Territoires

VAL-D'OISE

Argenteuil. "Le Souffle", une boutique d'accès aux droits et de médiation pour l'égalité des chances, soutenue par la Fondation, multiplie les permanences dans les centres sociaux du département, avec une expertise réelle pour l'instruction des dossiers Dalo.

NORD-PAS-DE-CALAIS

Lille. Comme chaque année, la Fondation Abbé Pierre a tenu un stand sur le thème "Le mal-logement ce n'est pas un cliché", lors de la Braderie, fréquentée par 2 millions de visiteurs. Plus de 300 photos ont été réalisées avec les personnes venant s'informer sur le stand.

PARIS

Expulsions locatives. Pour être informé, conseillé et orienté, la Fondation met à la disposition de tous, propriétaires et locataires, son numéro "Allô Prévention Expulsion" : 0810 001 505 et son adresse mail : contactape@fondation-abbepierre.fr

Loi Duflot: pour le

Baromètre à la baisse

Le nombre de logements sociaux financés a baissé de **11 %** entre 2011 et 2012, passant de **131 000** à **116 000**. Un résultat très éloigné de l'objectif de l'Exécutif : **150 000**.
Recours Dalo : **23 273** décisions prises au 1^{er} trimestre 2013 (**+ 17,6%** par rapport au 1^{er} trimestre 2012).*

**Source : Comité national de suivi Dalo.*

une étape importante logement ?

■ *La ministre du Logement présente cet automne au Parlement son projet de loi sur l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). Rapports locatifs, encadrement des loyers, copropriétés dégradées... ce texte attendu rendra-t-il plus vertueux un marché qui continue d'exclure ou de fragiliser dix millions de personnes ? Les plus pauvres en verront-ils le bout ?*

■ **E**ntre 2000 et 2010, les loyers dans le parc privé s'étaient emballés. Ils avaient bondi dans les logements anciens du parc privé et dans le neuf. Sortir de cette spirale infernale constituait la 22^e promesse du candidat Hollande lors de l'élection présidentielle. Aujourd'hui, en donnant force de loi à l'encadrement des loyers sur 28 agglomérations de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande. Ce sont les Adil (Agences départementales pour l'information sur le logement) qui fourniront des données, provenant des agences immobilières et des

particuliers, afin de calculer les loyers médians de référence et d'imposer un cadre... certaines ont commencé le recensement il y a un an.

Éviter le pire

« Notre observatoire des loyers souligne une phase de stabilisation des loyers, voire une légère baisse, qui a commencé dans l'Hérault il y a 18 mois. Mais cela ne signifie pas pour autant que les ménages en difficulté trouvent aisément à se loger. L'encadrement des loyers ne règle pas le problème de la solvabilité des plus précaires... avec le recul, je dirais que c'est un



© Seb ! Godefroy

garde-fou », note Augustin Chomel, directeur de l'Adil de Montpellier.

« Les loyers ont légèrement baissé en un an : les bailleurs ont pris en considération les difficultés des ménages. Qu'une loi les y oblige confir-

■ Repérer, en ville comme en campagne, l'habitat dégradé est un rôle souvent tenu par les associations.



Bonnes nouvelles

Le 15 mai, Cécile Duflot, ministre du Logement, a lancé le plan de rénovation énergétique de l'habitat. Objectif: diminuer d'au moins 38% les consommations d'énergie du parc de bâtiments existants d'ici 2020.

Dernière nouvelle!

Jeudi 12 septembre, l'Assemblée nationale a adopté en première lecture, le dispositif de l'encadrement des loyers (art. 3 du projet de loi ALUR). L'article 8, la Garantie universelle des loyers (GUL), qui doit favoriser l'accès au logement des plus modestes et protéger les propriétaires des impayés, a également été adopté. Le projet de loi sera examiné au Sénat en octobre, pour une promulgation au plus tard en mars 2014.

mera cette tendance, mais le souci majeur reste l'évolution des revenus. Même avec l'aide au logement et les prestations familiales, le poids du logement dans le budget est considérable. Aujourd'hui, dans le parc privé comme dans le parc public, on cherche à éviter les «impayés de loyer» précise Yannick Billou, directeur de l'Adil de Bordeaux. En Gironde en effet, les procédures pour impayés de loyer, au nombre de 2 500, connaissent une légère baisse depuis 2011.

+ 0,9% à Rennes, + 1,1% à Brest, + 2,1% à Lyon : surtout l'évolution moyenne du loyer par m² en 2011 est inférieure à l'évolution générale des prix, Paris restant l'exception. Dans la capitale, grâce à l'encadrement, on attend une baisse «*Vous avez des loyers abusifs à Paris, mais ils sont surtout le fait des particuliers. Entre agences et particuliers, la différence peut atteindre*



20% ! Je refuse très régulièrement des mandats trop élevés. Une location trop chère, cela signifie un logement vide et ça n'est positif pour personne. Je ne vois pas trop comment l'encadrement des loyers va être possible mais en revanche, le plafonnement des frais payés par le locataire me semble une bonne chose car il y a des abus», constate Florence Micaelli, directrice d'une agence immobilière à

Boulogne. La Loi ne s'arrête pas là : outre les pratiques abusives (frais d'agences, tarifs des syndics, marchands de liste), elle s'attaque aussi aux problèmes rencontrés par les propriétaires.

Une hausse intolérable

Demandes Hlm en attente pendant 10 ans, locations inabordables à Paris, c'est pour ces raisons que Nadia a quitté la capitale avec ses parents et ses frères et sœurs en 1989. «*On vivait à 6 dans un petit studio. On n'en pouvait plus et mes parents se*

■ **Frise photos, ci-dessous et page suivante: dans les grands ensembles, tel que Le Chêne Pointu à Clichy-sous-Bois, les copropriétés très dégradées se multiplient. Propriétaires et locataires ne peuvent plus faire face aux charges trop lourdes. L'environnement ainsi que la cohabitation deviennent très difficiles.**



© Seb / Guedes/Pro



sont résolus à acheter. » Un 58 m² à Clichy-sous-Bois, l'un des 860 logements abordables du Chêne Pointu. « C'était formidable, nous avions des toilettes, une chambre et une salle de bains. » Mais la population change et la copropriété vote de gros travaux d'entretien... En cinq ans, les charges vont doubler, la dette s'installer et les services disparaître. « Quand nous sommes arrivés, les charges étaient de 450 euros par trimestre, aujourd'hui elles sont de 400 euros par mois! Nous n'avons plus d'ascenseur, plus de porte d'entrée, plus de gardien et

des problèmes de chauffage... Ceux qui le pouvaient sont partis depuis longtemps. Des personnes plus pauvres les ont remplacés. Franchement, je ne sais pas comment font ceux qui ont le RSA et qui vivent encore ici. »

Les copropriétés se dégradent, leurs occupants y sont bloqués.

Mauvaise gestion collective, paupérisation de la population et désarroi des propriétaires modestes piégés sur place... Depuis 5 ans, les

■ Construire des logements sociaux de qualité, peu énergivores, dans un environnement agréable, telle est la bataille à gagner.

copropriétés en difficulté se multiplient. En 2012, l'Anah¹ estimait à 1 million le nombre de résidences en copropriétés fragiles. « Le gros problème est moins la faiblesse des ressources des propriétaires que l'anormalité des charges au regard du service rendu. Il y a un souci de gouvernance qu'il faut retrouver, ce qui est long et coûteux... La loi Duflot peut donner de vrais outils aux copro-

Une nouvelle aide pour les ménages

Il s'agit d'une subvention de 1350 euros pour financer des travaux de rénovation énergétique afin d'améliorer la performance thermique des logements. Pour la percevoir, le revenu annuel d'un couple sans enfant ne doit pas excéder 35 000 euros. Deux tiers des Français sont concernés.

Les Français sont soucieux de réduire leur consommation d'énergie : une étude réalisée par l'institut IFOP révèle que 44 % des propriétaires envisagent d'effectuer des travaux de rénovation énergétique.

Le Monde, 20/07/2013.





■ Les conditions de logements précaires et difficiles se multiplient dans toute la France.

priétaires, comme le fonds de travaux ou le compte séparé. Mais cela ne doit pas remettre en cause les financements curatifs des pouvoirs publics», souligne Sylvaine Le Garrec, sociologue à l'Association des responsables de copropriété. Aujourd'hui, la ville de Clichy-sous-Bois, l'une des plus pauvres de France, ne peut assurer seule la rénovation du Chêne Pointu : la réparation des 16 ascenseurs se monte déjà à 2,6 millions d'euros...

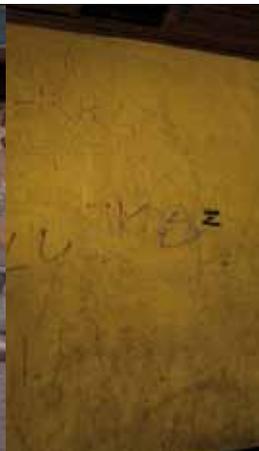
Autre constat, les copropriétés dégradées font le lit des marchands de sommeil, un phénomène aujourd'hui reconnu par l'État : « Sur un marché tendu, la tentation est grande de louer tout et n'importe quoi. Et fort cher. Nous avons de plus en plus de divisions abusives de locations dans les copropriétés dégradées. Vous trouvez ainsi cinq familles dans un F4 qui payent chacune 500 à 600 euros/mois pour une chambre de 10 m², avec sanitaires et cuisine en commun... Le principe du



« Sur un marché tendu, la tentation est grande de louer tout et n'importe quoi. Et fort cher. Nous avons de plus en plus de divisions abusives de locations dans des copropriétés dégradées. »

marchand de sommeil, c'est d'acheter à bas prix un logement et de le louer cher à une personne pauvre. Il s'appuie sur l'endettement et la paupérisation » précise Michel Polge, directeur du Pôle "Lutte contre l'habitat indigne" à la Délégation interministérielle

à l'hébergement et à l'accès au logement. « L'interdiction à un acquéreur d'acheter un bien dans une copropriété s'il y est endetté va permettre d'enrayer ce système. » Un premier pas dans la lutte contre un fléau en plein développement qui n'a actuellement aucune





© Samuel Bultendorff-Agence Vn

qualification juridique. Une étape de plus dans “la guerre à la misère”. Adopté par les députés le 17 septembre, le projet de loi ALUR passera l'examen du Sénat à la fin du mois d'octobre. ■

1. Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.



© Seb. Guedfroy

Témoignage

«Agir sur le marché immobilier par le biais de l'humain.»

Florence Micaelli et Albane Thiriez ont fondé en 2007 “Clés en main”, agence immobilière située à Boulogne, partenaire de la Fondation.

Avec le projet de loi Duflot, les honoraires des agences immobilières sont sur la sellette... quel est votre avis ?

Il faut savoir que nous ne sommes payées qu'au résultat. C'est un métier où vous pouvez passer des mois avant de trouver le produit qui convient... Le logement est quelque chose de très important. C'est l'endroit où l'on vit, qui vous ressemble. Face aux contraintes financières ou à d'autres contraintes comme le handicap physique, il faut du temps et ce temps-là n'est rémunéré qu'à la fin. La volonté de transparence du législateur est bonne mais très compliquée à mettre en place car chacun pratique différemment. Pour la location d'un 40 m², des agences sélectionnent sur dossier sans parfois même rencontrer la personne. Nous ne fonctionnons pas comme cela. Nous pensons que le problème principal vient des agences immobilières qui ne cherchent que la rentabilité économique.

Comment aller au-delà ?

À la location comme à la vente, ce qu'il faut rechercher, c'est le juste prix. Nous recherchons la fluidité. Mieux vaut louer ou vendre moins cher que de ne pas faire affaire. Laisser des biens vacants, bloquer le marché, ça n'est bon pour personne. Louer un 40 m² à 1 050 euros par mois à Boulogne, au lieu de 1 200, cela donne un locataire ravi qui entretient parfaitement le logement et un propriétaire satisfait qui



© DR

sécurise son bien... La transaction valorise l'un et l'autre et un lien se crée. C'est bien ce que nous recherchons. À “Clés en main”, lorsqu'une location se conclut, les frais, qui ne dépassent pas un mois de loyer, sont répartis à égalité entre le propriétaire et le locataire. Et les propriétaires ne contestent pas.

Que pensez-vous de l'encadrement des loyers que prévoit le projet de loi Duflot ?

Les baux de location ne sont enregistrés nulle part, comment va-t-on faire ? En plus, le problème de notre marché, c'est que la moyenne ne veut rien dire. Dans un même immeuble, deux biens inégalement entretenus n'ont pas du tout la même valeur. Dans une même rue, vous pouvez avoir des écarts énormes... Ce que nous craignons, c'est que les propriétaires augmentent leur prix immédiatement pour se protéger. ■



30 000 enfants privés de toit

Faute de logements, certains enfants sont ballottés de foyers en chambres d'hôtel, de bidonvilles à la rue. Une situation qui, en dix ans, s'est beaucoup détériorée, entraînant des drames terribles.

En juin dernier, quatre enfants, de 3 à 8 ans, se noyaient dans un étang à Saint-Ouen l'Aumône, en banlieue parisienne. «*Faute d'autres solutions d'hébergement, le 115 les avaient orientés dans cet hôtel avec leurs mamans, il y avait peu de temps*», expliquait Guy Kauffmann, directeur général des services du conseil général du Val-d'Oise, au moment des faits. Un drame qui relance la polémique sur le manque de logements sociaux et de places d'hébergement pérennes.

Selon l'Insee, 141 500 personnes en France métropolitaine, soit 50 % de plus qu'en 2001, n'ont pas de domicile. Deux sur cinq sont des femmes et 30 000 des mineurs. Les mamans avec enfants sont majoritairement accueillies à l'hôtel. Les bambins n'ont, dès lors, qu'une hâte : fuir la chambre trop exigüe, aller jouer à l'extérieur. C'est ce qu'ont fait les petites victimes de Saint-Ouen l'Aumône en échappant à la surveillance de leurs mères. Parmi ces sans-domicile, un grand nombre se réfugie dans des voitures, des squats, des bidonvilles où parents et enfants risquent d'être évacués à tout moment.

Depuis ce drame, Karine quitte angoissée ses filles de 9 ans, 7 ans et 6 ans, chaque matin. «*Il y a quatre ans, chaque matin. «Il y a quatre ans, mon mari d'origine cambodgienne, comme moi, est parti en vacances dans son pays. Il n'est jamais revenu. Il était chauffeur de taxi, moi maman au foyer. Son patron qui l'appréciait a accepté de m'embaucher, au bout de quelques mois, au standard de la société. Hélas, avant cette embauche, incapable de payer mon loyer et mes charges régulièrement, mon propriétaire m'a donné congé. Comme nous avons un mobil-home, nous nous y sommes installées, près des berges de la Seine, à Gennevilliers. Nous y sommes toujours. Pourtant, j'ai rempli une demande de logement en 2011 et je la renouvelle régulièrement. Le matin, c'est ma fille aînée qui prépare le petit-déjeuner de ses sœurs et les accompagne à l'école. Je tremble en permanence et souffre de leur offrir cette vie. J'avais toujours pensé qu'ici, en France, on se préoccupait des autres.*

C'est ce que j'avais ressenti en arrivant orpheline du Cambodge. Je ne comprends pas qu'aujourd'hui on nous laisse tomber.»

Emmaüs et la Fondation

J'aimerais connaître les liens de votre Fondation avec le Mouvement Emmaüs et votre éventuelle implication financière dans cette structure ?

■ Geneviève D., Grenoble ■

La Fondation Abbé Pierre est membre du Mouvement Emmaüs qui a été fondé et voulu par celui dont nous portons le nom. Cependant, chaque entité dispose de son propre fonctionnement et de son indépendance. La Fondation a pour vocation d'œuvrer en faveur du logement des plus démunis. Ainsi, elle apporte son soutien aux communautés Emmaüs qui recueillent et hébergent des personnes en difficulté. En 2012, la Fondation a versé près de 5 millions d'euros pour les soutenir: 1 million pour la réhabilitation de l'habitat des compagnons, 3,2 millions pour l'accueil et l'hébergement d'urgence en région parisienne et 800 000 pour divers programmes de constructions et de réhabilitations de logements anciens.

Que devient la Pension de famille d'Alfortville?

Il y a quelques mois, vous nous aviez annoncé le début des travaux dans la dernière maison où l'abbé Pierre a vécu

à Alfortville afin d'y créer des logements pour des personnes très défavorisées. Cette Pension de famille est-elle ouverte? Merci de m'informer.

■ Corinne L., Armenonville ■



Le chantier de cette Pension s'est terminé en juillet dernier et sera inauguré le 22 janvier 2014. Une équipe d'Imanis, association du Loiret partenaire de la Fondation, a succédé aux ouvriers pour aider au montage des meubles offerts par IKEA afin d'équiper confortablement les 18 logements. Les premiers résidents sont entrés dans les lieux accueillis par Fatiha et Gilles, le couple d'hôtes gérant la maison sous la houlette de Nadia qui porte le projet pour Freha. Les différents partenaires, la ville d'Alfortville, les institutions et les commerçants accompagnent avec enthousiasme le démarrage de cette structure d'accueil. À la fin de l'année, toute la maison sera occupée.

Suspendre mes dons

Chaque mois, je vous donnais 10 € par prélèvement automatique. Je suis obligé d'interrompre ce versement. À la suite de travaux indispensables dans mon appartement je suis à découvert. Comme vous le savez, les retraites sont peu élevées. Lorsque j'ai payé toutes mes charges, assumé ma nourriture, il ne me reste rien. Ma seule distraction: mon poste de télévision et ma radio. Je suis vraiment désolé de vous faire faux bond car je sais qu'il y a plus malheureux que moi. Je vous remercie de me comprendre.

■ Thierry L., Morlaix ■

Vous êtes un donateur régulier et fidèle. Nous apprécions à leur juste valeur vos dons qui financent nos programmes d'aide aux plus démunis. Certains de nos donateurs sont contraints, comme vous à la suite de difficultés, d'interrompre leurs versements le temps de se remettre à flot. Nous savons que la période actuelle est rude, que les charges fixes augmentent sans que les salaires et les retraites suivent la même ascension. Nous faisons le nécessaire pour suspendre vos prélèvements et vous remercions pour vos efforts constants. Nous continuerons à vous informer des actions que nous menons et souhaitons que vous puissiez assainir votre situation financière pour vivre plus agréablement.



Aidez-nous! Abonnez-vous

Oui, je décide de m'abonner

au journal trimestriel de la Fondation Abbé Pierre : **«et les autres?»**
4 € pour 4 numéros par an.

Pour connaître ses actions, ses enjeux et ses résultats.

Mme Mlle M.

Nom :

Prénom :

Adresse :

Ville : Code postal :

e-mail :

Règlement : chèque bancaire chèque postal libellé à l'ordre de la Fondation Abbé Pierre.

Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès, de suppression et de rectification aux données personnelles vous concernant en vous adressant à notre fondation. Par notre intermédiaire, vous pouvez être amené à recevoir des propositions d'autres sociétés ou organismes. Si vous ne le souhaitez pas, il vous suffit de nous écrire en nous indiquant vos nom, prénom, adresse (et si possible les références du message que vous avez reçu).



PREMIÈRES RÉQUISITIONS

Depuis le début de l'année, des immeubles vides ont été réquisitionnés par le ministère du Logement, notamment à Paris. Le premier, situé rue de Saint-Petersbourg dans le VIII^e arrondissement, est propriété du ministère de l'Économie et des Finances. Il a été aménagé en centre d'hébergement d'urgence avec une capacité d'accueil de 120 personnes. La caserne de Reuilly, dans le XII^e arrondissement appartenant au ministère de la Défense offre pour sa part 160 places d'hébergement. À terme, la Ville de Paris qui s'est portée acquéreur souhaite y construire des logements sociaux. Plusieurs autres sites, propriétés de l'État, au Raincy, à Saint-Cloud, Marseille, Mérignac, Rillieux-le-Pape, Gap... sont en cours de réaménagement. ■



Habitat coopératif

Le "Village vertical", un des premiers projets concrets d'habitat coopératif, a été inauguré fin juin à Villeurbanne (69). Il compte notamment, dans une résidence sociale, quatre logements en PLAI.

Économie d'énergie

Depuis le 1^{er} juin, les aides de l'Anah pour financer les travaux d'économie d'énergie ont été augmentées. Les plafonds de ressources ont été modifiés afin que deux fois plus de propriétaires-occupants en bénéficient. Pour encourager la rénovation thermique, l'aide "Habiter Mieux" est renforcée et accessible aux propriétaires bailleurs.

Expérience rennaise pour l'attribution de logements sociaux

300 000 logements sociaux pour 1,7 million de demandes : des chiffres qui expliquent les années d'attente pour certains demandeurs et les difficultés pour attribuer ces habitations. Pour remédier à tout arbitraire, la Ville de Rennes a mis en place un système appelé "scoring". Les demandes sont hiérarchisées en fonction d'une notation par points. Ces points sont attribués selon des critères économiques et sociaux préétablis : ancienneté de la demande, nombre d'enfants, handicap, niveau de ressources, etc. La Ville de Paris devrait à son tour adopter ce système progressivement dès la fin de l'année. ■



MOBILISATION POUR UN VRAI ACCÈS AU LOGEMENT

Le Collectif des associations unies, regroupant 34 entités, a déposé plus de trente amendements afin que le projet de loi "ALUR" (Accès au Logement et un Urbanisme Renové) ne laisse pas de côté les plus fragiles. Avant le débat parlementaire, le Collectif a dénoncé la prise en charge défailante des sans-abri et les expulsions qui ont continué, au mépris de la loi, à un rythme soutenu durant l'été. ■



Interview

« Cécile Duflot s'est inspirée de l'exemple allemand. »

Norbert Heikamp, interprète de conférence depuis 1984 à l'Union sociale pour l'habitat allemand ainsi qu'au Comité européen de Coordination de l'Habitat Social, analyse le projet ALUR.

Que pensez-vous du projet de loi Alur présenté au Parlement en septembre ?

À mon avis, votre ministre du Logement s'est fortement inspirée du modèle allemand. Il y a cependant des différences : d'abord, la garantie universelle des loyers qui, je trouve, est une mesure très intéressante et plutôt vertueuse... une telle garantie n'existe pas en Allemagne et cela manque.

Ensuite, l'encadrement des loyers : il s'applique partout en Allemagne et s'appuie sur l'article 14¹ de la Constitution de 1949 qui oblige tout propriétaire « à faire usage de sa propriété aussi pour le bien public ». Le secteur privé n'a donc pas pour unique objectif de faire du gain. Les parcs privé et social ont la même logique : loger tout le monde.

Enfin, les baux entre propriétaires et locataires sont à 99 % des baux à durée indéterminée or, dans le projet Alur, la renégociation des loyers à la fin du bail est envisagée...

Comment les loyers sont-ils renégociés en Allemagne ?

Chez nous, il n'y a pas de loyer médian mais un loyer de référence. C'est le miroir des loyers qui le définit pour les communes d'une certaine taille. Ce miroir des loyers est calculé tous les deux ans par une commission locale qui regroupe locataires, bailleurs et pouvoirs publics. Dans les communes qui



Norbert Heikamp

n'ont pas de miroir, le loyer de référence est déterminé par simple comparaison des loyers pratiqués dans le quartier. Si le propriétaire veut augmenter son loyer, il ne peut pas dépasser une hausse de 10 % du loyer de référence. Depuis 1973, l'augmentation des loyers est plafonnée partout en Allemagne. Actuellement limitée à 20 % sur 3 ans, une nouvelle clause vient tout récemment de restreindre cette hausse à 15 % dans les zones tendues définies par les Länders.

Vous parlez de zones tendues en Allemagne, sont-elles nombreuses ?

Il y en a moins qu'en France, mais elles sont en augmentation. Munich, Cologne, Francfort, Berlin... On commence à connaître une pénurie de logements neufs et des loyers inabordable dans ces villes. Il y a un constat que l'on doit faire : l'encadrement des loyers n'empêche pas complètement la hausse des loyers. Lorsque vous avez beaucoup de rotations dans les locations, comme à Cologne où vivent 80 000 étudiants, les loyers augmentent et vite... De plus en plus de personnes issues de la classe moyenne fuient le centre de nos grandes villes pour cette raison. ■

1. Art. 14, second alinea, Loi Fondamentale :
« Toute propriété oblige. Son usage doit toujours aussi bénéficier au bien public. »

À la rue!

Cet été, les appels enregistrés par le 115 ont été équivalents à ceux enregistrés durant l'hiver. En juillet, 76% des demandes d'hébergement n'ont pas pu être satisfaites. De nombreuses familles sont ainsi restées à la rue. Une situation qui s'explique par la fermeture progressive des places hivernales, la saturation du parc d'hébergement d'urgence et l'épuisement des enveloppes budgétaires pour les nuitées hôtelières.



Offrir des titres-restaurant

Comme chaque année, la Fondation est habilitée à recevoir des “**Titres-restaurant**” solidaires. Les dons, collectés sous forme de ces Titres restaurant, permettent de financer les missions de la Fondation auprès des personnes les plus démunies. Pour obtenir des informations : appeler le **01 55 56 37 25**.

Pour les autres

Pour épauler des associations caritatives, le CIC a créé le “**Livret d'épargne pour les autres**”. Ses titulaires bénéficient d'un taux de rémunération brut de 1,50% et peuvent choisir de reverser leurs intérêts à l'association de leur choix, dont la Fondation Abbé Pierre. En contrepartie, les donateurs reçoivent une attestation fiscale ouvrant droit à une réduction d'impôt.

Le CIC propose aussi à ses clients la “**Carte pour les autres**”, déclenchant un don à chaque paiement, à partir d'une somme fixée par les possesseurs de cette carte.



DES GRAPHEURS IMPLIQUÉS

L'opus Délits show, manifestation initiée par “Critères Éditions”, a pour ambition d'être le premier événement parisien à mettre en valeur le street-art en tant que forme artistique émergente. Du 17 au 20 octobre dernier, plusieurs temps forts ont été prévus à l'espace Cardin dont une vente de créations originales au profit de la Fondation, ainsi que différentes tables rondes. L'une avait pour thème l'utilisation de cette nouvelle expression artistique par les acteurs associatifs. Elle était illustrée par l'exemple de la collaboration entre la Fondation Abbé Pierre et le peintre JonOne. À cette occasion, s'est également déroulé le 1^{er} *Street Art film Festival* avec la projection de deux films retraçant le travail de JonOne au profit de la Fondation.

Au pas de course

Pour la seconde année consécutive, les étudiants du Master 246 “Management de l'immobilier” à l'université Paris-Dauphine, organisateurs de la sixième édition des **Foulées de l'Immobilier**, ont offert à la Fondation les bénéfices de cet événement. Patrick Dautreigne, son délégué général a reçu un chèque de 15 000 € pour financer différents programmes sociaux en faveur du logement des défavorisés.



GÉNÉREUSES CARTES DE VŒUX

Depuis plus de 10 ans, les Éditions du Partage proposent aux entreprises d'acheter des cartes de vœux imprimées ou virtuelles au bénéfice de la Fondation Abbé Pierre. Ces ventes génèrent une belle source de revenus pour financer ses différentes actions sociales. Les commandes sont enregistrées dès maintenant. Renseignements au **04 42 16 38 90** ou sur le site : www.editions-du-partage.com





Il était une fois... L'abbé Pierre et Louis Besson

■ **N**ous sommes en mars 1989, Louis Besson vient d'être nommé ministre du Logement : *« À peine installé dans mon bureau, on m'apprend qu'il existe un rituel dans ce ministère : rencontrer l'abbé Pierre... »*

« Le courant est tout de suite passé. Chaque rencontre avec lui m'a été très précieuse. »

Tous mes prédécesseurs avaient inscrit cela dans leur agenda des premiers mois. Je l'ai donc invité, mais pas pour les mêmes raisons. » Homme de terrain avant tout, Louis Besson a une ambition en rencontrant l'Abbé pour la première fois : *« Il fallait changer la donne. Tout était réglé à*

l'époque, rien ne se faisait selon les modalités assouplies d'aujourd'hui dès que l'on voulait agir pour le logement. J'avais une très grande frustration de voir à quel point les rigidités du système ralentissaient toute action... »

Dès son entrée en fonction, Louis Besson s'entretient non seulement avec l'abbé Pierre, mais aussi avec l'ensemble des associations qui œuvrent pour le logement (la Fnars, l'Uniopss...). Son objectif est de capitaliser toutes les initiatives, les réflexions, les actions afin de donner corps à la Loi du 31 mai 1990. Comme l'Abbé, avec conviction, Louis Besson veut agir en faveur du logement des plus pauvres, des plus modestes. *« Il fallait rédiger une loi qui donne des outils à la politique du logement car on voyait très nettement que le logement social n'était pas vraiment concerné par le logement très social... Ce sont toutes ces rencontres qui ont permis la loi de mise en œuvre du Droit au logement. »*

Plus tard, à la fin de son mandat de ministre, Louis Besson intègrera le Conseil d'administration de la Fondation pendant quelques années. ■



© FAP