LOGEMENT & FAMILLE
LA REVUE D'INFORMATION DE LA CNL
N°342 - 3€
Décembre 2025

UN NOËL SOLIDAIRE

la cnl

LOGEMENT ET FAMILLE
LE RÉVEIL DES LOCATAIRES

Revue d'information
de la Confédération
Nationale du Logement

8 rue Mériel, BP 119,
93104 Montreuil Cedex
Tél. : 01 48 57 04 64
Fax : 01 48 57 28 16
Courriel : cnl@lacnl.com

Rédaction en chef
Marie-Pierre VIEU
mariepierre.vieu@lacnl.com

Ont collaboré à ce numéro
Hervé Corzani, Jocelyne Herbinski, Léa Rivière,
Philippe Teste, Marie-Pierre Vieu

Direction artistique
Sébastien Bergerat
Iconographie
Sébastien Bergerat / Midjourney

Impression
Imprimerie Berger Levrault Toul

Partenariat
Catherine Colleu
catherine.colleu@lacnl.com

Abonnement
Catherine COLLEU
catherine.colleu@lacnl.com
Abonnement annuel : 30,00 euros
Adhérent : 15,00 euros
CCP 43101 E PARIS

Directeur de la publication
Eddie JACQUEMART

ISSN : 0753-1419
Commission paritaire
de presse n° 0624 G 80010

SYNDICAT DE LA PRESSE SOCIALE

CNL Confédération Nationale du Logement
Confédération Nationale du Logement
@La_CNL
@CNLogement
@cnlogement
confederationnationaledulogement.fr

342 DÉCEMBRE 2025

SOMMAIRE

4
ON EN A PARLÉ

5
ÉDITO
HERVÉ CORZANI

6
BRÈVES

8
DOSSIER
NOËL SOLIDAIRE

15
ON EN A PARLÉ
LOI SRU : OÙ EN EST LA MIXITÉ SOCIALE À L'AUBE DE 2025 ?

18
VOS QUESTIONS

18
LOGEMENT
« L'ENJEU AUJOURD'HUI EST DE PROPOSER DES LOGEMENTS DURABLES, CONFORTABLES, SAINS… ET COMPATIBLES A VEC LE BUDGET DES MÉNAGES. »

19
CONSO
PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE
LE MAL-LOGEMENT INVISIBLE QUI EXPLOSE DANS LE PARC SOCIAL

20
CULTURE
DEUX LIVRES POUR PENSER LE LIEN
HABITER, TRANSMETTRE, S'ENTRAIDER

ON EN A PARLÉ

Faits marquants de ces dernières semaines dans la presse

TABAC : DES COMPORTEMENTS TRÈS DIFFÉRENCIÉS

Point positif, la prévalence du tabagisme continue de baisser depuis 2016, avec 24 % de fumeurs chez les 18-79 ans. Ils étaient 32 % à déclarer fumer en 2021, mais sur une tranche d'âge différente (18-75 ans). Quant au vapotage, 7,9 % des personnes sondées déclarent vapoter en 2024 (6,1 % quotidiennement), une tendance qui augmente depuis 2016.

Reste que le gradient social est très prégnant. Ainsi, la proportion de fumeurs quotidiens est 2,1 fois plus élevée parmi les ouvriers que parmi les cadres (25,1 %, contre 11,8 %), et trois fois plus élevée parmi les personnes se déclarant en difficulté financière (30 %) que parmi celles qui se disent à l'aise financièrement (10 %).

Le Monde

850 000 PASSOIRES THERMIQUES N'AURONT PAS DROIT AUX RÉNOVATIONS

Bonne nouvelle pour les bailleurs et les agences immobilières, nettement moins pour les locataires ! Près d'un million de logements vont cesser d'être considérés comme des passoires thermiques, et ce alors que les crédits dédiés à la rénovation thermique sont amputés. " Ce miracle " a été rendu possible par deux modifications du diagnostic de performance énergétique (DPE), l'une datant de mars 2024, l'autre d'août 2025.

Pour les bailleurs de logements jusqu'alors classés F ou G et donc considérés comme des passoires thermiques, l'enjeu est de taille. En effet, depuis le 1er janvier 2025, les logements classés G, qualifiés d'indécents, n'ont plus le droit d'être mis en location (les baux encore en cours ne s'arrêtent pas pour autant).

H

LES ÉLUS LOCAUX CONTRE AIRBNB

Pour réguler davantage les meublés de tourisme, la loi Echaniz-Le Meur a étoffé en 2024 la boîte à outils des élus locaux sur les modalités de contrôle, de sanction et de collecte d'informations. Une loi que, selon l'enquête, les collectivités locales ne se sont pas encore pleinement appropriées, malgré l'actualisation d'un guide par la DHUP en 2025. 28 % des sondés indiquent qu'ils connaissent « parfaitement » ce texte législatif et 40 % disent en avoir entendu parler mais attendent davantage de détails, quand 32 % affirment ne pas connaître la loi et attendre « un guide des services de l'État ». « Les élus qui ne connaissant pas la loi sont plus issus de petites communes : 55 % des élus des communes de moins de 1 000 habitant·es ne la connaissent pas, contre seulement 3 % dans les communes de plus de 10 000 habitant·es », explique l'enquête. Signe de la nécessité de disposer d'une ingénierie locale sur le sujet.

aef info

120 ANS APRÈS LA LOI VERS UNE CRISE DE LA LAÏCITÉ ?

Mais quelle laïcité ? « *Nous sommes dans un paradoxe,* relève Valentine Zuber. *La loi de 1905 est unanimement célébrée, mais, sur le fond, beaucoup sont en train de s'asseoir sur sa réelle signification. La laïcité, telle qu'elle a été élaborée il y a cent vingt ans, a de fait beaucoup changée.*»

La laïcité, celle en tout cas issue des grandes lois laïques de la fin du XIXe et du début du XXe siècle, repose sur trois socles : la liberté de conscience (celle des athées, par exemple), la liberté de l'exercice de culte (sous réserve des atteintes à l'ordre public) et la neutralité de l'État. En séparant les Églises de l'État, les promoteurs de la loi de 1905 ôtent notamment au catholicisme son statut d'autorité morale en surplomb de la société. Pourtant selon les spécialistes de la laïcité, l'un de ses trois piliers a éclipsé les deux autres, celui de la neutralité. Celle-ci n'est plus cantonnée à celle de l'État, mais s'étend inexorablement.

Libération

EDITO HERVÉ CORZANI

Secrétaire confédéral

JOYEUSES FÊTES, SOLIDAIRES AVANT TOUT

Les fêtes de fin d'année sont traditionnellement un temps de retrouvailles, de partage. Un temps pour souffler, pour se retrouver en famille, entre proches, entre ami·es. Mais nous le savons bien : ces fêtes ne sont pas joyeuses pour tout le monde. Trop de locataires vivent cette période dans l'angoisse des factures, l'isolement, parfois dans le froid, souvent avec un budget contraint jusqu'à l'étouffement.

À toutes celles et ceux qui passeront ces fêtes seuls, à celles et ceux pour qui le logement est devenu une source d'inquiétude plutôt qu'un refuge, la CNL veut le dire clairement : vous n'êtes pas seuls.

Cette solidarité n'est pas un mot creux. Elle est au cœur de notre engagement quotidien. Elle est aussi l'esprit de ce dossier que nous vous proposons, entièrement consacré aux réalités vécues par les locataires, à leurs difficultés mais aussi à leurs droits, à leurs luttes et à leurs espoirs. Parce que comprendre, c'est déjà résister. Parce que s'organiser, c'est déjà gagner.

L'année qui s'achève aura été marquée par un double scandale. D'un côté, nous avons célébré les 25 ans de la loi SRU, une loi fondamentale qui a posé le principe du droit au logement pour toutes et tous et de la solidarité entre les territoires. Une loi qui a permis la construction de logements sociaux là où il n'y en avait pas, et qui reste plus que jamais indispensable. De l'autre, nous assistons à son contournement permanent, à son affaiblissement organisé, à l'impunité persistante des communes qui refusent toujours de respecter leurs obligations. Célébrer un anniversaire n'a de sens que si l'on se donne les moyens de faire vivre la promesse.

Dans le même temps, le budget consacré au logement est, une fois encore, très largement en deçà des attentes et des besoins des locataires. Désengagement de l'État, attaques contre les APL, sous-investissement chronique dans le logement social : les choix budgétaires opérés ne sont pas neutres. Ils aggravent les inégalités, fragilisent des millions de ménages et alimentent une crise du logement devenue structurelle. Ce n'est pas une fatalité, c'est une décision politique.

À l'heure des fêtes, la CNL assume de porter un message clair : la convivialité ne peut aller sans justice sociale, et la chaleur humaine ne doit pas masquer le froid des politiques publiques.

D'autant que janvier ouvrira une année décisive avec le lancement de la campagne de remise des cartes 2026, une année exceptionnelle marquée par les élections des représentants des locataires. Plus que jamais, l'orientation de notre congrès résonne avec force : il s'agit bien de ne laisser personne de côté. Dans cette bataille démocratique essentielle, chaque adhérente et chaque adhérent sera à la fois porte-parole, représentant·e et actrice ou acteur de la CNL, partout sur le territoire. Notre force collective repose sur une organisation vivante, offensive et conquérante, avec des adhérent·es présent·es dans tous les quartiers, dans les cages d'escalier, dans tous les lieux de vie locataire. Elles et ils seront la colonne vertébrale de notre campagne, de notre capacité à faire entendre la voix des locataires et à gagner.

C'est pourquoi il est indispensable que chacune et chacun soit en possession de sa carte 2026 le plus rapidement possible et prenne toute sa place dans la campagne. C'est ensemble, organisés et déterminés, que nous pourrons reprendre la main sur le logement et sur nos vies.

D'ici là, je vous souhaite de très belles fêtes et, d'ores et déjà,
une bonne année 2026.

« Notre force collective repose sur une organisation vivante, offensive et conquérante, avec des adhérent·es présent·es dans tous les quartiers, les cages d'escalier, tous les lieux de vie locataire. »

BRÈVES

VAL D'OISE (95)

CONTRÔLE DES CHARGES : TOUT VIENT À POINT À QUI SAIT ATTENDRE…

Après avoir saisi la Commission Départementale de Conciliation du Val d'Oise, le bailleur a bien voulu se pencher sur les contrôles de charges effectués par l'amicale Alose de Franconville (programme SEQENS en copropriété).

Ainsi, l'amicale Alose a récupéré :
- sur 2015 : 7 798 €,
- sur 2016 : 7 451 €,
- sur 2017 : 13 431 €,
- sur 2018 : 7 300 €,
- sur 2019 : 7 551 €,
- sur 2020 : 5 215 €,

sur les charges Gardien, l'entretien des espaces verts et les menues réparations,
soit un total de 48 486 €, soit 300 € par locataire.

En 2026, un dossier est ouvert et il faudra clôturer de façon satisfaisante et équitable :
la gestion des compteurs d'eau et son incidence sur les charges… ●

PARIS (75)

CNL75 : 60 ANS DE COMBATS POUR LE DROIT AU LOGEMENT

Le samedi 6 décembre 2025, la CNL Paris 75 a célébré ses 60 ans d'engagement lors d'une matinée organisée à l'Hôtel de Ville de Paris. L'objectif était de rendre hommage aux luttes passées, de transmettre l'héritage militant et de débattre des combats à venir pour le droit au logement.
Aux côtés de Oualid Akkari, président de la CNL Paris 75, de Jacques Baudrier, adjoint à la Maire de Paris en charge du logement et de la transition écologique, de Barbara Gomes, conseillère déléguée en charge de l'encadrement des loyers et de la protection des locataires, ainsi que d'Eddie Jacquemart, président national de la CNL, de nombreux témoignages de militant·es, de président·es d'amicales et d'élu·es locataires ont fait revivre l'histoire de la CNL Paris et souligné son originalité.
La matinée, à la fois conviviale et engagée, s'est conclue par un verre de l'amitié, dans un esprit de solidarité et de transmission. ●

ESSONNE (90)

MASSY : LA CNL DÉFEND LES LOCATAIRES QUI CONTESTENT UNE RÉHABILITATION

Lors d'une réunion réunissant le bailleur LLI, la mairie et l'amicale des locataires, la CNL et l'amicale Massy Opéra ont vivement contesté les choix techniques retenus dans la réhabilitation des résidences YE.
En cause : des fenêtres des loggias qui cognent contre les murs et les vitres intérieures, des loggias partiellement inaccessibles, des poignées de fenêtres de salle de bain placées trop haut et des boîtes aux lettres installées hors de portée pour de nombreux habitant·es.
Les locataires dénoncent des décisions prises sans réelle concertation et contraires au bon sens, notamment face aux enjeux de confort lors des fortes chaleurs. Dans ces 235 logements désormais sans gardien, le manque de communication alimente l'insatisfaction et la colère des résidents, qui estiment ne pas être entendus. ●

SEINE SAINT DENIS (93)

LA CNL OBTIENT UNE VICTOIRE SUR LES CHARGES DE CHAUFFAGE

L'amicale 140 rue Gabriel Péri à Saint-Denis obtient du bailleur social I3F un remboursement cumulé de 873,18 € en moyenne pour 3 années de 2022 à 2024.
Grâce à la force et la détermination de ces militantes et militants, l'amicale fait rembourser des provisions de charges compteurs calories qui n'auraient pas dû être perçues par le bailleur !
Bravo pour cette victoire ! Nous continuerons le combat à leurs côtés ! ●

HAUTS-DE-SEINE (92)

LES HABITANT.ES DE CHATILLON CHOISISSENT LA CNL

Au groupement « les résidents de Châtillon», les locataires et copropriétaires ont décidé de contrôler ensemble les charges qu'on leur réclame. Pour les accompagner il ont chois la CNL. Le travail s'est engagé. ●

PARIS (75)

CONSEIL FÉDÉRAL DES OFFICES HLM : LES ÉLUS CNL AU TRAVAIL

Le premier conseil fédéral de la Fédération des offices HLM s'est réuni en présence des 3 élus CNL : Chantal Boucher, Lionel Gamard et Philippe Germain. Il a reconduit à sa présidence pour deux ans, Michel Ménard qui s'est inscrit dans la continuité de son prédécesseur., Roger Rogemont. Il défend notamment la suppression de la RLS, une TVA à 5,5 %, le maintien du caractère redistributif de l'APL, la décentralisation des politiques du logement avec des moyens financiers renforcés, ainsi que l'ancrage local et démocratique des offices publics de l'habitat, dans la perspective des municipales de 2026. ●

BOUCHES DU RHÔNE (13)

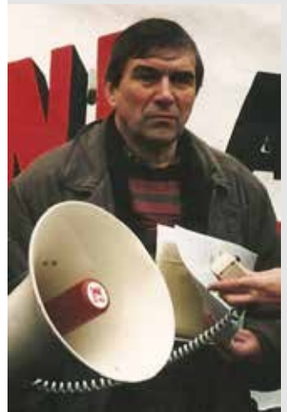
LA CNL S'OPPOSE À LA DÉCISION DE 13 HABITAT DE RÉGULARISE LES CHARGES LOCATIVES DE 2021

Alors que nous avions relevé et précisé à maintes reprises un retard dans la régularisation des charges de l'année 2021 pour deux ensembles immobiliers du bailleur 13 Habitat à Salon de Provence, celui-ci n'a transmis aux 126 locataires de la ZUP Canourgues et aux 186 locataires de la ZAC Canourgues les documents individuels de régularisation de leurs charges locatives 2021 que le 17 Octobre 2025.
Dès que l'information a été portée à notre connaissance, nous avons fait état de la prescription de ces charges en raison du dépassement du délai de 3 ans pour la transmission de ces documents. La validation de notre décision par le conseil d'administration du bailleur le 26 novembre 2025, nous a permis de relever que l'annulation de cette mesure par trop tardive s'est traduite par une somme indue par les locataires de 56 920,02 euros.
Notre action pour faire respecter les textes en vigueur a conduit à faire acte de ces manquements.
De plus, lors d'une réunion avec plus de 30 locataires le vendredi 12 décembre 2025, nous avons décidé de ne pas valider la régularisation des charges 2022 au motif de l'obscurité et l'exagération des sommes demandées. Nous avons demandé à Jean-Paul GUILBERT, notre représentant au Conseil d'Administration de ce bailleur d'obtenir des éclaircissements sur les nombreuses anomalies relevées pour l'année 2022. Certains locataires qui avaient établi un échéancier sont dès lors en attente. ● **JEAN-PIERRE BABILOT**

CARNET NOIR

LA CONFÉDÉRATION NATIONALE DU LOGEMENT A LA DOULEUR DE FAIRE PART DU DÉCÈS DE NOTRE AMI DANIEL RIOU

Militant infatigable du droit au logement, Daniel Riou a consacré une grande partie de sa vie à la défense des locataires et des habitants. Membre de la Commission administrative nationale, président de la CNL des Hauts-de-Seine jusqu'en 2009, élu à l'OPH 92, il a porté avec constance, rigueur et humanité les valeurs de justice sociale et de solidarité qui fondent notre engagement commun. Apprécié de toutes et tous pour son sens du collectif, son exigence militante et sa profonde bienveillance, Daniel Riou laisse l'empreinte d'un engagement sincère et durable au service du logement pour toutes et tous. Parti à la retraite dans le Poitou, il est resté, par son parcours et ses combats, un repère pour nombre de militantes et militants.



La CNL adresse ses pensées les plus fraternelles à son épouse Anne, à ses enfants et petits-enfants, ainsi qu'à l'ensemble de ses proches. Les messages de soutien et de condoléances peuvent être adressés à la CNL 92, qui les transmettra à sa famille. La CNL salue la mémoire d'un militant exemplaire et assure sa famille de sa solidarité la plus sincère. ●

NOËL SOLIDAIRE
QUAND LES FÊTES RÉVÈLENT L'URGENCE SOCIALE

Chaque année, Noël revient avec son cortège d'images stéréotypées : tables garnies, cadeaux empilés, familles réunies. Mais pour des millions de ménages, cette période est surtout marquée par l'angoisse. Angoisse de ne pas pouvoir offrir un repas digne, un cadeau aux enfants, ou simplement de boucler un budget déjà asphyxié par les loyers, l'énergie et l'alimentation. Les fêtes de fin d'année révèlent l'ampleur des inégalités dans une société où la précarité, malheureusement, devient structurelle.

Car la pauvreté ne cesse de s'étendre et de se transformer. Elle touche désormais des personnes salariées, des familles qui travaillent, des retraité·es, des étudiant·es, des locataires qui, hier encore, pensaient être protégés. Le logement est devenu l'un des premiers facteurs de bascule dans la précarité : loyers trop élevés, charges en hausse, passoires énergétiques, menaces d'expulsion. Les difficultés liées au logement aggravent les tensions financières et sociales, particulièrement en fin d'année.

Dans ce contexte, la solidarité n'est pas un supplément d'âme. Elle est une nécessité vitale. Partout en France, des associations, des collectifs, des militant·es s'organisent pour répondre à l'urgence : collectes alimentaires, repas partagés, accompagnement des familles, actions de terrain pour que personne ne soit laissé de côté. Ces initiatives, portées par l'engagement bénévole et la force du collectif, rappellent une chose essentielle : la solidarité est vivante, combative et profondément ancrée dans les territoires.

Mais la CNL le dit avec force : la solidarité ne peut pas être un alibi à l'inaction politique. Elle ne doit pas masquer les responsabilités de l'État et des pouvoirs publics. Car pouvoir se loger dignement, se chauffer, se nourrir et offrir un moment de joie à ses enfants ne devrait jamais dépendre de la charité ou de la débrouille. Ce sont des droits fondamentaux, qui appellent des politiques publiques ambitieuses et durables. Or, depuis trop longtemps, les réponses apportées sont fragmentaires, insuffisantes, souvent réduites à la gestion de l'urgence. On pallie, on colmate, on compense, sans jamais s'attaquer aux causes structurelles de la précarité. Pendant que les associations tiennent debout ce que les politiques publiques fragilisent, les inégalités continuent de se creuser.

Ce dossier de Logement & Famille met en lumière à la fois les actions concrètes menées sur le terrain, les parcours de celles et ceux qui s'engagent au quotidien, et des solutions accessibles pour préparer les fêtes sans s'endetter ni culpabiliser. Montrer qu'un autre Noël est possible, c'est aussi redonner du pouvoir d'agir, partager des outils et refuser les injonctions à la consommation qui écrasent les plus fragiles.

À l'heure où la crise sociale s'aggrave et où le logement est de plus en plus marchandisé, la CNL réaffirme une conviction forte : la solidarité doit aller de pair avec la justice sociale.

Elle doit s'inscrire dans une bataille politique pour le droit au logement, pour des loyers abordables, pour la fin des passoires thermiques et pour, on l'espère, la création d'une véritable Sécurité sociale du logement.

Ce Noël encore, refusons la résignation. Faisons de la solidarité non pas un moment exceptionnel, mais un combat permanent.

LÉA RIVIÈRE

« La solidarité n'est pas un supplément d'âme. Elle est une nécessité vitale. »

NOËL 2025
QUAND LES FÊTES DEVIENNENT UN ACTE SOCIAL

À l'approche des fêtes, la pression financière et l'isolement pèsent sur de nombreuses familles modestes, personnes âgées, jeunes précaires ou sans-abri. En 2025, partout en France, collectifs citoyens, associations, bailleurs sociaux et collectivités multiplient les actions pour que personne ne soit exclu de ce moment de partage. Collectes de jouets, repas festifs, réveillons, marchés solidaires, ateliers et animations dans les quartiers sont au rendez-vous. Tour d'horizon de ces initiatives qui font de Noël un véritable espace de solidarité.

Noël ne devrait jamais être un privilège : chaque année, des associations et des habitant·es s'emploient à en faire un droit partagé. Partout en France, des initiatives se répondent et dessinent une même chaîne de solidarité qui grandit à l'approche de Noël. Depuis quinze ans, Dons Solidaires ouvre le bal avec son opération « Noël pour tous·tes », qui transforme les invendus neufs des grandes marques en véritables trésors pour les enfants. En 2025, l'association poursuit une vaste collecte auprès des entreprises, afin que jouets, jeux, textiles et matériel sportif puissent se retrouver sous le sapin des familles via des centaines d'associations partenaires.

Dans ce même élan, *l'Agence du don en nature* poursuit son « Noël solidaire », dont les cadeaux (plus de 500 000 en 2024) parcourent le territoire jusqu'aux épiceries sociales, centres sociaux ou boutiques solidaires où les personnes choisissent eux-mêmes ce qu'ils offriront. Cette circulation des dons trouve un écho dans l'action des Pères Noël verts du Secours populaire, qui mobilisent commerçant·es, bénévoles et habitant·es autour de collectes, de spectacles et de moments festifs organisés dans les quartiers populaires comme dans les centres-villes.

De structure en structure, de ville en ville, ces initiatives s'entrelacent et composent une même promesse : offrir, même à celles et ceux pour qui l'hiver est le plus rude, un moment de lumière et de partage.

REPAS, ATELIERS, BALS : LES RÉVEILLONS QUI RETISSENT LE LIEN SOCIAL

Au-delà du cadeau, l'enjeu est aussi de rompre l'isolement. Depuis quinze ans, la Fondation de France soutient les « Réveillons de la solidarité », des réveillons participatifs portés par des associations locales, souvent dans les quartiers populaires. Chaque année, près de 200 réveillons sont organisés partout en France : dîners, ateliers cuisine, animations d'ateliers pour les enfants, bals, fêtes de quartier, moments de partage entre personnes en difficulté et habitant·es du même territoire.

Ces réveillons sont conçus par et pour les personnes concernées : elles participent au menu, à la décoration, à l'animation, ce qui renforce l'appropriation et la dignité. On peut par exemple citer un réveillon organisé à bord d'une péniche sur la Seine pour des familles en grande précarité, porté par l'association ACINA avec le soutien de la Fondation de France : ateliers, goûter, spectacle et repas ont été co-construits avec les familles hébergées en hôtel social ou en bidonville. Ces moments sont précieux parce qu'ils rompent une double solitude : celle du quotidien et celle, encore plus lourde, des fêtes. Ils redonnent un cadre, une chaleur, et surtout une place à chacun·e dans un moment qui peut cristalliser les inégalités.

> **« Ces initiatives s'entrelacent et composent une même promesse : offrir, même à celles et ceux pour qui l'hiver est le plus rude, un moment de lumière et de partage. »**

SOLIDARITÉ LOCALE : QUAND HABITANT·ES, BAILLEURS ET ASSOCIATIONS FONT VIVRE L'ESPRIT DE QUARTIER

En 2025, les actions solidaires portées par les bailleurs sociaux se renforcent dans les résidences HLM. À Colmar, Centre-Alsace Habitat a organisé du 24 novembre au 11 décembre 2025 une grande collecte de jouets et de « boîtes de Noël solidaires », directement au sein de ses immeubles, avec la participation active des locataires et des gardien·nes. Un concours de patisserie a également été proposé pour recréer du lien entre voisin·es.

Ces initiatives, portées dans et autour du logement social, montrent comment les bailleurs, les associations d'insertion et les locataires co-construisent des fêtes solidaires qui dépassent la simple distribution : des moments pensés pour faire participer les habitant·es et redonner toute sa place à la convivialité dans les quartiers.

Les collectivités poursuivent le mouvement. Plusieurs CCAS, comme celui de Bordeaux et celui de Dijon, ont confirmé pour 2025 des « Noëls de proximité » centrés sur les familles isolées : non seulement des colis festifs, mais aussi des ateliers parents-enfants, des temps conviviaux dans les centres sociaux et des sorties culturelles offertes. À Saint-Denis, la municipalité prépare une édition élargie de son « Village solidaire de Noël » : spectacle de rue, distribution de jouets neufs issus des dons d'entreprises locales, et repas participatif co-organisé avec les associations de quartier.

Du côté des structures d'insertion, Emmaüs Défi et plusieurs « boutiques solidaires » Emmaüs prévoient à nouveau en 2025 leurs marchés festifs de seconde main : jouets reconditionnés, décorations récupérées, vaisselle vintage, tenues de fête à bas prix. Des bénévoles, des salariés en insertion et des collectifs d'habitant·es participent ensemble à la préparation, faisant de ces lieux des points de rencontre autant que des solutions économiques. Cette économie du réemploi s'ancre désormais pleinement dans les fêtes : elle permet de consommer autrement, de dépenser moins, tout en soutenant des structures qui luttent contre la précarité.

LES INITIATIVES SOLIDAIRES VERSION CNL

Pour la CNL, ces initiatives sont autant de pistes d'action à décliner dans les résidences HLM et les quartiers populaires. Partout où elle est implantée, elle peut contribuer à faire vivre l'esprit de solidarité, notamment en co-organisant des après-midis partagés. Les Fédérations locales peuvent s'appuyer sur les réseaux déjà actifs afin de mutualiser les moyens et amplifier la portée des actions.

Ces moments sont aussi l'occasion de faire remonter les besoins concrets repérés sur le terrain : familles sans cadeaux pour les enfants, personnes isolées, précarité alimentaire, manque d'espaces conviviaux… Enfin, un Noël solidaire réussi est un Noël construit avec les habitant·es pour renforcer la participation et redonner à chacun et chacune une place active dans la vie de quartier.

Dans un contexte de crise du logement et du pouvoir d'achat, ces Noëls solidaires ne sont pas seulement des « parenthèses enchantées » : ils rappellent que la convivialité et le droit à la fête font partie intégrante des droits des habitant·es.

> **« Ces moments sont précieux parce qu'ils rompent une double solitude : celle du quotidien et celle, encore plus lourde, des fêtes. »**

● **LÉA RIVIÈRE**

« LA PRÉCARITÉ TOUCHE AUJOURD'HUI DES PERSONNES QUI N'AURAIENT JAMAIS IMAGINÉ DEVOIR POUSSER NOTRE PORTE »

Engagée depuis plus de 20 ans au Secours populaire de la Haute-Garonne, Houria Tareb est aujourd'hui directrice générale du Secours populaire français. À l'occasion de son 40e congrès national, durant lequel l'association a réaffirmé son ambition : « faire grandir la solidarité » dans un contexte de précarité croissante, elle revient pour Logement & Famille sur l'esprit de ce congrès et sur les actions menées pendant la période des fêtes.

Votre congrès avait pour thème : « Pour que le monde tourne autrement, faisons grandir la solidarité ». Pourquoi avoir choisi cette thématique ?
Nous avançons depuis 80 ans et nous constatons plus que jamais l'importance d'associer le plus grand nombre à nos luttes. Aujourd'hui, la solidarité ne peut fonctionner que si chacun agit à son échelle, ne serait-ce qu'à un moment de sa vie. Même une contribution ponctuelle compte. Face à l'augmentation du nombre de personnes en difficulté, nous avons besoin de toutes les bonnes volontés. C'est ce que nous avons voulu affirmer à travers ce thème, qui a rassemblé 1 200 délégués venus de toute la France et plus de 80 partenaires internationaux.

Quels constats principaux sur la situation sociale en France ont émergé durant ces trois jours de débats ?
Nous avons travaillé en « ruches », par petits groupes. Des tables de dix personnes ont été installées pour que tout le monde puisse prendre la parole. Par expérience, nous savons que dans une grande assemblée, seulement ceux qui se sentent à l'aise vont parler ; nous voulions éviter cela pendant le congrès, pour que tout le monde trouve sa place.
L'objectif était de redonner du sens à nos pratiques et de questionner notre manière de faire de la solidarité. Est-elle toujours adaptée aux besoins des personnes que nous accueillons ? Comment mieux agir avec nos partenaires ? Les échanges ont été d'une grande richesse. Nous avons tous travaillé les mêmes sujets, pour mettre en commun par la suite et décider ensemble des solutions. Le plus important est d'avoir la parole et de les remontées de terrain, parce que nous partons de là pour construire en fonction la solidarité adéquate.

Nous allons désormais structurer toutes ces propositions pour définir nos orientations pour les deux années à venir.

Quels signaux d'alerte observez-vous aujourd'hui au Secours populaire ?
La précarité augmente, mais surtout elle change de visage. Nous accueillons de plus en plus de personnes salariées, parfois avec un revenu correct, mais qui ne parviennent plus à joindre les deux bouts. Le moindre accident de vie peut faire basculer une famille : longue maladie, procédure administrative (qui bloque des droits pendant plusieurs mois), des séparations… Les revenus chutent brutalement et les charges, elles, restent les mêmes. Nous voyons aussi une montée inquiétante de la détresse psychologique. Lorsque nous avons interrogé les personnes que nous accompagnons, beaucoup ont mis en avant leur besoin d'écoute avant même l'aide alimentaire. Elles ont besoin d'un lieu pour souffler, pour parler. Or, pris dans l'urgence, nous n'avons pas toujours le temps de leur offrir cet espace.

> **« Nous accueillons de plus en plus de personnes salariées, parfois avec un revenu correct, mais qui ne parviennent plus à joindre les deux bouts. »**

Le Secours populaire accueille donc désormais des profils nouveaux ?
Oui, très clairement. Ce sont des personnes qui, il y a quelques années, n'auraient jamais imaginé se retrouver en difficulté. La classe moyenne est touchée. Chacun connaît aujourd'hui quelqu'un qui traverse une situation fragile : un voisin, un collègue, un parent isolé. La peur de basculer est bien réelle : perte d'emploi, divorce, maladie… Les parcours deviennent extrêmement fragiles, et les démarches administratives complexes aggravent encore les situations. Notre rôle est alors de dénouer ces nœuds, mais cela demande du temps et des compétences nouvelles. C'est un défi pour nous.

En cette période de fêtes, quelles actions mettez-vous en place pour redonner un peu de joie et de solidarité ?
Décembre est un mois essentiel pour nous. Nous mobilisons tous les bénévoles pour « les Pères Noël verts ». Cela consiste à organiser de nombreuses collectes pour confectionner des paniers festifs, afin que chaque famille puisse préparer un vrai repas de fête. Nous collectons également des jouets grâce à nos partenaires : offrir un cadeau à son enfant ne devrait jamais être un luxe. Beaucoup de parents arrivent chez nous découragés, parce qu'une fois les charges payées, il ne leur reste rien. Nous organisons aussi des sorties – cirque, cinéma… – ou des réveillons solidaires selon les fédérations. Et bien sûr, il y a l'explication que nous donnons aux enfants : les Pères Noël Verts sont ceux qui viennent en renfort du Père Noël Rouge qui n'aurait pas eu le temps de passer dans les maisons. C'est une action emblématique que les enfants adorent : elle permet d'apporter de la magie dans les foyers plus précaires.

Le logement est devenu l'un des premiers facteurs de bascule dans la précarité. Comment cela se traduit-il sur le terrain ?
Beaucoup de personnes que nous rencontrons viennent nous voir trop tard, quand les dettes se sont accumulées. Nous travaillons donc en priorité sur le maintien dans le logement. Cela peut passer par une aide financière ponctuelle, par la mise en place d'échéanciers ou par un accompagnement administratif pour éviter l'expulsion. Nous intervenons aussi au niveau des charges, de l'énergie, en révisant les contrats ou en travaillant sur les économies possibles. Et puis, il y a des situations particulières, notamment chez les personnes âgées, qui vivent dans des logements devenus trop grands ou trop coûteux pour elles. Nous tentons de les accompagner vers un habitat plus adapté, même si ce n'est pas notre cœur de métier. Notre priorité, c'est d'éviter la rupture, car perdre son logement entraîne une spirale de précarité difficile à enrayer.

● LÉA RIVIÈRE

> **« Nous travaillons sur le maintien dans le logement. Cela peut passer par une aide financière ponctuelle, par la mise en place d'échéanciers ou par un accompagnement administratif pour éviter l'expulsion. »**

NOËL SOLIDAIRE
SE FAIRE PLAISIR SANS SACRIFIER SON BUDGET

Les prix de l'alimentation et des produits festifs continuent de peser sur les ménages, rendant les dépenses de fin d'année particulièrement stressantes. Préparer Noël sans se ruiner est pourtant possible : en fixant un budget réaliste, en privilégiant la seconde main, les circuits solidaires, la mutualisation et quelques astuces simples, on peut faire plaisir, partager et célébrer… sans faire exploser la facture.

Quand Noël arrive, le repas reste un des premiers postes de dépense, avec les cadeaux. Selon l'INSEE, en août 2025 l'inflation globale s'établissait à +0,9 % sur un an, tandis que les prix de l'alimentation progressaient d'environ +1,6 %. Cette situation oblige encore beaucoup de familles à repenser leurs habitudes pour la fin d'année.

Pour réduire la facture, mieux vaut construire un menu simple, avec des produits de saison achetés en grande surface à marque distributeur ou sur les marchés de quartier. L'Ademe rappelle qu'un foyer jette en moyenne 3 kg de nourriture pendant les fêtes : mieux vaut prévoir les quantités au plus juste et imaginer dès le départ comment transformer les restes (soupes, gratins, salades composées) pour faire des économies tout en limitant le gaspillage.

Côté décoration, les solutions les plus économiques sont souvent les plus créatives : branches ramassées lors d'une balade, pommes de pin, guirlandes en papier, bougies réutilisées dans des bocaux. Les décorations faites maison coûtent peu et donnent un charme authentique à la table. L'Ademe rappelle également qu'un sapin artificiel n'est réellement écologique qu'au bout de nombreuses années : si l'on en possède déjà un, mieux vaut le garder ; sinon, un sapin naturel ou quelques branches décorées peuvent suffire pour créer une ambiance chaleureuse.

CADEAUX, SECONDE MAIN ET CIRCUITS SOLIDAIRES : UNE AUTRE MANIÈRE DE CÉLÉBRER NOËL

Les cadeaux représentent souvent le plus gros stress budgétaire. Pourtant, il est possible de faire plaisir autrement. Le "Secret Santa" (un seul cadeau par personne) permet de limiter les dépenses en famille tout en conservant le plaisir d'offrir. Autre tendance forte : la seconde main. Plus de la moitié des 18-24 ans ont déjà offert un cadeau d'occasion, et les plateformes comme Vinted, Le Bon Coin ou Label Emmaüs voient leur fréquentation exploser en décembre. Pour les jouets, les livres, la vaisselle ou l'électroménager léger, on peut penser aux ressourceries, Emmaüs, la Croix-Rouge ou le Secours populaire qui proposent des objets en excellent état à petits prix, tout en soutenant des actions sociales.

Pour la décoration de table comme pour les cadeaux, ces circuits solidaires offrent une alternative éthique et accessible. Il est également possible de décider, en famille, de limiter les dépenses en fixant un plafond commun ou organiser un tirage au sort pour un "grand" cadeau collectif. L'essentiel est de redonner du sens à la fête, en privilégiant la qualité de la présence et la convivialité plutôt que l'accumulation.

NOËL DIFFÉREMMENT : UN PEU DE PRÉPARATION, BEAUCOUP DE SENS

Faire un Noël économique ne signifie pas renoncer. Au contraire, en anticipant un peu, en achetant malin, en misant sur la créativité et la solidarité, il est possible de réduire les dépenses tout en préservant la magie de fin d'année. Le véritable esprit de Noël ne se trouve pas dans la quantité de cadeaux ou dans le prix des plats, mais dans le moment partagé, l'attention portée aux autres et la joie collective.

● **LÉA RIVIÈRE**

LOI SRU
UN REMPART RÉPUBLICAIN CONTRE LA SÉGRÉGATION ET L'EXTRÊME DROITE

Décembre 2000. Entre la couverture maladie universelle et la réduction du temps de travail, le gouvernement Jospin fait entrer une autre question sociale majeure dans l'hémicycle : le logement. Le 13 décembre est adoptée la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui inscrit dans le droit un principe simple et profondément républicain : la mixité sociale.

La loi SRU est à proprement parler une loi de rupture. Son article 55 impose aux communes de plus de 3 500 habitant·es un quota minimum de logements sociaux, d'abord fixé à 20 %, puis porté à 25 % avec la loi ALUR. L'objectif est clair : ouvrir les villes à toutes les classes sociales, lutter contre l'entre-soi, combattre les logiques de ségrégation territoriale. Cette ambition est au cœur du combat historique de la CNL, qui milite depuis sa création contre les politiques d'exclusion urbaine et pour l'égalité des droits.

Elle est aussi moderne par sa vision de l'aménagement du territoire. Elle promeut une planification limitant l'étalement urbain et le tout-voiture, pour rendre la ville plus vivable. Elle marque enfin une avancée démocratique majeure en instaurant la concertation locative obligatoire : logements décents, loyers et charges discutés avec les locataires, reconnaissance du rôle des élu·es locataires dans les organismes HLM. Autant de droits collectifs aujourd'hui dans le viseur de la droite et de l'extrême droite.

Entre avancées et freins persistants.

Vingt-cinq ans après, le bilan est tangible : plus de 600 000 logements sociaux ont été construits depuis 2000, soit environ 12 % du parc social. Sans la SRU, cette production n'aurait pas existé. Pourtant, les obstaclespersistent. Plus de la moitié des communes concernées restent en dessous des seuils légaux. Certaines préfèrent payer des amendes plutôt que de construire. D'autres sont des récidivistes notoires : Neuilly-sur-Seine plafonne à 2 %, Peypin à 0 %.

Depuis plusieurs années, la loi SRU est la cible d'attaques frontales. En Île-de-France, Valérie Pécresse propose de plafonner la part de logements sociaux à 30 %, au nom de la lutte contre de prétendus « ghettos ». L'extrême droite, elle, ne se cache plus. En 2020, Éric Zemmour déclarait vouloir supprimer la loi SRU, l'accusant « d'essaimer l'immigration ». Derrière ces discours, une même stratégie : transformer la crise du logement en crise identitaire et remettre en cause l'égalité républicaine.

Aujourd'hui, le gouvernement au diapason de la Commission européene fragilise à son tour la SRU en envisageant d'intégrer le logement intermédiaire dans ses décomptes et en renforçant le pouvoir des maires sur les attributions. Ces orientations s'inscrivent dans une politique plus large de désengagement de l'État, marquée par la baisse de l'aide à la pierre, la réduction de loyer de solidarité et les cadeaux faits au marché privé, pendant que la précarité explose.

La loi SRU est pourtant bien plus qu'un outil de régulation urbaine : elle est un pilier de la cohésion sociale et territoriale. En imposant la solidarité entre les communes, elle affirme que le logement n'est ni une marchandise ni une variable d'ajustement, mais un droit fondamental, indissociable de l'égalité et de la dignité humaines.

La défendre aujourd'hui, c'est refuser la ségrégation sociale et raciale, rappeler que la République ne se divise pas, qu'elle protège et qu'elle émancipe.

Bon anniversaire à la loi SRU.

● **MPV**

LOI SRU : OÙ EN EST LA MIXITÉ SOCIALE EN 2025 ?

Vingt-cinq ans après son adoption, la loi SRU peine à imposer ses quotas de logements sociaux. Plus de la moitié des communes restent déficitaires, malgré des sanctions financières et des contrats de rattrapage. Entre exemptions et élargissement des critères, la bataille pour la mixité sociale est loin d'être gagnée.

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, aussi appelée loi SRU, a profondément modifié le droit de l'urbanisme et du logement en France. Promulguée en 2000, cette loi complexe a eu un impact majeur sur les communes, mais aussi sur la concertation chez les bailleurs sociaux et le fonctionnement des copropriétés.

Son article 55 promeut la diversité sociale en imposant aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) un quota de 20% (relevé à 25% en 2013) de logements sociaux sur leur territoire, à atteindre d'ici 2025 sous peine de sanctions financières pour les municipalités récalcitrantes.

Les communes doivent élaborer des stratégies pour respecter ces quotas dans un contrat de mixité sociale (CMS) qui devient intercommunal (loi Elan), liant l'État et les communes carencées en logements sociaux.

Toutefois, des exemptions sont prévues pour les communes confrontées à des contraintes spécifiques, telles que des limitations géographiques ou un taux déjà élevé de logements sociaux ou un quota de 20% de logements sociaux dans les territoires moins tendus.

Chaque année, les services de l'État procèdent à un inventaire avec les communes concernées qui doivent fournir un état détaillé des logements sociaux présents sur leur territoire, incluant les nouvelles constructions et les habitations ayant perdu leur caractère social. Les logements doivent être occupés à titre de résidence principale pour être comptabilisés.

Cet inventaire est contradictoire. C'est-à-dire que les communes ont le droit d'exprimer leurs points de vue ou de demander des exonérations.

Ce recensement permet de vérifier le respect des obligations légales en matière de logement social et de calculer les éventuels prélèvements pour les communes déficitaires. Si une commune ne respecte pas ses obligations, elle peut être soumise à des amendes significatives et à une supervision accrue de l'État en matière d'urbanisme. On parle alors de « communes carencées ».

Les données recueillies sont également utilisées pour planifier de nouveaux projets de logements sociaux et pour ajuster les politiques de logement en fonction des besoins locaux.

Cependant, le calcul du taux qui, initialement prend en compte les habitations financées par des prêts aidés de l'Etat, n'a de cesse d'être élargi suites aux attaques, répétées et récurrentes, de la part de nombreux maires et parlementaires. Désormais ont été ajoutés les logements conventionnés Anah et intermédiaires (PLI) ; en intermédiation locative (IML) ; Ehpad et résidences jeunes travailleurs, étudiants, saisonniers etc. ; les logements sociaux vendus et ce, durant 10 ans ; le bail réel solidaire (BRS) ... et actuellement le Ministre du Logement Jeanbrun veut y inclure le logement locatif intermédiaire (LLI) !

QUELLES SONT LES SANCTIONS ET LEUR CALCUL ?

Les communes qui n'atteignent pas le quota de 25% de logements sociaux doivent verser une contribution financière, calculée en fonction du déficit de logements sociaux par rapport au nombre requis. Le montant de cette pénalité est déterminé par décret et dépend de la taille de la commune et de son écart par rapport à l'objectif. Les fonds collectés sont ensuite redistribués pour financer des projets de logement social dans les zones où le besoin est le plus criant.

Les villes peuvent être exemptées de ces prélèvements si elles démontrent des efforts significatifs pour atteindre les objectifs ou si elles font face à des contraintes particulières.

OÙ EN SOMMES-NOUS AUJOURD'HUI DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE 55 ?

Alors même que les contraintes s'amenuisent avec les critères de « logement social », l'application de l'article 55 ne s'applique toujours pas sur l'ensemble du territoire en 2025, date d'atteinte des objectifs.

À ce jour, sur les 2.157 communes qui entrent dans le cadre de la loi, seules 846 atteignent ou dépassent les taux prévus.

54 % des maires ne respectent pas les obligations légales et sans compter les 152 communes spécialement exemptées sur la période 2023-2025.

Ces communes en retard, qualifiées de « déficitaires », sont redevables d'un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales. On le calcule en proportion de leurs potentiels fiscaux et de leur déficit de logements sociaux. Néanmoins, l'on peut déduire de ce prélèvement tous les montants investis dans des logements sociaux. Ce mécanisme peut même aller jusqu'à porter le prélèvement à zéro.

Les communes en situation irrégulière au regard de l'article 55 sont surtout encouragées par l'État à rattraper leur retard. En particulier, depuis la loi 3DS de 2022, les préfets de département peuvent leur proposer un contrat de mixité sociale (CMS) en vue d'atteindre des objectifs de rattrapage.

En cas de non-respect des objectifs triennaux de production de logements sociaux, le préfet peut établir un « constat de carence ». Plus répressif, ce constat peut entraîner des conséquences importantes :

- Majoration du prélèvement jusqu'à cinq fois le montant du prélèvement initial.

- Obligation de réaliser au moins 30 % de logements locatifs sociaux dans toutes les opérations de construction de plus de douze logements ou plus de 800 m2.
- Reprise automatique du droit de préemption urbain (DPU) par le préfet.
- Interdiction de la vente de logements par les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) en l'absence d'un contrat de mixité, sauf au bénéfice d'autres organismes.

Les majorations de carence ont représenté 39 millions d'euros sur la période triennale 2017-2019.

D'autres axes de la loi sont également traduits à travers des dispositifs ou plans :

- Obligation pour les bailleurs d'élaborer des plans de concertation locative (PCL) et de fournir les moyens matériels et financiers nécessaires à leur mise en œuvre.
- Création du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : mieux utiliser les ressources disponibles, revitaliser les quartiers dégradés et limiter l'étalement urbain ; protéger les espaces naturels et agricoles en limitant l'artificialisation des terres ; améliorer les infrastructures et les transports en renforçant les exigences de planification urbaine (PDU)

Ces évolutions montrent une volonté de rendre les politiques d'urbanisme plus inclusives et respectueuses de l'environnement.

- **JOCELYNE HERBINSKI**

LOGEMENT

COMMENT SE DÉFENDRE CONTRE UN COMPLÉMENT DE LOYER ABUSIF ?

Sous certaines conditions, un bailleur peut prévoir au contrat de location un complément de loyer dans les villes où l'encadrement s'applique. Il faut que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Problème, le complément de loyer est parfois employé de manière abusive. Certains propriétaires n'hésitent pas, par exemple, à augmenter un loyer pourtant plafonné, au motif que le bâtiment est équipé d'un ascenseur, qu'un gardien est présent sur place, que le logement se situe à proximité immédiate d'une station de métro ou qu'il ait été récemment rénové ou dispose de doubles vitrages... Ce sont des éléments courants qui ne justifient pas de complément de loyer. Les abus se multiplient avec des suppléments appliqués pour des caractéristiques banales. La difficulté est qu'il n'existe pas de liste officielle des caractéristiques qui peuvent donner lieu à un complément de loyer. Cependant, elles doivent réunir les trois conditions suivantes : Être exceptionnelles ou rare par rapport aux autres logements similaires qui se situent dans le même secteur. Ne pas avoir été comptabilisées lors du calcul du loyer initial. Ne pas compter dans les charges récupérables par le propriétaire ou dans les travaux d'économie énergétique. Il peut par exemple s'agir d'un logement qui dispose d'une vue privilégiée sur un monument historique, ou bien d'un logement qui possède un grand jardin dans un secteur où les jardins sont particulièrement rares.

En revanche, aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale.

Même s'ils ont signé leur bail, les locataires peuvent dénoncer un complément de loyer abusif.

Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose d'un délai de 3 mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la loi n° 89-462

du 6 juillet 1989 précitée, sauf lorsqu'il s'agit d'un bail mobilité soumis au titre Ier ter de la même loi. [...] En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de 3 mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation peut être soulevée d'office par le juge. Le non-respect du délai de trois mois pour saisir la commission départementale de conciliation prive le locataire de toute possibilité de contester le complément de loyer, que ce soit devant la commission ou devant le juge. La demande est alors déclarée irrecevable, sans que le juge n'ait à examiner le fond du litige. A noter que si elle est confirmée au Sénat, la proposition de loi visant à pérenniser, généraliser et améliorer le dispositif d'encadrement des loyers votée le 11 décembre à l'Assemblée nationale pour pérenniser l'encadrement des loyers apporte un certain nombre de modifications concernant le complément de loyers : Une limitation du complément de loyer à 20 % du loyer de référence majoré alors qu'aujourd'hui aucune limite n'est posée au montant du complément de loyer ; la possibilité pour l'autorité publique de mettre en demeure les propriétaires pour complément de loyer abusif alors qu'aujourd'hui l'autorité publique peut seulement intervenir en cas de dépassement de loyer simple ; Le délai de contestation du complément de loyer passerait à 3 ans, une grande avancée car peu de locataires sont assez renseignés sur leurs droits pour pouvoir agir dans des délais si brefs ; L'obligation de justifier la nature du complément de loyer dans l'annonce ;L'interdiction des compléments de loyer pour les logements de moins de 14 m². A suivre ... ● **PHILIPPE TESTE**

Réf. : Article 140 - LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). Proposition de loi visant à pérenniser, généraliser et améliorer le dispositif d'encadrement des loyers.

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE
LE MAL-LOGEMENT INVISIBLE QUI EXPLOSE DANS LE PARC SOCIAL

Face à la hausse continue des prix de l'énergie, les locataires du parc social subissent des hivers de plus en plus difficiles. Logements mal isolés, réseaux de chauffage vieillissants, factures qui s'envolent : la précarité énergétique devient une réalité quotidienne pour des millions de ménages. Un enjeu majeur pour le droit à un logement digne, que la CNL porte depuis des années.

Selon l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE), environ 3,1 millions de ménages étaient en situation de précarité énergétique en 2023, soit 10,1 % des foyers français incapables de chauffer correctement leur logement ou contraints de consacrer une part trop importante de leurs revenus aux dépenses d'énergie. Les premières données consolidées publiées en 2024 confirment une tendance stable mais élevée, autour de 3,1 à 3,3 millions de ménages concernés, sans que l'ONPE n'ait encore publié d'estimation complète pour 2025.

Dans le parc social, souvent présenté comme plus performant que le parc privé, la situation se dégrade pourtant : chaudières collectives vieillissantes, hausses de charges, pannes à répétition, et retards dans les rénovations thermiques accentuent les difficultés. Pour de nombreuses familles, l'hiver s'anticipe désormais avec angoisse.

DES CHARGES QUI EXPLOSENT, DES LOGEMENTS QUI FATIGUENT

Entre 2023 et 2024, plusieurs réseaux de chaleur urbains ont augmenté leurs tarifs de 15 à 30 % selon les données compilées par la Commission de régulation de l'énergie (CRE).

Pour les locataires chauffés collectivement, cette hausse se traduit par des provisions de charges revues à la hausse, (parfois très brutalement) ; des régularisations lourdes, impossibles à absorber pour les ménages modestes ; et des choix contraints : baisser le chauffage, limiter l'usage de l'eau chaude, acheter des radiateurs d'appoint pourtant très énergivores.

Dans de nombreux quartiers populaires, les locataires doivent composer avec des immeubles mal isolés, hérités des années 1960-1970, où les pertes de chaleur sont importantes. L'ADEME estime que 7 millions de logements restent des passoires thermiques en France. Si le parc social est globalement moins énergivore que le parc privé, l'Union sociale pour l'habitat alerte depuis plusieurs années : la rénovation thermique demande des investissements massifs, et les bailleurs ne peuvent plus absorber seuls la hausse des coûts de l'énergie.

DES VIES ABÎMÉES PAR LE FROID ET LES PANNES

Dans certaines résidences HLM, les réseaux de chauffage sont si vétustes que les coupures se multiplient. À cela s'ajoute parfois un état dégradé des parties communes et des ascenseurs, créant un quotidien plus difficile encore pour les habitant.es.

Pour la CNL, la précarité énergétique n'est pas une fatalité mais le résultat direct de politiques publiques insuffisantes. Un plan massif de rénovation thermique, financé par l'État, est indispensable pour résorber les passoires thermiques dans le parc social comme dans le parc privé.

La CNL plaide pour la création d'un véritable service public de l'énergie, capable de garantir des tarifs accessibles, transparents et gérés démocratiquement. Enfin, elle réaffirme son appel à la mise en place d'une Sécurité sociale du logement, intégrant un volet dédié à l'énergie pour sécuriser durablement l'accès à un logement décent et chauffé dignement pour toutes et tous.

● **LÉA RIVIÈRE**

« L'ENJEU AUJOURD'HUI EST DE PROPOSER DES LOGEMENTS DURABLES, CONFORTABLES, SAINS… ET COMPATIBLES AVEC LE BUDGET DES MÉNAGES. »

Depuis plus de cinquante ans, l'association QUALITEL œuvre pour améliorer la qualité des logements en France. Partenaire de la CNL, elle s'engage aux côtés des locataires pour répondre aux défis de la crise du logement, qui se double de questions écologiques, sociales et sanitaires majeures. Quelles garanties apporter aux habitants ? Quel rôle pour les certifications, l'expertise indépendante et le dialogue entre acteurs ? *Logement et famille* a rencontré Antoine Desbarrières, directeur de QUALITEL, pour faire le point sur l'évolution des missions de l'association et ses priorités face aux nouvelles exigences de l'habitat.

Depuis 1974, QUALITEL œuvre pour la qualité de l'habitat. Comment cette mission a-t-elle évolué au fil du temps et quelles sont aujourd'hui vos priorités face aux nouveaux défis du logement ?

Depuis 1974, la mission de QUALITEL est restée la même : œuvrer pour l'amélioration de la qualité des logements en France, pour tous et au bénéfice des habitants. Au fil du temps, les enjeux qui structurent cette qualité ont profondément évolué.

Au départ centrées sur quelques éléments tels que le confort acoustique, nos actions se sont progressivement élargies pour intégrer des dimensions essentielles comme la performance énergétique, la qualité de l'air intérieur, l'accessibilité aux personnes en situation de handicap, et plus récemment, l'empreinte environnementale du bâtiment ou encore la capacité d'un logement à résister face aux aléas climatiques.

Aujourd'hui, nous faisons face à trois défis majeurs pour la qualité du logement :

- La transition écologique, qui exige de concilier sobriété énergétique, réduction des émissions et adaptation au changement climatique.
- La justice sociale, car la qualité du logement ne doit pas devenir un luxe : elle doit être accessible à tous, quels que soient les revenus ou le territoire.
- La confiance des usagers, qui attendent transparence, lisibilité et accompagnement face à la complexité croissante du logement et des travaux.

Notre priorité est d'apporter aux habitants, aux collectivités et aux professionnels des repères fiables, fondés sur l'expertise, l'indépendance et l'intérêt général.

Vous travaillez avec des acteurs très divers (organisations professionnelles, associations de consommateurs et pouvoirs publics). Comment QUALITEL parvient-elle à faire dialoguer ces mondes parfois éloignés autour de la qualité du logement ?

C'est une force et une particularité de QUALITEL : notre gouvernance associe des acteurs dont les points de vue peuvent parfois diverger, mais qui se retrouvent autour d'un objectif commun : améliorer durablement la qualité de l'habitat.

Pour créer ce dialogue, nous nous appuyons sur une gouvernance pluraliste, où chacun- associations de consommateurs telles que la CNL, professionnels, experts, pouvoirs publics - peut exprimer ses attentes et contribuer aux orientations. Nous nous appuyons sur une culture de la neutralité, essentielle pour arbitrer et faire émerger des solutions communes. Nous nous appuyons également sur des données et études objectives, qui posent un constat partagé et facilitent la prise de décision.

> **« Notre gouvernance associe des acteurs dont les points de vue peuvent parfois diverger, mais qui se retrouvent autour d'un objectif commun : améliorer durablement la qualité de l'habitat. »**

Cette capacité à rassembler des univers différents fait de QUALITEL un tiers de confiance reconnu, au service de l'intérêt collectif.

La question du confort et de la performance énergétique prend une place croissante dans le débat public. Comment accompagnez-vous la transition vers un habitat à la fois plus durable, plus sain et plus accessible à tous ?

> **« La certification permet d'assurer que les logements neufs ou rénovés répondent à des exigences de qualité strictes et vérifiées.»**

L'enjeu aujourd'hui n'est plus seulement d'avoir des logements techniquement performants : il s'agit de proposer des logements durables, confortables, sains… et compatibles avec le budget des ménages.

Pour accompagner cette transition, nous intervenons essentiellement avec la certification NF Habitat qui offre un cadre clair et solide aux promoteurs et aux bailleurs sociaux pour construire ou rénover des logements de qualité. Les exigences sont précises, contrôlées, et couvrent l'ensemble des dimensions qui comptent pour les habitants :

- une bonne luminosité naturelle,
- un confort thermique garanti été comme hiver,
- une qualité de l'air intérieur maîtrisée,
- un agencement fonctionnel et optimisé des espaces,
- des matériaux et équipements durables.

La certification intègre également de nombreux critères visant à rendre les logements plus économes en énergie, en carbone ou encore en eau. Cela contribue à réduire l'empreinte environnementale des bâtiments, mais aussi à maîtriser les charges, un enjeu central pour les ménages.

En résumé, NF Habitat (qui peut être associée au marquage HQE pour des niveaux de performance supérieurs) propose une approche globale qui prend en compte le confort, la santé, la sécurité et l'environnement, sans opposer ces dimensions mais en les conciliant de manière cohérente et vérifiée.

En quoi vos travaux (certification, études, actions de sensibilisation) peuvent-ils contribuer à améliorer concrètement le quotidien des locataires ? Répondre aux revendications portées par des associations comme la CNL ?

Nos actions ont un impact direct sur le quotidien des locataires, parce qu'elles portent sur ce qui fait leur vie de tous les jours : la chaleur l'hiver, la fraîcheur l'été, le bruit, la lumière, la qualité de l'air, la sécurité, la facture énergétique…

Nous l'avons vu, la certification permet d'assurer que les logements neufs ou rénovés répondent à des exigences de qualité strictes et vérifiées, ce qui limite les défauts, améliore le confort et favorise des charges maîtrisées.

Ensuite, nous agissons par l'information et la sensibilisation des habitants, car nous sommes convaincus que la qualité d'un logement se construit dans le temps. L'entretien, l'usage, les bons gestes du quotidien ont un impact majeur sur le confort, la santé et les qualités du logement.

C'est pourquoi nous mettons à disposition, sur notre site qualitel.org, une mine de conseils pratiques, fiables et accessibles, pour aider chacun à mieux entretenir ou rénover son logement. Ce travail répond à une réelle attente : le site enregistre plus de 3 millions de visites chaque année.

Les revendications portées par la CNL - qualité du bâti, maîtrise des charges, santé, transparence - sont pleinement cohérentes avec nos missions. Notre rôle est d'apporter des preuves, des méthodes et des outils pour que ces attentes légitimes se traduisent dans les faits.

● PROPOS RECUEILLIS PAR MARIE PIERRE VIEU

QUALITEL EN 6 DATES

1974 Création de l'Association QUALITEL à l'initiative du secrétaire d'État au logement, pour promouvoir la qualité de l'habitat après la période de construction de masse.

1982 QUALITEL est reconnue comme organisme certificateur, donnant une portée officielle à son label.

1985 Le label Qualitel devient une certification encadrée par le Code de la consommation.

2003 Lancement de la certification Habitat & Environnement, intégrant les enjeux environnementaux dans l'évaluation des logements.

2015 Création de la certification unique NF Habitat – NF Habitat HQE, repère central de la qualité du logement neuf, rénové et exploité.

2021 Extension de la certification HQE à l'international pour les projets résidentiels, affirmant le rayonnement du groupe QUALITEL. ●

LIVRES, TV, SORTIES POUR PENSER LE LIEN. HABITER, TRANSMETTRE, S'ENTRAIDER, FAIRE SORORITÉ.

Dans l'esprit des valeurs de la CNL, voici une sélection de lectures, série et CD qui nous invitent à mieux façonner les liens entre les êtres.

Des moments chaleureux en perspective, à privilégier durant les fêtes de fin d'année.

« FAIRE DE LA PLACE » KARINE SAHLER

Dans *Faire de la place* (aux éditions Les Renversantes, 2025), Karine Sahler invite à libérer de l'espace (matériel et mental) pour mieux respirer dans un monde saturé d'objets, de sollicitations, d'« urgences » et de bruit. Agrégée de géographie, elle interroge notre culture de l'accélération et propose une vision écologique du tri, où prendre soin de son espace revient à repenser sa manière de consommer et d'habiter.

Sahler ne propose pas de *tutos* de rangement. Elle explore ce qui se joue derrière l'encombrement : ce que les objets racontent, les peurs qu'ils cachent, les choix qu'on retarde ou qu'on n'ose pas faire. Pour elle, se désencombrer, c'est apprendre à choisir, ce que l'on garde, ce que l'on transmet, ce que l'on jette, mais aussi ce que l'on regarde, écoute ou les personnes qu'on laisse ou non entrer dans notre vie.

En ouvrant un espace de lien avec soi, les autres et avec son habitat, l'autrice invite à vivre autrement, avec moins mais mieux. On y trouve des réflexions sur la cohabitation, le partage, la mutualisation, très en phase avec l'exigence d'habitat digne pour toutes et tous portée par la CNL. « *Faire de la place* » devient alors une méditation moderne : un texte qui invite à alléger le quotidien, à se rapprocher de son moi intérieur et à faire de la place aux autres. Un livre doux, salvateur, à placer sous le sapin pour démarrer l'hiver avec un esprit apaisé.

● **LÉA RIVIÈRE**

« LE PAYS DES AUTRES » LEÏLA SLIMANI

Avec *Le Pays des autres* (aux éditions Gallimard, 2020), Leïla Slimani signe une fresque familiale traversée par les rapports de genre, de culture et de pouvoir. Le roman s'ouvre en 1944 : Mathilde, Alsacienne, épouse Amine, Marocain, et s'installe à Meknès pour cultiver des terres difficiles. Le couple affronte les logiques coloniales, les discriminations et la difficulté de bâtir une vie commune dans un pays où aucun ne maîtrise vraiment les règles.

Slimani décrit avec finesse le désir d'émancipation de Mathilde, son incapacité à comprendre le monde qui l'entoure et son sentiment d'être enfermée dans un pays où la liberté des femmes est limitée. Elle aime Amine, mais se sent coincée, surveillée, et rêve d'un horizon plus ouvert.

Face à elle, Amine est lui aussi traversé de paradoxes : il aime cette femme qui ne comprend pas son pays et se vit parfois comme un homme partagé entre amour et loyauté culturelle.

Ce sont les silences, les gestes d'entraide, les résistances ordinaires qui tissent la trame. Le livre interroge aussi l'habitat, la terre, le lieu d'appartenance, autant de thèmes qui résonnent avec les valeurs portées par la CNL : la dignité de vivre quelque part, le droit à un espace qui permet de s'épanouir, les tensions entre contraintes sociales et désir intime. Un roman puissant et profondément humain, qui éclaire nos sociétés à travers l'histoire d'un couple et de ses contradictions.

● **LÉA RIVIÈRE**

« L'ART DE LA JOIE » DE GOLIARDA SAPIENZA ADAPTÉ EN SÉRIE

Adapter *L'Art de la joie* en série est plus qu'un geste artistique : c'est un acte de réparation. Le roman de la comédienne et autrice Goliarda Sapienza, écrit entre 1967 et 1976 et achevé cette année-là, fut refusé par toutes les maisons d'édition italiennes. Jugé trop libre, trop scandaleux, trop inclassable, il resta inédit du vivant de son autrice, qui finit par renoncer à se battre pour « son enfant mort-né » avant de disparaître en 1996, à 70 ans. Ce n'est qu'à titre posthume que le texte trouva son chemin, publié intégralement en 1998 chez Stampa Alternativa, après une diffusion confidentielle, puis en France en 200. Une histoire d'acharnement, de transmission et de retard politique.

Car *L'Art de la joie* est tout sauf un roman aimable. Il suit Modesta, née le 1er janvier 1900, dans une maison pauvre d'un pays encore plus pauvre, mais qui va se hisser bien au-delà des limites de son village et de son siècle. Enfant, elle observe et analyse le monde. Intelligente, façonnée par l'histoire sociale et politique de la Sicile, par un milieu anarcho-socialiste, elle avance libre, protégée par un talisman intérieur à toute épreuve : cet « art de la joie » qui relève moins du sentiment que d'une discipline d'émancipation.

Envoyée au couvent, puis propulsée dans un palais aristocratique après la mort de sa protectrice, Modesta s'introduit dans la noblesse par un mariage arrangé sans jamais se soumettre aux règles du jeu. Elle transgresse tout : les classes, les genres jusqu'au normes sexuelles. Elle est une femme qui se sait se libérer de toutes les formes d'aliénation, refuse l'ordre existant, devient une combattante contre le fascisme de Mussolini : à aucun moment n'abdique.

En faisant de ce texte longtemps étouffé une série, l'actrice italienne Valeria Golino ne modernise pas l'autrice Sapienza : elle révèle à quel point son œuvre nous parle encore. À l'heure où l'on célèbre volontiers des héroïnes consensuelles, *L'Art de la joie* rappelle qu'il existe des femmes qui traversent l'histoire sans demander la permission — et que cette liberté-là a toujours un coût.

● **MPV**

L'art de la joie. Sur T18 à partir du 15 décembre.

RETOUR RÉUSSI POUR LIO

Née pin-up dans les années 80, devenue comédienne populaire dans les années 90 et 2000 (*Mariages, Itinéraires d'un enfant gâté*), Lio n'a jamais été là où on l'attendait. Artiste libre, elle a aussi payé le prix fort de son courage : blacklistée pour avoir dénoncé, bien avant #MeToo, les violences faites aux femmes et le harcèlement dans le milieu musical, en particulier le féminicide de Marie Trintignant, elle a longtemps été renvoyée à la marge du métier : un temps ringardisé. Erreur de perspective.

Avec *Geoid Party in the Sky* né un an après la mort de son fils Diego, Lio signe un retour éclatant qui entre noirceur et lumière, fait le choix de l'authenticité. Ce nouvel album, écrit et composé avec de jeunes artistes de la nouvelle scène (Louanne), est bien l'un de ses disques les plus aboutis et un des plus personnels. On y retrouve ce qui a toujours fait sa singularité : une pop lumineuse, des textes à double lecture, une fausse légèreté qui dit beaucoup du monde et de ses déréglements.

Album de retrouvailles et de transmission, *Geoid Party in the Sky affirme* une modernité intacte, célèbre la sororité. *Fille à mère/ Même histoire/ Femme amère/ Même combat* chante Lio démontrant qu'elle n'est pas seulement une vétérane de la pop : elle est une artiste toujours nécessaire.

● **MPV**

Geoing in the Sky. Lio. 14,99 euros

Pour que Noël n'oublie personne,
DONNEZ
de l'argent
MERCI !
SECOURS POPULAIRE FRANÇAIS
DIS-MOI CONFIANCE
LE PÈRE NOËL VERT DU SECOURS POPULAIRE AGIT DEPUIS 40 ANS.
AVEC LES ENFANTS COPAIN DU MONDE, DEVENEZ PÈRE NOËL VERT.
P.B.