les cahiers du saint georges

AR HLM PACA CORSE

23

« Oui au logement social »

Rencontre avec Jean-Louis Dumont,
Marie-Noëlle Lienemann
et Alain Cacheux

Aix-en-Provence, le 16 mars 2017

L'AR Hlm PACA & Corse est née en septembre 1975 de la volonté commune des organismes Hlm exerçant leur activité en Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse.

En tant que niveau régional de l'organisation professionnelle Hlm, sa vocation est de représenter le mouvement Hlm régional et d'entretenir une relation permanente avec tous ses partenaires, de contribuer à l'animation technique du secteur professionnel et de valoriser son activité et son image.

L'Association régionale rassemble 47 organismes (23 Entreprises Sociales pour l'Habitat, 9 Coopératives Hlm, 2 SACICAP et 13 Offices Publics de l'Habitat).

En outre, dans le cadre d'une convention avec la Fédération régionale des EPL PACA, 11 Entreprises Publiques Locales (ex-SEM) participent à son programme d'activité.

Elle est administrée par un conseil de 22 organismes qui élit en son sein un bureau regroupant une dizaine de dirigeants ; son président est Bernard Oliver, président de l'ESH Famille & Provence et de la Coopérative Hlm Le Foyer de Provence.

Elle est membre de la Fédération nationale des Associations régionales (FNAR), composante de l'Union sociale pour l'habitat (ex-Union nationale des Hlm).

Provence-Alpes-Côte d'Azur
04 - Alpes-de-Haute-Provence
05 - Hautes-Alpes
06 - Alpes-Maritimes
13 - Bouches-du-Rhône
83 - Var
84 - Vaucluse

Corse
2A - Corse-du-sud
2B - Haute-Corse

Les chiffres-clés des organismes de logement social de Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse :

> ils gèrent près de 298 000 logements locatifs sociaux*,

> soit 96 % du parc locatif social des deux régions,

> et un logement locatif sur quatre tous statuts confondus (locatif privé, locatif social, meublés et gratuits).

L'immobilier social, c'est aussi :

> près de 7000 nouveaux logements sociaux livrés chaque année,

> 5 900 salariés et 500 administrateurs bénévoles

> environ 1,2 milliard d'euros injectés dans l'économie régionale du BTP au titre de la seule activité de production (hors réhabilitation et petits investissements), permettant la création ou le maintien de près de 5 000 emplois dans l'économie régionale du bâtiment.

** Sources : DREAL PACA et DREAL Corse - RPLS au 1/01/2014*

Union sociale pour l'habitat

« OUI AU LOGEMENT SOCIAL »

Réunion thématique avec les organismes régionaux et les dirigeants de l'USH

Hôtel Renaissance à Aix-en-Provence, le 16 février 2017

A l'occasion du lancement de la campagne nationale « Oui au logement social » que porte l'Union sociale pour l'habitat, ses principaux dirigeants **sont venus rencontrer à Aix-en-Provence les organismes Hlm de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur** pour échanger avec eux autour de thèmes fondamentaux de leur pratique quotidienne.

L'ensemble de la réunion a été co-animé par Valérie Cruchet-Taïeb, conseillère à l'action professionnelle à l'USH, et Philippe Oliviero, directeur de l'AR Hlm PACA & Corse.

Introduites par Marianne Louis, secrétaire générale de l'USH, **trois tables rondes ont donné la parole aux acteurs locaux** sur les trois thèmes essentiels que sont la production d'une offre nouvelle et la rénovation du parc existant, la réforme de la gestion de la demande et des attributions par la loi Alur et enfin, le partenariat à créer avec les élus locaux et les collectivités.

A l'image du record historique des agréments obtenus en 2016 (12 602 logements), record annoncé par Bernard Oliver en introduction des débats, l'ensemble de la matinée a mis en lumière un savoir-faire, une expertise et des potentialités importantes des organismes présents sur la région, aussi bien dans la démarche entreprise collectivement sous l'égide de l'AR Hlm PACA & Corse pour mieux gérer la demande et la saisie des dossiers dans le SNE que dans le dialogue établi de façon quasi permanente avec les élus et les maires de plus en plus favorables à favoriser des programmes de logements Hlm sur leur territoire.

En fin de réunion, **une conférence de presse** face aux journalistes locaux a permis de brosser un tableau général de la situation des organismes Hlm et du logement social en France et d'exposer les modalités de la campagne « Oui au logement social » ainsi que les propositions que le mouvement Hlm soumet aux différents candidats aux futures élections.

Le présent Cahier du Saint Georges rend compte aussi bien des échanges de la matinée lors des trois tables rondes que des propos prononcés durant la conférence de presse.

Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la fédération des coopératives Hlm, Alain Cacheux, président de la fédération des Offices publics Hlm et Jean-Louis Dumont, président de l'Union sociale pour l'habitat sont venus rencontrer les organismes Hlm de la région PACA le 16 février 2017 à Aix-en-Provence. Un grand nombre de bailleurs sociaux étaient présents représentés par leurs directeurs généraux, directeurs de la communication ou directeurs du développement.

« OUI AU LOGEMENT SOCIAL »

Présentation de la campagne nationale

LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT RENCONTRENT LES ORGANISMES HLM DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Aix-en-Provence, le 16 février 2017

En accueillant les représentants de l'Union sociale pour l'habitat et les participants à la rencontre, **Bernard Oliver, président de l'AR Hlm PACA & Corse,** rappelle que *« la région a eu beaucoup de chance ces dernières années avec trois préfets visionnaires et très impliqués dans la problématique du logement, Christian Frémont, Michel Cadot et Stéphane Bouillon. Ils nous ont beaucoup aidés. A l'époque, Christiant Frémont trouvait que la région n'était pas très bonne élève avec ses 3 500 logements sociaux agréés par an.* ***En 2016, nous avons produit 12 602 logements sociaux, record historique*** *»*. En précisant que ce sont tous les acteurs concernés qui ont fait des efforts pour arriver à un tel développement, **Bernard Oliver** note que *« produire 4 fois plus de logements avec des crédits qui sont loin d'être 4 fois plus importants, c'est quand même un exploit »*. La moindre des réussites des bailleurs sociaux n'étant pas *« d'avoir su convaincre des élus qui ne sont pas toujours très volontaires. »* Le président de l'Association régionale des organismes Hlm sait pourquoi ces élus sont convaincus. *« Nous sommes dans la recherche permanente de qualité. Notre objectif est de développer encore notre production, mais surtout de la diversifier. »*

A quelques semaines des élections présidentielles, *« je ne suis pas très optimiste si je regarde les programmes des différents candidats »*, poursuit **Bernard Oliver**, *« mais je suis sûr que nous allons garder le cap du développement. Et que nous saurons cultiver le partenariat avec les collectivités, un élément qui est pour nous absolument essentiel »*.

Pour **Jean-Louis Dumont, président de l'Union sociale pour l'habitat**, *« quand on dit* « Oui au logement social »*, tout est dit »*. Il remarque qu'*« il y a une volonté politique stratégique au plus haut niveau. Nous y répondons par la construction neuve, la reconquête des centres villes, dans les centres urbains et dans les bourgs ruraux. Aujourd'hui, nous disons* « Oui au logement social » *pour interpeller les pouvoirs publics, les candidats à la présidentielle, aux législatives et dans quelques mois aux sénatoriales. Pour engager cette démarche, il nous fallait mener une réflexion collective pour analyser la situation et exprimer ensuite les conditions de la réussite. Cap Hlm a fait cette analyse et a permis de développer des propositions et de sensibiliser ceux qui, demain, vont prendre des décisions »*.

« Nous disons « Oui au logement social » pour interpeller les candidats à la présidentielle, aux législatives et bientôt aux sénatoriales. »

Jean-Louis Dumont

Mais cette campagne ne veut pas uniquement mobiliser les élus et les candidats, nationaux ou locaux. « Oui au logement social » *est lancé pour interpeller aussi les organismes Hlm et l'ensemble de nos partenaires. La population française dans toute sa diversité doit pouvoir être logée décemment. Il faut que, dans nos départements, nos intercommunalités, nos communes, des mesures concrètes soient prises pour nous aider à rendre les services que nous savons prodiguer et surmonter la limitation toujours plus grande des ressources disponibles des demandeurs.* ***Nous, organismes Hlm, nous ne devons oublier personne, étudiants, personnes âgées, ménages modestes, familles recomposées... »***

Cette campagne est donc aussi, pour le président de l'Union, le moyen de montrer que les organismes Hlm sont une force de proposition. *« Les Hlm sont capables de répondre aux demandes de la société. A travers cette campagne* « Oui au logement social », *nous devons pouvoir utiliser la relation privilégiée que chaque di-*

rigeant d'organisme entretient avec les acteurs locaux. Cette capacité d'échange nous permet de faire de la pédagogie. Et nous devons le faire sans cesse… »

Le financement reste une grande inconnue. *« Demain il y aura de plus en plus d'opérations de renouvellement urbain.* ***Face aux besoins, peut-on imaginer qu'on ne finance pas, que l'Etat ne finance plus ? Non ! Il en a l'obligation.*** *Est-ce que la République peut se permettre de laisser des zones de non-droit se développer, des populations entières quasiment abandonnées ? Les pouvoirs publics doivent prendre conscience que les Hlm connaissent particulièrement bien les habitants. Nous n'avons pas la prétention de nous charger des politiques d'éducation ou de santé publique mais c'est même notre rôle de participer à l'avenir des quartiers. Je veux faire passer ce message fort aux pouvoirs publics. »*

« L'Etat sans argent devient facilement un prédateur. Au sein du mouvement Hlm, nous avons réalisé la mutualisation de certains moyens. Elle a été réussie parce que tous les organismes y ont participé. Nous avons démontré que nous savions préparer l'avenir, tous ensemble et en bonne harmonie. Cette mutualisation, c'est un flux financier qui reste à l'intérieur du mouvement Hlm. C'est la capacité dégagée pour pouvoir se battre ensemble. Et c'est le symbole de ce que nous devons continuer à faire demain, tous ensemble. »

« Tous ensemble, les acteurs du logement, qu'ils soient publics ou privés, tous nous pouvons continuer à développer notre offre de logements. Un pays n'est grand que si sa population adhère à un projet commun. Ce projet a une facette « lien social et solidarité », *une autre facette* « lien citoyen », *une autre encore* « formation », *nous les dessinons. Il ne s'agit plus désormais simplement de construire des logements, mais de créer le cadre de vie de demain. »*

Jean-Louis Dumont n'ignore pas que le problème des attributions est une pierre de touche du dispositif. *« Le législateur sait-ils combien de personnes participent aux commissions d'attribution de logements ? Comment fonctionnent ces commissions ?* ***Je leur demande simplement une chose : qu'on nous fasse confiance !*** *Qu'on nous contrôle ensuite, bien entendu, cela va de soi, mais avant, qu'on nous fasse confiance ».*

« Il ne s'agit plus simplement de construire des logements, mais de créer le cadre de vie de demain. »

Jean-Louis Dumont

Table ronde 1
La production de l'offre nouvelle et la rénovation du parc

« Toutes les pistes sont bonnes pour faire baisser les charges. Pourquoi ne pas expérimenter l'autoproduction d'énergie ? »

Marianne Louis

Marianne Louis, secrétaire générale de l'Union sociale pour l'habitat, prononce quelques mots de mise en perspective de la thématique choisie. *« Les Hlm ont effectivement un projet de société, Cap Hlm a identifié 45 propositions. Certaines relèvent de nous-mêmes, d'autres appellent l'intervention des pouvoirs publics et nous devons les sensibiliser. C'est ce que nous faisons à travers cette campagne* « Oui au logement social » *et à travers 23 clés de la réussite que nous soumettons aux candidats et sur lesquelles nous leur demandons de prendre position. »* Une présentation de ces questions sera faite nationalement le 14 mars.

La région PACA a réalisé une réelle performance ces dernières années en termes de production neuve et de renouvellement urbain. **Marianne Louis** pense que la situation devra continuer d'évoluer positivement.

Elle se félicite de l'effort réalisé également sur la réhabilitation du parc. *« L'offre neuve, évidemment c'est bien, mais l'attractivité du parc ancien est importante. Le mouvement Hlm a porté l'idée, la Caisse des dépôts l'a fait, les prêts* « haut de bilan » *sont taillés pour soutenir les organismes Hlm en matière de travaux de rénovation. Et ils s'en servent bien. »*

Marianne Louis annonce quatre remarques en préambule à la table ronde. *« La première, c'est qu'il est indispensable de maintenir un haut niveau de production. Ensuite, évidemment, comme je le disais, la création des prêts* « haut de bilan » *est une excellente chose, mais uniquement dans la mesure où ils viennent abonder des travaux supplémentaires. Il faut donc absolument préserver le*

socle des aides à la pierre. ***Nous avons besoin d'une vision programmatique qui fixe des objectifs et qui pose les questions de fond.*** *Comme par exemple celles du niveau des loyers et du type de logements qu'on développe. »*

Ensuite, elle pointe une nécessité, celle de l'adaptation de l'offre aux besoins réels. *« Comment le faire pour que cette adaptation soit réelle et non pas théorique ? On s'aperçoit, par exemple, qu'il y a aujourd'hui une demande importante de PLAI. Comment faire pour en booster la production de façon réactive ? »* Le niveau des charges, enfin, est sa quatrième préoccupation. *« Il faut obligatoirement que nous trouvions le moyen d'intervenir de façon significative sur le niveau des charges. Toutes les pistes sont bonnes à explorer, nous ne devons en fermer aucune. Je pense, par exemple, à l'autoproduction d'énergie. Pourquoi ne pas expérimenter dans cette voie ? »*

Philippe Oliviero, directeur de l'AR Hlm PACA & Corse, détaille pour sa part les raisons du choix des intervenants. *« Il y a une telle richesse dans les diverses expériences menées en PACA qu'il n'y avait pas de véritable problème pour trouver des témoins. Nous avons choisi deux directeurs généraux de deux organismes du Var, un département qui concentre tous les problèmes qu'on peut rencontrer dans la région, avec un littoral très tendu, un arrière-pays plus ou moins abandonné et une zone tampon entre les deux, le long de l'autoroute A8, celle qui relie Aix-en-Provence à Nice, avec de nombreuses zones dortoirs. »*

Il fait allusion ensuite à l'étude que la Cellule économique régionale de la construction (CERC) a menée, à la demande des différents acteurs du secteur (Association régionale Hlm, Etat, Fédération régionale du Bâtiment, Fédération des promoteurs immobiliers) sur le poids économique du logement social. *« Cette étude a permis d'ouvrir de nombreuses portes et de mieux comprendre l'apport du logement social dans le dynamisme des territoires. De la même façon, l'enquête menée par la DREAL sur les freins opérationnels à la production de logements sociaux a mis en lumière le poids de la Vefa dans cette production : 50 % sur la région, avec des variations selon les territoires et selon les organismes, entre 20 et 70 %. Ces études ont ancré la réflexion du Conseil régional pour délibérer sur les modalités de son nouveau cadre d'intervention en faveur du logement. »*

Premier témoin à prendre la parole, **Pascal Friquet, président du directoire de l'ESH Logis Familial Varois**, groupe Logement Français, explique que son organisme *« est implanté dans les*

> ***« L'ÉTUDE DE LA CERC SUR LE POIDS ÉCONOMIQUE DU LOGEMENT SOCIAL PERMET DE MIEUX COMPRENDRE L'APPORT DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE DYNAMISME DES TERRITOIRES. »***
>
> **PHILIPPE OLIVIERO**

Bouches-du-Rhône, le Var et les Alpes-Maritimes. Ce n'est pas un hasard. Quand on regarde la production régionale de 2016, qui s'élève à 12 602 logements, on voit que 11 400 de ces logements sont sur ces trois départements. Je voudrais préciser aussi que la Vefa, malgré le taux élevé, n'est toujours qu'un complément : la production interne aux organismes Hlm a augmenté régulièrement ces dernières années. »

Il demande à faire un commentaire sur l'étude de la DREAL. *« Il y a un CRH qui se réunit cet après-midi. L'Etat va nous demander de produire + 15 % en 2017, par rapport à 2016. Si on écoutait les demandes qui viennent de Paris, notre objectif serait de 21 000 logements. C'est significatif de l'échange que nous avons avec la Préfecture de Région et avec ses services. Nous avons un vrai dialogue. »*

« Malgré son taux élevé, la Vefa reste un complément : la production interne aux organismes Hlm a augmenté régulièrement ces dernières années. »

Pascal Friquet

Pour lui, sur PACA, il y a trois points qui restent problématiques. *« Le marché du foncier est très tendu sur le littoral et il y a donc une spéculation importante qui nous pénalise. Ensuite, le deuxième problème est* ***l'insuffisance notoire de stratégie publique en matière aménagement.*** *Il n'y a qu'à comparer notre situation à celles de métropoles comme Montpellier, Lyon ou Bordeaux. Notre culture de l'aménagement est très faible, l'espoir c'est que nous avons des marges de progression importantes. La production de logements se fait au coup par coup et il est donc très difficile d'envisager des opérations de mixité. Les choses évoluent un peu ces dernières années, mais assez lentement, tout de même. »*

« Et enfin, il y a chez nous un phénomène réellement handicapant, ce sont les recours systématiques contre nos opérations. Des recours en grande majorité mafieux, en tout cas destinés à faire pression. C'est aussi très handicapant. » Il y a tout de même une note positive pour Pascal Friquet, c'est l'effort réalisé par le Var. *« Malgré tous ces obsctacles, je voudrais mettre l'accent sur la production dans le Var, qui a été multipliée par 6 en quelques années. C'est un excellent résultat. »*

Martial Aubry, directeur général de l'OPH Var Habitat, choisit pour sa part de mettre l'accent sur *« **la progression de la production de logements Hlm qui a été très rapide dans le Var : 560 logements en 2007, 3 000 aujourd'hui.** La politique de l'Etat a été tout à fait cohérente depuis dix ans, avec des règles fixées et stables. Ce qui fait que **les grands EPCI du territoire ont pris le problème du logement très au sérieux.** Je pense à Toulon, à Draguignan, à Fréjus, qui ont travaillé sur les documents d'urbanisme pour planifier réellement une politique. Deux d'entre eux (sauf Toulon) ont demandé la délégation des aides à la pierre. »*

Quels sont alors les obstacles qui freinent encore le développe-

ment ? « *Le problème vient de la demande qui nous est faite. En 2016, par exemple, il fallait produire 56 % de T2. Aujourd'hui, ce pourcentage est passé à 30 %. On ne peut pas s'adapter si vite. Et puis, surtout, les aides financières se sont effondrées. La production a été multipliée par 6, mais pas les financements. Au prorata par logement, les aides de l'Etat sont donc 6 fois moindres et* ***il nous faut donc faire appel de plus en plus à nos fonds propres****. En parallèle, la crise s'estompe et on voit les prémisses d'une reprise qui, inévitablement, fait monter les prix de construction et booste la promotion privée. Heureusement que la Vefa nous permet de prolonger notre effort.*

Pour **Martial Aubry**, le vrai atout du Var, c'est l'intervention de l'Etablissement public foncier régional (EPF). « *L'EPF est notre premier partenaire pour développer des projets et nous donner accès à un foncier qui n'était pas disponible avant. Et* ***la notion d'aménagement qu'apporte l'EPF est essentielle.*** *Ce n'est pas plus cher, mais c'est plus efficace. Conclusion : une nouvelle grande dynamique pour nous et une production qui suit.* »

Mais il faut continuer à adapter la production à la demande. « *Dans le département, la demande est très forte au sud et plutôt atone au nord. Ce n'est pas une surprise. Et nous nous concentrons, évidemment, sur les zones où la demande est importante, avec des vrais produits sociaux, des PLAI et des PLUS. Var Habitat livrait en moyenne 200 logements par an, nous allons en livrer 600 cette année. Cela induit des enjeux majeurs pour nous en termes d'organisation interne, de mixité, et de gestion des attributions, surtout. Nous sommes très attentifs à ne pas créer les ghettos de demain.* »

Marie-Noelle Lienemann, présidente de la fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm, demande alors ce qu'il en est de l'accession sociale. « *Et cet outil adapté qu'est le PSLA ? Vous n'en parlez pas. On ne peut pas nier qu'il y a un problème de gestion des Vefa à long terme. Les gens voudront-ils continuer à payer plus cher le même logement ?* ***Et pourquoi ne pas faire de la Vefa à l'envers ? Des logements construits par des organismes Hlm et revendus au privé ?*** *Il faudrait expérimenter un tel mécanisme…* »

Sénatrice depuis 2011, elle se fait l'écho des demandes des élus de la Chambre haute. « *Beaucoup de sénateurs se plaignent de la dévitalisation des centres bourgs en zone rurale. Les Offices publics Hlm ne sont pas efficaces dans ces situations. Pourquoi ne pas envisager de monter des programmes d'accession sociale dans l'ancien ? Du PSLA dans l'ancien ! Est-ce que vous y pensez ?* »

> « *La production a été multipliée par six, mais pas les financements. Au prorata par logement, les aides de l'Etat sont donc six fois moindres.* »
>
> **Martial Aubry**

« Pourquoi ne pas envisager de monter des programmes d'accession sociale dans l'ancien ? Du PSLA dans l'ancien ! Vous y pensez ? »

Marie-Noëlle Lienemann

Une autre intervention dans la salle est celle de **Claude Bertolino, directrice générale de l'EPF** qui réagit aux propos de **Martial Aubry**. *« **L'EPF représente 11 % de la production dans la région et c'est donc surtout les bailleurs sociaux eux-mêmes qui font la grande majorité du travail.** Je rebondis sur l'idée du PSLA. Oui, bien sûr qu'il faut réfléchir à l'accession sociale, mais nous avons un exemple à Carnoules. Nous avons beaucoup de mal à trouver des preneurs. Nous avons réalisé un petit collectif dans le village alors qu'il y a une sur-offre pavillonnaire hors du village. Les gens ne viennent pas. C'est une situation sur laquelle il faut travailler. D'une façon plus générale, je sais que le Conseil régional prévoit une délibération pour aider l'accession sociale. »*

Pour **Claude Bertolino**, *« ce qui est important, c'est la réforme des EPCI. Au 1er janvier 2017, 85 EPCI dans la région se regroupent en 52 EPCI. Un sur trois disparaît. On doit refaire un nouveau travail de programmation. Et puis, en 2017, nous allons avoir la promulgation de la loi Egalité & Citoyenneté. Mixité, transports en commun… je prévois que le véritable changement va se faire en 2018 mais il faudra tout anticiper en 2017. »*

Martial Aubry se dit *« convaincu pour l'accession sociale, ça marche ! Et **ce sera effectivement une partie de la survie des organismes Hlm. En mixant aménagement et accession sociale, nous pourrons peut-être arriver à diviser par deux notre apport en fonds propres.** Et en même temps, nous répondons à une demande forte des élus locaux. Nous avons par exemple une opération de 66 logements en accession sociale à Saint Cyr/mer. En une seule tranche. Ca a très bien marché. On a permis à des populations locales de rester sur place à des prix inférieurs de 30 % à ceux du marché. »*

A une question de la salle sur le prix fixé pour la Vefa, **Pascal Friquet** répond que *« **la vertu de la Vefa est qu'elle limite la surenchère entre organismes** »*. Pour ce qui est des centres anciens, il précise qu'*« il y a une convention de mixité sociale avec les communes. Ce risque réel de dévitalisation des centres génère souvent un couplage d'opérations entre le centre ancien et la périphérie. Les maires demandent aux organismes d'intervenir en parallèle sur les deux sites. Et nous devons être vigilants sur l'état de notre parc et ne pas oublier le problème de son obsolescence. **Nos propres locataires veulent aller dans les nouveaux logements neufs que nous construisons**. »*

Philippe Oliviero apporte une précision aux propos de **Pascal Friquet** en donnant des chiffres. *« Sur 300 000 demandes de logement social dans la région, 40 % proviennent du parc social. »*

Dans la salle, **Eric Boucet, chef du service Habitat et Cohésion sociale du Conseil régional,** témoigne que *« **le mélange logement locatif social / accession sociale est très intéressant pour nous.** C'est une réelle expérience nouvelle qu'il faut analyser plus attentivement pour voir si cela permet en même temps de conserver le dynamisme économique et de garder les jeunes mé-*

nages sur le territoire. Il faut essayer plusieurs programmes de ce type mais c'est une piste qui nous semble très prometteuse. Est-ce que la Région pourrait accompagner encore plus les collectivités ? Pour les questions d'ingénierie, nous le faisons déjà. En revanche, c'est plus difficile sur la maîtrise du foncier ou sur l'élaboration d'un PLU. »

Table ronde 2
La réforme de la demande et les attributions

Marianne Louis introduit la thématique de cette deuxième table ronde en rappelant les propos de Cécile Duflot sur la concertation. *« Cécile Duflot a posé cette question dès le début du quinquennat. Les organismes Hlm ont beaucoup travaillé sur la méconnaissance des Commisions d'attributions de logement (CAL). Nous n'avons pas évité le débat et nous l'avons même affronté sur les cas de personnes installées dans le parc social et qui n'y avaient plus droit. Aujourd'hui, on sait que ces cas représentent 0,2 % du*

parc, c'est très marginal. Après la loi Alur et la loi sur la ville, il y a la loi Egalité & Citoyenneté. ***Le mouvement Hlm souscrit tout à fait à l'objectif de mixité, mais pourquoi toujours le mettre en situation de suspicion ?*** *»*

Au-delà de cette précision, il reste trois points encore en suspens pour **Marianne Louis**. *« Dans les quartiers politique de la ville (QPV), il y a 25 % de ménages qui se situent dans le premier quartile de revenus, les plus bas. Les loyers pratiqués posent évidem-*

ment problème. C'est une question qu'on ne peut pas éluder. Ensuite, il y a les nouvelles missions des organismes, telles que l'accompagnement social. Il faut que ces missions soient clairement définies et surtout clairement valorisées, je pense notamment à l'attitude de l'Ancols. Et enfin, ***il faut se poser la question de la manière dont on va redonner une attractivité aux QPV****.* ***Certaines familles refusent catégoriquement d'aller s'y installer et cela ne peut pas être considéré uniquement comme étant de la responsabilité du bailleur social.*** *Il faut mobiliser d'autres moyens au travers de l'Anru. »*

« Quels témoins pour ce thème-là ? », annonce **Philippe Oliviero**. *« L'Association régionale s'est mobilisée sur la réforme de la gestion de la demande et a élaboré dès février 2014 une motion / feuille de route pour rencontrer tous les EPCI et les aider à mettre en oeuvre cette réforme. La plupart d'entre eux n'avaient aucune expérience en la matière. C'est Pascal Gallard, directeur adjoint de l'AR Hlm PACA & Corse, spécialiste de ces questions qui a suivi tout le processus de travail partenarial que nous avons piloté sur plus de deux ans entre les bailleurs et les EPCI. Nous avons donc sollicité son témoignage. Et également le témoignage d'un spécialiste en interne, André-Yves Lacombe, directeur de clientèle chez Erilia, un bailleur qui a une compétence nationale et donc une expérience sur toute la France et qui sait bien que sans un travail d'échange rapproché avec chaque intercommunalité, il est impossible d'arriver à avoir une approche cohérente. »*

« Nous avons édité un guide des bonnes pratiques de la saisie dans le SNE qui a été largement diffusé. »

Pascal Gallard

Pour **Pascal Gallard, directeur adjoint de l'AR Hlm PACA & Corse**, *« la réforme de la demande et des attributions est un sujet délicat, sensible, complexe. Cela explique une démarche professionnelle régionale engagée depuis près de trois ans. D'abord,* ***nous avons réfléchi tous ensemble sur le sujet,*** *au cours d'une journée de séminaire du CA qui a abouti à une feuille de route en 6 points. Sur cette base, nous avons animé avec l'Etat (DREAL PACA) un travail partenarial pour construire une approche régionale homogène. Nous y avons accueilli tous les EPCI qui ont demandé à contribuer, mais aussi Action Logement et les ADIL.*

« Dans cette réflexion, nous avons fait comprendre que le formulaire de demande, dont les données sont partagées par tous les acteurs, est la pièce centrale du dispositif. ***D'où l'importance cruciale d'une saisie qui soit la plus fiable possible****. Pour transmettre le savoir faire des bailleurs sociaux à ceux qui enregistreront la demande demain, un groupe de techniciens a écrit un « guide régional des bonnes pratiques de saisie dans le SNE ». Validé par le comité de pilotage régional du SNE il a été largement diffusé. Pour une mise en œuvre efficace, il faudra accepter une approche pragmatique et progressive de cette réforme, car* ***nous ne parviendrons pas à tout mettre en place d'un jour à l'autre****. Enfin, les résultats dépendront aussi très largement du maintien des efforts engagés parallèlement pour déve-*

lopper l'offre de logement social sur nos territoires, car ***mieux répondre à la demande avec une offre insuffisante est une illusion****. »*

André-Yves Lacombe, directeur de clientèle chez Erilia, a la même demande que **Jean-Louis Dumont** ou **Marianne Louis**. *« Je demande qu'on nous fasse confiance. Oui, confiance.* ***Toutes ces lois, règlements, décrets, conventions, les CUS et autres… tout cela dénote une certaine défiance à notre égard.*** *Erilia est implanté dans toute la France. Nous travaillons sur le territoire de 90 EPCI avec un PLH approuvé. Evidemment, l'homogénéisation des pratiques est un sujet prégnant. En interne, nous traitons numériquement les demandes depuis 2000, consultables sur internet par les demandeurs, trois ans avant la mise en place du SNE. Et nous faisons ce traitement sur la base des éléments déclaratifs.*

La tendance actuelle semble lui convenir parfaitement. *« L'uniformisation de l'outil est profitable à tous. Et je rappelle que la gestion partagée de la demande est prévue par la loi. Il faut donc nous y mettre. Nous y arriverons, le SNE fonctionne bien aujourd'hui, il est efficace. »*

« Je rappelle que la gestion partagée de la demande est prévue par la loi. Nous y arriverons. »

André-Yves Lacombe

Table ronde 3
Le partenariat avec les collectivités

Concernant le partenariat à mener avec les collectivités locales, **Stéphane Bonnois, directeur général du groupe Unicil**, pose d'emblée la situation. *« Ceux qui seront jugés sur leur politique de logement, ce sont bien les élus et non pas les directeurs d'organismes Hlm. Dans les bureaux des Entreprses sociales pour l'habitat (ESH), nous disons* « Oui au logement social », *mais en partenariat avec les collectivités locales. Qu'est-ce que nous sommes capables de leur apporter ? C'est la question que nous nous posons toujours. Et pour y répondre, nous maintenons un dialogue permanent. En prospective, lorsque nous cherchons des opérations à monter, n****ous essayons de faire comprendre aux élus, et en particulier aux maires, que nous sommes des acteurs partenaires.*** *En matière de boutade, j'ai l'habitude de dire que quand je suis à Port-de-Bouc, je suis communiste et quand je suis à Marseille, je soutiens Les Républicains ».*

« Nous sommes des professionnels qui sont là pour appuyer les choix politiques des élus locaux. »

Stéphane Bonnois

La boutade est provocatrice, mais elle cache un vrai travail de terrain. *« Unicil gère 17 000 logements à Marseille. Il y a une réelle nécessité de travailler avec les élus, leur faire comprendre que nous sommes des professionnels qui sont là pour appuyer leurs choix politiques. Mes convictions personnelles doivent s'effacer devant la politique choisie par l'élu.* ***Dans l'organisation d'Action Logement, il y a une territorialisation forte dans le but de nous permettre d'accompagner les politiques de logement des élus locaux.*** *Nous connaissons parfaitement le terrain et donc nous pouvons apporter des éléments essentiels de connaissance. Nous vivons, nous aussi, au service des populations et des collectivités locales. Dans les grandes villes, les élus ont tendance à mieux comprendre ce message, mais c'est exactement le même pour les petites communes. Nous sommes des organisations à forte valeur ajoutée, à fort savoir-faire. »*

Alain Prévost, expert GUSP à l'USH, témoigne pour sa part de l'action qui a été menée autour de l'abattement sur la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). *« L'Etat voulait supprimer cet abattement sur la TFPB. Son utilité restait floue. En effet, les organismes Hlm avaient pris l'habitude de réaliser des actions grâce au financement généré par l'abattement sur la TFPB, mais ne rendaient pas de comptes sur l'utilisation de cet abattement. Il a fallu négocier et mettre en place un cadre national qui puisse être adapté localement. Désormais,* ***il faudra que chaque bailleur signe une convention dans laquelle il s'engage à investir dans un certain nombre d'actions grâce à l'abattement sur la taxe****. A Marseille, il y a 38 quartiers politique de la ville (QPV) et 14 bailleurs concernés. Mais comment concevoir, élaborer, rédiger et signer ces conventions ? »*

L'estimation nationale des sommes concernées par cet abattement, réalisée par les services de l'Etat, tourne aux alentours de 300 millions d'euros. *« Sur PACA, ces sommes avoisinent 20 millions d'euros, avec des zones plus concernées que d'autres. Sur Marseille, par exemple, on peut dégager 6,5 millions alors qu'à Nice on atteint plutôt 2 millions d'euros. »*

Quel méthodologie a-t-elle été appliquée ? *« Il fallait s'approprier le dispositif localement. L'AR Hlm PACA & Corse et l'Union sociale pour l'habitat ont organisé* ***des ateliers pour replacer la démarche dans un objectif d'amélioration des services rendus****. Nous avons évidemment également mobilisé les services de l'État. On parle de construction neuve, on parle de la question des attributions et on parle de conditions de partenariat, exactement comme on le fait dans le séminaire d'aujourd'hui. »*

Mais les contextes sont différents, selon qu'on se trouve sur un site ou sur un autre. *« Il faut avouer que, selon les territoires, nous avons réussi différemment. Côté État, nous avons contacté les services fiscaux, mais nous avons plutôt concentré nos efforts sur la politique de la ville, les DDCS ou les DDT. Côté collectivités locales, les EPCI, bien sûr, mais nous n'avons pas négligé les communes et les élus communaux. Le processus est toujours en construction. Le calendrier était très resserré. Le cadre national a été fixé au printemps 2015, les instructions ministérielles ont eu lieu durant toute l'année 2015 et la contractualisation fin 2015. Nous avons mis au point une convention-cadre qui nous a permis d'éviter de réécrire chaque fois une nouvelle convention. Un seul bémol à l'ensemble de cette action, la communauté urbaine Marseille Provence Métropole n'a pas délibéré… »*

Ce qui peut apparaître au premier abord comme une procédure lourde, a finalement renforcé les modalités de mise en place des partenariats, *« et notamment entre les organismes »*, précise **Alain Prévost**. *« On a absolument besoin de travailler collectivement. »*

En conclusion de son intervention, il note que *« le processus du partenariat est en plein développement. Il prouve chaque jour son bien-fondé »*.

Les partenariats, inter-organismes ou entre acteurs, sont plus nombreux qu'on le croit, fait remarquer **Philippe Oliviero**. *« Vous pouvez consulter dans le dossier de séance, la liste des* « Cahiers du Saint Georges » *édités par l'Association régionale. Vous y verrez* ***de nombreux exemples de partenariats, notamment au travers des réunions régionales des acteurs de l'habitat*** *où bailleurs et collectivités échangent sur leurs pratiques. Ces réunions sont l'occasion d'animer des échanges entre territoires et entre acteurs. Vous trouverez aussi un tableau Xcel qui liste les 30 contrats de ville actuellement en discussion sur la région. Nous sommes en veille sur ces contrats, mais comme nous ne pouvons être partout, nous comptons sur vous pour nous alerter sur l'une ou l'autre difficulté qui pourrait arriver. »*

Claude Bertolino a elle aussi un témoignage à apporter sur cette question *« des échanges intrarégionaux que suscite l'AR Hlm. En PACA, on a souvent coutume de dire que les autres, ailleurs, sont meilleurs, mais en réalité il y a ici quelques véritables pépites locales. Aller au contact des territoires, faire parler les élus, cela se fait ici, il n'y a rien de mieux que de faire parler les gens entre eux. »*

« Pour l'abattement sur la TFPB, nous avons mis au point une convention cadre qui nous permet d'éviter de réécrire chaque fois une nouvelle convention. »

Alain Prévost

Ce qu'il est essentiel de pointer, selon **Stéphane Bonnois**, *« c'est la difficulté d'aller voir directement les élus. Les services travaillent plus facilement entre eux, ils savent échanger.* ***Globalement, les services des bailleurs, de l'État, des collectivités, tous ces gens travaillent plutôt bien ensemble. La difficulté est réelle avec les élus.*** *Très souvent, ils sont pleins d'a priori à notre égard. J'ai un exemple probant à Nîmes. J'ai réussi à débloquer une situation parce que j'ai pu organiser une rencontre avec le maire. On a discuté mixité, architecture, programme, nombre de logements… Et ce n'est que de cette manière que les élus peuvent comprendre que* ***nous sommes beaucoup plus que des acteurs, nous pouvons réellement être des partenaires.*** *»*

Marie-Noëlle Lienemann approuve la démarche mais elle voudrait aussi ouvrir encore un peu plus la réflexion. *« Nous parlons là de construction neuve, mais il faudrait aussi envisager la question du logement Hlm accompagné. Nous devrions faire en sorte de passer de la partie expérimentation, qui se déroule actuellement avec 20 000 logements accompagnés, à* ***un flux constant de logements accompagnés par organisme,*** *avec un objectif fixé renouvelable tous les trois ans. Si nous ne mettons pas en place ce flux constant, nous ne pourrons pas discuter avec les collectivités. Nous devons littéralement changer de braquet sur ce sujet. »*

Et avant de conclure la rencontre, elle tient à préciser deux points importants de la mission qui incombe selon elle au mouvement Hlm. *« Nous devons affirmer haut et fort notre exigence de laïcité dans des organismes qui sont de service public. Affirmer cette exigence avec une* « fermeté subtile », *comme l'a noté le groupe de travail qui a planché sur cette question, et dont je vous engage à lire les conclusions. Enfin, je me dois de préciser ici que, sur des quartiers en grande difficulté,* ***l'USH revendique que se mette en place un partenariat plus serré, sur les trafics, sur la gestion urbaine et sociale de proximité, sur les espaces publics****… Tous ces sujets doivent être bien entendu traités en partenariat. Vous montriez à l'instant les bienfaits de l'échange et du partenariat, nous ne devrions pas avoir à le dire encore, ce devrait être la réaction première de tous les acteurs, la recherche systématique du partenariat. »*

« La recherche systématique du partenariat, ce devrait être la réaction première de tous les acteurs. »

Marie-Noëlle Lienemann

Avant la clôture de la rencontre, **Brigitte Vautrin, chargée de mission foncier pour le logement à la DREAL PACA**, souhaite revenir sur la notion de confiance, souvent abordée par les intervenants. *« Quelquefois, effectivement, on peut penser qu'il y a un manque de confiance entre l'État et les organismes Hlm. Les services passent pour des père-fouettard, les préfets promulguent des arrêtés de carence… Mais dans la pratique,* ***nous mettons en place des actions pour recréer ce lien de confiance,*** *notamment en développant des échanges entre l'Etat, les organismes Hlm, les promoteurs, les collectivités… C'est ce que nous avons fait à travers le chantier sur les filières de production, qui nous a permis de* ***décloisonner nos champs d'action, et de mieux se comprendre pour mieux avancer ensemble****. Le Palmarès régional de l'habitat est également à cet égard une démarche exemplaire,*

menée avec l'AR Hlm et d'autres partenaires, pour valoriser le logement social à travers des exemples régionaux. »

Joachim Soëtard, directeur de la communication de l'USH, explique au final que *« la campagne que nous lançons,* « Oui au logement social », *est bâtie autour de 5 grands principes que nous réaffirmons. Le point d'orgue est la journée du 14 mars pendant laquelle 40 à 50 organisations vont témoigner de leur engagement pour le logement social.* ***Nous allons montrer que nous ne sommes pas seuls****. Le 29 mars, nous procéderons à l'audition des différents candidats à la présidentielle et nous leur demanderons de prendre position par rapport à ces grands principes. Ces entretiens seront filmés et diffusés en-suite. »*

Philippe Oliviero termine la réunion en annonçant le programme du 40e anniversaire de l'AR Hlm PACA & Corse. *« Tout d'abord, le 12 avril à la Villa Méditerranée à Marseille pour une célébration avec tous nos partenaires et ensuite le 23 mai au Parc Chanot pour une convention avec les personnels des organismes de la région. Nous venons de publier un « mook » en partenariat avec les éditions Autrement qui montre la diversité extrême des métiers et des actions du mouvement Hlm en Provence-Alpes-Côte d'Azur. »*

« La journée du 14 mars sera un point d'orgue pendant laquelle 40 à 50 organisations vont témoigner de leur engagement pour le logement social. »

Joachim Soëtard

Conférence de presse

Les raisons de la campagne « Oui au logement social »

Marie-Noëlle Lienemann et **Jean-Louis Dumont** ayant été obligés de rentrer sur Paris, c'est **Alain Cacheux, président de la fédération des Offices publics Hlm,** qui a répondu, à la fin de la rencontre, aux questions des journalistes, accompagné de **Marianne Louis** et de **Bernard Oliver**.

Sur le timing du lancement de cette campagne, les choses sont claires. *« Bien sûr, nous profitons des élections pour faire passer des messages, pour rappeler quelques éléments fondamentaux,* explique **Alain Cacheux**. *Il faut savoir que* ***plus de 10 millions de nos concitoyens sont logés dans un logement Hlm, c'est-à-dire un français sur six****. Une étude récente de l'Insee a mis en lumière l'écart entre les loyers du parc privé et ceux du parc social.*

Les loyers plus bas des organismes Hlm procurent 10 milliards d'euros de pouvoir d'achat supplémentaire à nos locataires. Renforcer la part des Hlm dans la société française, c'est donc aussi renforcer le pouvoir d'achat de nos concitoyens.

« En moyenne, sur 20 ans, ce sont 18,5 milliards d'euros qui ont été investis pour construire ou pour rénover le parc Hlm. Cela montre que ***si on veut développer l'emploi et la croissance, le mouvement Hlm peut y contribuer de façon très significative****. Le parc Hlm a aussi deux fois plus de logements qui possèdent des performances énergétiques pertinentes. Près d'un tiers du parc Hlm est aux normes actuelles de performances énergétiques alors que seulement 17 % du parc privé respecte ces normes. Cette année, près de 50 % des attributions, c'est-à-dire 220 000 personnes, l'ont été pour des gens qui ont un niveau de vie égal ou inférieur au seuil de pauvreté. Quand on constate le mal-logement en France, il est clair que nous avons un rôle social évident.*

« Même si, a contrario, cela signifie que 50 % des attributaires de l'année sont au-dessus du seuil de pauvreté, et certains d'entre eux avec des moyens plus importants, le rôle social que nous assumons en France est incontournable. C'est pour développer toutes ces thématiques que nous avons entrepris l'organisation de rencontres régionales, avec les élus, les décideurs locaux et les journalistes. Nous sommes bien entendu convaincus de l'importance du logement social dans l'économie nationale et déjà, en 2011, nous avions rédigé des propositions pour les candidats aux élections présidentielles. Mais ***c'est la première fois que nous organisons un tour de France des grandes métropoles****. Nous étions à Lille, à Paris, à Lyon, avant de passer ici à Aix-en-Provence et Marseille, et nous serons bientôt à Rennes, à Strasbourg et à Bordeaux.*

« Nous demanderons deux choses aux candidats à la présidentielle. D'abord s'ils partagent les 5 principes du logement social que nous avons définis et auxquels nos concitoyens sont très attachés. Ensuite, s'ils veulent bien s'exprimer sur les 23 propositions que nous leur soumettons, des proposition programmatiques pour améliorer l'efficacité des organismes Hlm.

« Sur le dernier quinquennat, il y a eu une augmentation particulièrement significative de la production neuve de logements sociaux. Cette augmentation n'a pu avoir lieu que ***grâce à un effort exceptionnel des organismes Hlm qui ont puisé dans leurs fonds propres****. Cela pourra-t-il durer ? Il faut que nous soyons vigilants à ce que les pouvoirs publics mettent en place les conditions de la pérennité de nos actions. »*

« Les loyers plus bas des organismes Hlm procurent 10 milliards d'euros de pouvoir d'achat supplémentaire à nos locataires. »

Alain Cacheux

Marianne Louis renchérit sur ce thème du financement et de la pérennité de l'action du mouvement Hlm. *« **Les organismes***

***Hlm ne sont pas un problème dans notre pays, mais plutôt une chance**. Ils permettent une production neuve qui soutient l'activité du bâtiment, et ils constituent un vivier d'opérateurs qui innovent et qui proposent des expérimentations en matière de logement. Nous espérons vivement une prise en compte de nos demandes, c'est pour cela que nous avons d'ores et déjà annoncé que nous publierons les réponses que vont nous faire les candidats.*

***« Ces dernières années, nous avons assisté à une baisse significative des aides à la pierre.** L'État nous soutient de moins en moins financièrement. Il aura donc fallu, comme le disait Alain Cacheux à l'instant, que les organismes puisent largement dans leurs fonds propres pour réaliser cette augmentation importante de la production neuve. Mais cela fait naître chez nous une grande inquiétude : allons-nous pouvoir continuer longtemps à puiser dans nos réserves ? La pérennité de notre activité n'est-elle pas remise en cause ?*

*« Nous entendons aujourd'hui en même temps un discours contradictoire de plus en plus lancinant à l'intention des bailleurs sociaux : il nous faudrait loger en priorité les plus pauvres, les plus démunis, les exclus. Au passage, je précise que nous le faisons d'ailleurs déjà très largement. Et on nous donne de moins en moins d'argent pour cela. Mais mettre sans arrêt l'accent sur cet aspect extrême de notre mission sociale et nous demander d'en faire toujours plus dans le domaine des plus démunis, c'est aussi menacer l'équilibre fragile de nos cités. **Il ne faudrait pas, à travers une politique de peuplement trop déséquilibrée, reconstituer de fait les ghettos que nous sommes par ailleurs en train de très difficilement résorber.***

*« D'autres annonces peuvent être dangereuses. La disparition du paiement direct des APL, dont l'existence est bien un élément de l'augmentation du pouvoir d'achat des ménages, va conduire tout droit à l'appauvrissement accru de nos locataires. Notre spécificité, en tant que structures juridiques, c'est que nous ne distribuons pas de dividendes à des actionnaires. **D'autres opérateurs, et je pense aux privés dont on nous parle souvent, ne pourront pas nous remplacer dans la mission que nous menons.***

*« On entend dire de plus en plus souvent que nous sommes trop aidés, qu'il faut restreindre encore ces aides, qu'il n'y aurait même plus besoin de nous aider. Même en produisant, comme cette année, près de 150 000 logements dans l'année en France, nous savons tous très bien, et l'État le premier, qu'**il y a encore des besoins très importants de logements pour nos concitoyens.** Nous n'en avons pas fini avec cette problématique.*

« Allons-nous encore longtemps pouvoir puiser dans nos réserves de fonds propres ? La pérennité de notre action n'est-elle pas remise en cause ? »

Marianne Louis

Bernard Oliver, pour sa part, redonne un éclairage plus régional au débat. *« Aujourd'hui, nous investissons dans chaque opération environ entre 10 et 15 % de fonds propres. C'est énorme ! Le tiers payant pour les loyers ? Il est indispensable. Nous voulons que les organismes continuent à percevoir directement l'argent distribué par la CAF au titre des APL. Cela c'est pour la politique nationale. Mais il y a des spécificités locales que nous devons surmonter.*

*« **Le coût de la construction, par exemple. Il est aussi élevé en PACA que dans la région parisienne**. Et dans la région, 50 % de notre production est réalisée en Vefa. Nous, organismes Hlm, nous permettons aux promoteurs privés de pouvoir « sortir » leurs opérations puisque nous leur assurons de cette façon un pourcentage important de prévente. Et de plus, nous assurons un niveau de qualité indéniable à ces nouveaux logements pour la simple raison que nous gérons ensuite les locations sur des longues durées. **L'objectif de qualité est pour nous indispensable et nous le faisons apparaître dans les cahiers des charges des Vefa**.*

*« Nous ne sommes pas non plus encore assez souvent considérés comme des aménageurs. Et pourtant, c'est ce que nous sommes dans un grand nombre de cas. **La grande majorité des organismes Hlm a développé des équipes internes pour assumer ces missions d'aménagement.** C'est quelque chose qui est désormais totalement intégré dans notre fonctionnement.*

*« On s'aperçoit de plus en plus que les élus prennent une conscience de plus en plus accrue de l'obligation de construire du logement social sur leur territoire. **Il y a de moins en moins de maires réfractaires à la construction de programmes de logements sociaux.** Ils ont enfin compris que cela leur permettait de loger les enfants de leurs administrés. En grande majorité, les petites communes acceptent aujourd'hui des programmes à taille humaine, entre 10 et 30 logements. Mais **nous sommes très souvent bloqués par le prix du foncier**, qui est fonction d'une trop grande spéculation dans notre région.*

> *« Les petites communes acceptent aujourd'hui des programmes à taille humaine, entre 10 et 30 logements. »*
>
> **Bernard Oliver**

« A Marseille il y a un problème plus spécifique, celui des copropriétés dégradées. Il y en a à l'heure actuelle une centaine qui sont en voie de paupérisation et une vingtaine particulièrement dégradées. Que faire ? On nous le demande et il faudra bien que les bailleurs sociaux s'emparent du problème.

*« Même chose pour le logement social en centre ville. Très souvent, les demandes de logements sociaux sont remplies par des personnes qui habitent dans les centres anciens qui se dégradent de plus en plus. Pour construire dans ces centres anciens, je pense qu'il va falloir démolir. **Les élus et la population vont être obligés d'accepter de démolir des pans entiers d'habitat trop vé-***

tuste dans les centres villes pour reconstruire des bâtiments neufs. *C'est aussi cela reconstruire la ville sur la ville.*

« On me questionne souvent sur la santé des organismes. Elle est toujours bonne, mais nous assistons à une dégradation progressive. La situation financière globale est contrastée. Pour le premier programme national de rénovation urbaine porté par l'Anru, les organismes Hlm ont investi plus de la moitié des investissements nécessaires, soit 18 milliards d'euros (en fonds propres et en prêts). Aujourd'hui, l'État engage un deuxième programme de rénovation urbaine, qui devra être lui aussi financé à plus de 50 % par les organismes Hlm. C'est proprement de la folie ! »

Philippe Oliviero rappelle que le secteur de la construction Hlm est un vrai secteur économique qui participe du dynamisme des territoires. *« En 2015, nous avons commandité à la Cellule économique régionale de la construction (CERC) une étude sur le poids économique des Hlm.* ***En PACA, c'est 1,2 milliards d'euros de chiffre d'affaires que génère l'activité du logement social.*** *Le secteur permet de créer ou de maintenir près de 23 000 emplois et il pèse 18 % du secteur global du BTP régional. Les Hlm représentent 60 % des logements collectifs. En 2015, nous avions déposé 10 500 dossiers d'agréments auprès des services de l'État. En 2016, nous en avons déposé 12 602. Ca ne va pas s'arrêter. Ajoutez à cela toute l'activité de rénovation, notamment thermique, rajoutez la rénovation urbaine… et vous vous rendrez compte que sans l'activité générée par les Hlm, la région, tout comme le pays d'ailleurs, serait en grande difficulté économique.*

« La méthodologie originale mise au point par la CERC pour mener à bien cette étude nous est d'ores et déjà demandée par d'autres régions pour effectuer le même type d'étude chez eux. Si on le voulait, on pourrait élargir à l'ensemble du territoire français, et on serait surpris par le poids national que pèse le logement social. »

Enfin, **Bernard Oliver** insiste sur la pertinence du problème de financements. *« Nous avons essayé de vendre certains de nos logements pour conforter nos capacités d'investissement. Certains gouvernements pensaient que ce serait la panacée.* ***Il y a en ce moment 100 000 logements en France qui sont en vente. Vous savez combien nous arrivons à en vendre ? Entre 6 000 et 8 000 par an.*** *Ce n'est sûrement pas là que se trouve la solution du financement… »*

> ***« Sans l'activité générée par les Hlm, la région serait en grande difficulté économique. »***
>
> **Philippe Oliviero**

Texte et photos ont été réalisés par Michel Couartou pour le compte de l'AR Hlm PACA & Corse.

Les 23 propositions de l'USH

Telles qu'elles vont être soumises à l'approbation des candidats aux élections

1. Doubler les moyens du NPNRU. Doubler les moyens du NPNRU pour garantir des projets qui vont au bout des besoins de démolition et d'équipements (transports, activités économiques, désenclavement...) dans les quartiers d'intérêt national et régional.

2. Une action resserrée sur 50 quartiers en grande difficulté. Mettre en place une procédure spécifique du type d'Intérêt National et de Solidarité (sur le modèle des OIN) sur ces quartiers qui soit : dotée de moyens exceptionnels pour mener de front un projet sur l'emploi, l'éducation, le désenclavement et les conditions de rétablissement des conditions de sécurité ; avec un pilotage resserré autour du préfet et du président de l'EPCI ; et la mise en place d'un opérateur unique assurant une mission globale sur l'urbain et le social.

3. Garantir la sécurité partout. Contraventionnaliser l'occupation des halls pour faciliter et systématiser l'intervention des forces de l'ordre. Systématiser les conventions de prévention et d'intervention : police nationale / gendarmerie / police municipale / bailleurs / justice.

4. Faciliter l'accession sociale. Faciliter l'accession sociale sécurisée par la définition claire, dès l'entrée dans la phase locative, des conditions de mobilisation du PTZ, dispositif dont les modalités de mobilisation doivent par ailleurs être stables sur la prochaine mandature ; Développer l'accession sociale progressive dans l'ancien ; Permettre l'accès au PTZ pour les locataires-accédants en PSLA ayant été récemment propriétaires mais ayant dû revendre leur bien suite à une séparation ou une difficulté de la vie, et pour les ménages occupants un logement agréé PSLA suite à la défaillance d'un précédent occupant en phase dite « locative » ; Encourager le recours au foncier dissocié ; Réformer les barèmes de l'APL accession pour mieux prendre en compte les diversités géographiques ; Favoriser les mécanismes d'aide à l'accession des collectivités locales en les liant aux dispositifs nationaux d'aide, créant ainsi des effets multiplicateurs et des synergies, par exemple via une majoration du PTZ lorsque la collectivité locale met en place une aide complémentaire.

5. Un coup de pouce pour l'accession des locataires Hlm. Créer avec les organismes Hlm un « coup de pouce mobilité » pour permettre aux locataires présents depuis une certaine durée (par exemple 10 ans) de bénéficier d'un « apport » versé par l'organisme.

6. SOS Mobilité. Diversifier les formules de location d'une part limitée du parc social (colocation, location temporaire...) et définir des règles d'attribution adaptées d'autre part ; Soutenir le développement de structures partenariales « SOS Mobilité » entre le mouvement Hlm, Action Logement et les services d'emploi.

7. Diversifier les produits pour garantir l'ouverture du logement social à tous les âges. Simplifier les règles (stationnement, surfaces handicapés) pour faciliter la réalisation de résidences et en réduire le coût ; Mettre en place des financements spécifiques pour les espaces collectifs : salle à manger, laverie... ; Créer un « 1% vieillissement » et faire des caisses de retraites des partenaires du développement d'une offre spécifique de logement social pour personnes âgées autonomes ; Permettre aux organismes Hlm d'associer de manière optionnelle des services au contrat de location, dans le cadre des projets d'habitat regroupé destinés aux personnes âgées ou aux jeunes, sans porter atteinte aux conditions d'accès et de maintien ; Pérenniser le soutien au financement des travaux d'adaptation, par un dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties ; Engager la réforme des valeurs locatives.

8. Logement et accompagnement social. Permettre à chacun de reconquérir sa place dans la société en retrouvant un logement par le financement de 10 000 « logements accompagnés » par an ; Prendre en compte, dans le plan de financement d'une part de la production en PLAI, les besoins d'accompagnement ; Lever les obstacles juridiques et financiers à la résorption des nuitées hôtelières pour répondre aux besoins d'urgence ; Créer un « solibail Hlm » pour permettre aux organismes Hlm d'intervenir en portage de logements acquis dans le parc privé et en les louant à des associations d'intermédiation locative.

9. Le logement : point de départ d'une offre de services de proximité. Élargir les compétences des organismes Hlm pour leur permettre d'organiser des services de proximité collaboratifs ; Revoir le décret « charges » pour pouvoir déployer de nouveaux gardiens d'immeuble et de nouveaux services.

10. Demain, produisons notre énergie. Faciliter pour les organismes Hlm la production et la consommation d'énergie électrique à l'échelle du bâtiment pour participer à l'effort en termes de développement des circuits courts énergétiques et de réduction des charges éner-

gétiques des locataires ; Encourager les formes de production agricole en ville qui participent également des circuits courts.

11. Production, rénovation, relations bailleurs-locataires : vers la maquette numérique et la proximité augmentée. Un grand plan numérique Hlm, accompagné par l'État dans cadre de la BPI, pour améliorer la relation entre organismes Hlm et les locataires ; Accélérer le développement de la maquette numérique et permettre aux organismes Hlm d'être les précurseurs d'une nouvelle filière d'excellence grâce au BIM.

12. Continuer la réduction des charges. Renégocier avec les fournisseurs de chauffage urbain pour que les gains en consommation énergétique se traduisent effectivement en gain de charges pour les locataires ; Garantir l'efficacité de la tarification sociale de l'eau et de l'énergie ; Évaluer le rapport coûts/bénéfices pour les ménages des dispositifs de régulation et d'individualisation pour réévaluer le niveau des obligations.

13. Limiter l'inflation et l'instabilité réglementaire normative qui pèsent sur les coûts. Aller vers le permis de faire et la définition d'objectifs de performance, plutôt que de multiplier des règles et normes contraignantes qui ne garantissent pas nécessairement l'atteinte des objectifs ; Instaurer un moratoire sur les règles de construction et les réexaminer sous l'angle du rapport coûts/soutenabilité/bénéfice ; Faire un bilan partagé en vue de la prolongation de la conception-réalisation.

14. Augmenter la programmation de logements adaptés à très bas loyers. Doublement des aides et de l'offre neuve en PLAI dans une programmation globale maintenue à 150 000 logements par an.

15. Des APL efficaces. Revaloriser et adapter le forfait charges (très bas revenus, zones climatiques...) ; Réformer les barèmes de l'APL accession pour mieux prendre en compte les diversités géographiques ; Aller vers une APL « logement locatif social » : véritable « bouclier logement » limitant le taux d'effort à 25%.

16. Mobiliser le foncier privé à destination du logement social. Une loi sur le foncier privé pour une fiscalité inversée sur le foncier afin d'en finir avec la rente foncière, ou une taxation plus forte du foncier constructible non bâti, pour permettre aux programmes locaux de l'habitat (PLH) d'imposer la création de servitudes de

mixité sociale et d'emplacements réservés pour le logement social dans les plans locaux d'urbanisme.

17. Stabiliser le financement des aides à la pierre et innover pour financer le logement social. Établir la parité de financement entre l'État et le Mouvement Hlm au FNAP ; Abonder le budget du FNAP par une part de la taxe sur les revenus issus de la rente foncière ; Innover en matière de financement par la mobilisation des prêts de la BEI (ex-PHBB) ; Doubler l'enveloppe des prêts de haut de bilan bonifiés pour continuer d'accélérer la production et la rénovation.

18. Réussir l'étape des bâtiments à énergie positive et à réduction de carbone. Un certificat « carbone » sur le modèle des certificats d'économie d'énergie pour encourager les acteurs à réduire leur empreinte carbone.

19. Le logement : un investissement d'avenir. Sortir le financement d'investissements de long terme (aides à la pierre) dans le logement social de la dette « maastrichtienne » ; S'assurer du fléchage de fonds européens vers la production et la réhabilitation des logements sociaux; Contrôler l'efficacité des aides publiques versées au parc privé, et le respect dans le temps des obligations en termes de loyers et de revenus des occupants.

20. Le logement social : terrain d'insertion et acteur de l'économie sociale et solidaire. Favoriser le groupement des clauses d'insertions pour créer des parcours complets de formation et d'insertion professionnelle; Soutenir le développement économique dans les quartiers et garantir la présence des services d'accès à l'emploi ; Faciliter l'accès à la commande Hlm pour les entreprises locales ; Permettre l'accès au CICE aux organismes Hlm.

21. Territorialiser les politiques de l'habitat, accompagner des rythmes de développement contrastés. Une politique de l'habitat déconcentrée en régions et décloisonnée, en lien avec les autres politiques publiques (activités économiques, emploi, transports, etc.) pour confier à la bonne échelle la programmation des aides, dans le cadre d'enveloppes et d'orientations définies par le FNAP ; Formaliser dans des contrats locaux de développement du logement social, à l'échelle des territoires impliqués en matière d'habitat (villes, EPCI, Conseils départementaux...), une offre complète, réunissant tous les opérateurs locaux intervenant en faveur du logement social ; Évaluer au cas par cas la situation de certaines communes péri-urbaines et rurales au regard des obligations de l'article 55 de la loi SRU ; Adapter le parc Hlm et participer à la restructuration du parc privé dans les zones « en déprise ».

22. Accompagner les propriétaires dans la rénovation thermique aux côtés des collectivités locales. Faciliter le développement des sociétés de tiers-financement, véritables « couteaux suisses » locaux de la rénovation énergétique.

23. Tenir les engagements du plan logement Outre-Mer. Prioriser la Ligne Budgétaire Unique (LBU) sur la construction neuve et la réhabilitation ; Stabiliser les dispositifs d'aides fiscales ; Poursuivre la démarche de simplification des normes et des règles de construction applicables aux Outre-mer.

Les 5 principes du logement social

C'est autour de ces 5 grands principes, présentés par l'Union sociale pour l'habitat dans sa campagne, qu'elle va demander aux candidats de se positionner.

1. L'accès du plus grand nombre au logement social est une des conditions de la cohésion sociale

Les Hlm ne répondent pas seulement aux besoins de logement des plus démunis. Dans le respect des plafonds de ressources, ils s'adressent aussi aux classes moyennes, en particulier dans des zones tendues où le coût du logement privé est trop élevé et l'offre limitée.Le mouvement Hlm fait vivre l'impératif de diversité sociale. Son objectif est à la fois de réduire les exclusions, de favoriser l'égalité des chances et de préserver les équilibres urbains.

2. Les habitants sont la raison d'être de la mission du mouvement Hlm

Le rôle du mouvement Hlm est d'améliorer en permanence le cadre de vie des habitants. Une ambition qui se traduit par des prestations sans cesse en recherche d'optimisation et d'innovation, mais aussi par l'implication des habitants dans les projets de leur quartier et la vie résidentielle.

3. L'innovation architecturale, sociale et environnementale est au coeur de notre savoir-faire

Expérimentateur sur le plan architectural depuis les années 1920, pionnier de l'éco-efficacité énergétique bien avant la formalisation du développement durable, le mouvement Hlm est depuis toujours à la pointe des nouvelles pratiques d'implantation et de construction. Avec, à la clé, des effets d'entraînement pour tout le secteur du logement.

4. Le maintien du modèle actuel de financement du logement social est la condition sine qua non de la réussite de sa mission

L'emprunt à très long terme, adossé à l'épargne populaire et remboursé par les loyers, est, avec les aides à la pierre et les aides fiscales, le principal outil de financement des investissements réalisés par le mouvement Hlm.

5. Le mouvement Hlm est un acteur économique et un employeur. Il participe aux dynamiques des territoires

Créateur d'emplois, investisseur, co-aménageur du territoire, expert de l'action sociale, cheville ouvrière du renouvellement urbain... Implanté dans chacune des régions, le mouvement Hlm s'affirme comme un puissant levier d'attractivité et de dynamisme pour les collectivités. Une mission dont il s'acquitte en mettant au premier plan le service de l'intérêt général.

Les "Cahiers du Saint Georges" constituent une collection, éditée par l'AR Hlm PACA & Corse, de comptes rendus de différentes réunions organisées depuis 2010 sous l'égide de l'Association régionale ou en partenariat avec elle.
Ils ont vocation à constituer une base documentaire des idées, réflexions et propositions qui sont exprimées par les différents intervenants de nos débats.

les cahiers du saint georges

Sont déjà parus à ce jour

- n°1 : RSE pour les organismes de logement social : effet de mode ou enjeu durable ? - Aix-en-Provence le 17 décembre 2010

- n°2 : Aménager, construire, réhabiliter durable : les acteurs de la filière au pied du mur *Journée régionale de débats avec la Caisse des dépôts* - Les Arcs (83) le 23 mars 2010

- n°3 : Rencontre avec la Communauté urbaine Nice Côte d'Azur *Dans le cadre du "Réseau régional des acteurs de l'habitat"* - Nice le 8 décembre 2011

- n°4 : Etats Généraux du Logement de Marseille Provence Métropole - Marseille le 7 octobre 2011

- n°5 : Rencontre avec la Communauté du Pays d'Aubagne et de l'Etoile *Dans le cadre du "Réseau régional des acteurs de l'habitat"* - Aubagne le 25 mai 2012

- n°6 : Etats Généraux du Logement de Marseille Provence Métropole - Marseille le 17 septembre 2012

- n°7 : Rencontre avec le Conseil général du Var *Dans le cadre du "Réseau régional des acteurs de l'habitat"* - Toulon le 26 novembre 2012

- n°8 : Séminaire AR Hlm PACA & Corse - Caisse des dépôts *L'efficacité énergétique comme levier d'une stratégie patrimoniale* - Pertuis (84) le 8 novembre 2013

- n°9 : Rencontre avec Arles-Crau-Carmargue-Montagnette *Dans le cadre du "Réseau régional des acteurs de l'habitat"* - Arles le 28 avril 2013

- n°10 : Séminaire AR Hlm PACA & Corse - Caisse des dépôts *L'action foncière au service du logement* - Fuveau (13) le 30 octobre 2014

- n°11 : Séminaire AR Hlm PACA & Corse - Conseil régional PACA *Bilan de RHEA 1 et lancement de RHEA 2* - Aix-en-Provence le 30 septembre 2014

- n°12 : Rencontre avec la communauté Durance Luberon Verdon *Dans le cadre du "Réseau régional des acteurs de l'habitat"* - Manosque le 6 novembre 2013

- n°13 : Nouveaux contrats de ville, GUP, abattement TFPB - Aix-en-Provence le 26 mai 2015

- n°14 : Rencontre avec la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis *Dans le cadre du "Réseau régional des acteurs de l'habitat"* - Antibes le 20 février 2015

- n°15 : Etats Généraux du Logement de Marseille Provence Métropole - Marseille le 5 novembre 2013

- n°16 : Hlm : des métiers d'avenir en Provence-Alpes-Côte d'Azur - Marseille, Salons d'Honneur de la Préfecture de Région le 16 juin 2015

- n°17 : Séminaire AR Hlm PACA & Corse - Caisse des dépôts *Charte régionale d'engagement pour le logement et la mobilisation du foncier* - Marseille, Stade Vélodrome, le 20 novembre 2015

- n°18 : Le nouveau cadre de fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements *Dans le cadre de l'Atelier des Métiers* - Aix-en-Provence 17 mars 2016

- n°19 : Séminaire AR Hlm PACA & Corse - Chambre régionale de l'Economie sociale et solidaire *Séminaire de réflexion* - Aix-en-Provence 9 juin 2016

- n°20 : Politique régionale d'aide à l'amélioration du parc locatif social *Réunion de travail AR Hlm PACA & Corse - Conseil régional PACA* - Saint Maximin 30 juin 2016

- n°21 : Rencontre avec le Conseil départemental de Vaucluse *Dans le cadre du "Réseau régional des acteurs de l'habitat"* - Avignon le 16 septembre 2016

- n°22 : Présentation du cadre d'intervention régional en faveur du logement - Aix-en-Provence le 2 février 2017

Les Cahiers du Saint Georges sont réalisés avec le soutien des Caisses d'Epargne régionales

CAISSE D'EPARGNE PROVENCE-ALPES-CORSE

CAISSE D'EPARGNE COTE D'AZUR

ASSOCIATION RÉGIONALE DES ORGANISMES HLM DES RÉGIONS PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET CORSE

Le Saint-Georges • 97 avenue de la Corse • 13007 MARSEILLE • Tél. +33 (0)4 91 13 73 26 • Fax. +33 (0)4 91 52 12 01

site internet : www.arhlmpacacorse.com • adresse mail : bienvenue@arhlmpacacorse.com

Association Loi 1901 • Siret 326 843 018 00028 • APE 9599Z • Membre de la FNAR