les cahiers du saint georges

AR HLM PACA CORSE

25

Rencontre annuelle
AR Hlm PACA & Corse /
Caisse des Dépôts

Le Puy Sainte Réparade, le 17 novembre 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 44 organismes (19 Entreprises Sociales pour l'Habitat,11 Coopératives Hlm, 1 SACICAP et 13 Offices Publics de l'Habitat).

Dans le cadre d'une convention avec la Fédération régionale des EPL PACA, 12 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
20 - Corse

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

> ils gèrent près de 303 500 logements locatifs sociaux*,

> soit 97 % 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 :

> plus de 7 000 nouveaux logements sociaux livrés chaque année,

> 5 900 salariés et 500 administrateurs bénévoles

> plus de 1,2 milliard d'euros injectés chaque année dans l'économie régionale du BTP au titre de l'activité de construction, d'entretien ou de démolition, correspondant à 19 000 emplois directs ou induits dans la filière du bâtiment.

** Sources : RPLS au 1/01/2017*

Rencontre régionale annuelle
Caisse des Dépôts / AR Hlm PACA & Corse

« CONSTRUIRE POUR DEMAIN »

Avec Jean Viard, sociologue, invité d'honneur

Le Puy-Sainte-Réparade, le 17 novembre 2017

Quelques semaines seulement après l'annonce par le gouvernement du projet de loi de finances pour 2018 dans lequel l'article 52 prévoyait une baisse moyenne mensuelle de près de 60 euros de l'APL, totalement compensée par les organismes Hlm à travers une baisse équivalente des loyers, la réunion traditionnelle avec la Caisse des Dépôts prenait tout à coup une dimension nouvelle.

Alors qu'il y avait tout lieu de se congratuler pour les excellents résultats de production de logements de 2016, et qu'à tout le moins les organismes auraient pu la reproduire en 2017, l'heure était à la morosité et la Caisse des Dépôts dans le rôle de l'accompagnateur qui ne laissera pas tomber son partenaire historique.

Allongement de la dette, dispositifs spécifiques, gestion de la dette plus fine, prêts de haut de bilan, l'institution financière a détaillé par le menu les nouvelles dispositions qui devraient permettre aux organismes Hlm de surmonter le passage, qui semble désormais obligé, à franchir en 2018.

Une situation d'autant plus paradoxale que l'Europe dans le même temps s'inspire du modèle français pour promouvoir une politique de logement social différente, plus ouverte que par le passé et plus tournée vers le service général à la population « dans le besoin ». Laurent Ghékière était venu de Bruxelles pour passer ce message aux bailleurs de la région.

Logement social pour le plus grand nombre ou dédié aux plus démunis, c'est la question récurrente des modèles, et Fanny Barral l'a éclairée de façon originale en brossant de façon fine le profil type du demandeur en Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse.

Et tant qu'à être dans l'avenir et la projection, autant aller plus loin que l'année prochaine. Jean Viard, sociologue et chercheur au CNRS, a brossé en fin de réunion pour l'assistance sa vision de l'évolution de la société et ses pistes de réflexion pour le logement de demain. Nous retranscrivons dans ce Cahier du Saint Georges l'intégralité de son intervention.

Bernard Oliver, président de l'AR Hlm PACA & Corse, et Richard Curnier, directeur régional de la Caisse des Dépôts, ont accueilli les bailleurs sociaux au Château de Fonscolombe, au Puy Sainte-Réparade (13), pour la traditionnelle réunion d'échange annuelle entre l'Association régionale et la Caisse.
L'ensemble de la matinée d'échanges et de débats a été animé par Philippe Oliviero, directeur de l'AR Hlm PACA & Corse.

Rencontre régionale annuelle
Caisse des Dépôts / AR Hlm PACA & Corse

« CONSTRUIRE POUR DEMAIN »

Avec Jean Viard, sociologue, invité d'honneur

Conjoncture économique, profil type des demandeurs en région, nouveau concept européen du logement social

Le Puy-Sainte-Réparade, Château de Fonscolombe, le 17 novembre 2017

Bernard Oliver, président de l'AR Hlm PACA & Corse, a accueilli les participants à la traditionnelle rencontre annuelle entre l'Association régionale et la Caisse des Dépôts par quelques mots de bienvenue. *« Le contexte incertain dans lequel nous sommes, menacés d'une obligation drastique de baisse des loyers dès le 1er janvier prochain, ne nous incite pas à l'euphorie. Mais cette réunion ne pouvait finalement pas mieux tomber. Nous allons voir ce que pourra faire notre partenaire historique, la Caisse des dépôts, pour nous soutenir dans cette phase difficile ».*

Se réservant pour la conclusion, **Bernard Oliver** passe la parole à **Richard Curnier, directeur régional de la Caisse des dépôts,** qui se réjouit *« du dynamisme de la région en matière de construction de logements sociaux »*. Il met en avant non seulement le nombre record de logements sociaux agréés en 2016, mais aussi *« le montant important des prêts de haut de bilan accordés à des organismes de la région, de l'ordre de 140 millions d'euros »*. Rebondissant tout de suite sur le souhait exprimé par **Bernard Oliver, Richard Curnier** annonce effectivement que *« la Caisse des dépôts a fermement l'intention de continuer à soutenir fortement le logement social et les organismes Hlm »*.

Et pour en parler plus concrètement, il passe la parole à **Pierre Laurent, directeur du département Développement à la Direction des prêts et de l'habitat du Fonds d'épargne** de la Caisse des Dépôts.

Un soutien réaffirmé de la Caisse des Dépôts

Ce dernier fait tout d'abord un point sur l'actualité des fonds d'épargne. *« Provence-Alpes-Côte d'Azur se situe cette année en tête des régions de France. »* Le bilan sur l'année est bon, *« malgré un taux du Livret A de 0,75 %, qui est un taux assez coûteux »*. Mais, pour autant, il n'y a *« pas d'alerte »*. **Pierre Laurent** constate que *« le poids des prêts, qui était il y a quelques années de 35 à 40 %, atteint aujourd'hui 71 % du bilan »*.

Dans le même temps, les encours ont *« considérablement augmenté, sous l'effet essentiellement de l'activité des organismes Hlm »*. En dix ans, ils ont doublé. Sur la France, cette activité s'est chiffrée à 135 milliards d'euros en 2016 et monte jusqu'à 182 milliards si on prend en compte la politique de la ville. **Sur la région, *« entre 2015 et 2016, la progression a été de 28 %, c'est absolument énorme. Cela représente le meilleur score de tout le pays. »***

Le prix de revient des constructions s'est considérablement enchéri, lui aussi. « *On constate une très forte hausse entre 2007 et 2013, de l'ordre de 27 %. Cette hausse est engendrée par le prix des matières premières, mais aussi par les normes de plus en plus contraignantes, notamment en matière thermique. Depuis 2013, le prix de revient a été plutôt stabilisé, avec une progression de 1,2 % entre 2014 et 2016. »* Ce coût de revient des constructions de logements sociaux reste le plus élevé en France après l'Ile de France, en raison des prix élevés du foncier. **Pierre Laurent** anticipe tout de suite la remarque concernant la Vefa. *« On aurait pu penser que l'achat de logements en Vefa, assez important en volume dans la région, fasse monter la moyenne des coûts de revient. Il n'en est rien en définitive.* ***Il n'y a pas d'énorme différence, en termes de coût, entre un logement acheté en Vefa et un autre construit en maîtrise d'ouvrage directe*** *»*.

« En matière de gestion de la dette, nous avons des marges de manoeuvre beaucoup plus importantes que par le passé et qui vont grandir encore dans l'avenir. »
Pierre Laurent

La Caisse des Dépôts propose des services spécifiques en matière de gestion de la dette pour les organismes Hlm. *« C'est un levier extrêmement puissant,* note **Pierre Laurent**, *pour piloter un plan de développement. Nous avons des marges de manœuvre beaucoup plus importantes que par le passé et qui vont grandir encore dans l'avenir. La Caisse des Dépôts reste votre prêteur de référence, de très loin, et nous augmentons encore nos capacités de travailler sur l'encours »*.

Les prêts dits de haut de bilan sont aussi un autre outil puissant pour les organismes. **Pierre Laurent** précise que 2 milliards de ces prêts ont été distribués en France. Il avoue que *« les arbitrages n'ont pas été particulièrement favorables à la région, mais la raison essentielle en est que ces prêts servent essentiellement à*

la réhabilitation et que l'activité de la région est plutôt tournée vers la construction ». Il met l'accent sur le partenariat qui s'est mis en place autour de ce dispositif, entre la Caisse, Action Logement, la BEI (banque européenne d'investissement), l'Etat, l'USH et la fédération des SEM. *« On pourra faire remonter vos demandes, s'il y en a, au comité de pilotage national, mais on ne pourra pas faire changer le système tout seul »*. De toute manière, **Pierre Laurent** ajoute que *« les objectifs à atteindre sont très précis et qu'il faudra faire un bilan détaillé pour bien savoir s'ils sont réellement atteints »*.

Pour la région, *« 66 millions ont été contractualisés au terme de ces prêts haut de bilan, pour une enveloppe de 131 millions »*. Mais une accélération des programmes a été déjà identifiée par la Caisse, avec 8 100 logements en réhabilitation et 2 800 en construction neuve. *« L'effort sur la distribution de ces prêts haut de bilan, qui sont des quasi fonds propres pour les organismes Hlm, va être poursuivi. Il faut bien se rendre compte qu'ils représentent une sorte de carburant très concentré. Cela veut dire que pour les employer, vous devez avoir un moteur en bon état de marche. En d'autres termes, si la situation de votre organisme est fragile, ça ne marchera pas. Il faut avoir une réelle capacité à lancer des opérations »*.

Le programme E+ C- prend en compte aussi bien les économies d'énergie que la maîtrise de la production de carbone, *« et ce, de la construction de l'immeuble jusqu'à sa démolition »*. **Pierre Laurent** annonce la création d'un observatoire pour suivre les opérations pour lesquelles seront demandés les prêts spécifiques. *« Quatre bailleurs sociaux ont été sélectionnés pour l'instant, ce qui représente la production de 3500 logements. Les aides s'échelonnent entre 900 et 10 000 euros par logement »*.

Le prêt foncier sur 60 ans est particulièrement consommé sur la région. *« La Caisse réfléchit à des dispositifs à très, très, très long terme. »* **Pierre Laurent** propose aux bailleurs présents de *« réfléchir ensemble sur ces sujets »*.

Pour ce qui concerne la réforme en cours, *« l'aspect budgétaire, piloté par Bercy, est évident.* ***Il faudra faire 1,5 milliard d'économies. On ne coupera pas à cette économie.*** *»* Le problème que pointe **Pierre Laurent**, c'est que *« les Hlm produisent de l'activité. Et c'est cette activité qui nous fait travailler aussi. Si vous allez mal, nous irons mal. Nous restons donc extrêmement attentifs à maintenir les équilibres financiers. Mais il faut bien savoir que nous n'échapperons pas aux économies annoncées »*.

« La réduction de loyer de solidarité (RLS) va être très compliquée à mettre en oeuvre. Et notamment entre les locataires qui touchent l'APL et les autres. »

Pierre Laurent

Il est bien conscient que *« la réduction du loyer de solidarité (RLS) va être très compliquée à mettre en œuvre. Et notamment entre les locataires qui touchent l'APL et ceux qui ne la touchent pas. C'est un sujet qu'il faut surveiller attentivement »*.

Pour ce qui est de la CGLLS, **Pierre Laurent** voit deux choses importantes. *« Tout d'abord, on estime à environ 700 à 800 millions l'impact de la RLS. Donc, il faut anticiper une cotisation de 700 à 800 millions sur la CGLLS en 2018, pour compenser la différence entre le produit de la RLS et l'objectif à atteindre de 1,5 milliard. Ensuite, il y aura une deuxième lame de rasoir, le mécanisme de péréquation qui va lisser les déséquilibres de RLS entre les organismes. »*

La Caisse des Dépôts envisage donc des mesures spécifiques pour accompagner les bailleurs dans cette nouvelle donne. *« On fait en permanence des simulations, des prospectives, des extrapolations pour évaluer l'impact des mesures et bien veiller à ce qu'elles restent raisonnables. »* Ensuite, la Caisse propose une nouvelle série de dispositions à destination des bailleurs. *« La première de ces propositions est l'allongement de 10 ans de la durée de la dette. Prolongement aussi des prêts pour la démolition et pour le foncier. Multiplication des éco-prêts. La Caisse prévoit une nouvelle formule des prêts de haut de bilan, plus tournés vers la production, avec, vous n'y couperez pas, un souhait fort d'Action Logement de réserver certains logements en contrepartie de l'octroi du prêt. Et puisque la loi logement en prévision début 2018 devrait accélérer la recomposition du secteur avec des ventes et des rachats de patrimoine, la Caisse proposera un prêt spécifique pour les transferts de patrimoine »*.

« Du point de vue de la Caisse, nous avons tout intérêt à continuer à prêter fortement aux bailleurs sociaux. Nous allons soutenir le secteur au maximum. »

Pierre Laurent

Pascal Friquet, président du directoire du Logis Familial, demande depuis la salle si la révision du calcul du taux du Livret A est d'actualité. *« Ce qui est prévu,* répond **Pierre Laurent**, *c'est un gel à 0,75 % pendant 2 ans. Est-ce que c'est une bonne nouvelle ? Pas vraiment si les taux d'intérêt en général restent très bas. Mais si les taux remontent, c'est plutôt une bonne nouvelle. Après cette période de 2 ans, il est question de modifier le taux pour aller vers un niveau durablement plus bas. Nous devrons alors nous livrer à une étude fine pour fixer le moment d'équilibre où l'épargnant, qui sera in fine celui qui va financer cette baisse du taux du Livret A, continue à avoir envie d'épargner. Sinon la collecte risque de s'effondrer. A 0,75 %, on sait que nous allons avoir 10 milliards supplémentaires de collecte cette année. »*

Quant au taux de commissionnement des banques, sur lequel **Bernard Oliver** a posé une question, *« il y a très peu de chances qu'on puisse bouger de ce côté-là*, estime Pierre Laurent. *Nous avons très peu de marges de manœuvre. »* **Bernard Oliver** insiste. *« Mais si demain la production Hlm chute. Qu'allez-vous faire de l'argent non utilisé ? » « Aucun euro du Livret A n'est pas replacé dans l'économie*, répond **Pierre Laurent**. *Tout est de toute façon*

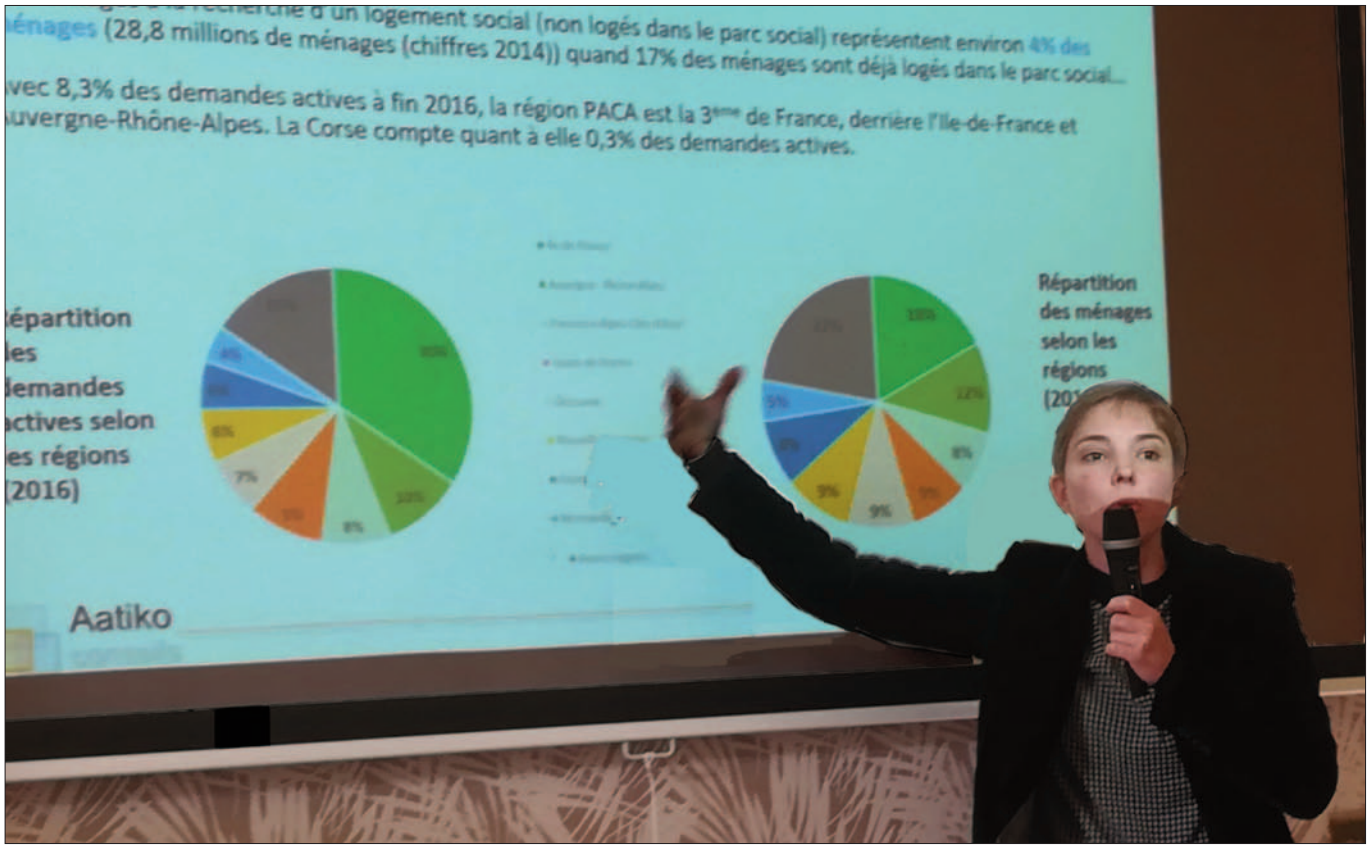
totalement employé dans des prêts ou des actions et titres obligataires. Je précise que ***du point de vue de la Caisse, nous avons tout intérêt à continuer à prêter fortement aux bailleurs sociaux.*** *Nous allons soutenir le secteur au maximum ».*

La demande de logement social en PACA et Corse

Fanny Barral, directrice générale du cabinet de conseil Aatiko, récemment « filialisé » CDC, présente en préambule le champ d'intervention du cabinet. Initialement concentré sur un périmètre traditionnellement limité au conseil en management, Aatiko s'est progressivement complété, au fil des attentes, d'une expertise métier (gestion patrimoniale, achats, certification qualité ou expertise opérationnelle de gestion du SNE).

« En Provence-Alpes-Côte d'Azur, ***la décision des acteurs locaux de retenir le SNE comme unique outil a été particulièrement pertinente.*** *Ça valait le coup de persévérer. Au passage, et avant de vous présenter l'étude sur le profil des demandeurs, je voudrais remercier l'AR Hlm pour son implication dans le comité de pilotage régional du SNE, la DREAL pour sa collaboration et les bailleurs pour leur volontarisme. »*

Pour donner les premiers éléments de cadrage, **Fanny Barral** annonce 2,1 millions de demandeurs de logement Hlm en France fin 2017, *« en progression de 4,6 % sur un an »*. A fin 2016, la ré-



gion est la 3e de France en nombre de demandeurs, avec 8,3 % des demandes actives, derrière l'Ile de France et Auvergne-Rhône Alpes.

Quel est le vrai besoin ? « ***En France, 64 % des demandeurs ont déjà un logement stable*** *(61 % en Ile de France), qu'il soit privé, social ou que la personne soit propriétaire occupant son logement. Les personnes en situation de précarité par rapport au logement représentent 34 % des demandeurs, les 2 % restant étant des personnes sans domicile fixe.* » La situation est à peu près identique dans la région. « *En PACA, 67 % des demandes proviennent de gens en situation stable de logement, 31 % sont en situation précaire et 2 % sont sans logement* ». Alors qu'en Corse, les situations stables ne sont que 60 % des demandes pour 38 % en situation précaire.

« Les demandeurs de logement social ont majoritairement déjà un toit et ont des revenus qui proviennent du travail, mais leurs ressources sont très faibles. »

Fanny Barral

Pour ce qui est de la nature et du montant des revenus de ces demandeurs, **Fanny Barral** pointe une vraie disparité entre la région, la France et l'Ile de France. ***« 48 % des demandeurs ont des revenus du travail en PACA (49 % en Corse), alors qu'ils sont 55 % en moyenne nationale et 70 % en Ile de France.*** *Sur l'ensemble du territoire, 25 % vivent de prestations sociales contre 27 % en PACA et 21 % en Corse.* » Une plus grande homogénéité se fait jour quand on regarde le montant des revenus par rapport au plafond PLAI : 65 % des demandeurs sont en dessous du plafond en France comme en PACA et 66 % en Corse (62 % en Ile de France).

« *En résumé*, synthétise **Fanny Barral**, ***les demandeurs de logement social ont majoritairement déjà un toit, ils ont en majorité des revenus du travail mais leurs ressources sont très faibles***. »

Quelles sont les capacités des territoires et des bailleurs à répondre à ces demandes ? « *En moyenne en France, il y a 4 demandes pour une attribution, mais 7 en PACA et 6 en Corse. L'indice de pression est très fort en Ile de France (8 demandes pour une attribution) et sur tout le littoral méditerranéen, depuis Nice jusqu'à Montpellier.* » Le délai d'obtention sur ce littoral varie entre 16 et 24 mois (ou plus) alors qu'il est moindre dans l'arrière-pays (entre 5 et 12 mois) et quasiment nul dans les Alpes du sud (de 1 à 3 mois).

A qui attribue-t-on un logement social ? « *En France et dans toutes les régions, le nombre des ménages sans logement stable et qui ont un*

revenu du travail est plus important en proportion dans les attributaires qu'il ne l'était dans les demandeurs (41 % pour 34 % sans logement stable et 59 % pour 55 % ont un revenu du travail). Preuve que ces ménages sont un peu favorisés dans les attributions. En revanche, si la tendance est la même pour les ménages en dessous du plafond PLAI en France (59 % contre 55 %), elle s'équilibre presque en PACA où ces ménages représentent 66% des demandeurs et 65 % des attributaires. »

Fanny Barral profite de la définition de ce profil type du demandeur pour poser la question du futur. Comment faire évoluer la politique de construction de logements sociaux ? *« Vers un modèle plus spécialisé, ciblant les territoires tendus et/ou les ménages défavorisés ? Ou vers le maintien d'un modèle plus généraliste qui pourrait alors garantir une certaine mixité sociale au sein des territoires ? La suite est à écrire… ou en train de s'écrire… ».*

A une question de **Patrick Amico, président du directoire d'ICF Habitat Sud-est Méditerranée,** sur le pourcentage des demandeurs déjà en Hlm dans la région PACA (il précise qu'*« ils sont 40 % en Rhône Alpes – Auvergne »*) et sur le profil familial de ces demandeurs, **Pascal Gallard, directeur adjoint de l'Association régionale**, répond que *« ce profil est très influencé par la structure du stock disponible. Comme il y a beaucoup de T3 et de T4 dans le parc, nous avons plutôt des ménages actifs avec enfants. C'est juste un effet induit par l'offre. »* Fanny Barral donne les chiffres : *« 27 % sont déjà en Hlm en PACA et 18 % en Corse ».*

L'accès au logement social intégré dans le socle des droits européens

Laurent Ghékière, directeur des Affaires européennes de l'USH, explique à l'assistance comment l'Europe aborde la notion de logement social. Il distingue quatre enjeux européens. *« Le premier enjeu consistait à prouver que le logement social était en capacité de réguler le marché du logement dans chaque Etat membre. Le deuxième enjeu, plus difficile, mais nous y sommes arrivés au fil des années, était de consolider ce secteur du logement social en le faisant reconnaître par l'Europe comme un secteur essentiel à l'intérêt général et donc qui ne pouvait être soumis au principe de la concurrence. Le logement social a finalement été classé par l'Union comme un* « service d'intérêt économique général », *un SIEG en jargon européen, qui lui donne donc la légitimité d'une existence non soumise à la loi du marché. »*

Le troisième enjeu, c'est le périmètre d'application. Le logement social doit-il s'adresser uniquement aux plus démunis ou peut-il être une réponse résidentielle pour une population plus étendue ? *« **Chaque fois qu'il y a eu une réforme dans un Etat membre, on a réduit, sous la pression de la Commission, le champ d'ap-***

« Comment faire évoluer la politique de construction de logements sociaux ? Vers un modèle plus spécialisé, ciblant les territoires tendus et/ou les ménages défavorisés, ou vers le maintien d'un modèle plus généraliste ? La suite est à écrire… »

Fanny Barral

plication en le ciblant sur la population la plus défavorisée. *C'est ce qu'on appelle la vision « résiduelle » du logement social, qui s'oppose à la vision « généraliste ». On pouvait craindre que cette vision résiduelle soit imposée par l'Europe à tous les Etats membres. »* Enfin, le dernier enjeu est celui de la politique générale de l'Union. *« Après le vote anglais pour le Brexit, preuve une fois de plus du rejet des peuples de cette Europe qu'ils voient trop bureaucratique et déshumanisée,* ***les dirigeants européens ont voulu donner une image plus sociale de l'action de l'Union.*** *Ce sont des directions où les Hlm sont très présents. Le logement social pouvait tout à fait être un instrument très efficace de ces nouvelles politiques.* ***Et le modèle français est devenu un modèle que la Commission européenne voudrait désormais étendre à tous les Etats membres.*** *»*

« Le logement social peut être un outil très efficace de la nouvelle politique de l'Union européenne, qui affiche un socle de droits sociaux. »

Laurent Ghékière

La commission définit alors une vingtaine de domaines d'intervention fondamentaux et quatre mesures d'application : une meilleure application de l'acquis de l'Union européenne, des recommandations sociales à faire aux Etats membres, des financements de l'Union dédiés et fléchés, et l'établissement d'un tableau de bord social. *« Tout cela peut vous sembler très théorique, mais c'est très important dans l'histoire de l'Europe. On compense l'approche macro-économique, privilégiée jusqu'à présent, par des objectifs sociaux annoncés comme tels et on décide d'afficher un socle européen de droits sociaux, dont l'accès au logement social. Le droit au logement n'est pas garanti, mais le logement social est désormais considéré comme prioritaire. L'Europe affirme maintenant que* « les personnes dans le besoin doivent pouvoir bénéficier d'un accès à un logement social ou d'une aide à un logement de qualité ». *Cela veut dire de fait que le concept « résiduel » du logement social est abandonné. Une personne dans le besoin cela peut être tout le monde dès lors qu'on traverse une mauvaise passe dans la vie. La référence aux personnes les plus démunies ou à faibles revenus est oubliée. Vous ne vous en rendez peut-être pas compte, mais c'est une véritable révolution culturelle qui s'est opérée là. »*

Et pour bien faire passer le message de cette révolution, **Laurent Ghékière** annonce aux bailleurs présents que *« aujourd'hui, les services travaillent déjà à la nouvelle mouture des fonds FEDER (Fonds européen pour le développement régional) post-2020, avec une approche beaucoup plus large et plus uniquement sur le volet thermique.* ***Le modèle français devient une référence pour l'Union en matière de rythme de production de logements abordables et de rénovation thermique soutenue par l'Europe.*** *»*

Tout cela pourrait constituer une très bonne nouvelle pour le secteur Hlm, mais… *« il est très paradoxal de constater qu'au même moment le gouvernement français semble évoluer dans une direction totalement opposée à celle de l'Union. On casse la machine Hlm en France au moment où il faudrait la consolider et la déployer en Europe. »* **Laurent Ghékière** revient sur les conséquences induites par la vision « résiduelle » de l'Union imposée à certains Etats membres. *« Il y a cinq ans, sous la pression européenne, l'Etat hollandais a imposé une taxe aux constructeurs de logements sociaux. Le résultat a été que 200 000 logements ont été vendus en cinq ans et que le nombre d'organismes a été divisé par deux, mais surtout que la taxe a été compensée par une augmentation importante des loyers. En Suède, le gouvernement s'est refusé à taxer le logement social, et a préféré l'ouvrir à la concurrence. Résultat, un dérèglement total des loyers et un parc public qui a quasiment disparu.* ***Il y a des exemples très précis en Europe, connus de tout le monde, qui montrent que le logement social ne peut pas être dans le champ habituel de l'économie concurrentielle. Au moment même où l'Europe est en train de le comprendre, la France persiste à aller à l'encontre.*** *»*

Jean Viard : « Construire pour des modes de vie que nous ne connaissons pas encore »

Pour clôturer la matinée de réflexion, le sociologue **Jean Viard, directeur de recherches CNRS à Sciences-Po Paris (Cevipof) et fondateur des Editions de l'Aube,** *a accepté de donner sa vision de l'évolution de la société dans les 30 ans qui viennent pour tracer les pistes de ce que pourrait être le logement social du futur.*

«

Je vais vous donner quelques chiffres que vous devez avoir constamment en tête. Par exemple, **une jeune maman, aujourd'hui, va vivre dix ans de plus que sa mère** et donc occuper son logement plus longtemps. 63 % des bébés sont nés hors mariage en France cette année, donc la famille « structure fondatrice » a été bouleversée, quand près de 4 milliards d'humains se sont, en 10 ans, connectés sur internet. Nous vivons la plus rapide révolution que le monde ait connue.

Vie longue et travail court

Je vais vous donner encore quelques chiffres. **L'espérance de vie actuelle, c'est 700 000 heures. Vos grands-parents ont vécu 500 000 heures.** Jésus Christ, enfin ses contemporains, ont vécu 300 000 heures. Entre l'époque de JC et 1900, on est passé de 300 à 500 000 heures. De 1900 à aujourd'hui, on est passé de 500 à 700 000 heures. Et nos enfants vont être à 800 000 heures. À la Caisse des Dépôts ou dans un organisme Hlm, vous devez travailler 67 000 heures pour avoir droit à la retraite. Si vous travaillez 70 000 heures dans votre vie, c'est que vous êtes un gros bosseur et si vous arrivez à 100 000 c'est que vous êtes le pire épicier de quartier. Mais votre vie entière, aujourd'hui, elle met 700 000 heures à votre disposition. Il faut avoir cela en tête en permanence.

En Europe et en France, le temps consacré au travail dans la vie d'un individu, c'est donc à peu près 10 %. Pour celui qui choisit un logement, la stratégie résidentielle va obligatoirement tenir compte de ça. Évidemment, il va y avoir les trajets domicile-travail, mais il y a aussi les autres trajets. Et 80 % des couples sont bi-actifs. **Chaque Français fait aujourd'hui 50 km par jour,**

chaque Français de plus de 6 ans. **C'était 5 km en 1960.** C'est le trajet traditionnel dans toutes les sociétés, le paysan à côté de son village, l'ouvrier près de son usine, le bourgeois à côté de son épicerie… En France, au début du XXIe siècle, on est à 50 km par jour. Les Américains font 70 km. **Un tiers de ces déplacements sert à aller travailler, un tiers à partir en vacances et un tiers pour vivre la ville** (aller à l'école, faire les courses ou pour les loisirs). Selon les stratégies personnelles, les 3 tiers se répartissent différemment. Celui qui habite à une heure de Marseille, tous les matins, pour aller travailler, c'est la galère pour lui, et donc, le week-end, il ne part pas. Pendant les vacances, il part peu parce qu'il a une piscine et un jardin, il est bien chez lui. Il reçoit facilement sa famille. Il a un mode de vie totalement différent de celui qui habite au centre-ville de Marseille. Quand on travaille sur l'aménagement du territoire, il faut avoir une stratégie sur l'ensemble des temps de déplacements et pas seulement sur le « domicile-travail ». Parce qu'évidemment, ce sont des temps télescopiques.

Je travaille à Sciences Po Paris et j'habite dans le Vaucluse, je fais partie de ces gens hyper-mobiles, toujours en déplacement, mais je vois bien, parmi les passagers du TGV, qu'il y a plein de gens qui ont installé leur famille près d'Avignon et qui travaillent à Paris. Et ils se débrouillent pour y dormir deux nuits par semaine. Avec le télétravail, c'est tout à fait possible. Quand on travaille sur l'aménagement du territoire, il faut avoir cette vision globale.

« Il y a un siècle, les gens travaillaient 40 % de leur temps de vie. Aujourd'hui, c'est aux alentours de 12 %. »

Comprendre la société dans ses mobilités

Quelques chiffres encore. Je viens de vous dire qu'on travaillait 10 % de notre temps. En moyenne, en Europe actuellement, on est à peu près à 12 % de temps de travail. Il y a un siècle, la société travaillait 40 % du temps. Vous voyez l'évolution de la place du travail dans la vie. Avant, « j'étais mon travail ». Si je travaille 40 % de mon temps, et comme je dors aussi 40 % de mon temps, évidemment je suis caractérisé par mon travail. Quand on travaille 12 %, cela ne veut pas dire qu'on n'a plus de métier, mais on n'est plus du tout dans les constructions de groupes sociaux comme avant. Vous faites X temps de déplacements, vous travaillez et puis vous repartez. Votre collègue de travail, vous ne connaissez pas sa vie privée, ni sa femme, son mari ou ses enfants. **Il n'y a plus de classes sociales qui s'installent sur un territoire, le quartier ouvrier, le quartier bourgeois… La société se déstructure complètement.**

« Nous faisons entre 6 et 7 000 fois l'amour pour faire deux enfants. Avant 1914, on était à 1 500 fois pour six enfants. La productivité s'est complètement effondrée. »

C'est une culture de l'individu mobile qui prend son autonomie, et qu'il faut observer. 63 % des bébés sont nés hors mariage cette année, c'était 6 % en 1968. L'autre jour, j'intervenais au Congrès de l'UIMM, j'expliquais que ce n'était pas à cause de la minijupe ! Ce sont des modes de vie profonds qui ont changé. Regardez autour de vous, demandez-vous pour vos proches, vos filles et vos femmes. Quel est leur statut juridique ? La majorité des jeunes femmes aujourd'hui ne sont plus mariées.

En moyenne, nous faisons entre 6 et 7 000 fois l'amour pour faire deux enfants. La productivité s'est complètement effondrée. Avant 1914, on était à 1 500 fois pour faire 4 à 6 enfants. La durée moyenne des couples aujourd'hui, c'est 8 ans. **Nous sommes dans une société hyper-érotisée. Et une partie de l'exclusion actuelle provient de l'érotisme.** La première exclusion, ce n'est pas d'être foncé, noir ou crépu, c'est avoir peu de vie sentimentale. Allez voir dans les quartiers nord de Marseille, renseignez-vous un peu sur la vie sentimentale des gens. Elle est où ? C'est une société du lien brisé, du lien sentimental brisé, du lien discontinu, et c'est ça qu'il faut comprendre aujourd'hui. Plus de 35 % des logements sont occupés par des mamans seules avec souvent des pères totalement absents et ne payant pas de pension alimentaire.

Un autre chiffre : on perd ses parents à 63 ans. Avant, on les perdait vers 40 ans. **Ça veut dire que l'héritage devient un investissement pour la retraite.** Ça change tout. Bien sûr, en terme patrimonial, mais ça veut dire aussi qu'à 60 ans, vous avez cotisé pour la retraite, vous allez enterrer vos parents, et ça fait dix ans que vous êtes grand-parent (la moyenne est à 53 ans). Que de ruptures en peu de temps. Déjà, il a fallu bien négocier pour voir ses petits-enfants « le juste temps » ! Je plaisante, mais on sait très bien que la charge de garder les petits-enfants, c'est une donnée importante. **En Italie, en permanence, dans les études d'opinion, on demande la distance mère-fille. C'est important, ça donne une vision du territoire pertinente.** Si vous ne connaissez pas la distance mère-fille (excusez-moi si ça vous choque, mais dans la vraie vie, c'est plutôt les filles qui s'occupent de leur mère et plutôt les mères qui gardent les enfants de leurs filles), si vous ne connaissez pas ça, vous n'avez aucune vision du lien social réel. Vous parlez de trucs qui n'existent pas. Vous, les organismes Hlm, vous voyez la société à travers les compteurs EDF. Vous comptez le nombre d'habitants par compteur qui fait preuve de résidence. C'est quand même bizarre comme vision du monde. C'est la seule information que vous possédez : il y a tant de compteurs EDF. Mais ils vivent où, les gens ? Ils font leurs courses où ? Comment ? Où sont les familles ? Quels sont leurs trajets ? Ils sont nés où ? Ils vont en vacances où ? Etc. Il faut comprendre la société dans ses mobilités, dans ses déplacements, ses liens multiples, sinon on passe à côté des choses réelles.

Il y a aussi une autre question importante. Ça ne vous concerne pas directement, mais il faut l'avoir à l'esprit. **61 % des gens ne**

votent pas dans la commune où ils travaillent. On vote sur le lieu du domicile. Ce qui veut dire que la citoyenneté aujourd'hui, c'est une association de locataires ou de propriétaires. Et quand vous voulez être réélu, il faut vous occuper du silence le soir, d'avoir des bonnes écoles, une bonne police et pas d'immigrés. Et surtout pas d'usine et pas de zones d'activités. Il n'y a aucun intérêt à développer de l'activité à côté de l'endroit où les gens ont acheté une maison, ça va faire baisser le prix du foncier et il y aura le bruit des camions !

Une vie sociale qui se déconnecte du travail

En déconnectant le domicile du travail par des trajets de plus en plus longs, on a vidé la démocratie de son sens premier qui liait des voisins et des travailleurs. C'est pour ça que le seul espace démocratique qui a encore un peu de sens aujourd'hui, ce sont les métropoles et les communautés de communes, parce que là, on réunifie le territoire du travail et celui de l'habitat. Même si bien sûr les territoires symboliques communaux et départementaux font plus sens pour des raisons historiques. Je vous rappelle que la citoyenneté a d'abord commencé par le travail. On était citoyen si on gagnait sa vie. Maintenant le citoyen c'est celui qui a un compteur EDF, c'est quand même surréaliste. Et du coup, on a perdu de vue le citoyen comme quelqu'un qui travaille et qui habite. Les deux enjeux sont primordiaux, le travail, la production et l'habitat, la résidence.

Ça a changé tellement vite ! Si vous regardez 30 ans en arrière, quand on a fait les politiques de logement, ce n'était pas comme ça. Quand j'ai commencé ma carrière, on disait aux élus « faites attention, les gens commencent à dé-cohabiter ». Ils pensaient, « d'accord, le mec prend un studio et la fille garde l'appart ». On faisait les programmes de construction sur cette base. Eh bien non ! Aujourd'hui, le papa s'en va, il prend souvent un 2e appart, il y a deux chambres d'enfants, et il faut tout en double. **Non seulement les gens vivent plus longtemps, mais en plus, maintenant, ils ont deux maisons.** Est-ce que vous avez réfléchi à la façon dont les gens vivront dans 25 ans ? En couple ? Avec leurs parents à côté ? Loin ? Et les ex ?

« Vous, les organismes Hlm, vous voyez la société à travers les compteurs EDF. C'est quand même bizarre comme vision du monde. »

La fluidité du logement au moment de la retraite

Nos vies sont mobiles au fil du temps. Même si la majorité des gens sont nés dans la région où ils habitent (avec des différences régionales fortes), souvent ils en sont partis, puis y sont revenus : 48 % des retraités rêvent de retourner dans leur « région d'origine » (je mets des guillemets parce que c'est compliqué l'ori-

« Qu'est-ce que vous faites pour quelqu'un qui a un appartement à Paris en HLM et qui veut prendre sa retraite dans une petite ville de province ? »

gine), ou d'aller dans leur principale région de vacances. C'est pour ça aussi que les grandes régions touristiques voient arriver des centaines de milliers de retraités. **Les retraites sont vécues aujourd'hui comme de longues vacances, sur le même modèle culturel.** Avant, ce n'était pas le cas. C'était un petit plus.

Le marché privé sait organiser cela. Les gens qui ont de l'argent déménagent, particulièrement au moment de la retraite. Il y a au moins 50 000 personnes aisées qui quittent Paris tous les ans, au moment de leur prise de retraite. Or, dans le parc Hlm ou pour les locataires très modestes, quelle est votre politique ? Qu'est-ce que vous faites pour quelqu'un qui a un appartement à Paris en Hlm et qui veut prendre sa retraite dans une petite ville de province, là où il est allé en vacances ? Il est allé en vacances en Bretagne, par exemple, et il veut finir sa vie à Quimper, pas forcément exactement au même endroit que celui des vacances. Il veut trouver quand même un hôpital, un peu de culture, etc. Une partie des gens qui ont une résidence secondaire la vendent et achètent un appartement dans la ville d'à côté, parce que ce qu'ils veulent, c'est le même endroit mais pas forcément le même logement. Et pas les mêmes pratiques sociales. Mais ils connaissent l'épicier, la plage… etc. Sans parler des gens qui faisaient du camping !

Cela représente des millions de gens qui se déplacent. Ces questions sont absolument essentielles pour un art de vivre de qualité et une gestion optimum des parcs de logements. Et en outre, cela questionne la géographie des liens familiaux et affectifs. Dans l'art de vivre d'une société, la relation entre les générations est au cœur. On se pose rarement cette question, mais je pense que c'est un enjeu majeur. Et d'autant plus pour vous, bailleurs sociaux, parce que c'est un enjeu de libération des logements Hlm en centre-ville. Pour l'instant, vous y maintenez des personnes âgées qui auraient plutôt envie de partir dans des endroits où la vie est moins chère et où ils ont des souvenirs de bonheur.

Quand Apt-union a failli faire faillite, je suis allé voir le maire d'Apt pour lui proposer d'aller voir le maire de Paris. **On aurait pu transformer le centre-ville d'Apt en construisant 300 logements Hlm dans l'ancien, financés par la ville de Paris, pour y loger les retraités parisiens qui auraient libéré 300 Hlm parisiens.** Apt pouvait récupérer en plus quelques centaines d'emplois, pour s'occuper de ces retraités, et le centre-ville était restauré. Tout le monde y gagnait. Finalement, ça ne s'est pas fait.

Mais j'insiste. Je doute que vous ayez cette pensée spatiale. J'habite à la Tour d'Aigues. Il y a autant de Marocains que de Belges, sauf qu'ils n'ont pas le même profil socio-culturel, les Belges ne sont pas dans les vignes. Mais ces gens déplacent des revenus, des retraites, du savoir-faire et de l'expertise. Il y a des compétences qui descendent de la Belgique francophone pour venir au fin fond du Vaucluse parce que les Belges francophones, à leur retraite, ils ont plutôt envie de trouver le soleil (et sans Flamands…).

On ne peut donc plus penser le logement comme on le pensait avant. Pourquoi ? Parce que **jamais le monde n'a changé aussi vite et n'a été aussi mobile**. Dans l'histoire de l'humanité, ce qu'on est en train de vivre, c'est la plus rapide mutation de toute l'histoire de l'humanité. C'est ça qu'il faut avoir dans la tête.

Une vie plus longue où on retente sa chance plusieurs fois

Reprenons nos chiffres. Les gens vivent 700 000 heures. Ils dorment 200 000 heures, c'est-à-dire 3 heures de moins que leurs grands-parents. Par jour ! **On gagne 6 heures par jour : trois heures d'espérance de vie gagnées chaque jour et trois heures de sommeil en moins. C'est gigantesque !** Quand je vous regarde, vous tous devant moi, il me semble que vous avez au moins 30 000 heures d'études, peut-être même 35 000. Et vous allez travailler 70 000 heures. Vous êtes sur le ratio une heure d'études pour deux heures de travail. Ce qui est quand même un ratio, dans l'histoire de l'homme, totalement inédit. Quand vous aurez fini d'étudier et de travailler, cela vous aura pris 100 000 heures. Donc, sur 700 000 heures, si on enlève 300 000 heures de travail et de sommeil, il reste 400 000 heures pour faire autre chose. C'est le cœur et le moteur de nos vies actuelles, le cœur de l'économie qui produit de moins en moins d'objets et de plus en plus de liens et d'énergie.

« Heureusement qu'on a inventé un objet absolument magique qui s'appelle la télévision, parce qu'elle consomme 100 000 heures sur une vie. »

Le basculement de l'économie s'est fait autour des déplacements, de la culture, des loisirs, du tourisme. Heureusement qu'on a inventé un objet absolument magique qui s'appelle la télévision, parce qu'elle consomme 100 000 heures de nos vies. Autant que le travail et les études cumulés ! Et exactement autant que l'augmentation de l'espérance de vie que nous avons en Europe depuis l'invention de la télévision. Donc, cela veut dire que la télévision prend sur le cimetière et non pas sur le lien social… Nous devons être moins pessimistes sur ses effets de dévitalisation du lien social. Et la télé se regarde à deux. Ces chiffres sont très importants. Je ne comprends pas que vous ne les ayez pas tous déjà dans la tête. Je ne les ai pas inventés aujourd'hui, ils sont publiés partout.

Donc, cela veut dire que, sur une vie aussi longue, tout le monde en permanence peut retenter sa chance. La vie s'est tellement rallongée qu'on veut en permanence pouvoir changer, de partenaire, de maison, de travail, être mobile dans nos lits, dans nos logements, dans nos quartiers, … 10 % des gens déménagent tous les ans ! **On est dans**

« Si on croyait ce qui est dit à la radio et dans les journaux, il suffirait d'ouvrir la fenêtre pour voir la révolution, mais en fait on ne voit rien. On ne voit rien parce que finalement, les gens n'ont jamais été aussi heureux.»

une société de bonheur privé et de malheur public, car si chacun sait où il va et où il peut tenter de rebondir, où vont la France et le monde ?

La vie d'avant, c'était une vie par étapes. En gros, jusque dans les années 70, une vie réussie, c'était un CDI, une épouse et une maison – si possible en propriété. C'étaient trois stabilités. Aujourd'hui, la majorité d'entre nous n'a jamais eu autant de choix. Et c'est pourquoi à 75 % nous nous déclarons heureux, car cette situation crée un intense sentiment de liberté. Mais on confond toujours la société dans son ensemble avec les 20 ou 25 % de gens qui sont en marge. Évidemment qu'on doit les entendre, puisqu'ils sont en marge et qu'ils revendiquent ou souffrent. On compte 1,5 million de femmes seules avec enfants, 2 millions d'enfants qui les accompagnent. 5 millions de Français dans les quartiers en difficultés… Et tous ces jeunes des quartiers qui n'ont aucune vie sentimentale, ni travail, ni espérance… Il y a donc des parties de la société en difficulté, oubliées, en marge. Pour une part, ce sont les sas de passage de ceux qui arrivent, à ne pas confondre avec des salariés d'anciens métiers ou d'anciennes régions industrielles en déprises. Mais ce ne sont que des parties d'une société en mouvement. Et heureusement ! Si on croyait ce qui est dit à la radio et dans les journaux, il suffirait d'ouvrir la fenêtre pour voir la révolution. Mais en fait, on ne voit rien. On ne voit rien parce que, finalement, **les gens n'ont jamais été aussi heureux. On n'a jamais été autant protégés.** Vous êtes malade, on vous soigne, vous avez des enfants, ils vont à l'école, vous divorcez, vous avez une pension, la retraite, etc. Cela n'est jamais arrivé dans l'histoire.

Sauf que dans cette vie, comme vous pouvez retenter votre chance en permanence, vous avez des pratiques discontinues. En gros, on vit des vies décennales. La moyenne des couples, c'est 8 à 10 ans, le CDI est passé de 6 ans et 8 mois à 11 ans et 2 mois. Le CDI s'allonge, c'est logique parce que face au chômage, les gens refusent de perdre leur boulot. Le marché du travail s'est figé (et même perverti parce qu'aujourd'hui dans les entreprises on garde des gens qui ont envie de partir), alors que les autres marchés, celui du sexe et celui du logement, se sont considérablement ouverts. Retenez cette idée d'une société où la vie est longue, où on retente sa chance plusieurs fois. La question, c'est comment on démocratise ce droit de tenter sa chance. Ce n'est pas redonner de la stabilité aux gens, l'idée des institutions politiques, de la protection, tout ça, non ! **Il s'agit de démocratiser le changement dans la discontinuité. Permettre que tous l'expérimentent.** Certains n'y ont absolument pas droit, à cette discontinuité, et d'autres, si. Il y a là un énorme travail à faire.

Et ensuite, il faut sécuriser les passages. Le président Macron – vous savez que je l'ai soutenu –, quand il propose le droit à la démission et au chômage tous les cinq ans, ça veut dire quoi ? C'est justement pour organiser les discontinuités, en comprenant que **la société doit mettre de l'huile dans les discontinuités,**

et pas l'inverse. Cela veut dire que tous les cinq ans, chacun a le droit de quitter son patron, de se reformer, de partir sur un autre poste, et que ça doit être quelque chose qui fait partie du modèle commun comme le droit au divorce ou au déménagement. Après, si vous avez épousé votre voisine et repris la propriété d'en-dessous, c'est génial, et si vous passez votre vie comme ça, je ne suis pas contre, je ne suis pas en train de bâtir un modèle philosophique, je vous décris une société dans ses changements.

Tout ça, bien sûr, ce sont des moyennes. La durée de vie de l'humanité s'allonge, dans et hors de nos frontières. C'est pour ça qu'on va être 10 milliards, c'est en partie parce qu'on vit plus longtemps. **La moyenne de l'espérance de vie planétaire est passée en trente ans de 59 ans à 69 ans aujourd'hui.** Évidemment, dans la société occidentale, on vit plus longtemps mais le mouvement est général. C'est pour ça que je vous donne des chiffres en heures, si je vous dis qu'on vit plus de 85 ans, vous allez vous imaginer un vieux cacochyme en pensant « celui-là il n'est plus très utile ». 700 000 heures, c'est une quantité mathématique, ça n'a pas du tout le même sens.

« Quand je dis années 60, on pense mai 68, les étudiants, mais on oublie que les ruptures sont apparues partout, dans le domaine des religions, des militaires, de la musique, du cinéma, de l'urbanisme… »

Une vie faite de discontinuités

Notre temps va continuer à s'allonger, **les discontinuités vont s'accélérer, et c'est vrai dans le rapport au territoire, au travail, à la vie privée, dans la construction des couples, des convictions etc.** Là est le fondement de la société et du monde dans lesquels nous sommes entrés et qui va être encore accéléré et transformé par l'intelligence artificielle.

Nous sommes engagés dans une immense révolution. Elle fut d'abord culturelle, puis technologique et finalement politique… Cette révolution culturelle a été engagée dans les années 60. Quand je dis les années 60, on pense tout de suite à mai 68, aux étudiants, mais on oublie que les ruptures sont apparues partout, dans le domaine des religions, dans le monde des militaires, de la musique, du cinéma, de l'urbanisme… La génération de l'après-guerre est la première qui n'a pas appris les hiérarchies militaires, religieuses, politiques. Le rapport de domination des hommes sur les femmes va alors changer et on en voit les conséquences jusqu'à aujourd'hui. Et les femmes évidemment, à ce moment-là, sont entrées dans le même espace. Avant ça, les sociétés étaient littéralement structurées par l'école, l'église et le service militaire, qui apprenaient l'obéissance, la domination. Cette dilution chamboule la société, la rend peu à peu plus égalitaire depuis un demi-siècle. Et **l'effondrement du totalitarisme en Europe en 1989 va accélérer le passage d'un ancien monde industriel et hiérarchique à un nouvel état du monde beaucoup plus individuel, égalitaire, féminisé, mondialisé** qui va

favoriser l'idée de diversité, de multi appartenance et de nouveau rapport à la nature. Le territoire du monde apparaît plein et clôt, on se met donc à agir sur le temps pour en gagner, aller plus vite et penser politiquement l'avenir avec l'écologie.

Ce qu'il faut bien comprendre, c'est le lien de cause à effet : c'est parce que cette révolution s'est engagée rapidement que nous sommes devenus de plus en plus mobiles, et donc il a fallu inventer de nouvelles manières de se relier dans la vie privée, professionnelle, politique… Multiplication des téléphones fixes avec des attentes sans fin pour « avoir une ligne », cabines au bord des trottoirs, puis finalement téléphone portable et société numérique et collaborative. Pas l'inverse ! **On n'a pas d'abord inventé les Smartphones et internet. Les militaires avaient déjà les téléphones portables et les réseaux de communications, mais la société n'en avait pas l'utilité.** Les objets techniques répondent d'abord à une demande culturelle, et ensuite ils accélèrent la mutation.

« C'est parce que nous sommes devenus de plus en plus mobiles que nous avons eu besoin de la société numérique. Pas l'inverse ! »

La mobilité comme une culture

Donc, plus on a de temps et plus on se déplace. On fait 50 km par jour là où en 1968 on en faisait encore 5. La moitié des Français habitent à côté de la ville des années 50, là où c'était la campagne. On dit que la ville mange l'équivalent de la surface d'un département tous les dix ans, je n'ai pas de chiffre précis mais c'est à peu près ça. 60 % des Français partent en vacances, **on est dans une société où la mobilité est devenue une composante essentielle.** On mesure cela en kilomètres, on repère une trace, mais la mobilité, c'est surtout une culture. C'est pour ça que je mets sur le même plan la mobilité dans les lits, la mobilité dans l'espace, la mobilité salariale… parce qu'on est passé d'une culture de la stabilité sédentaire à une culture de la mobilité et du changement. Partout ! C'est pareil dans la vie politique, un jour on va voter PS, et puis après FN, et puis on essaye Macron, et ensuite peut-être on retourne voter écolo… On va avoir des discontinuités de conviction comme on peut avoir des discontinuités sentimentales, professionnelles ou géographiques. Le problème qui vous est posé, à vous constructeurs de logements et de ville, c'est de penser tout ça et de le

projeter dans une société à advenir qui va à nouveau se renouveler.

On n'a pas arrêté ces dernières années d'allonger la durée des emprunts immobiliers alors que les couples sont de plus en plus courts. À Paris, 50 % des mariages sont défaits avant 5 ans et la majorité des logements sont occupés par des personnes seules. Est-ce que c'est ça, l'avenir de la ville ? Je ne sais pas. À New York, il y a encore plus de célibataires. Est-ce que c'est caractéristique des grandes métropoles mondiales avec beaucoup d'étudiants internationaux ? Je ne sais pas, mais ce qui est sûr c'est que la structure de nos vies est de plus en plus une aventure faite de discontinuités dans tous les domaines et que c'est une extraordinaire source de liberté. Parfois aussi de solitude. Mais la liberté gagnée est rarement abandonnée volontairement.

Le rôle renforcé du logement

C'est pour ça qu'il n'y a plus vraiment de classes sociales. Il y a toujours des riches et des pauvres, c'est sûr. Mais une classe sociale, c'était un rapport au travail, un territoire et des pratiques sociales, des convictions, la Maison du Peuple pour les uns, l'Église pour les autres. Or, cela ne marche plus comme ça. Et **c'est quoi, le cœur de cette société de la mobilité ? Eh bien, paradoxalement, c'est le logement.** L'allongement de la vie a surtout allongé le temps qu'on passe dans son logement. D'abord on y dort, 200 000 heures, ensuite, on regarde la télé, ça fait 300 000 heures, et on y fait des tas d'autres activités, sociales, familiales…

Le logement est le lieu où on reçoit, la famille, les amis, parce qu'on a de plus en plus de temps, mais pas de plus en plus d'argent. **Comment on occupe du temps sans dépenser beaucoup plus d'argent, c'est ça le vrai enjeu de la société nouvelle.** Et cela explique aussi en partie les augmentations des écarts de revenus car gagner plus permet de rendre tellement plus intéressant l'immensité de vos temps disponibles. Il y en a qui peuvent plus que d'autres accéder à ces immenses richesses. La restauration est un excellent exemple des mutations.

On invite de plus en plus les amis à la maison. Si on a les moyens, on se fait faire le repas chez soi. On reçoit les amis à dîner, mais on reçoit aussi les enfants des invités et il faut pouvoir faire de la place dans la chambre de ses propres enfants. Les meubles à roulettes dans la chambre des enfants est ici un enjeu intéressant. Il faut penser à ça quand on travaille sur l'organisation des logements. **Le logement est le lieu central de ces pratiques, mais il se déplace lui aussi.** D'abord, 20 à 25 % des gens en ont deux. Une grosse partie de la société française, donc, mais aussi ceux qui ont des maisons « en face », de l'autre côté de la mer. Le taux de ces maisons « en face », par rapport au taux de deuxièmes

« Près du quart de la population aujourd'hui possède deux maisons. »

« Nous sommes tous des urbains. Tout le monde a les mêmes codes culturels, on a généralisé l'urbanité en Europe. Il y a des urbains de la ville et des urbains de la campagne. »

maisons chez nous, est le même : il y a 25 % des immigrés qui ont une maison, principalement en Afrique, mais aussi ailleurs, chez eux, dans un autre pays. Quand vous allez au Portugal, vous voyez toutes ces grandes villas construites par des gens qui travaillaient modestement en France.

Le Baron Hausmann au Club Méditerranée

Partout, on doit désormais mélanger Haussmann et le Club Méditerranée. C'est à dire la société du travail, des études, de la culture, de la démocratie avec la société des loisirs, de l'eau, du soleil, de la nature, du corps ludique. Chacun tente de le faire à son niveau privé en ayant deux maisons, ou une maison « à double usage » autour des villes d'hier, habitable comme résidence principale dans la semaine, et… résidence secondaire le week-end et les vacances. Il y faut jardin, garage, chien, arbre, eau et « barbecuit ». On peut aussi avoir une « maison avec famille » près d'une ligne TGV et dormir à Paris deux ou trois nuits par semaine. Mes voisins en Provence laissent ici leurs enfants « à l'année » avec une jeune fille au pair et montent à Paris du lundi matin au vendredi soir. Le temps qui s'est allongé et les mobilités qui y sont liées créent de nouveaux codes sociaux, de nouveaux usages, de nouvelles attentes. Aujourd'hui, le grand lieu de l'initiation sentimentale et érotique, ce sont les vacances. Les petits ponts de printemps se retrouvent 9 mois plus tard dans la natalité. Mais si c'est en vacances que les jeunes filles et les garçons se rencontrent, si c'est là que le couple bi-actif se retrouve, il ne faut pas oublier les 40 % de Français qui ne partent pas en vacances et sont donc en dehors de cet imaginaire-là. Avant, il y avait les fêtes votives… c'est moins couru aujourd'hui.

Il faut se raconter ces transformations pour comprendre notre société. Et surtout, il faut en faire le récit pour que chacun s'y retrouve et puisse percevoir le fil de sa propre vie. Car une vie vécue dans un récit décalé, archaïque, est une vie qui se perd et où on ne sait pas faire notre travail de parent. **Je ne dis pas qu'on est à la fin de la société de l'emploi ou de la société du mariage,** mais entre la société salariale qu'on a construite après-guerre, la société du mariage stable, ou la société de la propriété, et la société d'aujourd'hui, il y a un puissant glissement. Tout le monde a aujourd'hui quasiment les mêmes codes culturels, on a généralisé l'urbanité en Europe, la consommation, la culture médiatique. Il y a des urbains de la ville et des urbains de la campagne, des « extra-urbains », mais tout le monde est culturellement urbain. Dans la ville ou en dehors de la ville, les modes de vie aujourd'hui sont quasiment les mêmes. Et cela englobe une part sans cesse croissante de l'humanité. Les 4 milliards – ou à peu près – d'humains connectés à Internet en dix ans ne me contrediraient pas. L'art de vivre de cette société-là peu à peu télescope partout travail et non travail, société majoritaire du temps à soi

et société du social autour du travail dans ses diverses formes. De plus en plus, sans doute, c'est le hors travail qui régénère et renouvelle le travail et aménage le territoire. **Chacun doit pouvoir construire son stock de compétence, d'expérience professionnelle, de découverte sentimentale et de voyage, les quatre piliers de notre modernité.** L'apprentissage de ces quatre piliers prend aujourd'hui près de 30 ans et ces quatre apprentissages résonnent les uns avec les autres pour former un adulte.

Comment construire une ville dans laquelle on ne sait pas comment les gens vont habiter ? Comment déjà vivons-nous dans une société où le temps hors travail d'un individu représente 88 % de sa vie ? Vous devez avoir ces chiffres dans la tête toute la journée. **Quelle est la première revendication des gens ? C'est le silence.** Quand vous vous déplacez avec un compteur de mesure du bruit, ça n'est pas la peine de faire de grandes études, vous savez très vite où sont les pauvres, c'est là où il y a du bruit. Vous allez dans un grand carrefour à Marseille, vous êtes sûrs qu'il n'y a pas de riches qui y habitent, ils ne sont pas fadas. Vous regardez les études d'opinion, 62 % des gens qui habitent l'Ile de France rêvent de petites villes ou de villages. Les métropoles font projets, études et travail, mais le désir est ailleurs. **On est en train de construire une ville dense face à une population qui n'a pas ce désir-là.**

Comme on a construit une ville en hauteur pour des gens qui voulaient une ville horizontale… ou deux logements. Attention à bien comprendre cette contradiction entre la métropole innovante et créatrice de richesse et l'art de vivre plus calme, village et jardin. Cela pousse à penser une métropole de jeunes, puis de bi-résidents ou de migrations vers les métropoles plus petites, puis de retraités dans les régions rurales ou touristiques. Si on ne se rend pas compte de ça, on investit des sommes énormes sans réfléchir à ce qui va se passer. Et chacun restera mobile à l'intérieur de l'archipel des lieux de son histoire et de ses rêves.

« Quand vous vous déplacez avec un compteur de mesure du bruit, vous savez tout de suite où sont les pauvres. C'est là où il y a du bruit. »

La métropole, coeur du développement de demain

Depuis les années soixante on parlait du développement post touristique des territoires, les régions touristiques attirant pour leur qualité de vie et leurs images les forces les plus dynamiques de nos sociétés, y compris les entreprises innovantes et high-tech. Modèle californien, ceinture du soleil… Pensons en France à Nice, Sophia-Antipolis, Aix et Gemplus, Montpellier, Toulouse, Nantes… Seulement la révolution numérique a bousculé, sans la casser, cette logique. Les 200 métropoles de la planète, les 12 en France ont depuis 2007 (année de l'invention de Twitter prise comme repère) pris leurs envols et creusé les écarts. Alors que nous pensions qu'Internet allait raboter la question territoriale, puisque nous étions tous reliés dans l'instant, on observe a

contrario que là où le lien numérique croise les nœuds de transport et plus encore là où « le trajet en basket » prolonge la connexion, l'innovation et la richesse accélèrent, les CDI se multiplient.

En France, il y a 12 métropoles qui tirent le développement économique, 61 % du PIB français avec de plus en plus de CDI. La métropole crée de l'emploi stable et du développement. Cela parce que la société numérique, c'est de la culture urbaine délocalisée et qui donc surdynamise cette culture là où elle était déjà puissante. Sorte de turbo du développement. Avant, on disait que la différence entre la ville et la campagne, c'est qu'à la campagne, quand tu vas acheter du pain, tu trouves du pain. Alors qu'en ville, quand tu pars acheter du pain, tu peux trouver une compagne. Autrement dit, l'urbanité c'est de l'aléatoire, de l'imprévu, de la surprise. Le monde numérique, c'est cette culture de l'aléatoire, mais mondialisé. Du coup, on voit bien qu'il faut généraliser le haut débit partout ; c'est absolument essentiel. Mais en plus, **si la personne avec qui vous échangez sur internet, vous pouvez la retrouver « en vrai » au café du coin en 5 minutes, ça donne une puissance absolument extraordinaire à l'échange.**

« Il y a 4 milliards d'hommes sur la Terre et on a vendu en dix ans 6 milliards de téléphones portables. »

C'est pour cela que la création de richesses s'accumule dans les métropoles depuis 10 ans. Le basculement s'est fait en 2007, l'année de la révolution numérique. Facebook et Internet existaient déjà, mais pas avec cette puissance. Les chercheurs prennent 2007 comme base, non pas de l'invention de la technique, mais de sa généralisation mondiale. Donc, **tout ce chamboulement n'a que 10 ans.** Il y a 4 milliards d'hommes sur la Terre connectés à Internet et on a vendu 6 milliards de téléphones portables. Jésus-Christ, vous vous rendez compte le temps qu'il a mis pour arriver à avoir 1,5 milliards de liens ! Et Mahomet ! À côté, c'est ridicule. Comment se crée le lien ? C'est ça, la question qu'il faut avoir à l'esprit aujourd'hui. Il y a des sociétés qui ont créé du lien par la croyance, il y en a d'autres qui ont créé du lien par l'idéologie politique, nous, **on crée du lien par la technique et donc on le vide de sens.** Les gens disent « mais où est le sens ». Alors, bien sûr, quand vous alliez à l'église ou au parti communiste, vous aviez du sens, et du lien. Nous, aujourd'hui, on a du lien par le numérique, on a des amis sur Facebook, des tas d'amis, mais on ne sait même pas qui c'est.

On est dans un monde où l'urbanité a pris la main, en termes de type de lien, et où les gens préfèrent, s'ils ont le choix, le Club Med à Haussmann. La ville est redevenue à la mode, mais du coup, ceux qui sont exclus, ne serait-

ce que d'une partie de la ville, ont vraiment le sentiment d'être des rejetés, des parias. C'est ça qui est paradoxal. Les gens ne sont pas heureux de vivre en ville, mais quand même aujourd'hui c'est la ville qui domine. Moi, quand je suis devenu baba cool après 68, c'était la campagne où il fallait être, où on était innovant. Aujourd'hui, j'habite toujours au même endroit mais entre-temps, la République a construit une autoroute, un TGV et ma campagne est devenue une ville. **Aujourd'hui, au début du XXIe siècle, c'est la métropole qui est désirable parce qu'en métropole vous pouvez toujours retenter votre chance.** Aujourd'hui, vous avez des gens, chez Free par exemple, qui n'ont pas le bac. Nous sommes face à de nouvelles hiérarchies. On est dans le bouleversement complet de l'ensemble du système de transmission des savoirs. Et cela est complètement lié à ces bouleversements du territoire.

La crise du hors métropole

Les grands problèmes qui nous sont posés désormais, en termes d'aménagement du territoire, concernent l'articulation entre l'univers métropolitain et le non-métropolitain. Cette histoire de la métropole, faites-y très attention. La grande question qui est devant nous, c'est le lien entre la métropole et le reste, hors métropole. Nous avons dessiné 13 régions parce qu'il y avait 13 métropoles. On ne nous le dit jamais, mais c'est juste pour ça. L'avenir du territoire, c'est la métropole régionale. Mais comment on y va, dans la métropole ? Comment on donne le droit d'accéder à la métropole à ceux qui n'y habitent pas ? Sinon, ils votent tous Front National. Si vous regardez la carte du vote Trump, ce sont les non-métropolitains ! En gros, à 80 %. Étonnant, parce que le « hors métropole », quand on leur pose la question, c'est le territoire que les gens apprécient le plus. Ils n'aiment pas la ville. Dans la ville, il n'y a pas d'arbres, il n'y a pas d'animaux, c'est bruyant, c'est pollué, etc. Mais hors de la métropole, ils ont le sentiment d'être oubliés. On est dans une vraie contradiction.

Si on ne sait pas penser ce lien entre métropole et non-métropole, si on ne sait pas densifier la ville dans le péri-urbain, faire par exemple que les lotissements à 1 000 m² descendent à 300 m², faire que sur le toit des supermarchés on mette des villas, faire que leurs parkings soient en hauteur et pas à plat. Si on ne sait pas construire de la ville, sacraliser les terres agricoles comme on a sacralisé le paysage, on ne s'en sortira pas. Parce que dans l'idée de l'art de vivre des gens, le Club Med ça veut dire soleil, nature, animal, eau, plaisir… Pourquoi est-ce que les gens quittent souvent la ville ? Prenez le quartier du Panier à Marseille. Pourquoi on irait habiter dans ce quartier ? Il a été pourtant entièrement rénové. On a construit des maisons en hauteur, il n'y a pas

« Quand on leur demande, les gens disent qu'ils n'aiment pas la ville. Dans la ville, il n'y a pas d'arbres, il n'y a pas d'animaux, c'est bruyant, c'est pollué, etc. Mais hors de la ville, ils ont le sentiment d'être oubliés. On est dans une vraie contradiction. »

« C'est très bien les quartiers totalement piétonniers. Mais juste pour se promener… Comment vous arrivez à emmener votre vieille maman au restaurant ? »

de parkings, il n'y a pas de soleil. **À Rennes, ils ont fait la même chose, le cœur de Rennes est magnifique. Mais les gens aisés, ils habitent dans les immeubles neufs qui regardent la ville historique. C'est juste un décor.** Une maman qui rentre de l'Hyper U avec deux gamins et trois cabas pleins de courses, elle fait comment ? Où elle met sa voiture ? Que font les gamins pendant qu'elle décharge ? Elle bloque la rue pendant qu'elle monte les courses au troisième étage ? C'est très bien les quartiers totalement piétonniers, mais juste pour se promener. Moi quand je me suis occupé de la transformation du Vieux-Port, j'ai tout fait pour que ça ne soit pas piétonnisé à 100 %. Comment vous arrivez à emmener votre vieille maman au restaurant ? Comment vous déchargez vos courses ? **Il ne faut jamais oublier que les gens vivent dans la vie réelle.**

Partout les habitants des grandes métropoles rêvent de l'art de vivre de la petite ville, mais l'habitant hors métropolitain se sent rejeté dans ses choix et son modèle culturel de maison individuelle avec deux voitures Diesel. Là est la base des populismes, aussi bien aux USA que partout en Europe. La part hors métropole n'est pas forcément la plus défavorisée économiquement, mais elle est reléguée loin de la lumière. À 80 kilomètres/heure.

Personne ne sait comment les gens vont habiter demain

C'est tout ça qui est en train de se passer. Et ça va très vite. Ce qui est embêtant pour vous, c'est que vous attendez que je vous dise quelque chose, mais je ne sais pas comment les gens vont habiter dans 30 ans. Et précisément, je crois que votre boulot, c'est de vous dire que vous ne savez pas. Chez Bouygues, ils se posent la question : comment on fait pour construire un immeuble alors qu'on ne sait pas si les gens vont vouloir des grands appartements ou des petits ? Sans savoir s'il faudra des appartements de 40 m² pour la famille et tout à côté un truc de 30 m² pour les vieux ? **Comment on construit tout le système pour qu'il soit utilisable de différentes façons ?** Le lien entre le travail et le domicile ? D'abord, il faut se dire que le travail, avec le numérique, va rentrer dans le domicile. Mais les gens n'en veulent pas. Alors quoi ? Est-ce que partout vous mettez des espaces de co-working en open space, en rez-de-chaussée d'immeuble, pour que les gens puissent y descendre travailler avec leur ordinateur ? On peut recréer comme ça du lien de proximité, il peut y avoir un secrétariat, quelqu'un qui fait du café… Mais on ne sait pas.

On a fait une étude en Normandie sur les gens qui font Rouen-Paris en train. Il y en a tant par jour. On pense que c'est toujours les mêmes. Mais quand on analyse tout ça à travers les déplacements des téléphones portables, on s'aperçoit que non. Les gens qui y vont le lundi, y vont aussi parfois le mardi matin mais pas

tous. Les gens du mardi, ils n'y vont pas le mercredi mais plutôt le jeudi. Il y a peut-être 30 000 déplacements, mais au final ça concerne 80 000 personnes, qui se déplacent une ou deux fois par semaine. C'est vers ça qu'on va.

La SNCF a le même problème. Les gens qu'on embauche à la SNCF, ils utilisent les dortoirs SNCF à Paris pour les célibataires, ce sont des petits studios, et ils laissent leur famille en province. Avant, ils auraient amené leur famille à Paris. Aujourd'hui, ils dorment en studio à Paris et ils vont rejoindre leur famille. C'est pareil dans tous les métiers.

Je ne sais pas comment on va habiter demain. Je ne sais pas si les couples seront plus longs. Actuellement, on est autour de dix ans. Ce que je crois, c'est qu'on va se reposer de façon cruciale la question des personnes âgées. Depuis la fin de la guerre, on s'en était débarrassé. **Il y a 7 millions de personnes âgées solitaires, le taux de suicide dans cette population n'arrête pas d'augmenter. Ça coûte extrêmement cher à la société et le montant des retraites ne permettra jamais à tout le monde d'aller en maison de retraite, c'est impossible.** Je pense donc que la liaison mère-fille (pour être un peu réac), ou la relation intergénérationnelle (pour faire jargon), va devenir un enjeu majeur d'aménagement. Jusqu'à preuve du contraire, comme je le disais, ce sont plutôt les filles qui s'occupent de leurs mères et ce sont plutôt les mères qui gardent les enfants de leurs filles. Mais ça peut marcher pareil avec les garçons... Cette question est absolument centrale, en termes de bonheur, mais aussi en termes économiques. **En tant qu'aménageurs, vous devez absolument vous poser cette question de la relation mère-fille.**

« Je pense que la liaison mère-fille (pour être un peu réac), ou la relation inter-générationnelle (pour faire jargon), va devenir un enjeu majeur d'aménagement. »

La question essentielle de l'art de vivre

La deuxième question que vous devez vous poser, c'est de bien comprendre ce que les gens recherchent comme art de vivre. Ils veulent du silence, du soleil, de l'intimité. **Si vous avez une terrasse, il faut pouvoir « sortir à poil ». Si vous avez une terrasse et que 50 personnes vous voient quand vous sortez, ça ne sert à rien.** On voit à Marseille des gens qui construisent des immeubles sur le Jarret avec des grandes terrasses. Je me demande s'il ne faudrait pas les soigner. Vous avez déjà vu quelqu'un sur sa terrasse sur le Jarret ? À quoi ça sert d'avoir des mètres carrés perdus de logement sur le Jarret ? On produit des objets qui ne sont pas faits pour être habités ! Or c'est l'art de vivre qui attire les populations et qui les fixe.

Suivez l'art de vivre des gens, suivez leurs attentes. Cette question de l'art de vivre, du rapport à l'intimité, est essentielle. On pourrait quasiment définir un droit au soleil. La question centrale n'est pas les mètres carrés qu'on a dedans, mais plutôt les mètres car-

« Ne construisez pas une société pour que vos enfants vivent comme vous. Ça ne se passera pas comme ça. »

rés qu'on voit dehors. **Si vous voyez toute la mer et que vous avez 40 m², c'est peut-être mieux que d'avoir 50 m² et de regarder simplement l'immeuble d'en face.** Plus les gens passent du temps chez eux et plus ils regardent par la fenêtre. L'imaginaire, c'est essentiel. Les personnes âgées, on les installe autour des villes dans des vieux châteaux restaurés. Ils regardent les arbres pousser. Ils ont bien le temps d'aller dans le sapin ! Ce qu'ils veulent, c'est plutôt de voir des jeunes, de voir des enfants, du bruit, de voir la ville. Les vieux, il faudrait les mettre au rez-de-chaussée des immeubles, au centre des villes et pas en périphérie. Je caricature, mais je pense qu'on ne réfléchit pas assez à comment les gens veulent vivre.

Je vous soumets deux idées. La première c'est un modèle que j'ai vu en Hollande. **On achète 100 mètres carrés de la ville à 18 ans.** Ce ne sont pas des mètres carrés physiques. Mais on les paye, on va les rembourser sur 50 ans et donc ce n'est finalement pas très cher. Vous allez utiliser 20 mètres carrés en tant qu'étudiant et vous allez toucher le loyer des 80 mètres que vous n'utilisez pas. Et puis, ensuite, quand vous avez deux ou trois enfants, vous avez fondé une famille, eh bien, vous utilisez les 100 mètres carrés. Et quand vous êtes retraité, vous gardez 40 mètres carrés et vous louez les 60 autres. **L'idée est qu'on achète une virtualité, on n'est pas propriétaire d'un appartement ou d'une maison, mais d'un droit à se loger,** parce que les demandes vont évoluer. Je trouve que c'est un modèle urbain extrêmement intelligent. Bien sûr, cela vaut dans des appartements à peu près équivalents, on ne peut pas faire ça dans une bastide marseillaise. Mais l'idée de penser que la surface disponible par citoyen va changer tout au long de sa vie et tantôt ça lui coûte et tantôt ça lui rapporte, est une idée très pertinente.

La deuxième chose, qui concerne la vie des gens dans 30 ans, c'est de vous dire surtout que vous ne savez pas. Ne faites pas la ville pour vous. Ne construisez pas une société pour que vos enfants vivent comme vous. Ça ne se passera pas comme ça. Qui avait prévu que le monde arabe allait se révolter et que le tourisme dans ces pays allait s'effondrer ? Le Club Med construisait encore des clubs au Maroc à l'époque. Heureusement pour lui qu'il est parti en Chine aujourd'hui… Résultat, la France est envahie de touristes. Le sud de l'Europe est envahi, les gens ne traversent plus la mer. Regardez Barcelone, 3 millions de touristes en plus cette année. Ça finit par poser un vrai problème. Sur la vie des gens et sur le logement aussi. On ne sait pas comment les choses vont évoluer. Vous ne pouvez pas savoir.

Est-ce que les générations futures vont plutôt rechercher de la stabilité parce que la discontinuité, les couples recomposés et tout le tintouin, ils en auront marre ? On ne peut pas savoir. Ce qui se passe en ce moment, on le voit, c'est que la mobilité est en train de rentrer dans le travail. Et ça va tout accélérer. Les

nouvelles générations, ce sont des bébés numériques, nous, on fait des efforts et comme on n'est pas complètement idiots, on arrive à se servir de ces machins, mais on apprend de l'extérieur. Eux, ils baignent dedans. Et l'idée qu'il y a un lieu de travail identifié est une idée de plus en plus discutable pour beaucoup d'entre eux. **Il y a même des modèles économiques qui vont arriver et auxquels vous ne pensez même pas.** J'ai suivi le groupe Auchan, ils travaillaient sur un supermarché américain qui avait été racheté par ses 16 000 clients. Les gens ont du temps désormais. Ils achètent leur supermarché, tout le monde y va un après-midi par mois, pour ranger, servir, faire la caisse, etc, et vous baissez les prix de 25 %. Après tout, ce n'est pas plus bête qu'autre chose, placer les boîtes de conserve, tenir la caisse, faire le service d'ordre, le seul truc qu'ils ne font pas, c'est la logistique. On pense que les supermarchés traditionnels vont faire faillite, mais non, ils réfléchissent à continuer à faire leur job mais sans avoir les bâtiments, et là, ils vont encore gagner de l'argent. Tout change !

Europa City, près de Paris, c'est le projet d'un immense supermarché, le plus grand du monde. C'est une expérimentation, le groupe Auchan le sait bien. Ils ne sont pas sûrs d'aller au bout, mais ils cherchent. Ils ont mis 3 milliards sur la table pour voir (il y en a qui les ont !) En ce moment, en Chine et en Inde, ils ouvrent un supermarché par semaine, ils ont les moyens de voir, mais ils savent qu'il faut changer le modèle, celui-là est dépassé. On va vers un commerce de groupe, les communautés, le bio, les religions… Aujourd'hui, il y a presque des portes différentes d'entrée selon les religions, on est sur des modèles nouveaux qui apparaissent et qu'on ne pouvait pas prévoir, ou alors à très courte échéance.

Des bouleversements qu'on ne peut pas prévoir

Vos études sont extrêmement intéressantes, mais faites très attention, les évolutions ne font que commencer, le numérique ne fait qu'arriver. L'intelligence artificielle sera la nouveauté des cinq prochaines années. **Tout cela peut aussi bien entraîner la fabrication de nouveaux murs, de nouvelles façons d'habiter, que faire émerger de nouvelles fluidités qu'on ne connaît pas et qu'on ne peut pas anticiper.** Je suis incapable de vous le dire. Qui aurait dit, il y a dix ans, que l'Europe s'entourerait de murs autour des pays de l'Est ? À Calais. On a tous trouvé Trump ridicule avec son mur sur le Mexique, mais les 33 000 migrants morts dans la Méditerranée, ça ne nous émeut pas beaucoup. On n'a pas vu tellement de manifestations pour s'insurger. On préfère des noyades à un mur ? Personnellement, en comparaison, je préfère le mur, je fais toujours l'éloge du mur. Faisons des murs !

« Les évolutions ne font que commencer. L'intelligence artificielle sera la nouveauté des cinq prochaines années. »

Comme on ne sait pas comment la société va évoluer, il faut se

« Je pense que la question des générations est absolument centrale. On n'écartera pas d'un simple revers de main plusieurs générations de vieux. »

poser des questions sans arrêt, et vous devez être très attentifs au fait que **les différents groupes sociaux n'ont pas accès de la même manière à ces bouleversements.** Il y a des gens qui sont encore en train de se battre pour une stabilité, même toute petite, parce qu'ils n'en ont pas. Il y en a qui peuvent l'avoir et qui n'en veulent plus. Prenez le low-cost. Tout le monde veut voyager en low-cost aujourd'hui, mais pour certains c'est parce que c'est le seul voyage de l'année qu'ils peuvent se payer et pour d'autres, c'est parce qu'ils partent toutes les semaines. Ça n'est évidemment pas la même pratique sociale, mais ça a le même effet en terme commercial.

Vous avez exactement le même problème sur l'usage de la ville. Mais je pense que la question des générations est absolument centrale. On n'écartera pas d'un simple revers de main plusieurs générations de vieux, et nous, les vieux de 68, on ne se laissera pas faire !

Etre conscient d'un monde en changement perpétuel

J'essaye de vous montrer que le monde change et que c'est génial. Nous sommes dans une époque où on voit tout en noir. Pour ma part, tant que la vie s'allonge et tant que les femmes ont autant d'enfants qu'elles le veulent, je pense que tout va bien. C'est quand même les deux grands fondamentaux des groupes humains. **Nous, en France,** avec 2 enfants par femme et 3 heures de vie supplémentaire par jour, **on est parmi les meilleures sociétés au monde s**ur ces deux plans. Une société comme ça ne peut pas en permanence pleurer, parce qu'alors on oublie ce qui est essentiel, c'est d'être vivant. Quand on est mort, c'est fini.

Allez voir au Japon, allez voir en Allemagne. Pourquoi est-ce que les Allemands ont accueilli un million de Syriens ? Parce qu'ils ont des valeurs humanistes plus fortes que les nôtres ? Oui, je crois que oui. Mais il y aussi de la lucidité. Madame Merkel dit tout simplement qu'**un Syrien en Allemagne, en sept ans, il est productif. Un bébé, il faut 25 ans.** C'est pragmatique et ce n'est pas idiot. Qui va reconstruire l'Irak et la Syrie après la guerre ? L'Allemagne.

Nous sommes enfermés sur une toute petite planète et maintenant nous le savons. Les générations précédentes ne le savaient pas. Elles pensaient trouver des solutions en agrandissant l'espace. On allait en Amérique, on allait coloniser l'Afrique… Aujourd'hui, nous sommes dans une société où l'espace est limité. Nous savons même que, du point de vue des écosystèmes, c'est dangereux. Mais **en revanche, le temps commence à peine. L'allongement du temps, l'accélération du temps et des usages…** Voyez les bars de rencontres à Paris, les « date »,

en anglais dans le texte. Vous avez 7 minutes pour rencontrer quelqu'un, si ça ne marche pas, vous changez de table et vous avez encore 7 minutes. Ce qui veut dire qu'en deux heures, vous avez de grandes chances d'avoir réglé votre problème. Regardez Meetic. C'est fascinant ! Des milliers de gens se sont rencontrés là. Des milliers de couples. Vous trouvez ça négatif parce que vous n'avez pas été élevés comme ça, mais c'est une fabuleuse accélération des usages.

Notre problème, votre problème, c'est de lutter contre les lits vides. Je suis obsédé par les mamans seules. Il y a 1,5 million de femmes seules avec 2 millions d'enfants. **Que fait une mère de famille célibataire quand elle se casse la jambe ?** Il y a des villes où c'est prévu et d'autres où ça n'est pas prévu. Il y a des villes où les crèches sont ouvertes toute la nuit le vendredi. Quand j'ai proposé ça à la mairie de Marseille, on m'a répondu qu'on n'était pas là pour permettre aux femmes de « baiser tranquilles ». C'est authentique. Mais **dans cette nouvelle société de la discontinuité, le droit au temps libre doit absolument être démocratisé** parce que chacun ne le vit pas de la même façon, chacun n'a pas le même problème. Il se trouve que 60 % des mamans ne sont pas aidées par leur ex dans ces quartiers.

Dans les quartiers nord de Marseille, il y a une extrême pauvreté, tout le monde le sait. Ce qu'on sait moins, c'est que ce territoire accueille 40 % des logements de familles monoparentales. On fait de grands et beaux discours, mais que fait la municipalité ? Les personnes seules et les jeunes souffrent d'une extrême misère sexuelle. On me dit que je suis obsédé par ça. Mais non ! Pas de travail, pas d'amour. Il est où le lien social ? Il n'y en a pas. Dans nos milieux, il y a un « marché de l'occase », on change de conjoint assez facilement. Dans d'autres milieux, il n'y a pas de marché de l'occase. Il y a une solitude terrible. Je fais exprès d'employer des mots choquants, mais ça n'est pas drôle. Reste bien sûr la religion.

Nous sommes dans une société très vivante, qui bouge vite. **À la fois, on a peur de perdre le sens, la culture, l'éducation, c'est légitime, mais en même temps cette société est d'une créativité extraordinaire.** Malheureusement, en termes de politique sociale, ce qu'on propose est le plus souvent adapté à la société d'hier. Est-ce que vous, bailleurs sociaux, avez mis en place une politique pour les gens qui prennent leur retraite en Hlm ? Alors que c'est extrêmement facile. Il suffit de rentrer dans un ordinateur le jour de naissance des gens et l'alerte se fait automatiquement. Et on leur propose alors un service spécifique, un échange de logement avec d'autres villes, par exemple. Des agences de tourisme ont ce genre d'alerte. Ils vous proposent des voyages spécifiques quand vous arrivez à la retraite. Vous devez suivre les gens, être attentifs à eux, et ça donne de l'air…

On peut maîtriser l'évolution extrêmement rapide de cette société si on la regarde avec l'œil du présent.

« Dans les quartiers nord de Marseille, les personnes seules et les jeunes souffrent d'une extrême misère sexuelle. On me dit que je suis obsédé par ça. Mais non ! Cherchez le lien. Il est où le lien social ? Il n'y en a pas. »

« Le problème aujourd'hui est de savoir comment faire pour avoir d'un côté un État alerte, léger, rapide, bonapartiste, et de l'autre des territoires intelligents. »

La question centrale du territoire

Le problème aujourd'hui est de savoir comment faire pour avoir d'un côté un État alerte, léger, rapide, bonapartiste, et de l'autre des territoires intelligents. **Ce qui manque le plus en France pour l'instant, c'est le territoire intelligent.** J'ai été élu à la communauté urbaine de Marseille, j'étais vice-président, je n'ai jamais été submergé par le niveau de la réflexion. Ça n'empêche pas de faire des choses. Je voulais transformer le Vieux-Port, je m'étais fait élire pour ça et je l'ai fait. Si j'avais été réélu, j'aurais été au bout du projet, parce que évidemment ils l'ont arrêté, alors que l'idée géniale, c'était de faire un immense parking de cars au bassin de carénage, vendre les 3 hectares récupérés (à la Caisse des Dépôts, par exemple, qui aurait pu faire une opération de spéculation immobilière) et mettre la grotte Cosquer sous le Fort. Il y avait moyen de faire un projet touristique et de récupérer de l'argent.

J'avais proposé à l'association des Régions de France de racheter la Datar, ou de créer de nouvelles structures collectives de pensée sur les territoires. Sinon, l'association des Régions ne sert à rien. Il y a des milliers de fonctionnaires mais dispersés, il n'y a pas de pensée commune, de mise en perspective d'une réflexion. Je suis bien d'accord : l'économie lyonnaise n'a rien à voir avec l'économie de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui n'est pas l'économie bretonne. Mais **la métropole, qu'on le veuille ou non, malgré tous les défauts qu'on peut lui trouver, c'est une machine de création d'emplois.** Il faut avoir cette vision globale, les emplois se créent dans les métropoles.

En France, nous avons une métropole de dimension internationale, c'est Paris. On doit comparer Paris à New York, c'est du même niveau. **Avec le Brexit, Londres va doucement s'éloigner, elle va redevenir une ville de flibustiers, et la métropole européenne ce sera Paris avec ses 11 millions d'habitants.** C'est ça qui est en train de se construire. Et **la deuxième métropole en France, c'est le Grand Lyon, puis c'est Aix-Marseille**. Économiquement, Nice est à la peine, Toulon stagne. Toulon est une ville où il y a peu de marché du travail local, car c'est une ville, hors tourisme, de militaires et de fonctionnaires. Si, en revanche, Toulon se pensait par rapport à la métropole Aix-Marseille-Provence, elle aurait d'autres perspectives. Certes, il peut y avoir des petites villes ou des territoires ruraux qui marchent très bien. Qui peuvent jouer en contre et tirer leur épingle du jeu. La métropole n'est pas le modèle unique et le hors métropole pèse toujours 40 % de la création de richesse.

Mais **les métropoles sont les lieux où s'intensifient les liens, et de ce point de vue, Aix-Marseille est un bon produit** malgré sa construction tardive et ses problèmes d'organisation. Lyon encore mieux. Mais derrière, il faut mettre du lien entre métropole et hors métropole. Il faut que le gamin de Pertuis puisse aller dans la cité U de sa ville, faire des études à Marseille et voir l'OM ou aller au Mucem. Il faut utiliser l'argent des régions pour

permettre l'accès à la métropole pour tout les habitants de la région. Si on laisse se développer les inégalités, ça ne marche pas. Gardons l'idée que le cœur du développement, demain, ce sera les métropoles - ce sont les mines du XXIe siècle -, et que le rôle des régions est l'organisation de la société horizontale entre métropole et hors métropole. La grande question du développement va être le lien entre le moteur et ce qu'il y a autour. Nous préférons habiter dans un village, une petite ville, la qualité de vie y est meilleure … mais la mine de la modernité, ce sont les métropoles, comme hier les régions charbonnières. Sauf que dans une société aussi mobile, on peut tisser des liens en tous sens, pour tous les âges et tous les usages.

« Les quartiers nord de Marseille ne doivent pas être les délaissés de la ville. Il faut créer une entité administrative (pourquoi pas la commune de l'Estaque) qui soit capable de se penser comme telle, de bâtir des projets stratégiques pour son développement. »

Repenser la citoyenneté pour repenser la ville

Dans cet ordre d'idées, **je plaide depuis longtemps pour que les quartiers nord de Marseille deviennent une commune indépendante.** C'est absurde que les 200 000 habitants qui y vivent soient tout simplement les délaissés de Marseille. Au lieu de voir que ce territoire est au cœur géographique de la métropole, que ces 200 000 personnes doivent faire partie d'une entité, pourquoi pas la commune de l'Estaque, une nouvelle commune intégrée bien sûr à la Métropole (il ne s'agit pas d'en faire un territoire exclu) mais qui soit capable de se penser comme telle, de bâtir des projets stratégiques, d'exister en tant que commune. Je dis la même chose à Toulouse avec le Mirail. Là-bas, c'est 60 000 habitants, et ils ont une université. À Marseille, presque tous les élus viennent des quartiers sud ou courent y résider une fois élus, c'est inimaginable. Ça ne peut pas marcher. **Il faut laisser monter dans les quartiers des élites politiques locales.** Le lien entre le territoire et l'homme est primordial.

Je crois vraiment à la citoyenneté. Et je crois qu'elle se forge à travers les élections. Mais des élections qui ont du sens. Avec un vrai lien entre les élus, le territoire et le projet qu'ils portent. Les quartiers nord de Marseille ont été abandonnés par tous les élus de quelque bord qu'ils soient – sauf sous Robert Vigouroux, mais il avait gagné tous les secteurs ! On a laissé ces quartiers se dégrader d'une façon extraordinaire, les élus de la mairie centrale disant « de toute façon, ils ne votent pas pour nous », et les élus de gauche du Conseil général pensant « plus ils sont mal, et plus ils continueront à voter pour nous à la mairie ». Le résultat, on le voit, c'est le vote Front National. Il faut reprendre pied dans ces quartiers, au travers de nouveaux élus de ces quartiers. C'est ça la citoyenneté. **Renouer le lien entre l'homme, le territoire et le travail.** Ce fut l'œuvre de la troisième République pour enraciner la République dans les campagnes. Il faut aujourd'hui la mener dans le hors métropole et dans les quartiers populaires délaissés – et entre l'Europe et l'Afrique, qui est notre horizon.

Il revenait à **Bernard Oliver** de conclure la matinée de travaux. Tout en se demandant avec humour quel nombre d'heures pouvait bien encore lui rester, il s'est félicité de la teneur de la réunion.

«Je vais remercier tout d'abord Richard Curnier et tous ses collaborateurs, et ensuite tous nos amis qui sont là. Nous nous retrouvons depuis pratiquement 20 ans chaque année pour réfléchir ensemble. ***Cette fois-ci, la situation est un peu particulière. L'article 52 du projet de loi de finances pour 2018*** *a été quasiment absent de nos échanges, vous l'avez totalement gommé, mais pour nous, bailleurs sociaux, il est au cœur de nos préoccupations, au centre de nos difficultés prochaines. »*

Il n'a pas caché à l'assistance, et aux représentants de la Caisse des Dépôts, combien il se sentait inquiet. *« Bien sûr, le nouveau monde est à notre porte. Mais le nouveau monde, c'était historiquement Christophe Colomb, parti chercher des épices et de l'or. J'ai bien peur que le nouveau monde d'aujourd'hui nous apporte beaucoup de déceptions. Et dans le logement social, de graves problèmes. Je ne vais pas parler ici de ruines, mais de difficultés certaines.* ***On nous prend notre matière vive, l'argent.*** *Certes, la Caisse nous a présenté des dispositifs intéressants, mais moi, dans la vie, on m'a toujours dit que quand on emprunte, il faut rembourser. Si nous n'avons pas l'argent pour rembourser, eh bien, chers amis, vous ne serez plus là, et nous non plus. »*

« On nous ponctionne d'un milliard et demi et on nous parle de développement, on nous parle de construction, on nous parle de rénovation urbaine... Je reste dubitatif ! »

En mettant en cause clairement les techniciens de Bercy, **Bernard Oliver** n'a pas cherché à éluder la nécessité de faire évoluer le mouvement Hlm. *« Les technos qui ont imaginé cette situation aujourd'hui, ils ne sont pas tout neufs, ils sont déjà anciens. Cela fait dix ans qu'ils y réfléchissent. Ils l'avaient proposée à Sarkozy, ils l'ont proposée à Hollande, qui tous les deux étaient peut-être finalement plus sages et ont dit* « Non ! On n'y va pas ! ». *Ce coup-ci, le pas a été franchi. On nous ponctionne d'un milliard et demi (qui pourrait bien se transformer en deux milliards bientôt) et on nous parle de développement, on nous parle de construction, on nous parle de rénovation urbaine... Je reste très dubitatif. Pour faire tout cela, il faut tout de même un peu d'argent.* ***Nos amis bailleurs, que nous disent-ils ? Eh bien, ils vont revoir leurs programmes à la baisse, construiront moins, réhabiliteront moins, entretiendront***

***moins**. Et que va-t-il se passer ? Nous allons devoir affronter une immense crise sociale. Ce que les technos de Paris ont oublié, c'est que dans logement social il y a social, et humain.*

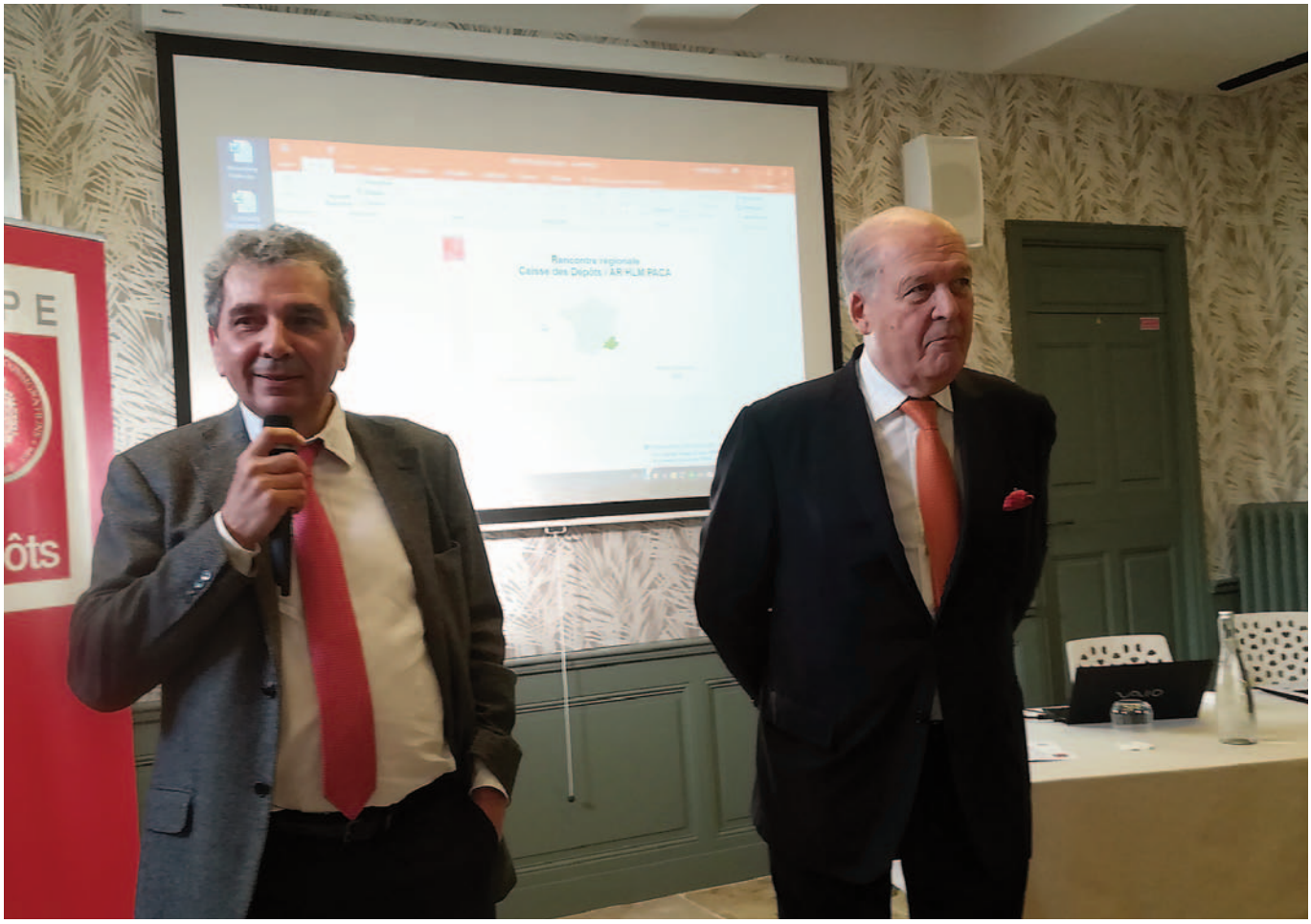
Nous savons pourquoi nous faisons ce métier. Pour loger des hommes et des femmes. Nous savons bien qu'il va falloir construire d'une manière différente, c'est évident, mais cela doit se faire dans le temps. Tout ce qui est excessif est forcément inefficace. C'est la vie qui apprend ça. Tous ces jeunes technos ne savent pas encore bien ce que c'est que la vie, du fait tout simplement de leur âge. Quand on fait de l'humain, c'est le temps qui compte. Et malheureusement, ils ne prennent pas ça en considération. »

Au-delà des difficultés à produire de nouveaux logements et à loger nos concitoyens, le président de l'Association régionale annonce également une recrudescence du chômage. *« **Nous sommes tout à fait conscients qu'il faudra faire des réformes.** Il faut qu'il y ait moins d'organismes, nous le savons, certaines structures doivent être réformées, bien sûr, mais cela ne peut se faire que dans la durée, sur 5 à 10 ans. Le faire à la hache va provoquer des drames, des catastrophes. Des drames humains. Il va y avoir des plans sociaux chez certains bailleurs. **C'est cela qui va se passer, des licenciements dans les organismes.***

*Et la construction ? On me dit deux emplois par logement construit. Donc, avec 6000 logements en moins agréés en 2017 dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, ce sera 12000 emplois en moins. Personne n'a pris cela en compte. La réaction sera dure. Le réveil sera pénible. Mais ne faisons pas non plus de catastrophisme, nous sommes là, nous allons continuer à investir avec nos moyens. Vous aussi, à la Caisse, vous allez voir arriver les réformes, **ne croyez pas que vous allez passer à travers les gouttes. Nous avons les mains liées dans ces difficultés qui vont nous frapper.** »*

Mais la note finale reste optimiste. *« Nous allons bien sûr continuer à construire, et à le faire aussi bien que possible, avec les moyens à notre disposition, même si ce sera en nombre moins important de logements. Pour cela, **nous ne pouvons que nous féliciter des rapports que nous entretenons depuis toutes ces années avec la Caisse des Dépôts.** Les hommes ne sont pas parfaits, mais en revanche, les rapports que nous avons entre nous sont parfaits. »*

Le texte et les photos ont été réalisés par Michel Couartou pour le compte de l'AR Hlm PACA & Corse.
Les intertitres et les phrases mises en gras dans la conférence de Jean Viard sont de la rédaction.



L'ensemble des débats a été animé par Phlippe Oliviero

GROUPE Caisse des Dépôts

vendredi 17 novembre 2017
Rencontre régionale Caisse des Dépôts / AR Hlm PACA & Corse

Le Puy-Sainte Réparade (Bouches-du-Rhône) – Château de Fonscolombe

PROGRAMME

8h45	**Café d'accueil**
9h15	**Allocutions d'ouverture :** Bernard Oliver, Président, AR Hlm PACA & Corse Richard Curnier, Directeur régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, Caisse des Dépôts
9h30	**La conjoncture économique et l'actualité des Fonds d'Epargne** Pierre Laurent, Directeur du département développement à la Direction des prêts et de l'habitat du Fonds d'Epargne, Caisse des Dépôts,
10h00	**La demande de logement social en Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse** Fanny Barral, Directrice Générale, Aatiko Conseils
10h30	**L'intégration de l'accès au logement social dans le socle des droits sociaux européens** Laurent Ghékière, Directeur des Affaires européennes, Union sociale pour l'habitat
11h00	**Pause**
11h30	**Conférence-débat : « Construire pour des modes de vie que nous ne connaissons pas encore »** Jean Viard, directeur de recherche CNRS à Sciences-Po Paris (CEVIPOF), sociologue, fondateur des Éditions de l'Aube
12h30	**Clôture :** Bernard Oliver, Président, AR Hlm PACA & Corse Richard Curnier, Directeur régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, Caisse des Dépôts
13h00	**Déjeuner**

Animation de la matinée : Philippe Oliviero, Directeur de l'AR Hlm PACA & Corse

ASSOCIATION RÉGIONALE DES ORGANISMES HLM DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR & 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 • www.arhlmpacacorse.com • bienvenue@arhlmpacacorse.com
Association Loi 1901 • Siret 326 843 018 00028 • APE 9499Z • Membre de la FNAR

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

- n°23 : «Oui au logement social» *Rencontre avec Jean-Louis Dumont, Marie-Noelle Lienemann et Alain Cacheux* - Aix-en-Provence le 16 mars 2017

- n°24 : 40ème anniversaire de l'AR Hlm PACA & Corse *Soirée des partenaires* - Villa Méditerranée le 12 avril 2017

CE "CAHIER DU SAINT GEORGES"
EST RÉALISÉ AVEC LE SOUTIEN
DU GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

GROUPE Caisse des Dépôts

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