les cahiers du saint georges

AR HLM PACA CORSE

31

Rencontre AR Hlm PACA & Corse /
Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse

Logement social : quelles valeurs, quel nouveau récit ?

Aix-en-Provence, le 22 novembre 2019

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 **43 organismes** (18 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).

L'AR Hlm PACA & Corse couvre les territoires de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur

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

et celui de la Collectivité de Corse.

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

> ils gèrent près de 288 000 logements locatifs sociaux,

> soit 92 % 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 :

> une dynamique soutenue de production avec 8 500 nouveaux logements sociaux livrés en 2017, très majoritairement situés en zones tendues (A, B1),

> 5 900 salariés et 500 administrateurs bénévoles,

> plus de 1,2 milliard d'euros injectés en 2016 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,

> et 62 % de l'activité de construction neuve en collectif en 2016.

Sources : RPLS au 1/01/2017, étude CERC PACA sur le poids économique du logement social, enquête annuelle « livraisons » de l'AR Hlm PACA & Corse.

Rencontre annuelle
AR Hlm PACA & Corse / Caisse d'Epargne
Provence-Alpes-Corse (Cepac)

Logement social : quelles valeurs, quels nouveaux récits ?

Beaucoup de thèmes et de sujets différents ont été abordés lors de cette matinée d'échanges entre les bailleurs sociaux et la Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse (Cepac). Le traditionnel point de conjoncture a été l'occasion de toucher du doigt la bombe à retardement qui guette les régions françaises. La conjonction d'une hausse constante des prix de l'immobilier dans les zones tendues (métropoles et littoral), et conséquemment une stagnation, voire une baisse, dans les autres territoires (centre, nord et est de la France), et de l'indispensable et coûteuse mise aux normes thermiques et environnementales d'un patrimoine bâti pas toujours en très bon état, pourrait accentuer de façon brutale la fracture entre des territoires en développement et les autres, qui auront de plus en plus de mal à "recoller au peloton". Une équation sociale explosive.

A la fin de la matinée, l'étude étonnante du sociologue Yankel Fijalkow, qui a analysé les débats parlementaires autour du logement social des quasi vingt dernières années, montre une dégradation très nette de l'image du mouvement Hlm auprès des parlementaires. Cette dégradation s'explique bien sûr en grande partie par le renouvellement important des élus en 2017 et l'apparition d'une nouvelle majorité, principalement novice en matière de débat parlementaire. Mais "le mal est fait", pourrait-on dire, et cette mauvaise image des bailleurs sociaux chez les élus ne présage rien de très positif. La proposition de Yankel Fijalkow de rebâtir un nouveau "récit" pour le logement social a le mérite de revenir aux fondamentaux du début du XXe siècle et d'ancrer à nouveau l'action du mouvement Hlm dans une solidarité avec ceux qui sont vulnérables et dans sa mission, capitale, de stabilisation sociale.

Les travaux de la traditionnelle rencontre avec la Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse (Cepac) ont été, comme à l'accoutumée, riche d'enseignements, de partages et de connaissances nouvelles. L'analyse de conjoncture économique d'Alain Tourdjman a surpris par sa pertinence et sa façon de mettre en perspective et en cohérence des problématiques a priori éloignées. La nouvelle proposition de prêts de la Cepac, basée sur une relation nouvelle avec les investisseurs institutionnels, paraît séduisante. La proposition du sociologue urbaniste Yankel Fijalkow de bâtir un nouveau récit pour le mouvement Hlm, ancré sur sa capacité à répondre aux vulnérabilités qu'engendre la société, pourrait être une manière offensive et efficace de réagir au discours culpabilisateur du gouvernement sur le logement social.
Ce "Cahier du Saint Georges" brosse une synthèse des échanges pour en garder une mémoire active.

Rencontre annuelle
AR Hlm PACA & Corse / Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse (Cepac)

- Entre environnement et tensions territoriales, quels enjeux pour le logement ?
- Contexte financier
- Solutions innovantes de financement du Groupe Caisse d'Epargne
- Conférence de Yankel Fijalkow, sociologue urbaniste : Logement social : quelles valeurs, quel nouveau récit ?

Château de la Pioline
Aix-les-Milles - le 22 novembre 2019

La quinzième rencontre régionale du logement social entre la Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse (Cepac) et l'AR Hlm Paca & Corse a été ouverte par **Pascal Gallard, directeur de l'Association régionale**, et **Didier Moaté, membre du directoire de la Cepac.**

Le premier accueille les participants et brosse le programme concocté pour la matinée, autour de la figure imposée habituelle, **les propositions de prêts de la Cepac** aux bailleurs. Il précise qu'une présentation sur l'offre d'Engie en matière de photovoltaïque prendra place dans la matinée. Les deux institutions invitantes ont prévu une introduction aux débats autour de **la question de la problématique environnementale**. **Pascal Gallard** précise que "*cette question, désormais incontournable, aura obligatoirement un impact sur le logement social et devrait se décliner de façon différenciée selon les territoires. C'est à travers ce prisme qu'Alain Tourdjman, de la BPCE, présentera son analyse*".

Pascal Gallard annonce également la conférence de Yankel Fijalkow, sociologue urbaniste, "*qui s'est penché sur l'image du logement social depuis sa création et qui peut nous aider à nous questionner aussi bien sur son aspect négatif aujourd'hui que sur l**a façon dont nous pourrions influer positivement sur cette image en inventant un nouveau récit***".

Pour sa part, **Didier Moaté** rend hommage à l'action des organismes Hlm "***dans un moment où les enjeux économiques et sociaux sont très forts** avec l'obligation faite par le gouvernement de restructurer votre modèle et de repenser l'organisation de votre secteur, en termes de gouvernance, de mutualisation, de nouveaux équilibres financiers à trouver*".

Il assure les participants de la présence effective et constante de la Caisse d'Epargne à leurs côtés, "*car **nous sommes, et nous resterons, un acteur de proximité, proche du terrain, investi dans les problématiques territoriales**. La Caisse d'Epargne est non seulement un banquier, mais aussi, et c'est important pour notre implication dans votre secteur, **une des parties prenantes à travers nos nombreuses participations** au capital des organismes Hlm*".

Cette proximité et cette implication sont pour lui le gage d'une présence de la Caisse d'Epargne "*pour de longues années*" dans le secteur Hlm. Cela lui permet de **"*participer avec vous à des solutions innovantes en matière de financement.** Je pense par exemple à des propositions que nous pouvons vous faire sur 30, 40 ou 50 ans, tout comme notre soutien aux organismes de foncier solidaire.*"

Avec sa capacité à "*être à la fois au coeur des enjeux de politique nationale et à la fois dans une grande proximité d'action*", la Caisse d'Epargne, pour **Didier Moaté**, "*restera attentive aux besoins des organismes et présente avec eux sur le terrain, comme nous l'avons fait par exemple à Marseille **en ouvrant des agences dans certains quartiers difficiles** comme la Belle de Mai ou Saint Louis et à Aix-en-Provence dans le quartier Aix-Europe. Nous sommes fiers d'investir dans ces agences.*"

Entre problématique environnementale et tensions territoriales, quels enjeux pour le logement ?

Prenant la parole pour la première présentation de la matinée, **Alain Tourdjman, directeur des études économiques et prospectives de la BPCE,** évoque rapidement un point de conjoncture macroéconomique : **la croissance annoncée pour 2019 en France est de l'ordre de 1,3 %**, un chiffre modeste mais plutôt parmi les meilleurs d'Europe. "*En parallèle, les efforts du gouvernement ont permis une augmentation significative du pouvoir d'achat des ménages*". Il est donc probable que la consommation se maintienne à un bon niveau dans les mois qui viennent.

Un constat morose sur la conjoncture

En revanche, **la région Provence-Alpes-Côte d'Azur souffre de réelles fragilités structurelles** : une population vieillissante avec une sur-représentation de retraités, un solde migratoire faible, une densité de population hétérogène sur le territoire régional, tout cela combiné avec un taux de chômage élevé (10,6 %), un taux de pauvreté important (17,4 % de la population en-dessous du seuil) et une des concentrations les plus importantes de familles monoparentales (3e rang des régions françaises). Pour la zone euro, "*l'intervention de la BCE sur les marchés a permis de maintenir des intérêts très bas et même négatifs. Depuis le mois de juin, on a cessé de penser que la période de taux très bas était transitoire.* ***On est désormais dans une logique de taux bas sur les 2, 3, 5 ou même 10 prochaines années.*** *Et bien évidemment, en ce qui concerne le logement, on sait que le marché est fondamentalement soutenu par ces taux très bas*".

« On a cessé de penser que la période des taux bas était transitoire. (...) Et bien évidemment, le marché du logement est soutenu par les taux bas. »

Alain Tourdjman

Le nombre de transactions dans l'ancien a atteint des sommets en 2019 en France, avec 1,03 million de transactions en année glissante d'août 2018 à août 2019. Et le niveau ne cesse de progresser... "*Conséquemment, le taux de rotation ne cesse lui non plus de progresser, atteignant son niveau du début des années 2000, supérieur à 2,70 %.*" Faisant un focus sur Paca, **Alain Tourdjman** pointe que "*même s'il suit la tendance nationale à la hausse,* ***le nombre de mutations dans la région reste très en retrait par rapport au national****, tout comme les prix, qui augmentent bon an mal an de l'ordre de 3 %*".

Sur une carte du territoire français, Alain Tourdjman montre de façon évidente **une fracture territoriale qui s'intensifie** entre zones tendues (principalement les métropoles et le littoral) et

zones moins tendues. "*On voit clairement que dans les zones où les prix sont déjà élevés, ils augmentent plus vite (6 % et même au-delà en année glissante), alors que dans celles où les prix sont plus bas, ils ont tendance à augmenter moins, à stagner, et même dans certains territoires à régresser (le Nord, l'Est et le centre de la France)*".

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, la tendance est la même, **les prix à Nice ou à Aix-en-Provence augmentent plus vite que ceux de l'arrière-pays,** aggravant de fait une fracture territoriale de plus en plus marquée**.** "*Marseille est une exception, là encore, puisque ce n'est pas le cas à Marseille comme on le constate dans d'autres villes centres des métropoles françaises, Bordeaux, Lyon ou Toulouse, par exemple*".

Si on considère la construction neuve, **Alain Tourdjman** note que la tendance à la baisse des autorisations de chantier, observée depuis 2017, se ralentit au niveau national (même s'il y a toujours baisse), alors qu'**elle s'accentue sur la région Provence-Alpes-Côte d'Azur**. En revanche, le chiffre est en hausse en Corse depuis la mi-2018.

Pour ce qui est du logement social, "*tous les indicateurs sont à la baisse, ou au mieux stables*". En région Paca, après un pic en 2016 (12 602 logements financés), la production 2017 est nettement moindre (10 415). Par ailleurs, **la part de la production en Vefa dépasse aujourd'hui la maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux**. Même si la production moyenne se maintient toujours à un niveau supérieur aux années 2000, **Alain Tourdjman** précise que "*ce n'est encore que du rattrapage. Les besoins sont très supérieurs et, à ce rythme,* ***la demande ne sera pas satisfaite avant de nombreuses années***".

Quant à la promotion privée, si la production est encore à un bon niveau, **la baisse importante des mises en vente** impacte obligatoirement la disponibilité d'une offre abordable et "*pose une vraie question pour l'avenir, sans compter qu'il y aura à coup sûr un impact non négligeable sur la Vefa*". En Paca, la baisse est plus rapide qu'en moyenne nationale et la dynamique se ralentit considérablement. "***La situation dans la région est nettement moins bonne qu'au niveau national***".

« Il est possible qu'un jour les banques ne pourront plus suivre et baisser ainsi leurs taux indéfiniment. »

Alain Tourdjman

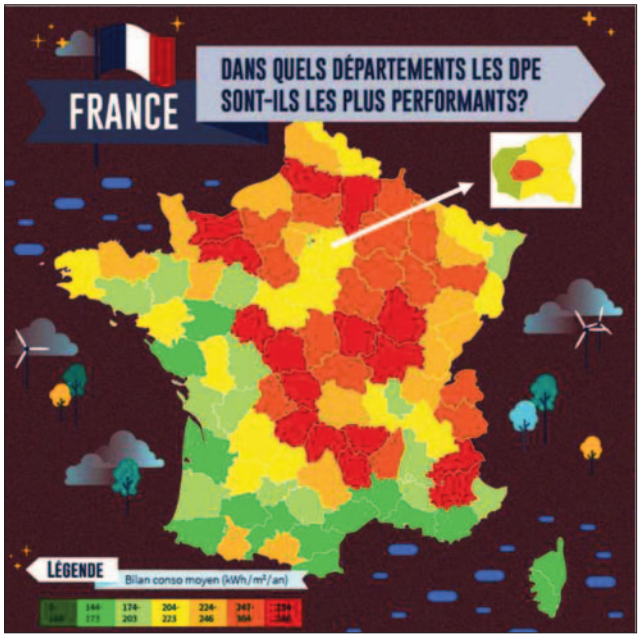
Quelle évolution pour les années à venir ?

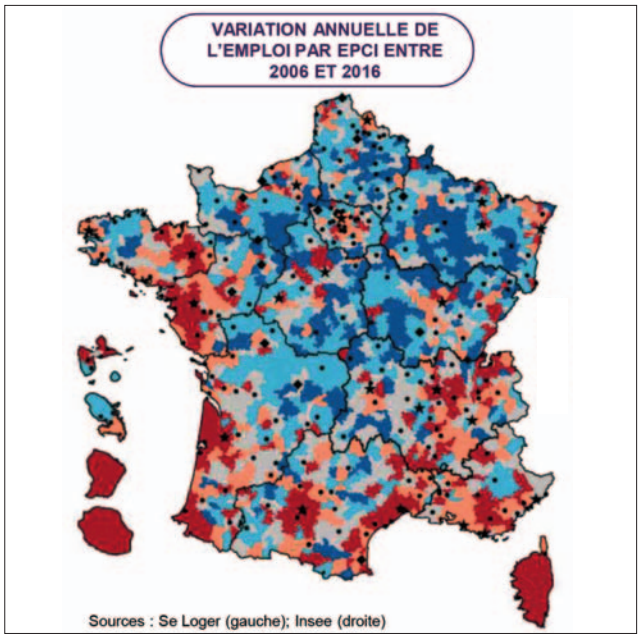
A l'horizon 2020, **la solvabilité des ménages reste à un niveau confortable**. "*C'est pour l'instant un élément fondamental : le ménage moyen a une solvabilité* "instantanée" *particulièrement bonne*". Mais les durées de prêts ne cessent d'augmenter et l'apport initial de diminuer. En 2008, il était de 23 % du prix du bien immobilier, il est en 2018 de 12,5 %. "*Le problème, c'est qu'en France, nous avons un modèle bancaire qui tend à sacrifier ses marges sur les crédits immobiliers dans le but d'acquérir une clientèle fidèle. **C'est une situation qui reste inquiétante pour l'avenir du système bancaire**. Il est possible qu'un jour les banques ne pourront plus suivre et baisser leur taux indéfiniment.*" A cela s'ajoute le constat d'un taux d'effort, en matière de logement, plutôt élevé pour les ménages, et qui ne cesse d'augmenter depuis 2016. Il atteint 30,1 % en 2018.

Parallèlement à cette situation, quelle est la stratégie logement du gouvernement ? **La tendance va nettement à la diminution des aides** : pour ce qui est de l'accession, le plafonnement ou la disparition du prêt à taux zéro, pour ce qui est des aides à la personne, baisse des APL et calcul sur le revenu en cours, baisse du loyer Hlm. "*L'environnement reste défavorable si on regarde la situation des impôts et taxes et pour l'investissement locatif, la logique du zonage est toujours en cours avec **une limitation de l'abattement Pinel dans les zones dites non tendues***". **Alain Tourdjman** conclut à "***un ralentissement de l'activité en 2020***, *très marqué sur le neuf, avec en épée de Damoclès les élections municipales qui se profilent, et plus progressif sur l'ancien, avec des prix toujours en hausse dans les zones demandées et un pouvoir d'achat immobilier des ménages qui s'érode*".

La réorganisation du secteur Hlm voulue par le gouvenement et **les contraintes financières** imposées aux organismes s'ajoute à cette conjoncture morose (qui aura pour conséquence une diminution des constructions en Vefa par les promoteurs privés) pour faire dire à **Alain Tourdjman** que "*la production de logements sociaux en 2020 pourrait ralentir encore*".

La part des subventions globales dans la construction Hlm a baissé très fortement entre 2000 (14 % d'une opération) et 2018 (7 %), un phénomène principalement dû à la diminution des subventions de l'Etat. "*Cette évolution des ressources de financement oblige les organismes Hlm à compenser par **un recours à leurs fonds propres plus important**. Pour une augmentation en valeur de 420 % sur la période, les fonds propres représentent, en 2018, 15 % du coût total du financement contre 5 % en 2000.*"





Sources : Se Loger (gauche); Insee (droite)

Des enjeux territoriaux cruciaux pour la cohésion sociale

Alain Tourdjman pointe un risque important de déréliction dans la société française sous l'effet de plusieurs facteurs croisés.

"*Compte tenu des objectifs affichés de lutte contre les gaz à effet de serre et des mesures de la loi Energie et Climat, on sait aujourd'hui que* ***de nombreux logements ne seront plus vendables dans 10 ans****, à moins d'y réaliser des travaux importants. D'ores et déjà, les agents économiques commencent à intégrer ce phénomène dans leurs prix.*" On sait par ailleurs que la demande reste soutenue dans les métropoles et les zones tendues. "*Les propriétaires, dans ce qu'on pourrait appeler la France périphérique, vont-ils réaliser des travaux coûteux pour des logements* ***dont on ne sait pas s'ils vont pouvoir être vendus ou loués*** *?*"

Deux cartes illustrent de manière criante cette disparité territoriale en train de se cristalliser. La première représente la répartition des logements par performances énergétiques. Les DPE F et G (rouge foncé) se concentrent dans le centre de la France, le Nord et dans une moindre mesure l'Est. Comme par hasard, ce sont les zones en dépeuplement. Une situation corroborée par la carte des variations annuelles de l'emploi où on s'aperçoit que ce sont ces mêmes zones qui perdent le plus d'emploi.

"*Au nom d'un objectif louable et nécessaire,* ***on crée les conditions d'une fracture territoriale grave****, d'une forte baisse d'acceptabilité sociale et d'une déréliction inéluctable dans le pays. De plus, la métropolisation accélérée est en train d'emballer le processus. Il faudrait réagir tout de suite, et puisqu'on veut soutenir les coeurs de ville,* ***abandonner immédiatement le zonage****.*"

Alain Tourdjman précise que le logement social est à l'abri de ces problématiques. Mais il sera touché indirectement. "***Comment faire pour organiser la sortie de l'habitat indigne*** *qui gangrène tous ces coeurs de ville, ces centres bourgs de villes petites et moyennes ? Les pouvoirs publics se tournent déjà vers les organismes Hlm...*"

Et pour appuyer son propos, tout comme pour clôturer son intervention, le directeur des études prospectives de la BPCE présente la carte des logements potentiellement indignes dans la région Paca où le nombre en est un des plus élevés de France. **Classée 3ème région la plus pauvre, Provence-Alpes-Côte d'Azur ne possède que 11,6 % de logements sociaux dans son parc de résidences principales**, contre une moyenne nationale de 14,7 %.

Le contexte financier et les solutions innovantes de financement du Groupe Caisse d'Epargne

Des offres de prêts très long terme pour les bailleurs sociaux

Jérémy Estrader, directeur du logement social à la Caisse d'Epargne, explique tout de suite que **les investisseurs institutionnels sont aujourd'hui à la recherche d'investissements sur le long terme**. En effet, "*s'ils veulent acheter du* "sans risque", *il n'y a plus aujourd'hui sur le marché que les OAT, les obligations assimilables du Trésor. Mais compte tenu de la conjoncture actuelle, ces OAT ont un rendement négatif.*"

Bien que ces investisseurs institutionnels ne soient pas habitués aux mécanismes du mouvement Hlm, **la Caisse d'Epargne se propose de les convaincre d'investir dans un secteur quasiment équivalent sur le plan du risque** et qui, pour le coup, pourrait avoir un rendement positif.

"*Avec aujourd'hui 17 milliards d'en-cours et zéro défaut, on peut effectivement dire que le secteur Hlm est sans risque.* Mais les bailleurs sociaux savent que, **du fait de la RLS, les charges d'exploitation vont augmenter plus vite que les loyers**. "*Et même si le taux du Livret A est fortement en baisse ces dernières années, il est fluctuant et peut varier demain à la hausse. Une variation de 1 % du taux sur une année entraînerait un impact sur le potentiel financier de l'année de 172 millions, soit... 1,7 milliards sur dix ans, ce qui est loin d'être anodin.*" Et comme le souligne **Jérémy Estrader**, "***une remontée du taux du Livret A aurait donc potentiellement des conséquences d'autant plus fortes sur l'évolution de l'autofinancement des bailleurs que leurs recettes locatives seront affectées sur les 20 prochaines années***."

> *« 17 milliards d'euros d'en-cours et zéro défaut ! On peut dire que le secteur Hlm est sans risque. »*
>
> **Jérémy Estrader**

Jérémy Estrader est donc heureux d'annoncer aux participants que "*l'offre de la Caisse d'Epargne, aujourd'hui, permet aux bailleurs sociaux de* "passer" ***à des conditions plus intéressantes que celles de la Caisse des Dépôts***". La Caisse d'Epargne reste

de toute façon gestionnaire du crédit, c'est elle qui signe le prêt avec le bailleur social. Elle ne vend que la créance à l'investisseur institutionnel. "*Cette formule nous permet, en plus, de proposer aux organismes Hlm ce qu'on appelle* ***des financements corporate, c'est-à-dire non affectés à telle ou telle opération****, mais que le bailleur peut lui-même répartir sur les opérations qu'il voudra sélectionner*".

Les emprunteurs éligibles sont les organismes Hlm (OPH, ESH et SEM immobilières) qui ont déjà un en-cours détenu par la BPCE et qui bénéficient d'une garantie octroyée par une collectivité locale. Le prêt est obligatoirement à taux fixe et ne peut pas être inférieur à 5 millions d'euros. Les niveaux de taux de sortie pour l'emprunteur sont donnés à titre indicatif : 2,25 % à 40 ans, 2,45 % à 50 ans et 2,65 % à 60 ans.

Financement et gestion de la dette : des solutions innovantes

Pour **Philippe Priaulet, responsable Clientèles entreprises, institutionnels et secteur public chez Natixis**, "*nous sommes dans un cycle économique un peu particulier,* ***où nous sommes presqu'au plein emploi et où il n'y a pourtant pas d'inflation***".

Les courbes que montre Philippe Priaulet le confirment : le taux actuel du chômage en zone Euro est de 7,5 % (pour un quasi plein emploi à 7 %) et aux Etats-Unis, le chômage pointe à 3,6 % (pour un quasi plein emploi à 3 %).

"*Nous sommes rentrés dans des zones de taux négatifs, avec des banques centrales qui n'ont pas l'intention de remonter leurs taux, au moins jusqu'à la fin de 2022.* ***Le marché anticipe des taux longs très bas pendant très longtemps.***"

Les prévisions de la banque centrale européenne (BCE) qu'affiche **Philippe Priaulet** se situent entre 1 et 1,5 % de croissance sur les prochaines années avec une inflation qui se maintient à 1 %. Aux Etats-Unis, la croissance du PIB s'est installée autour de 2,5 % et

l'inflation à 1,7 %. **Il semble qu'il n'y ait plus de lien entre cycle économique et taux d'intérêt.** *"Ce scénario dans lequel l'inflation ne remonte pas, et donc où on ne voit pas de remontée des taux des banques centrales a été intégré par le marché dans ses anticipations.* ***Les taux Euribor pour les six prochaines années restent négatifs et ne dépassent guère 0,5 % au cours des 15 ans à venir !***"

"Aujourd'hui, explique **Philippe Priaulet**, *les taux de swap sont proches de leur plus bas niveau historique. Avec les taux de swap,* ***les organismes Hlm peuvent fixer leurs frais financiers à long terme sur des niveaux historiquement bas.*** *L'avantage est que vous connaissez aujourd'hui de façon précise le montant de vos frais financiers. L'éventuel inconvénient serait que le taux du Livret A baisse encore, mais il est déjà particulièrement bas...".*

« Nous sommes rentrés dans une zone de taux négatifs, avec des banques centrales qui n'ont pas l'intention de remonter leurs taux, au moins avant la fin de 2022. »

Philippe Priaulet

Un "swap de taux d'intérêt" est un contrat bilatéral dans lequel les parties s'accordent pour échanger des flux d'intérêts fixes contre des flux d'intérêts variables, en général dans la même devise. Lorsqu'une l'une des deux parties s'engage dans un swap dit « payeur », elle s'engage à verser un taux d'intérêt fixe, appelé « taux de swap ». Elle obtient, en échange, le versement périodique de taux variables, indexés sur une référence telle que le LIBOR, par exemple.]

A propos de photovoltaïque, l'offre d'Engie - Réservoir Sun

Des centrales installées sur les toitures ou les ombrières de parking produisent une électricité consommable sur place

Michel Arcamone, responsable de développement territorial Paca-Drôme-Ardèche chez Engie Entreprises et collectivités, présente, après une courte pause, l'offre de Réservoir Sun, une entreprise créée par Engie et Green Yellow (groupe Casino) qui propose des solutions de transition énergétique et de production d'énergie solaire.

Cette entreprise, Réservoir Sun, dont le siège est à Marseille, a pour objectif de **favoriser le développement de l'auto-consommation solaire photovoltaïque** à destination des professionnels et de proposer en parallèle aux entreprises de **produire une partie de leur électricité en équipant leurs sites de panneaux solaires**. Ce que peuvent faire aussi les organismes Hlm qui le souhaiteraient.

« Nous proposons un package complet de conception, d'installation et d'exploitation. »

Michel Arcamone

Il s'agit en fait d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toits, que ce soit ceux des bureaux, des fermes agricoles ou des ombrières de parking, et même quelquefois sur le sol, sur des champs agricoles non cultivés. "*Réservoir Sun propose un package complet de conception et de maintenance,* explique **Michel Arcamone**, ***depuis les études préliminaires, les modalités de financement, l'installation, l'exploitation jusqu'à la gestion de la production****, autoconsommée par le client ou revendue dans le circuit électrique*".

Réservoir Sun signe des baux de 20 à 30 ans et s'occupe du démantèlement à la fin de l'exploitation. "*Nos installations donnent tout son sens à l'auto-consommation.* ***Elles font de la fourniture d'électricité d'origine renouvelable une solution financièrement et écologiquement intéressante***". Cela permet, en tout cas de maîtriser et de prévoir le prix du kWh à long terme tout en se mettant à l 'abri des variations trop grandes du prix de l'électricité.

Même sur des petites puissances, une installation peut être intéressante. *"Sur un parking, à partir de 50 places et en toiture à partir de 500 mètres carrés, l'installation est exploitable, que ce soit en auto-consommation ou en réintégration sur le réseau électrique."*

Michel Arcamone précise que "*100 mètres carrés de toiture correspondent à la consommation électrique de 20 habitants et une place de parking à celle de 2 habitants, avec respectivement 9 tonnes et 1 tonne de CO_2 évité*".

A la fin du contrat, plusieurs possibilités sont envisageables : soit le démantèlement de l'installation, soit une cession à l'euro symbolique au client, soit la poursuite de la fourniture d'électricité (si la durée de vie des panneaux le permet) à un prix très compétitif.

"Les structures des ombrières que nous installons sur les parkings sont en acier galvanisé avec une hauteur libre minimale de 3,20 m. Elles sont inclinées à 8-10° dans le but d'optimiser la production des panneaux photovoltaïques et pour permettre l'écoulement de l'eau. Cela favorise le nettoyage naturel des panneaux lorsqu'il pleut", précise **Michel Arcamone**. Il ajoute que ***"la durée de vie d'une centrale peut aller jusqu'à 40 ans"***.

Ombrière de parking

Nîmes, bassin de rétention Cap Costière

Marseille, école de la Blancarde

Vallauris, Mondial Park

Avignon, centre commercial Cap Sud

Quelques exemples d'installations dans la région
(Photos © Réservoir Sun)

"Un nouveau récit et de nouvelles valeurs pour le logement social"

Conférence de Yankel Fijalkow, sociologue et urbaniste, codirecteur du Centre de Recherche sur l'Habitat

Dans le cadre d'un rapport[1] qu'il a rédigé pour l'Union sociale pour l'habitat, **Yankel Fijalkow, codirecteur du Centre de recherche sur l'habitat** (une des composantes du Laboratoire architecture, ville, urbanisme et environnement - Lavue) s'est penché sur l'évolution du regard des parlementaires sur le logement social durant les vingt dernières années.

"Nous avons tout simplement lu et analysé les transcriptions des débats depuis 2000 et la discussion autour de l'article 55 de la loi SRU jusqu'à la loi Elan de 2018 en passant par la loi sur la Rénovation urbaine de 2003 et les Lois de finances 2010, 2016 et 2017. Nous les avons "écouté débattre" *au fil de près de 2 000 pages*".

« Nous avons lu et analysé les débats parlementaires depuis la loi SRU. Nous les avons "écouté débattre" au fil de près de 2000 pages. »

Yankel Fijalkow

Et la perception évolue sensiblement au fil des années. **De la vision très positive et républicaine du début des années 2000**, lors des débats sur la loi SRU, **on arrive ces dernières années,** et plus particulièrement dans les débats de la Loi de finances 2017, **à la culpabilisation et au reproche**.

*"Au départ, les parlementaires sont très nettement dans un système de valeurs. On parle d'hospitalité, d'histoire, de patrimoine, de territoire, de stabilité résidentielle, de proximité... **Les organismes Hlm sont un outil de la stabilité sociale**. On parle de lutte contre l'insalubrité, d'architecture, d'innovation, on se souvient de l'accueil des pieds-noirs, de la reconstruction, on cite la qualité de l'habitat."*

Mais les choses se gâtent au fil des années. **En 2017, avec le débat sur les APL, le regard se fait plus négatif**. *"A l'époque, un*

[1] *Récits et représentations dans les discours parlementaires sur le logement social dans les années 2000*, juin 2019. Disponible sur le centre de ressources de l'Ush.

thème devient central, c'est celui du mal-logement. Et on constate que les Hlm n'ont pas réussi à juguler ce problème. La dépense publique n'a pas permis de régler le fléau grave du mal-logement puisqu'on voit que 4 millions de personnes sont encore mal logées dans ce pays."

"***Apparaît alors la critique des* "dodus dormants".** *Le terme n'était pas nouveau, mais le regard se fait plus acéré : manque de fluidité dans le système, organismes peu enclins à la prise de risques, endormis sur leurs lauriers, ayant abandonné leur tradition d'innovation... **La loi Elan, en 2018, propose des remèdes à cette situation,** la fusion des organismes en-dessous d'une certaine taille, qui se double du maintien d'une ponction régulière sur leurs ressources.*"

Tout n'est jamais blanc ou noir, et **Yankel Fijalkow** note en même temps un discours généraliste qui perdure, le logement social doit être un outil de régulation sociale. "***Mais le négatif l'emporte largement** autour de la mise en épingle de l'insécurité dans certains quartiers, de la constitution de fait de véritables ghettos de paupérisation, d'une vacance réelle et mal maîtrisée...*"

Bien sûr, les valeurs dont on pensait il y a peu qu'elles fondaient le logement social n'avaient pas disparu, **mais elles semblaient incapables de contrebalancer le discours culpabilisateur dominant de la nouvelle majorité à l'Assemblée nationale**. Les succès du modèle français du logement social étaient relégués dans le passé et même la raison avait du mal à se frayer un chemin dans ce ressenti parlementaire des organismes Hlm. "*S'il est vrai que des ghettos se sont constitués dans certains quartiers, cela veut dire aussi que les Hlm ont la capacité à accueillir beaucoup de personnes défavorisées. **Et dire que tourner le dos à la vocation généraliste du parc social aboutirait logiquement au renforcement de ces ghettos n'est absolument pas entendu***".

Yankel Fijalkow propose deux pistes pour "*rebâtir un récit puissant autour du mouvement Hlm*". **Il suggère d'abord qu'on repense la notion d'habiter à la lumière des évolutions récentes de la société**. "*Plusieurs choses sont aujourd'hui inéluctablement ancrées dans nos modes de vie. La résidence principale n'est plus si principale que ça, avec les familles recomposées, les enfants qui ont* "deux maisons" *et même les couples qui ne cohabitent plus. La colocation est un phénomène installé, mais encore très peu documenté. Le travail à domicile se fraye lentement mais sûrement un chemin dans les stratégies des entreprises.*"

"***Les organismes Hlm devraient travailler sur ces nouvelles façons d'habiter.** On a l'impression qu'il y a une sorte de cécité de leurs analyses sur les besoins de leurs concitoyens. Quand les modes d'occupation se font plus diversifiés, il faut en tenir compte dans l'offre de logement. Les adolescents, quelles que soient les raisons, quittent de moins en moins tôt l'appartement de leurs parents. Combien de chambres d'adolescents deviennent des mini-*

> *« Quand les modes d'occupation des logements se font plus diversifiés, il faut que les bailleurs sociaux en tiennent compte dans leur offre de logements. »*
>
> **Yankel Fijalkow**

« Un nouveau récit pourrait être construit sur les réponses du logement social aux vulnérabilités de toute nature, de la société, de ses habitants et de ses territoires. »

Yankel Fijalkow

appartements, avec coin cuisine, bureau, table basse pour manger et salon pour regarder l'écran ? Que dire également de ces familles qui sont dans le logement social depuis longtemps et qui "poussent les murs" *en mettant un congélateur dans le salon ? Pourquoi ne pas répondre à toutes ces évolutions ? Le monde Hlm en est tout à fait capable.*"

Pour illustrer son propos, **Yankel Fijalkow** **projette à l'assistance un patchwork de différentes façons d'habiter** (voir illustration) : loft, tiny house, yourte, caravane, cabane, vieille ferme, co-living et co-housing, prennent alors corps devant l'assistance pour provoquer des voyages par l'esprit dans tous ces habitats. **Yankel Fijalkow** ne dit pas comment s'en inspirer dans le logement social...

La deuxième piste est plus "politique". Il s'agirait de revenir aux fondamentaux du mouvement Hlm tout en actualisant le propos à la société d'aujourd'hui : **les organismes de logement social contribuent à apporter des solutions aux désordres engendrés par la société urbaine**. *"Ce récit serait construit sur les réponses du logement social aux vulnérabilités de toute nature, de la société, de ses habitants et de ses territoires. Le vieux projet des Hlm, la stabilité des populations fait partie de l'ADN du mouvement. La monoparentalité, le vieillissement de la population, la ségrégation dans les métropoles, les inégalités grandissantes, le renforcement des conflits entre groupes sociaux, le déréglement climatique, le déficit démocratique, l'abandon de certains territoires devenus des pièges à pauvreté, le désinvestissement des quartiers anciens, toutes ces vulnérabilités, et la liste n'est pas exhaustive, peuvent*

être résolues, amoindries, estompées, ou éradiquées, selon les cas, par le modèle du logement social. En tout cas, ***la participation du logement social à la prise en charge de ces problématiques pourrait constituer un récit suffisamment puissant pour replacer les Hlm dans une perspective historique*****".**

Stabiliser la population plutôt que l'obliger à une mobilité factice, nouvel eldorado de la majorité politique actuelle, c'est la préconisation en guise de conclusion que fait **Yankel Fijalkow** pour qui *"une bonne part de la population tient à préserver ses relations sociales à travers une intégration réussie dans son logement et dans son territoire.* ***C'est en développant des services de proximité qui mobilisent le lien social que les organismes peuvent pallier la vulnérabilité résidentielle.*****"**

Conclusion

En guise de plaisanterie, **Bernard Oliver, président de l'AR Hlm Paca & Corse,** et également de l'ESH Famille & Provence, déclare qu'il va étudier très sérieusement la possibilité de réaliser des logements sociaux dans les yourtes. *"Plus sérieusement, je reste aujourd'hui* (la réunion s'est tenue le 22 novembre 2019) *encore* ***un peu inquiet sur le niveau de production que nous allons atteindre pour 2019****. Et avec les élections municipales en 2020, cela va être difficile pour nous de maintenir le niveau de production l'année prochaine.*

Je voudrais dire aux maires qu'ils abandonnent l'image du logement social "tours et barres". Qu'ils comprennent bien qu'aujourd'hui ***les bailleurs sociaux sont plus que des constructeurs, ils sont aussi des aménageurs****, et notre savoir-faire peut tout à fait s'adapter aux problématiques de réhabilitation des centres anciens. Chaque fois que je suis en situation de montrer réellement nos réalisations à des élus,* ***je les vois toujours surpris de l'excellence et de la qualité de ce que nous produisons.***

J'aimerais formuler ce voeu, un peu en avance, que ***les prochains élus des communes sachent faire appel à ce savoir-faire*** *et à cette expertise que nous mettons avec grand plaisir à leur disposition pour rebâtir leurs villes."*

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 Aix-en-Provence le 17 décembre 2010

- n°2 : Aménager, construire, réhabiliter durable : les acteurs de la filière au pied du mur - Les Arcs (83) le 23 mars 2010

- n°3 : Rencontre avec la Communauté urbaine Nice Côte d'Azur - *"Réseau régional des acteurs de l'habitat" RRAH* - 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 - *RRAH* - 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 - *RRAH* - Toulon le 26 novembre 2012

- n°8 : Séminaire AR Hlm PACA & Corse - Caisse des dépôts - Pertuis (84) le 8 novembre 2013

- n°9 : Rencontre avec Arles-Crau-Carmargue-Montagnette - *RRAH* - Arles le 28 avril 2013

- n°10 : Séminaire AR Hlm PACA & Corse - Caisse des dépôts - Fuveau (13) le 30 octobre 2014

- n°11 : Séminaire AR Hlm PACA & Corse - Conseil régional PACA - Aix-en-Provence le 30 septembre 2014

- n°12 : Rencontre avec la communauté Durance Luberon Verdon - *RRAH* - 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 - *RRAH* - 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 PACA - Marseille, Préfecture de Région le 16 juin 2015

- n°17 : Séminaire AR Hlm PACA & Corse - Caisse des dépôts - 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 - Saint Maximin 30 juin 2016

- n°21 : Rencontre avec le Conseil départemental de Vaucluse - *RRAH* - 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

- n°25 : Séminaire AR Hlm PACA & Corse - Caisse des dépôts - Le Puy Sainte Réparade le 17 novembre 2017

- n°26 : Rencontre annuelle AR Hlm PACA & Corse - Caisses d'Epargne - Grasse le 6 février 2018

- n°27 : Rencontre avec le Pays de Grasse - *RRAH* - Grasse le 31 mai 2018

- n°28 : Atelier GLS *Réforme de la demande et des attributions : accompagner les engagements des bailleurs sociaux* - Aix-Les Milles le 27 mars 2018

- n°29 : Atelier Accession - *Dans un contexte de tensions, quelle place et quels outils pour l'accession sociale* - Châteauneuf le Rouge le 25 juin 2019

- n°30 : Rencontre annuelle avec la Banque des Territoires - Flayosc le 12 septembre 2019

LES CAHIERS DU SAINT GEORGES SONT RÉALISÉS AVEC LE SOUTIEN DE

CAISSE D'EPARGNE
PROVENCE-ALPES-CORSE

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