



Retrouvez toutes les actualités sur notre site internet



© Florent Joliot

À un moment donné, il va falloir nous aider

En ce début d'année 2023, je souhaite au mouvement Hlm régional et à tous ses acteurs et partenaires une année positive et constructive, malgré les difficultés qui nous attendent. Je me réjouis des résultats de la production pour 2022, que l'on attendait médiocres et que la mobilisation de tous les bailleurs sociaux de la région aura permis de maintenir au niveau de 2021. Un grand bravo !

Mais demain ? Les organismes Hlm auront fort à faire cette année. Chacun des challenges qui se dressent devant nous pourrait, à lui tout seul, nous mettre en danger. Et ils sont nombreux, les challenges en 2023 ! Alors que nous serons toujours sous le coup de la RLS, on nous annonce une hausse du taux du Livret A pour février, à 3 %. Nous devons, bien sûr, maintenir l'effort de construction et même le renforcer pour répondre aux besoins des demandeurs. Nous devons entretenir notre parc, programmer sa décarbonation et anticiper la transition énergétique en réhabilitant les logements étiquetés E, F et G. Nous devons, sûrement, faire face à une hausse des impayés de loyer, nos locataires les plus démunis ayant les plus grandes difficultés assumer l'augmentation des factures d'énergie. Nous avons montré que nous étions volontaires, motivés et efficaces, mais là, il me semble que la barque est très chargée !

Le gouvernement va devoir nous accompagner. Un levier évident sur lequel il peut intervenir est le taux du Livret A, car, soyons réalistes, il ne reviendra pas sur la RLS. Le taux de ce Livret est passé de 0,5 % en 2021 à 1 % en février 2022 puis à 2 % en août 2022. Il sera fixé à 3 % en février prochain, et en août, il pourrait encore augmenter. Une hausse de près de 3 % en deux ans ! Quand on sait que 1 % de hausse génère un surcoût d'intérêts d'environ 50 millions d'euros sur un an pour l'ensemble des organismes Hlm de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, on comprend vite que cette hausse impacte durement nos capacités d'autofinancement. Certains bailleurs auront même des résultats d'exploitation négatifs en 2023. La trésorerie pourra, dans certains cas, absorber provisoirement la perte, mais il ne faudra pas que ça dure...

C'est le vœu que je porte pour la nouvelle année. Que cela ne dure pas. Que l'État use de son pouvoir de maîtrise sur le taux du Livret A pour faire en sorte qu'il baisse dans les mois qui viennent. Ce n'est qu'à cette condition que nous pourrions continuer à produire des logements. Nous sommes des professionnels, nous ne sommes pas des magiciens.

Édito



© AXIMAGE

Pascal Friquet

Président de l'AR Hlm PACA & Corse





Le dossier

Les agréments 2022

Une production 2022 tirée par les territoires d'arrière-pays

Alors que les agréments de logements sociaux pour 2022 sont équivalents, malgré ce qu'on attendait, aux résultats de 2021, on s'aperçoit que les zones métropolitaines sont quasiment toutes, non seulement loin de leurs objectifs, mais même en-deçà de ce qu'elles ont réalisé en 2021. Un constat qui devrait permettre une prise de conscience pour 2023.

Si la production de logements sociaux pour l'année 2022 est encore loin de l'objectif fixé par l'Etat, les bailleurs sociaux de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur auront tout de même réussi ce que beaucoup d'observateurs n'attendaient plus, à savoir se maintenir quasiment au niveau de la production 2021. En effet, le chiffre dépasse la barre des 8 000 logements pour s'établir définitivement (avec les tous derniers dossiers enregistrés début janvier) à 8 354 agréments. À comparer aux 8 838 logements de 2021.

Les territoires métropolitains en-dessous des attentes

Le plus gros délégataire de la région, la métropole Aix-Marseille-Provence (AMP), a toujours beaucoup de mal à maintenir sa production. Avec un objectif annuel de près de 5 000 logements (4 950), AMP n'avait réussi à agréer que 2 754 logements en 2021 et passe tout juste la barre des 2 000 logements (2 046) en 2022, soit 41 % de l'objectif. La ville de Marseille ne se montre pas en capacité d'équilibrer cette contreperformance, puisqu'elle produit 880 logements sociaux en 2021. À elle seule, la métropole AMP, en atteignant son objectif, aurait pu permettre à la région d'être au niveau espéré pour 2022, puisque l'objectif régional était fixé à 12 098 logements.

D'une façon générale, les métropoles de la région sont restées en dessous des attentes : Nice-Côte d'Azur (NCA) produit en 2022 1 063 logements sur un objectif de 1 721 (62 %), Toulon Provence Méditerranée enregistre 1 081 agréments sur un objectif de 1 800 (60 %) et le Grand Avignon produit pour sa part 496 logements sur un objectif de 680 (73 %). Comme on le voit facilement, si ces quatre territoires étaient à leur niveau attendu, la production régionale aurait pu largement dépasser l'objectif fixé.

Les Alpes-Maritimes (hors NCA) donnent l'exemple

Mention spéciale pour les territoires qui ont dépassé leurs objectifs. La DDTM des Alpes-de-Haute-Provence a déposé 253 agréments pour un objectif de 180, soit un taux de réalisation de 140 % et la DDTM des Alpes-Maritimes réalise 835 agréments pour 700 attendus, soit 119 % de son objectif. Dans ce département, la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis (CASA) réalise 832 agréments pour 605 d'objectif (138 %), tandis que le Pays de Grasse assume sa mission (366 agréments pour un objectif de 369).

Contact : Robin Hamadi / rhamadi@arhImpacacorse.com





Le dossier

La feuille de route de l'AR HIm

L'Association régionale se fixe quatre grands axes de travail pour les années futures

Quatre thématiques à enjeux ont été identifiées et validées par le Conseil d'Administration de l'Association régionale qui va désormais pousser la réflexion et les échanges sur les questions financières, patrimoniales, servicielles et humaines de l'activité des bailleurs sociaux. Quatre « Club » de travail et de partage d'informations seront créés pour approfondir ces thématiques. Une restructuration interne accompagne cette nouvelle dynamique.

En 2022, l'AR HIm a changé le nom et le graphisme de son logo. Ce changement de logo, qui semble une nuance, met en lumière une approche plus large et plus ouverte des missions de l'Association régionale. Une nouvelle feuille de route, qui court jusqu'en 2026, a été entérinée par le Conseil d'administration en décembre dernier. L'année 2023 sera l'année charnière qui permettra la transition.

Quatre séries d'enjeux essentiels pour le mouvement HIm ont été identifiées, les enjeux financiers, patrimoniaux, serviciels et humains. L'Association régionale devra mettre en œuvre les moyens d'accompagner les bailleurs sociaux sur chacun de ces thèmes. Pour ce faire, elle a décidé de créer (ou de renforcer pour ceux qui existent déjà) des « clubs » thématiques dont le but sera de porter la réflexion commune, de favoriser les échanges et de mettre à jour régulièrement les avancées dans le domaine. Quatre clubs vont se développer en parallèle, le Club DAF (finances), le Club Maîtrise d'ouvrage (MO - patrimoine), le Club Gestion et Innovation sociale (GIS – offre de services) et le Club RH (gestion des personnels).

Un contexte financier complètement chamboulé

Deux axes primordiaux se dégagent pour le Club DAF, les enjeux financiers des bailleurs sociaux eux-mêmes et les répercussions de la hausse du coût de l'énergie sur les charges locatives. Dans le premier axe, il faudra prendre la mesure de l'effet ciseau, entre les coûts en hausse (notamment dans les matériaux de construction) et, après la RLS, la hausse du taux du Livret A (qui va enchérir considérablement les remboursements d'emprunts) dont on estime qu'elle va engendrer une charge supplémentaire de 80 millions d'euros pour les bailleurs de la région Paca. Outre l'échange d'informations et d'expériences, le Club DAF devra trouver des leviers d'optimisation, notamment fiscale, et de nouveaux gisements de financements (comité des financeurs, chasseurs de subventions...).

Dans le deuxième axe, il faudra estimer assez rapidement l'impact financier des nouveaux DPE et mesurer la fiabilité et la faisabilité de l'installation de nouvelles sources d'énergie, notamment le photovoltaïque, pour permettre aux bailleurs de se positionner rapidement sur telle ou telle solution. Enfin, il faudra anticiper ensemble les réponses à apporter aux locataires et en dernier recours la gestion des impayés de charges.

Booster la production neuve et anticiper l'indécence programmée

L'enjeu du patrimoine pour le mouvement HIm sera ni plus ni moins que d'arriver à maintenir et développer une offre nouvelle de logements dans un contexte global très tendu. Le Club Maîtrise d'ouvrage de l'Association régionale devra en premier lieu intensifier les partenariats avec les métropoles régionales en participant activement à l'élaboration du PLH d'Aix-Marseille-Provence et à la programmation marseillaise, en élaborant des conventions avec Nice-Côte d'Azur et le Grand Avignon, en finalisant l'étude production programmée avec Toulon Provence Méditerranée. Il lui faudra en même temps surveiller l'apparition d'une éventuelle Orcod-In (opération de requalification des copropriétés dégradées, d'intérêt national) sur le territoire de Marseille, poursuivre les réflexions et les travaux menés avec la SPLA IN sur le centre ancien marseillais, étudier un meilleur équilibre entre Vefa et maîtrise d'ouvrage directe, se pencher sur une optimisation de l'accès au foncier et travailler en concertation sur l'équilibre des opérations (promouvoir une TVA à 5,5 %, le PLUS neuf, optimiser les opportunités locales...).





Le dossier

La feuille de route de l'AR HIm

Il s'agira également de poursuivre le travail mené au sein du Club NPNRU de la métropole AMP et finaliser le dispositif de relogement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (notamment l'impact sur les pertes d'exploitation et les compensations Anru). Enfin, l'Association devra mener une réflexion sur les conditions de l'acquisition-amélioration.

Sur la question énergétique, de nombreux axes de travail vont devoir être développés par l'Association régionale. Il faudra en urgence affiner la cartographie des logements selon le nouveau DPE et anticiper l'indécence programmée de ceux qui sont étiquetés E, F ou G. Il faudra également étudier les conditions de l'intégration des nouvelles énergies dans les rénovations, en parallèle à ce qui pourra se faire dans le neuf. Il faudra aussi analyser les conditions dans lesquelles les équipes des bailleurs sociaux pourront se professionnaliser davantage sur les questions du ZAN, de l'adaptation des logements (à la vieillesse et au handicap) ou du confort d'été.

Diversifier l'offre de services

Concernant les services, le Club GIS aura la charge d'aborder plusieurs thèmes essentiels, dont le premier, le développement et la diversification de l'offre de services aux habitants. La réforme de la demande et des attributions sera l'autre grand thème de ce Club, et notamment la relation avec l'instance régionale de concertation sur la gestion en flux. Le Club ne devra pas oublier non plus le plan Logement d'abord et plus largement les publics prioritaires, tout comme les conditions plus efficaces du maintien à domicile des seniors.

Développer une filière des métiers du logement social

Le Club Ressources Humaines mènera à bien l'étude RH 2023, et devra très vite anticiper l'impact des nouvelles conditions financières dans lesquelles évoluent les bailleurs sociaux sur la masse salariale. Il devient primordial de créer une véritable filière professionnelle afin de disposer d'un vivier de candidatures intéressant pour les futurs recrutements. Il faut aussi anticiper les besoins en matière de formation, de professionnalisation et des besoins en matière de recrutements. Pour cela, l'Association régionale envisage de développer des partenariats spécifiques avec différentes écoles.

Une nouvelle organisation interne

Pour mener à bien ce programme riche et dense, l'Association régionale a proposé à son Conseil d'Administration en décembre 2022 de revoir l'organigramme pour permettre le pilotage de l'ensemble de l'Association, d'une part, et d'assurer la conduite des projets régionaux d'autre part. Ainsi Florent Léonardi, Directeur-adjoint devient l'encadrant direct des chargés de mission, tandis que Robin Hamadi, directeur, se consacrera aux missions de consolidation des dossiers stratégiques, de représentation et de lobbying de l'Association.

Contact : Robin Hamadi / rhamadi@arhImpacacorse.com





L'interview

Laurent Carrié : « Une trentaine d'immeubles sont proposés aux organismes Hlm dans le centre-ville de Marseille »

Laurent Carrié est préfet délégué à l'égalité des chances, chargé de la mise en place du plan « Marseille en grand »

Le projet partenarial d'aménagement (PPA) sur l'habitat ancien du centre-ville de Marseille devrait bientôt entrer dans une phase opérationnelle. Où en est-on aujourd'hui ?

Sur le PPA, il y a eu deux moments clés, la création de la SPLA-IN et aujourd'hui le coup d'accélérateur que constitue le démarrage effectif du programme de travaux. L'outil opérationnel est désormais lancé sur les 4 îlots que nous avons identifiés, Noailles-Ventre, Noailles-Delacroix, Clovis Hugues et Hoche-Versailles, ainsi qu'un cinquième îlot, multi-sites, qui représentent en tout près de 500 immeubles et plus de 2 500 logements. Un appel à manifestation d'intérêt (AMI) va être lancé en toute fin d'année en direction des bailleurs sociaux pour qu'ils commencent à se positionner sur les premiers immeubles réhabilités de ces périmètres (*l'entretien avec le préfet Carrié a eu lieu peu avant Noël, NDLR*).

Depuis le discours du président de la République au Pharo, qui a lancé le plan « Marseille en grand », les enveloppes ont été multipliées par deux. Pour le PPA, on est passé de 50 à 109 millions d'euros. Sur cette première phase, la SPLA-IN va pouvoir s'appuyer sur la maîtrise publique déjà effective d'environ un tiers des 182 immeubles du périmètre. Des procédures de DUP sont en cours sur une trentaine d'immeubles et des négociations sont engagées pour l'achat amiable des autres immeubles.

Sur cette première vague de trente immeubles, les gros travaux de structure (gros œuvre clos et couvert) seront effectués par la SPLA-IN, selon un protocole de coopération arrêté avec les bailleurs sociaux. Ce sont ces premiers immeubles qui seront proposés aux organismes Hlm dans ce premier AMI, pour réaliser le second œuvre, moyennant une charge foncière minorée, de l'ordre de 1 000 à 1 100 euros le mètre carré.

Sur tout le périmètre du PPA, les grandes orientations stratégiques seront définitivement arrêtées dans le courant du premier trimestre 2023 et nous serons particulièrement vigilants sur toutes les opérations privées qui vont se mettre en place en parallèle à l'action publique. L'Anah accordera des financements à taux bonifiés aux propriétaires privés, occupants ou bailleurs, pour réaliser les travaux nécessaires sur leurs biens.



© DR

Laurent Carrié
Préfet Délégué à
l'Égalité des Chances





Parallèlement, un programme important de rénovation urbaine est à l'œuvre avec l'Anru...

Nous avons fait un bond de géant l'année dernière avec l'attribution d'une enveloppe de 650 millions pour la rénovation urbaine à Marseille, une somme qui, aujourd'hui, a été quasiment totalement engagée. Les 14 opérations de rénovation urbaine menées sur la ville sont bouclées. Nous sommes dans la phase de finalisation des différentes conventions, opération par opération. Il ne restera, en début d'année 2023, que 50 millions à programmer. Les premiers travaux sur ces opérations de rénovation urbaine devraient commencer en 2023.

La grande question, sur ces opérations, va être le relogement des ménages lorsque leur logement a été identifié comme devant être démolit. Selon quel protocole va-t-il se dérouler ?

La règle générale, pour ce qui est des relogements, stipule qu'ils ne doivent pas être réalisés sur site, mais nous voulons privilégier une approche pragmatique. Il est possible qu'il y ait certaines dérogations, c'est à dire qu'il y aura une offre de logement aussi bien sur place que dans d'autres quartiers. Il faut de toute façon reconstruire. En tout, il est prévu de démolir 4 000 logements, on en reconstruit 7 000 dans les projets Anru en renforçant la mixité sociale.

La vraie difficulté pour ces relogements, c'est la problématique du « reste à charge » pour le locataire. Les solutions ne pourront se trouver qu'au cas par cas. On touche là de toute façon à la relation humaine. Sur le fond, nous sommes dans un processus de profondes transformations de la ville qui seront visibles concrètement d'ici 2 ans, dans le courant de l'année 2024. De toute façon, vous le savez, des opérations ont déjà démarré, à Air Bel ou à la Savine.

La ville de Marseille a également demandé qu'une action particulière soit menée sur les copropriétés dégradées. On a parlé de la mise en place d'une Orcod-In (opération de rénovation des copropriétés dégradées, d'intérêt national). Où en est-on ?

Le ministre du Logement, Olivier Klein, lorsqu'il est venu à Marseille dans le cadre des « Assises du logement », nous a donné un délai de trois mois pour instruire le dossier. La volonté du ministre est réelle, mais avant que la décision définitive soit prise sur cette Orcod-In, il nous faut de toute façon avancer et le vrai problème va être celui de la trésorerie. Même si les travaux sont financés à 100 %, certains propriétaires privés ne seront pas en mesure de pouvoir avancer les sommes nécessaires.

Olivier Klein s'est dit tout à fait prêt à soutenir la mise en place d'un préfinancement exceptionnel pour Marseille. On rencontre effectivement dans cette ville de nombreuses difficultés à financer des travaux d'urgence. L'Anah est susceptible de verser des avances jusqu'à 70 % du montant total des travaux (montant plafonné à 300 000 €), mais pour certains propriétaires, il ne sera toujours pas possible d'avancer les 30 % restants. Je me réjouis que le ministre ait montré une grande ouverture sur cette question.





**Retrouvez toutes nos actualités
sur LinkedIn**





Les prochains rendez-vous

30 janvier
(Marseille)

Club GIS / NPNRU Marseille

6 février
(Toulon)

- Rencontre Etat / Tribunal Judiciaire
de Toulon / Bailleurs sociaux
- Protocole ATFPB du Var

10 février
(Marseille)

Réunion gestion des déchets dans le
parc Hlm

28 février
(Visioconférence)

Bureau de l'Association régionale

10 mars
(Aix-en-Provence)

Conseil d'Administration de
l'Association régionale

28 mars
(Marseille)

Rencontre Société des Eaux de
Marseille / Bailleurs sociaux

5 avril
(Visioconférence)

Bureau de l'Association régionale

23 mai
(Aix-en-Provence)

Conseil d'Administration de
l'Association régionale

Qui fait quoi ? :

La lettre du Saint-Georges est réalisée par Michel Couartou, rédacteur en chef, sous la responsabilité de Robin Hamadi, directeur de l'Association régionale avec le concours de Florent Léonardi, Clarisse Outrey Manon Venturelli

Secrétariat de rédaction et diffusion : Danièle Amet

Mise en ligne sur le site internet : Sylvie Legrand

Directeur de la publication : Pascal Friquet, Président de l'Association régionale

Les précédents numéros de la Lettre du Saint-Georges sont disponibles sur notre site internet www.arhlmpacacorse.com

