



Retrouvez toutes les actualités sur notre site internet

© Florent Joliot



## Energies !

Tous les bailleurs sociaux de la région sont sur le pont. Motivés, volontaires, rassemblés. Prêts à mettre toutes leurs énergies dans le challenge qui nous attend cette année, celui de la production de logements sociaux. C'est une bataille cruciale que nous devons gagner dès 2023 : faire coïncider la réalité des agréments délivrés dans l'année avec le besoin identifié et l'objectif affiché de production.

Nous pouvons y arriver et nous savons que les pouvoirs publics seront à nos côtés. De plus en plus de maires de la région comprennent que pour loger leurs administrés ou leurs enfants ils doivent soutenir nos projets. Les deux plus grandes métropoles régionales se mettent en ordre de marche pour être à nos côtés. Aix-Marseille-Provence va présenter dans les prochains jours son Programme local de l'habitat (PLH) qui va déterminer les objectifs que se donne la métropole. David Ytier, vice-président chargé de l'habitat, viendra participer le 10 mars au Conseil d'administration de l'AR Hlm pour nous présenter le document en avant-première.

La métropole Nice-Côte d'Azur, de son côté, a fait part à Christophe Mirmand, le préfet de Région, de sa volonté d'obtenir le statut d'Autorité organisatrice de l'habitat (AOH) pour être force de propositions sur la mise en œuvre des politiques nationales au niveau des échelons locaux et diversifier les approches au plus près du terrain.

La mobilisation de ces deux grands pôles urbains de la région, adossée à la détermination du mouvement Hlm et de l'ensemble des bailleurs, renforce ma conviction. Tous ensemble, nous allons être capables de mobiliser toutes nos énergies pour faire de l'année 2023 celle de la dynamique retrouvée. Les habitants de Provence-Alpes-Côte d'Azur ont besoin de logements sociaux, les organismes Hlm sauront être au rendez-vous.

## Édito



© AXIMAGE

**Pascal Friquet**

Président de l'AR Hlm PACA & Corse



# Le dossier

## Energie



### Les bailleurs sociaux se mobilisent pour soutenir leurs locataires face à l'augmentation des charges énergétiques

*Des contrats de fourniture qui peuvent être multipliés par 2, par 3, ou même parfois par 10, des locataires qui ne pourront pas assumer l'augmentation de 15 % que garantit le bouclier tarifaire de l'Etat: la situation est tendue pour les bailleurs sociaux à cause de l'augmentation des coûts de l'énergie. Le mouvement Hlm s'organise et met en place des solutions pour soutenir ses locataires les plus démunis.*

Il y a eu beaucoup de réactions de la part des associations de locataires de la cité de Frais-Vallon à Marseille, abondamment relayées dans les médias, à la suite de l'annonce par Habitat Marseille Provence d'une hausse importante des charges locatives dues à l'augmentation du prix du gaz (la cité est chauffée collectivement par une chaudière à gaz).

#### Les contrats collectifs soumis aux fluctuations des marchés

Les bailleurs sociaux ont signé pour leur besoins collectifs des contrats avec des fournisseurs d'énergie (gaz et électricité) qui courent pour la plupart sur une durée de 3 à 4 ans. Lorsqu'ils doivent renouveler ces contrats, dans le contexte actuel, les hausses de prix peuvent être très importantes. Habitat Marseille Provence a été un des premiers à être concerné, mais dans les semaines et les mois qui viennent d'autres bailleurs vont être confrontés à la même situation. Et en conséquence, leurs locataires aussi.

Les chauffages collectifs représentent environ la moitié du parc Hlm de la région. L'autre moitié est chauffée individuellement par les locataires qui ont souscrit un abonnement en direct auprès d'un fournisseur. Ceux qui ont signé avec un fournisseur indépendant, qui risque d'augmenter considérablement ses prix, peuvent résilier leur contrat pour signer à nouveau avec EDF et bénéficier ainsi du « tarif réglementé de vente » (TRV) que l'Etat fixe à l'opérateur public.

#### Le bouclier tarifaire insuffisant pour les ménages les plus démunis

C'est par le biais de ce TRV que l'Etat actionne son bouclier tarifaire qui plafonne pour l'année 2013 la hausse du prix à 15 % maximum. Mais 15 %, pour certains locataires très modestes, ce sera toujours beaucoup trop et les risques sont grands de voir se multiplier les incidents de paiement sur les loyers. Une étude de l'Union Sociale pour l'Habitat réalisée en décembre 2022 auprès de 193 organismes Hlm en France, comptabilisant près de 2,3 millions de logements sociaux (47 % du parc social), fait ressortir que les deux-tiers des organismes enregistrent une augmentation significative du nombre de ménages en difficultés financières. Près de la moitié des bailleurs enregistrent une hausse de plus de 10 % de ménages en retard de paiement de plus de trois mois de leur loyer. Ceci en rapport à une étude similaire en décembre 2021.



© DR

Pour les chauffages collectifs, les bailleurs sont soumis aux fluctuations sur les marchés internationaux du gaz



# Le dossier

## Energie



### Des actions concrètes menées par le mouvement Hlm

Deux actions ont été envisagées par le mouvement Hlm pour réagir à cette situation. La création de fonds d'aides pour les plus démunis a déjà été actée par plusieurs bailleurs sociaux et, par ailleurs, la mutualisation de l'achat d'énergie est à l'étude pour jouer sur les volumes négociés.

La quasi-totalité des bailleurs sociaux a appliqué cette année une hausse de 3,6 % sur les loyers comme les y a autorisés l'État (pour suivre autant que faire se peut l'inflation générale). Plusieurs bailleurs ont réservé 0,6 % de cette hausse pour abonder un fonds qui leur permettra d'aider ceux de leurs locataires qui auront des difficultés importantes à suivre la hausse du coût de l'énergie.

En parallèle, Action Logement, au travers de l'association Soli'AL, octroie une aide pouvant aller jusqu'à 600 euros aux ménages d'un logement social en difficulté financière générée par l'augmentation du coût de l'énergie. Cette aide est financée par un fonds énergie alimenté par les bailleurs sociaux membres de Soli'AL. Action Logement Services s'est engagé à verser un complément de 50 % des sommes versées par les bailleurs. Ce dispositif est complémentaire du chèque énergie distribué par l'État.

La mise en place d'une convention d'achat groupé qui permettrait aux bailleurs de la région de mutualiser leurs achats d'énergie a été proposée par l'AR Hlm. Cela pourrait passer par un accord-cadre incluant des tarifs d'achat variables capés. L'Association régionale pourrait être l'opérateur qui négocierait avec les fournisseurs.

### Les propositions de l'USH

L'Union sociale pour l'habitat a lancé fin 2022 six demandes aux pouvoirs publics pour limiter l'impact de la hausse de la facture énergétique sur les locataires du parc Hlm.

La première est que la partie des APL qui est censée alléger le forfait "charges" du locataire, qui représente aujourd'hui une part très faible de l'APL, soit revalorisée immédiatement de 25 %.

Les deuxième et troisième demandes ont été prises en compte par l'État (élargissement et prolongation du bouclier tarifaire ainsi que le renforcement du chèque énergie).

La quatrième demande concerne les taxes, TVA et taxe intérieure de consommation du gaz naturel (TICGN). Comme produits de première nécessité, le gaz et l'électricité devrait bénéficier d'une TVA à taux réduit (5,5 %) et la TICGN devrait être suspendue pendant la crise.

La cinquième demande concerne le Fonds de solidarité logement (FSL). L'USH demande à ce que les énergéticiens soient obligés de contribuer à ce fonds à hauteur de 25 % de leur budget.

Enfin, la sixième demande le renforcement et l'accélération du plan de rénovation énergétique de l'État pour atteindre 120 000 logements par an.

**Contact : Robin Hamadi / [rhamadi@arhImpacacorse.com](mailto:rhamadi@arhImpacacorse.com)**



# Le rendez-vous

## Club NPNRU



### Le Club NPNRU reprend ses travaux

*Les travaux du Club NPNRU, coanimé par l'AR Hlm PACA & Corse et la métropole AMP, viennent de reprendre en ce début d'année. Ces échanges informels entre les acteurs, capitalisés par l'AR Hlm au travers de son rôle d'interface, apportent des pistes de réflexion sur les enjeux stratégiques du NPNRU métropolitain. Les travaux s'inspirent des projets conduits sur les autres territoires et met également à leur service l'expérience capitalisée.*

Le 30 janvier dernier, s'est tenu la première réunion de l'année du Club NPNRU animé à l'échelon de la métropole Aix-Marseille-Provence. Les travaux reprennent. L'Association régionale et les bailleurs sociaux restent motivés face à un enjeu important. Sont d'ores et déjà prévus, trois ou quatre réunions du Club, lieu d'échanges et de partages, qui vont venir compléter tout au long de l'année les instances de pilotage du NPNRU métropolitain. Dès le 6 février, une séance restreinte de travail entre l'AR Hlm et la direction de l'habitat de la Métropole est venue compléter les travaux du Club.

L'objectif de ce Club est simple. Il s'agit de faire un suivi des travaux avec des points de passage réguliers d'avancement. C'est un lieu de réflexion où la parole de chacun peut s'exprimer librement dans le but de dépasser les blocages et avec la volonté de dégager les conditions de la réussite.

Au cœur des préoccupations, il y a indéniablement la question de la faisabilité et du relogement et celle de la reconstitution de l'offre. Pour un avancement opérationnel optimal, il est nécessaire que les ménages concernés puissent être relogés conformément au calendrier initial, dans un parcours résidentiel positif.

### Elaboration d'une charte-socle du relogement

Le respect du calendrier opérationnel des projets demeure conditionné à la réalisation des relogements. Aussi, la faisabilité et les modalités de ces relogements, particulièrement à l'échelon de Marseille, pour laquelle la Métropole a conduit une analyse avec l'appui d'Habitat & Territoires Conseil.

Concernant la faisabilité, dans une approche exhaustive incluant les opérations (ANRU ou hors ANRU) en parc locatif social ou parc privé dégradé, le besoin en relogement dépasse 900 relogements annuels d'ici 2025, avec un volume conséquent des attributions à mettre au service du relogement RU (près du quart des attributions potentielles sur la seule commune de Marseille).

Concernant les modalités, les réflexions menées par le Club NPNRU visent à accompagner l'élaboration d'une charte-socle du relogement. Il s'agit d'homogénéiser les pratiques d'un bailleur social à l'autre. Ces travaux s'appuient sur les chartes déjà en vigueur dans certains PRU et une série d'ateliers dédiés animés par la Métropole en 2022.

Deux préoccupations majeures s'affirment : pour les relogements issus du parc locatif social, s'assurer, d'une part, que les relogements ne se fassent pas au détriment des ménages relogés (parcours résidentiel positif) et que, d'autre part, leur poids économique ne repose pas exclusivement sur les bailleurs sociaux dits « démolisseurs ». Un juste équilibre reste à trouver dans un consensus avec l'ensemble des partenaires du NPNRU alors que l'aide de l'ANRU (forfait pour la minoration des loyers) n'est pas à la hauteur des sommes en jeu...



# Le rendez-vous

## Club NPNRU



### Des inquiétudes sur la reconstitution de l'offre

Pour ce qui est de la ROLLS (reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux), comme pour les relogements, la question cruciale est celle de la faisabilité. Pour la seule ville de Marseille, près de 3 000 restructurations et démolitions de logements locatifs sociaux sont étalées sur les années pendant lesquelles le programme va se déployer. Si on y ajoute le traitement des copropriétés dégradées et la lutte contre l'habitat indigne, particulièrement essentielle sur la commune de Marseille mais pas uniquement, il y a une vraie inquiétude qui se fait jour sur la faisabilité de cette reconstruction, si on garde le rythme actuel de production.

### Une capitalisation qui pourra servir d'autres territoires

Concentrés sur ces deux efforts, relogement et reconstitution de l'offre, les travaux du Club NPNRU ne laissent pas pour autant dans l'ombre les autres enjeux du renouvellement urbain, tels que la gestion urbaine de proximité, l'insertion, la sécurisation des chantiers, le développement de l'agriculture urbaine et des jardins partagés, la réponse aux exigences environnementales ou la qualité énergétique du bâti.

Tous ces échanges alimentent également un fond commun de réflexions et le rôle d'interface de l'Association régionale lui permet de capitaliser avec profit les solutions proposées. Elles pourront être d'un grand intérêt lorsque se poseront les mêmes types de questionnements sur d'autres programmes NPNRU de la région.

© NPNRU ERILIA



**Contact : Florent Léonardi / [fleonardi@arhImpacacorse.com](mailto:fleonardi@arhImpacacorse.com)**





# L'interview

## Patrick Amico : « Le problème du logement à Marseille n'est pas un problème de construction, c'est un problème d'urgence sociale »

*Patrick Amico est adjoint au maire de Marseille, chargé du logement et de la lutte contre l'habitat indigne*

### **Vous avez invité récemment les bailleurs sociaux à une rencontre. Quel était votre objectif ?**

J'ai organisé effectivement une réunion avec les bailleurs sociaux il y a une quinzaine de jours (c'était le 1er février, NDLR). Suite à la manifestation des locataires d'HMP, je voulais échanger avec eux sur les problèmes d'énergie. Je voulais comprendre quelles étaient leurs approches et effectivement, j'ai vu que selon les contrats, tous les bailleurs n'achètent pas au même prix. Ma proposition était de bâtir ensemble une position commune, bailleurs et ville de Marseille, pour essayer d'intervenir auprès de l'État sur des questions globales concernant les problématiques énergétiques. Et notamment la facturation des charges auprès des locataires. Du côté de la ville, Marseille Habitat a décidé de bloquer les loyers pendant l'année 2023.

### **Qu'est-ce que vous avez retiré de cette rencontre ?**

Nous sommes restés sur cette approche qui est de bâtir des stratégies communes. Nous nous sommes mis d'accord pour une nouvelle rencontre le 15 mars pour aborder un point qui me tient à cœur, la production des logements sociaux. Là-dessus, je ne suis pas d'accord pour considérer que, fatalement, on ne pourra pas arriver à produire les 2 500 logements sociaux qui sont fixés comme objectif dans le prochain PLH.

J'entends dire que les bailleurs sociaux n'auraient plus les capacités financières pour construire, entre RLS, augmentation du Livret A et problématiques énergétiques. Ne mélangeons pas tout. La RLS a été digérée, bon gré mal gré, et le taux du Livret A, tout le monde sait très bien que c'est conjoncturel, l'État ne peut pas accepter d'avoir un taux à 3 % pendant trop longtemps. Il devra baisser dans quelque temps.

Et puis, ce chiffre de 2 500 logements sociaux, il n'est pas venu d'un caprice des services de la Ville. Ils sont nécessaires. C'est un objectif qui a été totalement partagé, entre tous les intervenants, avec la Métropole et avec l'État. Nous sommes sur un constat largement partagé.

La question qui se pose maintenant aux acteurs n'est pas de savoir si on va pouvoir arriver à réaliser ces logements, mais plutôt de se dire comment nous allons faire. Cet objectif s'impose à nous, il est vital et nécessaire, il répond à des besoins réels. Nous ne devons pas juste essayer de l'atteindre, nous devons l'atteindre. La question est comment nous allons faire. C'est une approche totalement différente.



© Michel Couartou

### **Patrick Amico**

**Adjoint au Maire de Marseille, chargé du logement et de la lutte contre l'habitat indigne**





# L'interview

## **Justement, quels sont les moyens à votre disposition ?**

Eh bien, il faut peut-être adapter les outils qui sont en notre possession, adapter le PLH et le PLU. Si effectivement, on constate que le PLU ne permet pas de faire les 4 500 à 5 000 logements par an (beaucoup de professionnels avancent le chiffre de 3 000 logements que permettrait le PLU), qu'est-ce qui nous empêche d'aller négocier avec l'État ? Nous sommes en période de crise, il faut prendre des mesures de crise. Une modification de PLU, ça prend deux ans, une révision, cinq ans. On n'a plus le temps d'attendre. Il faut demander à l'Etat de gérer une situation de crise.

Et pour pouvoir porter cette demande, il faut absolument qu'il y ait un consensus fort de tous les acteurs, un partenariat étroit, serré et efficace entre les bailleurs, la Ville de Marseille et les promoteurs privés. C'est fondamental. Aujourd'hui, j'ai l'impression que tout le monde se regarde en chien de faïence en disant, de toute façon, on n'y arrivera pas, on n'aura pas le foncier, on n'aura pas les financements... Discutons tous ensemble et donnons-nous les moyens de faire.

## **Plus concrètement ?**

Nous allons nous lancer dans des contrats de mixité sociale. Voilà des moyens opérationnels. Nous allons descendre à l'échelle de l'arrondissement, la loi nous le permet. Il est clair que nous avons de très grandes disparités à Marseille d'un arrondissement à l'autre. En matière de quota SRU, certains sont très loin du compte. Cela va nous permettre d'étaler la production et de confirmer de manière très concrète et très opérationnelle quels sont les secteurs où nous pouvons développer la construction de logements en général et de logements sociaux en particulier.

Dans les fiches actions qui sont jointes au PLH, il y a quand même des fonciers identifiés, des projets assez précis qui sont déjà posés. Le contrat de mixité sociale va les confirmer. A partir de là, à l'évidence, il y aura un affichage à faire avec l'ensemble des partenaires, qu'ils soient promoteurs ou bailleurs sociaux, puisqu'au final, c'est quand même, hélas, les promoteurs qui produisent la majorité des logements sociaux.

Cet affichage doit être très clair sur la posture des uns et des autres vis-à-vis de la production globale de logements sur Marseille.

## **A quelle échéance pensez-vous qu'on puisse atteindre l'objectif fixé ?**

Cette année ? L'année prochaine ? Le « quand », personne ne peut vraiment y répondre. Je constate une chose, il y a quand même un nombre supérieur de permis de construire qui a été déposé cette année. Il y a quand même là une indication intéressante.

Et puis, il faut voir ce qui va se passer sur les premiers mois de 2023. Je voudrais absolument qu'on arrête les discussions stériles, comme on a pu voir au début du mandat, sur la légalité ou l'illégalité des permis, sur le fait de construire au maximum des capacités du PLU ou pas, sur la capacité d'adaptation, d'intégration et d'acceptation de la population vis-à-vis des projets immobiliers... De toute façon, pour arriver à 4 500 logements par an, il faut construire !





# L'interview

Pour notre part, nous avançons avec beaucoup de transparence sur toutes nos démarches, en associant toutes les parties prenantes sur des projets qui peuvent être proposés très en amont.

## **Est-ce que vous avez déjà identifié des pistes ?**

Il y a déjà des choses que les bailleurs sociaux peuvent faire eux-mêmes tout de suite de manière directe. Est-ce que tous les bailleurs, comme certains d'entre eux l'ont déjà fait, ont vraiment cherché à optimiser les potentialités de densification dans leurs propres résidences ? Pas forcément dans les quartiers déjà fortement dotés en logements sociaux, évidemment, mais il y a des possibilités dans beaucoup d'autres quartiers. Il y a peut-être des logiques ou des réflexions à avoir ensemble. La densification dans certains quartiers est une véritable option. Comment la Ville peut-elle travailler avec les Hlm pour anticiper des opérations de reconditionnement de bâtiments, de densification, de surélévation... C'est un travail que nous devons mener ensemble de manière systématique et pas simplement au fil de de l'eau, en fonction des différents projets qui sortent.

## **Globalement, sur la production, quels sont les leviers sur lesquels vous pouvez agir ?**

En matière d'agrément, en 2022, avec 800 logements agréés sur Marseille, il faut reconnaître qu'on n'a pas été bons. Pour répondre à ça, il n'y a qu'une seule réponse : un travail en partenariat complet avec les bailleurs et les promoteurs. C'est ce que nous allons discuter dès le 15 mars. Et je mettrai tout de suite dans la discussion deux engagements que nous avons pris dans la charte des États Généraux.

Le premier, c'est la mise en place de prix de plafonds de sortie par zone. Le but est de maîtriser autant que possible la hausse incontrôlée des coûts de foncier qui est la conséquence de l'intervention de tous les promoteurs sur le même terrain. Et en même temps, de maîtriser aussi plus spécifiquement les produits d'accession sociale ou des produits de type BRS, en sachant exactement quelles sont les fourchettes de prix de sortie dans lesquelles on veut se situer pour aller vers les publics spécifiques. C'est important.

Le deuxième engagement, c'est de faire ce qu'avait fait Dominique Estrosi-Sassone à Nice, et qui a été repris ensuite à Annemasse ou à Toulon et à Lyon d'une autre manière. Il s'agit de fixer un prix pour la Vefa de logements sociaux : elle se vend tel prix à tel endroit. Cela rend les choses beaucoup plus claires pour le promoteur, mais surtout, ça permet de répondre à la question de la capacité à faire des bailleurs sociaux. S'ils achètent à 3 500 € du mètre carré, des logements qu'ils pourraient acheter à 2 500 €, et qu'ils se font, comme c'est encore trop souvent le cas, de la concurrence entre eux, c'est sûr qu'ils auront moins de fonds propres pour produire.







# L'interview

Je veux aller sur ce terrain-là. Et pour cela, il faut que tout le monde se mette autour de la table pour parler. Dans un premier temps, je vais entendre chacun indépendamment, pour bien comprendre les arguments et les objectifs de chacun. Quel est un prix acceptable, par zone, pour les bailleurs sociaux ? Il faut en parler parce qu'ils ne sont pas tous sur la même approche. Il va bien falloir trouver un compromis entre bailleurs là-dessus. Aux promoteurs je vais dire sur telle zone vous allez produire 30 % de logements sociaux, mais ils sauront à quel prix. Ce qui va leur permettre de renégocier même le foncier.

## **Sur ce sujet, est-ce que la Ville peut dégager du foncier communal ?**

La ville n'a pas des masses énormes de terrains municipaux comme ça à disposition. Il y a encore des terrains publics qui appartiennent à l'État, ou qui appartiennent à la SNCF. Pour moi, ça fait partie de la même démarche que de demander à l'État d'envisager des procédures spécifiques. Comment on fait pour sortir de la crise du logement à Marseille ? C'est un débat qu'on doit avoir avec l'État, avec la SNCF, éventuellement avec d'autres... Il faut mettre en place un recensement plus fin des terrains publics encore disponibles.

Mais le deuxième sujet, c'est la problématique de l'aménagement. On a un aménageur à Marseille, Euroméditerranée, qui produit du logement. On a un autre aménageur, la Soleam, qui ne produit pas. Euromed travaille sur une zone géographique bien donnée, la Soleam travaille sur tout le reste, il y a tout de même un petit problème, non ? Tous les deux ont la capacité de faire, mais il y a une quinzaine de ZAC à la Soleam qui sont toutes quasiment en clôture et plus aucun projet derrière. On a un besoin urgent d'aménagement, on a un besoin de contrôle foncier, d'achat de foncier par des aménageurs. On ne voit pas aujourd'hui vraiment de développement particulièrement frénétique de ce côté-là. C'est une question d'outils et de volonté politique. C'est tout un débat qu'on a commencé à avoir avec la Soleam. Mais il pourrait y avoir aussi d'autres aménageurs...

## **Par exemple ?**

En ce qui nous concerne, Ville de Marseille, nous avons une structure qui s'appelle Marseille Habitat et qui pourrait tout à fait intervenir sur des petites opérations en centre-ville et permettre de produire du logement. C'est une solution que nous sommes en train d'étudier de très près.

## **Sur le centre-ville, justement, il y a le PPA qui va se déployer. Est-ce que ce pourrait être une solution pour produire des logements sociaux ?**

En Le travail que fait la SPLA-IN sur le centre-ville est absolument nécessaire et essentiel, l'appropriation publique et la production publique de logements. Mais par le biais des dispositifs liés au PPA, quand on aura atteint 20 % de la production globale de logements sur le centre-ville, ce sera vraiment colossal. Il faut être réaliste, 80 % de la production va être privée, même si ce pourra être du privé social ou des opérations soutenues par l'Anah, mais du privé tout de même. La masse de logements locatifs sociaux réalisés par les organismes Hlm ne va pas être si énorme que ça dans les années à venir.





# L'interview

Globalement, quand on aura produit, à travers des opérations de réhabilitation, 500 à 700 logements par an, ce sera déjà énorme.

Si on regarde le premier appel à manifestation d'intérêt qui a été lancé, sur des immeubles publics, on voit bien que ça va concerner à peu près 200 logements. Il y a 30 immeubles concernés, on va donc être dans ces eaux-là. C'est beaucoup par rapport à ce qui s'est produit ces dernières années, mais on est loin des 2 000 ou 2 500 logements à produire. Ça y participe, mais ce n'est pas ça qui va faire la production.

## Qu'est-ce qui pourrait faire la production ?

Le problème c'est qu'on ne peut pas travailler sur un seul point sans travailler aussi sur tous les autres. Qu'on parle de l'habitat indigne, qu'on parle des copropriétés en difficulté, qu'on parle de l'Anru, qu'on parle du centre-ville, qu'on parle des demandes massives en logements sociaux, la seule attitude lucide aujourd'hui, c'est de dire que ces problèmes-là ne sont pas des problèmes d'immobilier ou de construction, ce sont des problèmes d'urgence sociale. Quand on dit qu'à Marseille, il y a 12 000 personnes dans la rue, c'est un problème d'urgence sociale. Quand on dit qu'il y a 41 000 demandeurs de logement, c'est une urgence sociale. Quand on dit qu'il y a encore de l'ordre de 40 000 logements indignes, c'est une urgence sociale.

Cette urgence sociale, elle est immédiate. Ce n'est pas en disant qu'on va remettre sur le marché quelques milliers de logements vacants ou qu'on va produire 700 logements en réhabilitation qu'on répond à cette urgence sociale immédiate. On sait très bien que, quels que soient les dispositifs qui seront mis en place, ça va prendre du temps. On peut dire tout ce qu'on veut, on peut s'agiter comme des cabris en sautant sur nos chaises et en disant, « on construit, on construit », ce n'est pas pour autant que le problème sera réglé. Cela va prendre des années, nous le savons tous.

## D'après vous, régler l'urgence immédiate pourrait se faire de quelle manière ?

En changeant de paradigme. Il faut bien comprendre que, pour ce qui est de l'immédiat, nous devons nous projeter dans une situation de sortie de crise. La production est une réponse à moyen terme et, je le répète, elle demande que nous soyons tous main dans la main avec en tête non pas la quantification de la production mais la mise en place des moyens pour produire. Mais pour l'immédiat, je pense que l'Etat va devoir mettre son nez de façon prioritaire dans la problématique logement à Marseille parce qu'il n'aura pas d'autre choix.

Cela peut passer par un aménagement des règles et des lois en vigueur, cela peut même passer par un texte de loi spécifique de sortie de crise parce que la situation est totalement atypique et qu'il faut des solutions atypiques. Depuis le plus haut niveau de l'État et toutes les courroies de transmission jusqu'au niveau local, les partenaires, collectivités, bailleurs, promoteurs, tout le monde doit être conscient que nous avons besoin de solutions de sortie de crise.





# L'interview

Quand il y a eu l'explosion de l'usine AZF à Toulouse ou quand le Gard et le Vaucluse ont été ravagés par des inondations, tout le monde s'est mobilisé pour trouver des solutions en urgence, des centaines de mobil-homes ont été installés en quelques semaines pour gérer des situations qui ont duré jusqu'à deux ans. Il y avait une crise majeure, on l'a résolue. Si demain, comme cela s'est passé en Turquie, nous sommes touchés par un tremblement de terre, nous réagirons dans l'urgence. La situation du logement à Marseille est une situation grave d'urgence et ce n'est que par des solutions fortes et immédiates qu'elle pourra être résolue. Avec des approches nouvelles et différentes.

## Quand vous dites ça, vous pensez à quels types d'approches ?

Pour l'instant il y a des discussions avec l'État, qui d'ailleurs a toujours été à l'écoute. Quand on a commencé à parler de contrats de mixité sociale à l'échelle des arrondissements, le préfet Mirmand a été complètement d'accord, quand on avait parlé à Emmanuelle Wargon, ministre du logement, des objectifs du plan de relance au niveau communal et pas métropolitain, elle a été d'accord, et lorsqu'on parle des 34 engagements de l'État avec Olivier Klein, il est d'accord et il les signe. Quand on voit la pression que met le président de la République sur les sujets marseillais et l'intérêt qu'il y porte, je pense qu'il y a encore des choses qu'on peut clairement faire évoluer avec l'État sur la question du logement. Je pense sincèrement qu'il va falloir aller encore plus loin.

## En parallèle à la démarche menée avec les bailleurs sociaux... ?

Bien sûr, et je le répète, la question du partenariat est essentielle. Et la notion de « sortie de crise » indispensable à garder en tête. On est arrivé à bâtir des choses en catastrophe lorsque les deux crises immobilières ont frappé le pays. On a racheté en masse, à l'époque, des dizaines de milliers de logements aux promoteurs privés qui risquaient de partir en faillite. Ça s'est fait à toute vitesse. Et ça a fonctionné les deux fois. Pourquoi est-ce qu'on ne pourrait pas imaginer des solutions qui décoiffent complètement sur la production de logements à Marseille ?

## Vous avez convié à nouveaux les bailleurs le 15 mars<sup>(\*)</sup>. Ce sera le sujet de cette réunion ?

Lors de cette réunion, il y aura trois sujets importants. D'abord, celui des problématiques énergétiques. Est-ce qu'on est capable de faire une synthèse un peu claire et voir quelles sont les actions qui pourraient relever de la collectivité publique, principalement de l'État ou de la Métropole, qui permettent d'amortir les situations.

<sup>(\*)</sup> date ayant évolué depuis l'interview





# L'interview

Ensuite, il y a le sujet de la Vefa. C'est un point que je veux absolument aborder et voir la manière dont on peut commencer à travailler sur ce sujet, qui pour moi est important. Enfin, le troisième point, c'est la manière dont on relance de manière publique, officielle et structurée une politique de partenariat qui aujourd'hui n'apparaît pas. Et je ne parle pas de communication. Il va bien falloir se poser sérieusement la question de ce qu'est une politique de partenariat. Est-ce qu'il y a des accords sur des choses précises qu'on peut mettre sur le papier et sur lesquels il faut qu'on travaille ensemble ? Est-ce que la question de la capacité constructive du PLU, par exemple, peut être relayée au niveau des bailleurs sociaux ? Il faut qu'on élabore une politique commune. Les bailleurs sociaux ne peuvent pas rester dans une prudence totale en disant « on fait ce qu'on peut, mais on n'a pas les moyens ». Il va falloir qu'ils s'engagent. Et je pense qu'ils en ont envie, si j'en juge par les conversations que j'ai avec les uns et les autres.

Mais une fois qu'on a dit tout ça, la question est de savoir comment on y va. C'est justement pour qu'on invente ensemble le chemin que j'ai organisé la rencontre du 15 mars.





**Retrouvez toutes nos actualités  
sur LinkedIn**





# Les prochains rendez-vous

**20 mars**  
(Visioconférence)  
Webinaire Fonds chaleur

**21 mars**  
(Marseille)  
Club GIS / Groupe de travail régional  
référents tranquillité résidentielle  
sécurité publique

**24 mars**  
(Aix-en-Provence)  
Club Maîtrise d'Ouvrage : DPE et  
renouvellement des étiquettes  
énergétiques

**28 mars**  
(Marseille)  
Rencontre Service Public de l'Eau  
(SEMM) / Bailleurs sociaux

**4 avril**  
(Aix-en-Provence)  
Club GIS / Contrat de ville :  
évaluation finale et accompagnement  
à la nouvelle contractualisation

**5 avril**  
(Marseille)  
Rencontre Banque des Territoires /  
Bailleurs sociaux

**12 avril**  
1<sup>er</sup> Club DAF

**4 mai**  
(Var)  
Club Démembrement

## 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.arhImpacacorse.com](http://www.arhImpacacorse.com)

