



Retrouvez toutes les actualités sur notre site internet

© Florent Joliot

## Frustration et espoir

Pour mon premier édito dans l'Echo du Saint Georges<sup>(\*)</sup>, je veux tout d'abord remercier ici mes pairs, responsables d'organismes Hlm, de m'avoir porté à la présidence de notre Association régionale. Je ferai tout ce qui est possible pour les représenter de la meilleure façon.

Ensuite, je voudrais exprimer aussi ma frustration et mon espoir. Frustration de voir que le CNR Logement du 5 juin dernier n'a pas apporté de propositions concrètes ou structurantes pour le mouvement Hlm. Aucune disposition particulière ne semble de nature à redonner des moyens financiers à nos organismes.

Pourtant, le mouvement Hlm avait pu exprimer ses attentes face aux difficultés et proposer des réponses aux besoins en logements de nos territoires. Aucune n'a été reprise.

Mais je garde toutefois un grand espoir. Je sais que les bailleurs sociaux de la région sont mobilisés pour être au rendez-vous de la relance, comme ils l'ont d'ailleurs toujours été. Tous ensemble, pouvoirs publics, collectivités locales et bailleurs, nous pouvons relancer la machine si nous sommes unis vers le même objectif.

Ce « Pacte de confiance » que nous propose le gouvernement pourrait être cet objectif. Il faut travailler ensemble pour que ce pacte aboutisse réellement avec des annonces fortes pour le logement social, des annonces qui montrent que le gouvernement a pris la mesure de l'importance des missions que nous portons en partenariat avec les collectivités locales : l'insertion du plus grand nombre par le logement.

Les événements récents montrent malheureusement qu'une fracture sociale se crée. Le droit au logement est justement là pour diminuer cette fracture. Les bailleurs ont toujours été partie prenante essentielle de la politique de la ville.

Repardons dans la bonne direction avec ce « Pacte de confiance ». Redonnons-nous les moyens de relancer la production de logements sociaux, de rénover notre parc, notamment sur le plan énergétique, et d'être au rendez-vous de nos concitoyens. Je garde espoir dans notre capacité commune à le faire.

<sup>(\*)</sup> Eric Pinatel, directeur général d'Unicil, a été élu président de l'AR Hlm Paca & Corse lors de l'Assemblée générale qui s'est déroulée au Castellet (83) le 3 juillet dernier. Il succède à Pascal Friquet pour un mandat de trois ans. Un « Echo du Saint Georges » spécial donnera très bientôt la parole au président sortant pour une analyse de la situation après ses trois ans de présidence et au nouveau président pour qu'il brosse les contours de son projet pour les trois ans qui viennent.

## Édito



© BAPTISTE LE QUINIOU

**Eric Pinatel**

Président de l'AR Hlm PACA & Corse



# Le dossier



## L'Association régionale en pole position

*Que ce soit dans l'élaboration d'une convention-type entre bailleurs et réservataires pour la nouvelle gestion « en flux » des logements réservés ou dans le lancement d'une dynamique partenariale autour de la transition énergétique et la rénovation thermique du parc, l'AR Hlm Paca & Corse se distingue par sa capacité à être aux avant-postes*

Le premier dossier dont nous voulons parler dans cet « Echo du Saint Georges » de juillet 2023 est celui du passage à la gestion en flux des logements pour les réservataires. Cette gestion en flux a été rendue obligatoire au 24 novembre 2023 par la loi Elan du 23 novembre 2018. L'Association régionale a mené depuis de nombreuses réunions et séminaires pour réfléchir et échanger avec tous les partenaires du mouvement Hlm. Aujourd'hui, au terme de ces réflexions, et alors que toutes les conventions signées par les bailleurs sociaux avec les réservataires vont devenir caduques, l'AR Hlm propose de nouvelles conventions types élaborées avec les organismes.

## Une convention type adoptée à l'unanimité par les bailleurs et leurs partenaires

Dans la nuit du 23 au 24 novembre 2023, les bailleurs sociaux vont vivre une révolution silencieuse. Depuis 1954, la fameuse collecte du 1 % patronal mais aussi les autres sources de financement du logement social ont permis de gérer les attributions de logements par le biais de réservations fléchées, dites « en stock ». Ainsi sont nés, il y a environ 70 ans, les réservataires qui désignent leurs candidats auprès des bailleurs sur des logements bien identifiés.

Dorénavant, les réservataires n'auront plus un « stock » de logements auprès des bailleurs sociaux, mais un volume de logements qui leur sera attribué au fil de l'eau, appelé « flux », à chaque fois qu'un logement se libèrera et en proportion de la quote-part actuelle : 20 % du stock correspondra désormais à 20 % du flux des libérations sur tout le parc du bailleur.

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, les discussions entre bailleurs et collectivités ont été lancées il y a plusieurs mois sous l'égide de la DREAL et avec le concours de l'AR Hlm. Un travail partenarial soutenu s'est déroulé au cours de plusieurs rencontres entre bailleurs sociaux (AR Hlm), Action Logement, DREAL et DDETS, communes et région. Ce travail a permis l'aboutissement d'une convention type que bailleurs et réservataires peuvent amender à la marge prenant en compte les spécificités des territoires, mais les grandes directions sont données.

## L'AR Hlm organise des sessions d'information et de sensibilisation pour les services opérationnels des bailleurs

Le décompte du flux sera basé sur le nombre de mises à disposition que le bailleur transmet à son réservataire. Ce dernier disposera de trente jours pour proposer un candidat dans la perspective d'une attribution. Compte tenu des enjeux qui entourent ces nouvelles pratiques, une période d'expérimentation est prévue durant l'année 2024 et un bilan sera tiré fin 2024 / début 2025.

© ROBIN HAMADI - AR Hlm PACA & Corse



© ROBIN HAMADI - AR Hlm PACA & Corse



# Le dossier



Alors que la quasi-totalité des régions françaises sont encore en cours de négociations des points clés de cette réforme, la convention-type de l'AR Hlm Paca & Corse est en ce moment même en cours d'examen dans les services de l'USH pour vérifier la bonne conformité de l'ensemble de ces articles vis-à-vis des textes réglementaires et ainsi accroître la confiance globale des partenaires sur ce document fondamental. Des réunions d'informations et de sensibilisation, réalisées par l'Association régionale, aux services opérationnels des organismes Hlm ont déjà eu lieu courant juin dans le Var. Les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône sont concernées en juillet et le reste de la région sera invité à ces réunions en septembre.

## Une dynamique partenariale pour la transition énergétique

Autre sujet en pointe, l'Association régionale et Action Logement Services (ALS) ont initié un partenariat à travers une convention sur la question de la transition énergétique et de la décarbonation du parc social, avec un accent mis sur les confort d'hiver et d'été. Cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de l'AR Hlm le 23 mai, est la première pierre d'un partenariat plus global sur ces thématiques, qui devra impliquer la Région sud et les modalités de financement de la réhabilitation énergétique des logements.

Cette synergie devra se mettre en place dans le cadre d'une charte partenariale multi-acteurs qui pourrait être opérationnelle dans 18 mois, pour la tenue du 5e Palmarès de l'habitat, en novembre 2024. Par le biais de la convention qu'ils viennent de signer, l'AR Hlm et ALS viennent d'initier la dynamique partenariale.

Il s'agit pour l'heure de viser 5 objectifs précis. Le premier sera d'animer un réseau d'acteurs et de créer un maillage partenarial entre ces acteurs pour identifier les synergies possibles. Ensuite, il s'agira de travailler à l'échelle du territoire. Le réchauffement et le dérèglement climatique sont aujourd'hui des données que plus personne ne conteste. Mais les impacts sur les territoires sont différents selon des situations particulières inhérentes à chacun de ces territoires. Il faudra les objectiver.

Puis, la mesure des expérimentations menées devra être réalisée systématiquement et finement. Des appels à manifestation d'intérêt auprès des bailleurs sociaux permettront de mettre en œuvre des opérations de requalification énergétique adaptées aux sites sur lesquels elles se développeront. Les mesures effectuées pendant ces expérimentations, avant/après, permettront d'objectiver les résultats et les perceptions des locataires.

A ce stade, il faudra retenir certains process dans la réhabilitation énergétique qui auront prouvé leur efficacité et leur pertinence. Enfin, dernier stade, il s'agira de communiquer ces résultats et ces process de toutes les façons possibles auprès des bailleurs sociaux et des locataires pour que la prise en compte des problématiques climatiques devienne un réflexe et pour que les différents process d'intervention sélectionnés soient acceptés par tous.

**Contact : Robin Hamadi / [rhamadi@arhlm-pacacorse.com](mailto:rhamadi@arhlm-pacacorse.com)**

© CLARISSE OUTREY – AR Hlm PACA & Corse





# Le rendez-vous

## L'AR Hlm renforce son action en Corse

*Une rencontre de l'équipe opérationnelle de l'Association régionale avec les bailleurs de l'île, qui s'est tenue début juin à Ajaccio, a ouvert la perspective de nouveaux rendez-vous en fin d'année et en 2024. La première réunion d'informations programmée sera consacrée à la gestion en flux et se déroulera en septembre prochain.*

Les 8 et 9 juin derniers, l'Association régionale a organisé deux jours de travail à Ajaccio pour présenter aux bailleurs sociaux de l'île l'équipe opérationnelle de l'AR Hlm. La volonté est forte de bâtir du lien avec les acteurs corses et de travailler ensemble pour dégager des axes de travail communs et des enjeux partagés.

La promesse de cet investissement plus important dans l'île avait été faite le 1er juillet 2022 lors de l'Assemblée générale de l'Association qui s'était tenue à Bastia. Tous les bailleurs de Corse avaient répondu présents à la rencontre de ce début juin. Pour Michèle Orlandi, directrice générale de l'Office public de la communauté d'agglomération du Pays ajaccien (CAPA), « Il est très important que nous puissions échanger entre bailleurs, partager nos difficultés, nos enjeux, nos process. Sans l'AR Hlm, nous n'avons pas l'occasion de nous retrouver de la sorte, et c'est déjà un point très positif ».

La réunion a permis de mettre l'accent sur les questions économiques et financières dans le contexte actuel. Le coût de l'énergie a tenu une grande part de la discussion, notamment l'impact sur les charges locatives et les moyens de l'atténuer. La réforme de la demande et des attributions a également été abordée, la nouvelle gestion en flux des logements destinés aux réservataires a fait l'objet de nombreux échanges. « L'Association régionale est capable de porter notre voix auprès des pouvoirs publics. C'est essentiel pour nous. Notre parole prend ainsi une dimension supplémentaire », ajoute Michèle Orlandi.

Un calendrier de nouvelles rencontres et de thématiques à aborder va être mis en place, mais d'ores et déjà rendez-vous est pris en septembre pour une réunion d'informations et de sensibilisation sur la gestion en flux, à destination des services concernés des bailleurs sociaux.

**Contacts : Robin Hamadi / [rhamadi@arhlmpacacorse.com](mailto:rhamadi@arhlmpacacorse.com)**

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

© FLORENT LEONARDI – AR Hlm PACA & Corse





# L'interview

## Damien Rosinha : « Il est urgent d'attendre »

### Le prix du gaz a explosé ces derniers mois et les bailleurs sociaux ont le plus grand mal à contenir la facture des charges locatives...

La solution n'est pas de changer les systèmes. Il y a 15 ans on disait à tous les constructeurs, bailleurs sociaux comme promoteurs, qu'il fallait installer des systèmes au gaz. Et aujourd'hui, on leur dit que le gaz c'est fini et qu'il faut équiper les logements de pompes à chaleur électriques. L'exclusif, n'est jamais bon. Il faut, au contraire, anticiper les problématiques de hausse des prix ou de pénurie d'énergies et s'organiser pour avoir des systèmes mixtes et évolutifs qui puissent accueillir de nouvelles sources d'énergies (gaz renouvelables, réseau de chaleur, Hydrogène).

### Votre conseil aujourd'hui aux bailleurs sociaux serait donc de ne pas se limiter à un seul système et une seule source d'énergie ?

Smart Avenir préconise d'installer des mix énergies sur les opérations neuves, c'est-à-dire des systèmes qui puissent fonctionner aussi bien avec du gaz qu'avec de l'électricité. Il faut également prioriser une consommation d'origine renouvelable, (électricité renouvelable produite à partir de solaire, hydraulique ou éolien, gaz renouvelable produit à partir de nos biodéchets).

Sur l'ancien, en revanche, je considère que l'urgence est d'attendre, ne pas se précipiter pour changer les systèmes. Dans l'immédiat, il est plus judicieux de travailler sur les enveloppes. S'il y a des investissements à faire, ils doivent tout de suite se focaliser sur l'isolation du bâtiment afin de réduire au maximum les consommations. Quelle que soit l'énergie et le système qu'on adoptera par la suite, limiter le besoin sera toujours une solution pertinente qui protège durablement les locataires.

Le contexte est tellement changeant aujourd'hui qu'il vaut mieux préparer le coup d'après. Un bâti moins énergivore sera toujours plus simple à chauffer et moins consommateur. Aujourd'hui, il est urgent d'investir dans l'enveloppe pour agir sur la sobriété du bâtiment, qui peut aller jusqu'à 50 % de réduction de consommation, et parfois au-delà.

### Pour un bailleur social, prendre une décision aujourd'hui, qui engage son avenir sur les 15 ou 20 prochaines années, est-ce un vrai casse-tête. Comment identifier la bonne décision ?

Difficile de dire quelle serait cette bonne décision. En revanche, je sais quelle serait la mauvaise. Ce serait une décision exclusive qui ne laisserait aucune alternative. Tout ce qui est exclusif est risqué. Pourquoi changer tout de suite toutes les installations gaz alors qu'il est possible de les verdir avec du biogaz et être dans les bonnes étiquettes DPE simplement en changeant la source d'énergie ?



**Damien Rosinha**

Président de  
l'association Smart  
Avenir Green





# L'interview

## **Sauf que le gaz vert n'est pas reconnu par les autorités comme une énergie décarbonée...**

Oui, mais juste à côté de chez nous, l'Allemagne reconnaît et prend en compte le biogaz. On peut espérer que la France le fasse aussi un jour. Nous travaillons avec l'AR Hlm et avec l'USH pour convaincre les pouvoirs publics. Nous étudions avec certains bailleurs, notamment Logirem, des situations réelles et concrètes et nous mesurons les consommations de façon très fine pour pouvoir extrapoler une sorte de DPE virtuel avec du biogaz en remplacement du gaz naturel. Le résultat est que nous arrivons à gagner entre 1 et 2 niveaux d'étiquettes.

Pour un particulier, en individuel, le prix du gaz naturel est aujourd'hui de 10 centimes le kWh. Celui du gaz vert est de 12 centimes. Mais s'il permet de passer à une autre catégorie d'étiquettes, la différence de prix n'est plus significative. Nous travaillons avec les bailleurs à objectiver la situation (démonstrateurs : exemples réels, concrets et mesurés) pour donner des éléments concrets à l'AR Hlm et à l'USH de manière à ce qu'elles puissent peser efficacement sur la décision du gouvernement. Nous n'y arriverons peut-être pas tout de suite, mais nous devons être sûrs d'être sur la bonne voie. Le bon sens finira par s'imposer.

## **Vous dites qu'il ne faut pas se précipiter pour changer les systèmes ?**

Non, surtout pas. Il faut changer les consommations, innover sur les processus de production. Nous ne savons pas stocker l'électricité, la solution des piles ou des batteries ne marche pas à grande échelle. Mais si, par exemple, nous transformons l'électricité en gaz, par exemple en hydrogène, nous pouvons alors la stocker, en tout cas nous pouvons stocker l'énergie qu'elle véhicule. A Manosque, il y a des cavités naturelles dans la roche, des sortes de grottes qui s'avèrent être étanches et qui pourraient tout à fait stocker les nouvelles générations de gaz renouvelables comme l'hydrogène. Nous y travaillons. Il y a une filière qui ne demande qu'à se développer et qui pourrait partir depuis notre région Sud.

## **En conclusion, que pourrait-on dire aux bailleurs sociaux ?**

Isoler le bâti en priorité, ne pas changer les modes de chauffage et attendre. Les solutions sont en train d'arriver.





**Retrouvez toutes nos actualités  
sur LinkedIn**





# Les prochains rendez-vous

**7 septembre**  
(Cannes)

Journée partenariale AR Hlm/URHAJ  
« Logement des jeunes »

**12 septembre**  
(Visioconférence)

Réforme de la Demande et des  
Attributions bailleurs sociaux Corse

**19 septembre**  
(Marseille)

Groupe de travail traitement de la  
délinquance bailleurs sociaux/Tribunal  
Judiciaire Marseille

**21 septembre**  
(Visioconférence)

Bureau de l'Association régionale

## Qui fait quoi ? :

L'Echo du Saint-Georges est réalisé 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 : Eric Pinatel, Président de l'Association régionale

Les précédents numéros de l'Echo du Saint-Georges sont disponibles sur notre site internet [www.arhImpacacorse.com](http://www.arhImpacacorse.com)

