



Retrouvez toutes les actualités sur notre site internet

© Florent Joliot

Numéro spécial

Eric Pinatel, directeur général d'Unicil, vient d'être élu président de l'Association régionale lors de l'Assemblée générale du 3 juillet dernier. Il succède à Pascal Friquet, président du directoire du Logis Familial Varois.

Ce numéro spécial de « l'Echo du Saint-Georges » donne la parole aux deux présidents qui se passent le relais en ce mois de juillet, l'un, Pascal Friquet, pour une analyse des trois années écoulées, l'autre, Éric Pinatel, pour ses perspectives sur le mandat qui commence.



L'interview

Pascal Friquet : « Le contexte général a été totalement chamboulé ces dernières années »

Pascal Friquet, quel bilan tirez-vous de votre mandat ?

Plus qu'un bilan, je pense qu'il faut plutôt porter un regard sur les changements qui sont apparus dans le monde Hlm ces dernières années. Le contexte général a totalement changé durant les trois dernières années, celles de mon mandat. On peut dire qu'il y a un avant et un après.

Et l'Association régionale a évolué comme son environnement. Il a fallu s'adapter très vite. Aujourd'hui, le problème de l'AR Hlm vis-à-vis de ses adhérents est beaucoup plus une question de représentation que d'apport de services. Nous avons renforcé nos partenariats avec les différentes collectivités locales. L'évolution au sein de la composition de l'équipe a permis de réorienter notre association autour d'une nouvelle feuille de route, avec de nouveaux axes de travail, de nouveaux objectifs, des éléments identifiés, chiffrés, des indicateurs de suivi. Le contexte nous impose cette évolution, cette réorientation de nos interventions.

Comment cela s'est-il incarné dans le concret ?

Auparavant, un organisme Hlm produisait des logements, entretenait son patrimoine et gérait les locations. Aujourd'hui, le modèle économique du logement social n'a pas seulement évolué, il a totalement changé. Les contraintes ne sont plus du tout les mêmes. Nous avons besoin aujourd'hui, par exemple, pour monter une opération, d'un volume de fonds propres beaucoup plus important qu'avant.

Il y a quelques années, un bailleur social avait une capacité de production propre. Aujourd'hui, avec le système de la Vefa qui s'est énormément développé, les bailleurs sont en partie dépendants de la capacité de production des promoteurs privés. D'où les difficultés à atteindre nos objectifs de production. Ce n'est pas la seule raison, bien sûr, il y a également la problématique d'accès au foncier et celle de la volonté des élus.

Nous devons travailler étroitement avec les collectivités qui ont une forte emprise sur notre secteur, il y a beaucoup de nouvelles lois qui contraignent notre activité, comme par exemple le « zéro artificialisation nette », la réglementation sur les étiquettes énergétiques ou le passage à la gestion en flux du contingent de logements des réservataires. L'AR Hlm a réalisé un travail considérable, d'information, de réflexion, de négociation, sur cette question de la gestion en flux. Globalement, l'équipe s'est très vite adaptée à ces évolutions pour continuer à bien accompagner ses adhérents.

Il y a eu aussi les différentes crises qui se sont succédé ces dernières années...

Et qui ont eu un impact significatif sur nos locataires. La crise sanitaire, la crise énergétique et l'augmentation des coûts, l'inflation qui revient, tout cela a fragilisé et paupérisé nos résidents. Nous accueillons aujourd'hui dans nos programmes des gens de plus en plus démunis face à la vie.

On voit bien ce qui se profile, le gouvernement aujourd'hui a tendance à dire que le logement social, c'est le logement pour les plus démunis.





L'interview

La tentation serait effectivement d'en éloigner la frange la plus riche de nos locataires, ou plutôt la frange la moins pauvre. Ce ne serait pas une bonne chose, le logement social doit continuer à assurer une mixité au sein de nos résidences et permettre de loger la majorité des ménages.

Au-delà de ce qu'on a appelé la crise énergétique, c'est-à-dire l'augmentation incontrôlée des coûts de l'énergie, il y a aussi la question de la transition énergétique. Les bailleurs sociaux vont devoir investir de très fortes sommes d'argent dès à présent. Est-ce que le monde Hlm y est prêt ? Nous devons traiter les logements avec étiquettes E, F et G, mais nous devons surtout mener à bien la décarbonation de notre patrimoine, ce qui veut dire baisser nos émissions de gaz à effet de serre de près de 60 %. Et cela dans la décennie qui vient. C'est énorme.

Dans notre région particulièrement, il y a également un autre sujet, de plus en plus prégnant, c'est le confort d'été. L'énergie thermique que nous devons utiliser pour se préserver du froid est moindre chez nous que dans d'autres régions, mais la question du confort d'été, avec le réchauffement climatique, est un sujet qui est réellement devant nous. Cela devient pour les bailleurs sociaux de Paca un sujet prioritaire.

Le défi qui est lancé aujourd'hui au monde Hlm, c'est celui de répondre à ces différents enjeux.

Quels enseignements tirer pour l'avenir ?

L'objectif de l'équipe de l'Association régionale a été d'apporter de nouveaux services et accompagner les adhérents, bien identifier les problématiques, partager les connaissances. Ensuite, face à ces défis, il a fallu développer des partenariats très proches avec les collectivités et notamment les plus importantes, les métropoles. Aujourd'hui, à travers des contrats de services, l'AR Hlm vend des missions auprès des métropoles qui nous souhaitent que l'AR Hlm les accompagne dans la gestion des problématiques de logement sur leur territoire. C'est nouveau et c'est une nouvelle activité de l'Association qu'elle devra continuer à développer.

Qu'est-ce qui selon vous va poser le plus problème ?

Aujourd'hui, ce qui m'inquiète, c'est que le logement, pour le gouvernement, n'est pas un sujet prioritaire. Le mouvement Hlm doit sans cesse prouver que sans logement, il n'y a pas d'activité et que sans activité, pas de développement. Le logement, c'est le départ de tout. Il est dommage qu'il faille continuellement argumenter pour faire passer cette idée, qui semble tellement évidente.

On voit bien les difficultés que rencontre l'USH pour établir un dialogue constructif avec les pouvoirs publics autour du « Pacte de confiance ». Le gouvernement voudrait signer ce Pacte lors du prochain Congrès Hlm, à Nantes, mais l'Union aujourd'hui dit qu'il n'y a rien dans le texte qui puisse nous amener à vouloir signer. Les mécanismes financiers concernant le logement social sont inquiétantes et en disent long sur le regard que les responsables publics posent sur nous. Regardez simplement la convention quinquennale que l'Etat et Action Logement viennent de signer. Elle acte que cette année Action Logement versera 300 millions au FNAP. En 2024, l'enveloppe pour la construction neuve sera de 150 millions et rien en 2025. Il est légitime de se poser des questions...



L'interview

Eric Pinatel : « Les organismes Hlm sont des producteurs de solutions »

Vous êtes le nouveau président de l'Association régionale. Comment voyez-vous les mois qui s'annoncent ?

A l'heure où nous parlons, nous sommes dans une période très particulière. Le contexte est totalement incontrôlable. Nous n'avons aucune visibilité, à court et à moyen terme, parce que nous sommes soumis à énormément de contraintes que nous ne maîtrisons pas. Les anciennes règles du jeu ne sont plus valables et les nouvelles règles ne sont pas encore écrites. On nous demande de construire plus, d'intervenir rapidement et « climatiquement » sur le patrimoine existant, d'être partenaire dans la résorption de l'habitat indigne ou le redressement des copropriétés dégradées... autant de modèles économiques qu'il faut inventer, ou réinventer. Et nous ne pourrions rebâtir ces modèles que tous ensemble, tous les acteurs concernés rassemblés autour du même objectif.

Les bailleurs sociaux sont prêts, ils sont volontaires. J'en veux pour preuve le nombre important de candidats à l'appel à manifestation d'intérêt lancé par la SPLA-IN sur le centre-ville de Marseille.

Vous pensez que cela pourra se faire dans quel délai ?

C'est toute la question. Le problème, c'est l'urgence. Il nous faut réagir tout de suite, il nous faut lancer des opérations nouvelles tout de suite. Nous sommes en juillet, c'est maintenant qu'il faut réagir pour sécuriser la production 2023.

Que propose le nouveau président de l'Association régionale ?

Je rappelle tout d'abord que l'objectif régional annuel de production de logements sociaux est de 12 000, un chiffre que nous n'atteignons pas pour des raisons dont la plupart ne relèvent pas des bailleurs sociaux. Depuis 2 à 3 ans, le nombre d'agrèments obtenus chaque année tourne autour de 8 500.

Je crois sincèrement que plutôt que de se poser la question de la Vefa en disant que le pourcentage de Vefa dans la production de logements sociaux est trop important, je préfère que nous nous posions la question du trop faible volume de maîtrise d'ouvrage directe et que nous recherchions les moyens de produire plus en direct. C'est ce que je voudrais mettre en avant dans les tout prochains mois.

Sur une production de 8 500 logements sociaux, la production due à la Vefa représente près de 6 000 logements. C'est effectivement énorme en proportion. En valeur absolue, je propose qu'on garde cette production de 6 000 logements et qu'on produise plus en direct, mettons 3 500 logements de plus, cela pourrait nous permettre d'atteindre l'objectif fixé de 12 000 et d'être à 50/50 entre MOD et VEFA.

Si le constat est que les 12 000 agrèments par an ne sont pas atteignables, c'est idiot de se donner ce chiffre comme objectif. Et c'est démotivant. Essayons avec nos partenaires, Etat, collectivités, de s'interroger sur la manière de l'atteindre et s'il est possible que la très grande majorité de ces 3 500 logements soit réalisée en maîtrise d'ouvrage directe.





L'interview

Je sais que tous les bailleurs sociaux de la région sont prêts à faire plus de MOD, ils en ont envie, ils en sont capables. Si vraiment nous n'y arrivons pas, alors il sera temps d'en tirer toutes les conclusions et de rediscuter l'objectif.

Cela suppose que la promotion privée continue sur le même rythme...

Vous avez raison, c'est là que le bât blesse. Nous allons être confrontés à un véritable problème, la baisse de la production privée. Les promoteurs, fortement impactés par la crise que l'on connaît, transforment une bonne partie de leurs programmes d'accession libre en programmes de logements intermédiaires qu'ils proposent aux organismes Hlm d'acquérir. Nombre d'entre-nous achètent ces programmes pour récupérer la quote-part de logements sociaux qui y est associée, soutenir la promotion et répondre aux attentes de certaines collectivités, mais cela mobilise une part significative de fonds propres et ce n'est pas comme cela qu'on va régler le problème majeur de la production de logements sociaux.

Qui plus est, les promoteurs annoncent déjà un « trou d'air » dans leur production en 2024/2025. Les stocks fondent et les nouvelles opérations sont complexes à élaborer. Ce trou d'air dans la promotion privée veut tout simplement dire que notre production en Vefa va chuter. Comment allons-nous réagir ? C'est maintenant qu'il faut repenser nos modèles, travailler à la relance de la MOD pour que cette période de disette soit la moins longue possible et que tout ne dépende pas de la Vefa. Tout doit se faire maintenant. Vous voyez pourquoi je parle d'urgence.

La réhabilitation de l'habitat dégradé, en centre ancien et dans certaines copropriétés, est un sujet de plus en plus mis en avant. N'y-a-t-il pas là une nouvelle direction à prendre pour les bailleurs sociaux ?

C'est une part de notre activité qui est essentielle. Non pas parce que cela va stabiliser notre capacité de production, on parle de quelques centaines de logements par an, ce n'est pas significatif en volume. En revanche, c'est essentiel pour nous, pour montrer que les organismes Hlm ne sont pas simplement des producteurs et des gestionnaires de logements, mais des aménageurs. Nous créons des programmes, nous sommes des producteurs de solutions.

Juste pour faire exemple, prenez l'opération qu'Unicil a réalisée dans une commune du littoral en rachetant un morceau de résidence de vacances. Le site est entouré de copropriétés qui se vendent très cher sur le marché libre. Unicil reconfigure le bâti pour faire 46 logements locatifs sociaux, dont 25 réservés aux jeunes actifs qui n'arrivent plus à se loger sur la commune, et une cinquantaine de logements en accession à prix maîtrisé ou en BRS. C'est une opération qui répond à un véritable besoin sur le territoire. Personne n'y trouve à redire. Et pourtant, nous avons bel et bien installé des logements sociaux, mais ils sont intégrés dans un programme plus global qui rend service au plus grand nombre.



L'interview

Voilà la véritable vocation des organismes Hlm, trouver des solutions pour loger les gens, pour refaire la ville de façon harmonieuse. J'aime bien aussi prendre l'exemple de certaines villes recherchées comme Bouc-bel-Air. Quand vous vous promenez dans la commune, vous voyez une ville provençale agréable et résidentielle. Et pourtant ! Une bonne partie des logements sont des logements sociaux. Mais ça ne se voit pas.

Je le répète : un organisme Hlm est un producteur de solutions et d'intégration. Avec les membres de l'Association régionale, nous voulons en convaincre les collectivités locales et les élus. La question du logement de tous (les plus démunis, certes, mais aussi les populations d'actifs, de salariés, de jeunes, de seniors, d'étudiants...), cette question ne pourra être réglée efficacement que par une implication et une contribution des bailleurs sociaux, tout simplement parce que nous créons des programmes d'ensemble.

C'est l'idée que vous voulez porter à la présidence de l'Association régionale ?

Tout à fait. Commençons déjà à faire. Pour bâtir les nouvelles règles du jeu dont je parlais tout à l'heure, nous avons besoin de retours d'expériences. Allons-y ! Défrichons le monde nouveau qui est devant nous et bâtissons nos modèles en avançant. C'est comme cela que nous prouverons la pertinence de nos interventions.

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 et le numéro spécial sont disponibles sur notre site internet www.arhlmpacacorse.com