



Retrouvez toutes les actualités sur notre [site internet](#)

© FLORENT JOLIOT



## N'attendons plus !

Bien sûr, les défis qui attendent les bailleurs sociaux cette année sont multiples et particulièrement difficiles à dénouer. Bien sûr la préoccupation environnementale et énergétique est pesante sur les organismes à l'heure où il nous faut veiller à contenir les charges de nos locataires et rénover une grande partie de notre parc pour mettre tous les logements en étiquettes A ou B.

Mais il va nous falloir surtout, en 2024, trouver les moyens de relancer la production de logements. Comment, tous ensemble, dans une démarche collective de tous les acteurs, allons-nous pouvoir dégager des solutions concrètes ? Dans un territoire comme le nôtre, où tout le littoral est quasiment en zone tendue et où les besoins sont énormes aussi dans l'arrière-pays, nous ne pouvons pas nous contenter de produire un peu moins de 7 000 logements dans un contexte où le taux de rotation reste inférieur à 5 %.

On ne pas se contenter du constat. Nous sommes au bord d'une grave crise sociale et nous devons réagir. En premier lieu, déjà, les bailleurs sociaux ont racheté en bloc, sur toute la France, des milliers de logements aux promoteurs pour éviter une catastrophe économique et préserver la réalisation de nombreuses opérations de logements sociaux. Il est l'heure maintenant de passer à un autre stade de partenariat. Puisque ce sont eux qui assurent une large part de la production Hlm dans la région, rencontrons-nous, échangeons et travaillons ensemble afin de définir et partager les conditions financières et techniques qui permettent à une opération immobilière d'aboutir. Une fois ce modèle élaboré, nous pourrons alors le dupliquer autant de fois qu'il sera possible, au bénéfice de tous, y compris des habitants.

Ensuite, il nous faut également travailler tout de suite à produire, en maîtrise d'ouvrage directe, les logements dont le mouvement Hlm a besoin. Comment développer cette maîtrise d'ouvrage directe dans une région tendue où le foncier est convoité par tous ? L'appui des pouvoirs publics et des collectivités locales est essentiel pour dénouer cette question et, là aussi, il nous faut passer à un autre stade de partenariat, travailler ensemble pour créer des nouveaux morceaux de ville à travers des zones d'aménagement, pour aller chercher de nouveaux fonciers, pour inventer les conditions qui permettent de construire plus. En relançant leur production propre grâce à ces nouveaux projets des collectivités locales, les organismes Hlm participeront à l'équilibre économique, à la vitalité des entreprises du BTP, au bénéfice de tout le territoire.

Nous avons subi malgré nous une conjoncture et nous n'y sommes pour rien, mais si nous ne réagissons pas, nous aurons la responsabilité collective, nous tous, acteurs de la construction, de n'avoir rien essayé. Je suis intimement convaincu qu'il faut échanger, se parler, travailler tous ensemble à dégager des solutions pour faire. Je le dis avec force et conviction : n'attendons plus !

## Édito



© BAPTISTE LE QUINIOU

**Eric Pinatel**

Président  
de l'AR Hlm PACA & Corse



# Le dossier



## Une production 2023 décevante

*Les agréments obtenus pour l'année 2023 représentent finalement près de 61 % de l'objectif fixé par le CRHH. En période de crise du logement, c'est un résultat qui ne peut pas satisfaire les professionnels. Le challenge est lancé pour 2024*

Ce n'est plus vraiment un secret pour personne : le nombre d'agréments obtenus en 2023 est très décevant, « médiocre » aurait dit le préfet Christophe Mirmand. Pour un objectif fixé à 11 000 en Provence-Alpes-Côte d'Azur, seuls 6 698 dossiers ont été agréés (hors ROLLS), soit 60,9 %. Et l'objectif 2024 est un aveu d'impuissance, puisqu'il est fixé à 9 000 (alors qu'il était à 12 200 pour 2022). Éric Pinatel, président de l'AR Hlm, a peut-être été entendu par les services de l'État lorsqu'il disait il y a peu qu'il n'était « *pas raisonnable de se fixer des objectifs qu'on savait très bien ne jamais pouvoir atteindre* ». Pour le coup, l'objectif 2024 est plus à même d'être rempli et ce pourrait bien être un challenge intéressant à réussir pour tous les organismes et les collectivités de la région, une augmentation de près de 30 %.

En Corse, 110 agréments ont été obtenus sur un objectif initial de 404, soit un taux de 27,2 %.

Pour revenir à la production 2023, quelques particularités sont tout de même à noter. La performance des Alpes-de-Haute-Provence en est une. Ce département a réalisé 174 % de son objectif : 282 agréments pour 162 visés. Le Vaucluse, quant à lui, n'est pas loin de son objectif avec 91,5 % de réalisation (560 agréments pour 612).

À côté de ces deux performances, il y a de grosses défaillances. En termes de pourcentage, les Hautes-Alpes sont la lanterne rouge, avec 11,8 % de réalisations (18 logements sur 153). La communauté d'agglomération Arles-Camargue-Montagnette n'est pas très loin, avec 17,3 %.

Le gros échec vient des territoires les plus peuplés, les métropoles régionales de Nice et Marseille, qui réalisent respectivement 23,6 % et 59,4 % de leur objectif, alors même que les départements 06 et 13 hors territoire métropolitain se comportent un peu mieux avec 81,1 % (Alpes-Maritimes) et 68,9 % (Bouches-du-Rhône). Un bon point pour le département du Var qui réalise 87 % de son objectif.

Les 6 698 dossiers pris en compte sont les agréments réellement engagés. L'ensemble des dossiers présentés par les bailleurs sociaux, et dont une partie n'a donc pas été acceptée, sont au nombre de 9 650, ce qui est toujours inférieur (87,7 %) à l'objectif fixé par le CRHH.

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





# Les rendez-vous

## Nouvelle édition des « Trophées du Saint-Georges »

A l'occasion de la cérémonie des vœux, que l'AR Hlm a organisée le 30 janvier dans les locaux de la galerie Jouenne à Marseille, l'Association régionale a décerné ses « Trophées du Saint Georges » aux bailleurs sociaux, dans quatre catégories différentes.

Pour mieux promouvoir l'action des bailleurs sociaux, l'AR Hlm a créé l'année dernière ses « Trophées » qui permettent aux organismes de valoriser leurs actions, que ce soit en interne auprès des collaborateurs ou en externe vis-à-vis de leurs partenaires et du grand public. 12 trophées dans quatre catégories ont été officiellement remis lors de la cérémonie des vœux du président de l'Association Régionale Eric PINATEL à ses adhérents pour l'édition 2024 :

- Catégorie Production
- Catégorie Gestion Locative
- Catégorie Innovation Sociale
- Catégorie Renouvellement Urbain

Derrière ces distinctions, ce sont bien le professionnalisme et l'engagement des 6 000 collaborateurs des 2 régions qui ont été récompensés.

Que ce soit, en proximité, dans les directions ou dans les sièges sociaux, chaque jour des femmes et des hommes œuvrent pour trouver des solutions du quotidien en faveur de tous les publics que nous logeons.

### Pour leur engagement dans la production d'une offre nouvelle

Sur un nombre d'agrément définitifs pour 2023 de 6 698 logements, ont été récompensés :

- ① Unicil avec 1 124 agréments (16,78 % du total). **Anne-Christel Lextrait, directrice du développement immobilier d'Unicil**, se réjouit de ce résultat et pense déjà à gagner une nouvelle fois le Trophée l'année prochaine (« avec peut-être un ex-aequo, pour montrer le dynamisme du mouvement Hlm régional »).
- ② CDC Habitat Social, qui a obtenu 613 agréments pour l'année (9,15 %). **Pierre Fournon**, pour sa part, **directeur interrégional de CDC Habitat Social**, estime que « ce Trophée met en lumière l'énergie dépensée par les équipes des bailleurs sociaux pour produire ».
- ③ Grand Delta Habitat avec 418 agréments pour l'année (6,24 %)





# Les rendez-vous

## Pour la qualité de service déployée auprès des locataires

Le trophée de la gestion locative, est mesuré à l'aune du taux de satisfaction obtenu par les bailleurs auprès de leurs locataires. Une bonification est accordée aux organismes qui pratiquent d'autres questionnaires de satisfaction que le questionnaire triennal traditionnel. Ce peut être ce même questionnaire sur une fréquence annuelle ou une enquête de satisfaction à la livraison d'un programme (auprès de nouveaux locataires) ou après travaux de rénovation.

Ont été récompensés :

- ① Famille et Provence, groupe Habitat en Région avec 85,9 % de satisfaction et 0,5 % de bonification, soit 86,4 %. **Jean-Charles Pietrera, président de Famille & Provence**, se dit fier de remporter ce Trophée pour la deuxième année consécutive, « pour une action qui est dans les gènes de l'organisme depuis de nombreuses années ». Il se réjouit également que les trois lauréats soient des ESH du groupe Habitat en Région. **Grégoire Charpentier, directeur général**, ajoute pour sa part que le service aux locataires est une des valeurs phares de l'organisme qui « est devenu société à mission en octobre dernier ».
- ② Erilia, groupe Habitat en Région avec 83,4 % de satisfaction et 1,5 % de bonification, soit 84,9 %, **Antoine Jeandet, directeur général adjoint d'Erilia**, précise que le taux de satisfaction annoncé « est une moyenne ». Il met en avant deux chiffres : « en QPV, nous avons un taux de 79 %, et à Air Bel nous atteignons 90 %. Ceux qui connaissent la cité apprécieront. »
- ③ Habitations Haute Provence avec 84,8 % de satisfaction et 0 % de bonification, soit 84,8 %





# Les rendez-vous

## Pour l'accompagnement social au profit des publics fragiles

Le plus grand questionnaire (20 questions) était proposé aux bailleurs pour ce Trophée. Il s'agissait d'apprécier sur quels champs les organismes intervenaient (santé, handicap, accompagnement social...), s'ils ont des partenariats avec des associations engagées dans l'action sociale, s'ils réalisent (ou non) des visites à domicile, bref de se faire une idée à peu près précise de la façon dont le bailleur social est structuré pour répondre aux problématiques sociales de ses locataires. Là encore, le jugement se fait sur du déclaratif, et, précise Robin Hamadi avec un large sourire, « l'Association régionale ne peut douter de la bonne foi de ses membres ».

Au-delà du nombre de champs couverts par le bailleur, l'effectif des collaborateurs dédiés à l'action sociale est également pris en compte, le tout proratisé au nombre de logements.

Ont été récompensés :

- ① Logis Familial Varois, groupe 10001 Vies Habitat avec 866 points. En l'absence de Pascal Friquet, président du directoire, c'est **Nicolas Feron, responsable du patrimoine**, qui, recevant le prix, s'est dit très heureux que ce Trophée participe à « la valorisation des équipes ». Il confirme l'engagement de l'organisme qui réalise « un accompagnement social chaque fois qu'un nouveau logement est occupé. C'est primordial. Nos équipes restent toujours au plus près des locataires au quotidien. Elles apprécieront hautement cette reconnaissance de leur travail ».
- ② Var Habitat, OPH avec 698 points. **Martial Aubry, directeur général**, a rappelé l'attachement de son organisme à l'engagement social. Il précise que « malgré la diversification de nos produits, avec l'accession sociale ou le BRS, par exemple, il y a toujours 14 collaborateurs qui travaillent chez nous dans l'accompagnement des familles ».
- ③ SFHE, Groupe Arcade Vyy avec 687 points. **Icrème Mostafi, directrice des territoires et de la relation client**, rappelle que « c'est une préoccupation nouvelle pour nous, on peut dire que nous venons juste de mettre le pied à l'étrier dans ce domaine. Cette troisième place est un vrai encouragement ».



© JR



© JR



© JR





# Les rendez-vous

## Pour leur engagement en faveur du Renouvellement Urbain

Dans les territoires concernés par le renouvellement urbain, la notion de temps est diversement appréciée selon qu'on est un maître d'ouvrage ou un habitant. L'opération peut prendre plusieurs années. Le locataire, dès lors qu'il sait devoir partir, attend chaque jour la finalisation de son relogement. Ce Trophée récompense l'organisme qui fait preuve du plus grand dynamisme dans le relogement, qui concrétise le plus rapidement les opérations pour reloger.

Ont été récompensés :

- ① Logirem, groupe Habitat en région avec 85 relogements effectués dans l'année sur 99 à réaliser, soit 84 %. **Fabienne Abecassis, directrice générale**, félicite son service, composé uniquement de femmes, et fait appel, en plaisantant, à la diligence des autres bailleurs. « On compte beaucoup sur la plateforme relogement pour l'année prochaine. Si le projet de fusion avec Erilia se finalise, nous aurons besoin de deux fois plus de logements. »
- ② 13 Habitat, OPH avec 134 relogements sur 258, soit 52 %. **Frédéric Mignon, directeur de la maîtrise d'ouvrage** pointe, quant à lui, la difficulté d'un exercice « où les relations humaines sont très importantes, avec beaucoup de désirs, de souhaits, d'exigences, et de frustrations aussi ».
- ③ Office Public de l'Habitat des Hautes-Alpes, OPH avec 43 relogements sur 132, soit 32 %



En conclusion de cette remise de prix, Robin Hamadi, directeur de l'AR HIm, annonce que 2025 sera une grande année pour l'Association régionale, celle où elle va fêter ses 50 ans. Il précise qu'il ira remettre lui-même aux absents les Trophées qui n'ont pu leur être décernés.



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





# Les rendez-vous

## 2024, l'année des défis

*Devant la complexité de la conjoncture et la crise profonde que traverse le secteur de la construction, au-delà du mouvement Hlm, l'Association régionale s'est fixé en décembre quatre défis à relever. La feuille de route pour 2024 intègre un grand nombre d'actions destinées à répondre à ces défis. Pour beaucoup d'entre eux, ils constituent une évolution profonde du modèle des organismes.*

Lors de la réunion de son dernier Conseil d'administration de l'année, le 20 décembre 2023, l'Association régionale a fait le bilan de son action et entériné sa feuille de route pour 2024. Un séminaire du bureau est prévu courant février 2024 pour prioriser les actions.

L'année 2023 avait été placée sous le signe de 4 grands enjeux, financiers, patrimoniaux, de services et humains. Les actions pour répondre à ces enjeux ont été déclinées en 2023 dans des « Clubs » dédiés (séances régulières de travail sur des sujets donnés). Trois Clubs ont été créés, DRH, DAF et GIS (avec d'importants travaux menés sur la gestion en flux) et le Club Maîtrise d'ouvrage a été renforcé, notamment sur le sujet des énergies et du bas-carbone. En tout, 55 réunions régionales et webinaires ont été tenues.

Les principaux succès identifiés de 2023 auront été au nombre de quatre : l'avancée sur les modalités de mise en place de la gestion en flux, le développement du partenariat avec la police et la justice, la signature et le suivi de la charte relogement pour les opérations ANRU à Marseille et le début des travaux autour de l'objectif bas-carbone.

## Une crise qui s'installe

En préalable, les membres du CA ont fait le constat de la crise qui frappe le secteur. Le taux de rotation dans le parc est au plus bas, avec une moyenne de 5,30 % sur la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (les Bouches-du-Rhône pointent à 4,41 %). Parallèlement à ce parcours résidentiel à l'arrêt, les dossiers de demandes de logement social ne cessent d'augmenter. Sur les deux régions (Paca et Corse), la demande a progressé en un an de 9,15 %, soit près de 20 000 demandeurs de plus. Dans cette année, les organismes Hlm ont attribué plus de 23 000 logements. La conclusion de ce constat est simple : la rotation du parc et la production neuve ne suffisent pas à réduire, ni même à contenir, la demande.

Département	NB d'attributions sur les douze derniers mois (oct22 à sept23)	Estimation des livraisons (même période)	NB d'attributions (hors livraisons)	NB logements (RPLS 2022)	NB logements estimés sept 2023	% de rotation
DPT04	988	101	887	7587	7764	11,42
DPT05	590	55	535	8016	8112	6,59
DPT06	4127	1183	2944	60251	62321	4,72
DPT13	9588	2178	7410	164055	167867	4,41
DPT83	5142	1425	3717	55138	57632	6,45
DPT84	2958	397	2561	36248	36942	6,93
TOTAL	23393	5339	18054	331295	340639	5,30

*Estimation du taux de rotation hors livraisons sur la période octobre 22 à septembre 23*

La production, en 2023, a été plus que mauvaise (voir notre article), se situant sous la barre des 7000 agréments (pour un objectif de 11 000). Par ailleurs, les évolutions des prix de l'énergie laissent toujours planer le risque d'impayés pour les bailleurs, de la part de locataires qui n'arrivent plus à assumer ces coûts. Enfin, l'obligation de rénovation énergétique du parc (la résorption progressive des étiquettes G, F et E dans un premier temps, avant D et C) fait peser un point d'interrogation énorme sur les futures capacités de production des bailleurs.

C'est dans ce contexte que le Conseil d'administration a décidé que ce qui était de l'ordre des enjeux en 2023 pouvait être qualifié de défis en 2024.





# Les rendez-vous

## Le défi financier

Il s'agira principalement au cours de l'année de « tenir » et de passer le cap des « vaches maigres ». Le Club DAF sera maintenu. L'Association régionale participera à toutes les réflexions menées par la FNAR pour identifier les bonnes décisions à prendre pour décentraliser les politiques de logement. Elle prévoit de se positionner comme une force de proposition, notamment pour ce qui est du financement et de la rénovation.

Dans le cadre des réflexions à mener et des actions nécessaires à réaliser en ce qui concerne les problématiques environnementales et énergétiques, la Région sud s'est rapprochée de l'AR Hlm. Il y a là un partenariat à développer tant ces sujets vont devenir capitaux pour les bailleurs sociaux dans les prochaines années. L'Association régionale va s'y employer.

Par ailleurs, la DREAL Paca a décidé d'expérimenter des ajustements en matière de régime d'aides à la pierre. Il pourrait être question de mettre en place un système d'aides incitatif pour relancer la production d'une offre nouvelle. Tout comme dans d'autres domaines, l'AR Hlm est partenaire de la DREAL Paca pour ajuster au mieux cette expérimentation.

## Le défi du patrimoine

Ce sera peut-être celui qui risque de changer en profondeur le modèle économique du logement social. Un des grands sujets sera de produire différemment. Comment intègre-t-on les exigences du ZAN ? Comment intervenons-nous sur les patrimoines anciens des centres villes ? etc.

Il est clair aujourd'hui que la reconstruction de la ville sur la ville va s'imposer de plus en plus à tous les partenaires de la construction. La maîtrise nécessaire de l'artificialisation des sols tout comme la problématique d'un foncier de plus en plus rare plaident pour un développement important dans les années futures des opérations d'acquisition-amélioration (AA) dans les centres anciens. Bâtir sur la ville existante va devenir le mot d'ordre des bailleurs sociaux. Les friches, les dents creuses, les bureaux désaffectés seront demain les sites privilégiés de réalisation des futurs logements.

Plusieurs collectivités en sont conscientes. Déjà, la métropole Toulon-Provence-Méditerranée a initié une réflexion sur ces sujets avec l'AR Hlm qui lui apporte l'appui de son expertise. La collectivité toulonnaise envisage la mise en place d'un régime d'aides incitatif en direction des bailleurs sociaux pour soutenir les opérations AA sur son territoire. Ce partenariat pourrait être l'occasion d'initier d'autres réflexions du même genre sur d'autres territoires.

Sur Marseille, par exemple, l'enjeu est énorme de la résorption de l'habitat indigne sur les quartiers du centre-ville. Le rapport Nicol faisait état de 40 000 logements indignes. Aujourd'hui, on prévoit une reconstruction de 4000 logements dans le cadre du NPNRU, la SPLA-IN devrait intervenir sur 1 700 logements dans les 4 à 5 ans. Cela laisse tout de même 34 000 logements potentiellement indignes.

Même si les propriétaires privés, incités par l'action de la SPLA-IN, vont remettre sur le marché quelques milliers de logements, il en restera toujours un nombre très important. Une politique volontaire et ciblée, avec là encore des aides incitatives, pourrait permettre aux bailleurs sociaux d'intervenir plus largement sur l'habitat indigne marseillais. Dans un premier temps, il faudrait déjà pouvoir actualiser l'étude réalisée par Christian Nicol, qui date de mai 2015, pour avoir une idée plus précise de l'état des lieux. L'AR Hlm pourrait prendre en charge une telle réactualisation.

Par ailleurs, il faudra toujours résoudre l'équation du foncier, consolider les relations avec l'EPF Paca, se rapprocher des collectivités pour les sensibiliser et renforcer les capacités des organismes dans la maîtrise d'ouvrage directe.

Sur le territoire de la métropole AMP, un PLH va très bientôt être voté, avec des ambitions réelles. La question sur laquelle devra être très présente l'AR Hlm sera celle du suivi. A la lecture des agréments 2023, une forte mobilisation de tous les acteurs est nécessaire pour atteindre les objectifs que la métropole se fixe. Pour mémoire : l'objectif du PLH est fixé à 4 500 logements sociaux par an, le chiffre des agréments 2023 s'est établi à 2 474 logements sociaux.

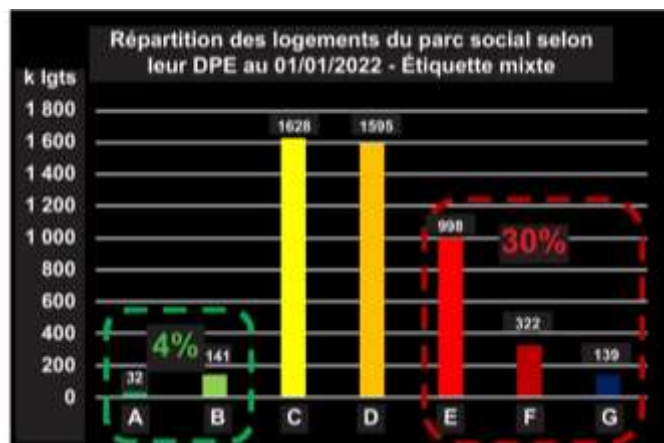
L'année 2024 sera aussi celle de l'énergie. Il semble que les chaudières classiques au gaz ne soient plus la réponse adaptée au chauffage des logements. Le gaz vert sera-t-il une solution ? Faudra-t-il passer à l'électrique ? Le dilemme est complexe. La question peut-elle être liée aux grands travaux de rénovation nécessaires pour résorber les étiquettes énergétiques E, F et G ?



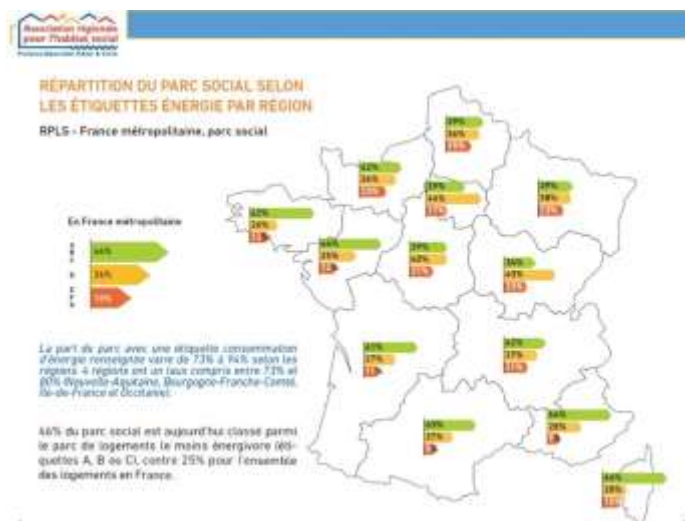




# Les rendez-vous



**Chiffres nationaux.** L'indécence est programmée pour 2034 pour les étiquettes E,F,G et en 2050 pour les étiquettes C et D



L'amélioration du patrimoine ne devra pas non plus oublier la thématique des confort, notamment d'été dans notre région, et de la mobilité. Ce sont des enjeux cruciaux pour les locataires. Une réflexion régionale spécifiquement dédiée au confort d'été en rénovation, animée par l'AR Hlm et Action Logement Services, a été mise en place au travers d'une charte signée également par la DREAL, l'EPF Paca et la fédération régionale du bâtiment (FRB). Des groupes de travail (Lab) sont organisés avec les bailleurs sociaux et les partenaires signataires. A partir d'un retour d'expérience et de la perception du confort par les locataires (enquête à venir), l'objectif est d'identifier les bonnes pratiques. Un éclairage sera porté sur la démarche dans le cadre du Palmarès régional de l'habitat.

Enfin, l'Association régionale sera au cœur des interrogations et des réflexions pour définir les stratégies futures des organismes Hlm, notamment liées à l'objectif bas-carbone.





# Les rendez-vous

## Le défi d'une offre de services adaptée

S'il y a crise pour les bailleurs sociaux, il y a aussi une crise pour les locataires (inflation, précarité en hausse, vieillissement...). Les organismes Hlm vont devoir anticiper les besoins et mettre en place les réponses adéquates. Tous les sujets liés à l'accompagnement social, au maintien dans le logement, à la solvabilité des locataires, sont à privilégier.

Les fondamentaux de la gestion en flux, instaurée par la réforme de la demande et des attributions, est de renforcer la mixité sociale et la fluidité du parc. La mise en place de cette nouvelle gestion des contingents réservataires est en place depuis le 1er janvier 2024. L'AR Hlm sera très attentive aux résultats induits en organisant un suivi et des bilans réguliers.

L'Association régionale a en même temps l'intention d'aller encore plus loin vers une meilleure fluidité des parcours résidentiels en mettant en place des bourses d'échanges de logements. Elle est fortement sollicitée par les collectivités pour cela. Un déploiement de ces bourses par territoire devrait avoir un impact réel en l'espace de quelques mois.

## Le défi humain de l'évolution des métiers

Pour échanger informations et réflexions sur ce sujet, l'AR Hlm a créé l'année dernière un « Club RH ». Une grande étude sur les relations humaines dans les deux régions, Paca et Corse, sera menée durant toute l'année 2024.

Les bailleurs sociaux vont devoir consolider leurs équipes et notamment promouvoir des postes de terrain. Le Club RH suivra donc régulièrement ces problématiques. Par ailleurs, il faudra également créer des filières de recrutement vertueuses et qualifiantes pour recruter des personnels mieux formés et disposer d'un vivier de candidatures potentielles à l'échelle de la région. Développer les compétences permettra en même temps d'ajuster les métiers par rapport aux évolutions des besoins.

Enfin, le Conseil d'administration a entériné l'embauche d'un nouveau chargé de mission « Patrimoine » au sein de l'Association. Il prendra en charge plus spécifiquement les questions de financement, de ZAN et d'acquisition-amélioration ainsi que la stratégie bas-carbone et la rénovation énergétique. Il devrait intégrer l'équipe dans les prochaines semaines.

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





# L'interview

## **Agnès Bonjean : « Le partage d'informations avec les bailleurs sociaux est essentiel »**

**Vous venez de signer une convention avec l'AR Hlm Paca & Corse. Quel est l'objectif d'un tel document ?**

C'est une convention que nous avons signée le 18 décembre dernier entre l'AR Hlm, les bailleurs sociaux, les Parquets de Toulon et Draguignan et la préfecture du Var. Elle porte sur la sécurité et la prévention de la délinquance sur les sites des résidences Hlm du département. Il est important pour nous de marquer le fait que l'État et ses services locaux sont aux côtés des bailleurs sociaux au quotidien, dans le domaine de la sécurité et de la tranquillité de leurs logements et pour les appuyer dans toutes les missions qui sont les nôtres. Au départ, nous avons commencé à travailler sur les QPV et ensuite nous avons élargi le périmètre d'intervention à l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur le territoire et à toutes les résidences Hlm

**L'AR Hlm a mis en place des conventions de la sorte avec d'autres Parquets et Tribunaux dans la région. Le Var est le seul département où la préfecture est partie prenante...**

Nous voulions effectivement assurer la coordination d'une telle convention parce que nous estimons, en tant que préfecture, que c'est notre rôle. Je pilote cette coordination au sein de nos services et mon intervention vise à permettre une bonne fluidité des échanges entre les partenaires. C'est essentiel pour nous.

**Dans la pratique, comment vont se passer ces échanges ?**

Des contacts privilégiés sont organisés entre les bailleurs sociaux et les services de police, de gendarmerie et de justice. Pour cela, des personnes référentes sont identifiées dans chaque institution et des boîtes mail dédiées servent aux échanges. Les bailleurs ont ainsi un interlocuteur direct dont la réactivité est beaucoup plus grande. Les échanges d'informations sur le parc social sont très importants pour nous.

**Est-ce qu'il y a un sujet prioritaire que vous allez traiter ?**

Il ne sera pas forcément prioritaire, mais le sujet le plus important à traiter ici est celui des squats. Certains patrimoines de bailleurs sociaux font régulièrement l'objet de squats et ils ont du mal à les résorber. On ne peut pas laisser des logements bloqués ainsi, quelquefois pendant plusieurs mois. Nous devons faire en sorte de pouvoir les libérer pour les remettre dans les mains des commissions d'attributions et en faire bénéficier les demandeurs.

La loi de juillet 2023 sur les squats permet à la procédure d'être désormais simplement administrative, donc plus rapide. Le bailleur peut déposer une plainte en ligne et bénéficier ainsi de l'octroi de la force publique pour l'expulsion. Le but est d'être au plus près des besoins de l'organisme Hlm et de ses locataires. Car bien souvent un squat est aussi une nuisance pour les voisins.



© DR

**Agnès Bonjean**

Sous-préfète chargée de mission, secrétaire générale adjointe de la Préfecture du Var





# L'interview

## **La même procédure est appliquée pour toutes sortes d'expulsions ?**

Non. Pour les expulsions locatives courantes (dues principalement à des impayés de loyer), nous restons dans la procédure classique.

## **Quels sont les autres domaines d'intervention de la convention ?**

Nous avons prévu d'organiser des sessions d'information auprès des personnels des organismes Hlm autour de la vidéoprotection, des travaux d'intérêt général (TIG) et de l'assermentation. Plusieurs réunions sont prévues dans le courant de l'année 2024.

Nous allons également travailler en partenariat pour la sécurisation des chantiers, faire en sorte que la transmission des informations soit la plus fluide possible entre les bailleurs et les services de police ou de gendarmerie. De la même façon, et toujours pour rester très proches des préoccupations des organismes et de leurs locataires, nous allons travailler sur les violences intra-familiales, leur détection et leur signalement. Certains bailleurs sont très impliqués dans la mise à disposition de logements pour les femmes victimes de violences. Nous allons travailler au cas par cas, au plus près des familles, selon les résidences.

Enfin, cette convention va aussi permettre de mieux traiter la problématique des épaves de voitures ou des encombrants qui restent trop souvent trop longtemps dans l'espace public des résidences Hlm.

## **Quelque chose est prévu pour ce qui concerne les trafics ?**

Je dirais que malheureusement les trafics sont un peu en marge de cette convention. Ils nécessitent des actions plus globales et qui sont déjà réalisées régulièrement (opérations de police, verbalisation des consommateurs...).

## **Quelles sont les perspectives d'aujourd'hui ?**

Nous allons bien sûr suivre au plus près comment cette convention s'applique concrètement et nous ferons un point d'étape après trois mois, vers la fin mars pour identifier les difficultés éventuelles, lever les freins, mais aussi mettre en valeur les résultats. Au final, il s'agit avant tout de privilégier les bonnes pratiques. Je pense que le partage d'informations est quelque chose d'essentiel. Nous avons mis en place un bel outil, il faut maintenant que nous en tirions les meilleurs résultats.





**Retrouvez toutes nos actualités  
sur LinkedIn**





# Les prochains rendez-vous

**1<sup>er</sup> mars**  
(Visioconférence)

Présentation de l'appel à projets  
FEDER « Rénovation énergétique du  
parc social »

**11 mars**  
(Nice)

Groupe de travail « Bourse  
d'échanges Alpes-Maritimes »

**12 mars**  
(Marseille)

LAB 3 Confort d'été « Coût global et  
avantages »

**14 mars**  
(Avignon)

Rencontre bailleurs sociaux 84 /  
SIAO 84

**14 mars**  
(Toulon)

Rencontre partenariale Justice / Etat /  
Bailleurs sociaux / Tribunaux  
Judiciaires Draguignan et Toulon

**15 mars**  
(Marseille)

Rencontre avec Procureur de la  
République Nicolas Bessone

**18 mars**  
(Marseille)

Comité de pilotage Club DRH

**18 mars**  
(Marseille)

Réunion Convergence « L'insertion  
par l'activité économique des  
personnes dans le logement social »

**19 mars**  
(Cannes)

Rencontre partenariale AR Hlm  
PACA & Corse / URHAJ PACA &  
Corse

## 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)

