



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

© FLORENT JOLIOT



L'action essentielle de l'Association régionale

Beaucoup de choses sont toujours difficiles pour les bailleurs sociaux, que ce soit dans un contexte national ou local, et nous aurons à coup sûr l'occasion d'y revenir dans les mois qui viennent.

Pour l'heure, au moment où le Conseil d'administration de l'Association régionale a établi une priorisation des actions à mener dans l'année, je voudrais mettre l'accent sur le travail réalisé par l'équipe (dont les nouvelles chargées de mission vous sont présentées dans cet « Echo du Saint Georges »).

Les bailleurs sociaux sont sollicités dans de nombreux domaines et à travers eux, bien sûr, l'AR Hlm. L'Association est de plus en plus au cœur des partenariats avec les métropoles de la région, Nice-Côte d'Azur, Toulon-Provence-Méditerranée et Aix-Marseille-Provence. Elle devient l'interface essentielle pour le développement des politiques publiques de logement dans ces trois métropoles. Une première convention vient d'être signée avec la métropole de Toulon et d'autres devraient suivre.

L'Association est également au cœur des opérations de renouvellement urbain à Marseille, partie prenante dans la dernière revue des projets. La mise en route du tout nouveau PLH de la métropole AMP, le contrat de mixité sociale en cours de discussion sur la ville de Marseille, les différents contrats de ville, tous ces sujets sont au cœur des actions que mène l'AR Hlm.

A côté, restent des sujets de fond, comme la gestion en flux, le renouvellement urbain sur la région, la transition énergétique, des sujets sur lesquels l'Association régionale apporte sans cesse des éclairages nouveaux et pertinents au bénéfice des bailleurs sociaux.

Sur tous ces sujets, l'équipe de l'AR Hlm est au service de ses membres et porte leur voix auprès des pouvoirs publics. Au-delà des grands questionnements qui agitent notre mouvement face au contexte économique et politique, l'action quotidienne en profondeur que mène notre association reste essentielle pour le mouvement Hlm régional. Merci à toute l'équipe.

Édito



© BAPTISTE LE QUINIOU

Eric Pinatel

Président
de l'AR Hlm PACA & Corse



Les dossiers



L'Association régionale se met en ordre de marche pour 2024

En priorisant un certain nombre d'actions à mener cette année, le dernier conseil d'administration de l'AR Hlm Paca & Corse a identifié les axes de travail que l'association va devoir privilégier. Animée par ses collaborateurs, la réflexion va s'incarner dans une série de « Clubs » thématiques qui permettront l'échange et l'information entre tous les bailleurs

Comme par le passé, l'AR Hlm souhaite en 2024 associer au maximum les bailleurs et les partenaires pour que son action soit en prise directe avec les réalités locales. C'est la raison pour laquelle, les "Clubs" thématiques existants se poursuivront et nous agrémenterons le dispositif d'échanges par l'émergence de nouveaux clubs.

Cinq grands sujets d'intervention pour l'AR Hlm

En tout premier lieu, les bailleurs placent le sujet de la sécurité et de la tranquillité dans leurs résidences comme étant la priorité numéro une. L'idée n'est évidemment pas de se substituer aux prérogatives régaliennes de l'État mais bien de faire valoir toute la contribution et toute la responsabilité que les bailleurs prennent en charge au quotidien en matière de sûreté.

Ensuite, vient la question du financement de leurs programmes immobiliers (aides à la pierre, soutiens pour la rénovation ou l'acquisition-amélioration...), tout de suite avant celle de la production (quel accès au foncier, où trouver de nouveaux gisements, comment mettre en œuvre le PLH de la métropole AMP...).

Les bailleurs attendent aussi que l'Association régionale veille à suivre de près les évolutions des organisations administratives, financières et réglementaires et leurs relations avec le monde Hlm (notamment le sujet de la décentralisation, de la future loi Logement, le rôle des AOH, etc.).

L'exercice de priorisation place le sujet de la mixité sociale avec tous les aspects que cela recouvre, l'accès et le maintien dans le logement, les attributions et la gestion en flux, les relogements dans le cadre du NPNRU, les mutations, les bourses d'échanges...

Robin Hamadi et l'équipe de l'AR Hlm ont traduit cette priorisation par quatre verbes d'actions : sécuriser, financer/produire (les deux champs d'actions étant intimement liés), s'adapter (à l'environnement et au contexte global) et loger (qui est le cœur de la mission des organismes).

Création et développement des « Clubs »

Un « Club sécurité » va être inauguré dans les prochaines semaines afin que les équipes des bailleurs concernés participent à l'élaboration d'une politique régionale qui sera proposée à la validation des instances de gouvernance de l'Association.

Ce « Club sécurité » permettra, comme tous les clubs de l'AR Hlm, d'identifier les outils partagés, d'échanger les bonnes pratiques et même de réaliser des formations spécifiques. Il sera aussi le lieu du maillage partenarial avec des instances comme la justice, la police ou les collectivités locales. Il permettra en outre d'évaluer le coût de l'implication des bailleurs face aux atteintes à la tranquillité ou la sécurité dans leur patrimoine.

Trois clubs spécifiques vont prendre en charge la thématique financer/produire. Un « Club maîtrise d'ouvrage », déjà existant mais qui va s'étoffer et se renforcer, un « Club DAF », qui permettra aux directeurs financiers d'échanger pour être plus forts, un « Club énergie-environnement », indispensable aujourd'hui pour gérer les questions cruciales de la transition écologique, de la décarbonation ou de la ressource énergétique.

Un quatrième club, le « Club Communication » tout nouveau, qui réunira les directeurs et responsables communication afin d'échanger sur la stratégie de communication.

Pour ce qui est de la thématique s'adapter, les instances de l'AR Hlm (bureau, conseil d'administration et assemblée générale), en lien étroit avec la direction, Robin Hamadi et Florent Léonardi, seront mobilisés.

Enfin, un « Club GIS » prendra en charge tous les sujets concernant la thématique de l'accueil et du maintien dans le logement.



Les dossiers



Une nouvelle venue au sein de l'Association régionale

Un dernier recrutement le mois dernier d'une troisième chargée de mission au sein du pôle opérationnel de l'Association régionale finalise la restructuration de l'équipe, désormais prête à mettre en œuvre sa feuille de route pour 2024. Rencontre avec chacune des chargées de mission.

L'Association régionale met en place une nouvelle organisation opérationnelle qui va lui permettre de suivre au plus près sa feuille de route. Sous la direction de Robin Hamadi, Florent Léonardi, directeur adjoint, pilote une équipe composée de trois nouvelles chargées de mission et une assistante dédiée, Sylvie Legrand. Maîtrise d'ouvrage et Patrimoine, Innovation Sociale et Gestion Locative, Climat et Résilience, c'est selon ces trois axes que s'inscrit désormais l'action de l'AR Hlm, avec l'instauration de « Clubs » thématiques, la constitution d'un réseau spécifique à chacun des pôles (interne au mouvement Hlm aussi bien qu'externe) et l'appui des partenaires habituels, institutionnels et professionnels.

Cette répartition des tâches d'intervention ne signifie pas, bien au contraire, que les travaux seront menés en silo, chacune des chargées de mission restant dans sa thématique. Les enjeux se recoupent sans arrêt, entre maîtrise d'ouvrage et environnement par exemple, ou entre bien-être des locataires et baisse des charges énergétiques. Un « comité opérationnel » se réunit chaque mois qui permet les échanges entre direction et chargées de mission tout autant qu'entre chacune d'elles, pour une vraie transversalité de l'action globale de l'Association régionale. Deux fois par an, un séminaire d'équipe fait le point de l'action menée.

Nous avons rencontré chacune des chargées de mission.

Célia Rodriguez, chargée de mission Maîtrise d'Ouvrage et Patrimoine

Après un passage dans la promotion privée (Nexity), Celia Rodriguez devient responsable de programmes chez Logis Méditerranée. Elle est arrivée à l'AR Hlm depuis mars dernier.

Sa mission consiste à s'occuper du suivi de la programmation, des agréments, de la production en général, ainsi que du renouvellement urbain à travers le NPNRU.

Elle va devoir très vite effectuer une relance du Club Maîtrise d'ouvrage, avec au moins deux rendez-vous (peut-être trois) prévus par an. Une première réunion est envisagée avant l'été. Le Club est un outil technique qui permet de faire passer des informations aux personnels des organismes. A chaque réunion, deux ou trois sujets différents sont abordés.

Celia travaille également sur l'élaboration de la Charte d'engagement sur les prix de la Vefa actuellement en discussion entre bailleurs sociaux et promoteurs sur le territoire d'Aix-Marseille-Provence. Plusieurs rencontres ont été organisées en amont avec les bailleurs sociaux pour définir ensemble une sorte de cahier des charges qui puissent mettre en lumière des éléments communs à tous les bailleurs. Un groupe de travail s'est réuni dernièrement. C'est le début du processus de réflexion sur cette charte.

Elle travaille aussi à tisser des relations fortes avec les collectivités locales. Entre autres, par exemple, pour faciliter les procédures et les aides dans le cadre des opérations d'acquisition-amélioration. « *Nous avons passé une convention avec Toulon-Provence-Méditerranée pour que l'Association régionale récupère les DIA (déclaration d'intention d'aliéner) afin de les redistribuer aux bailleurs sociaux.* »

D'une façon générale, la mission est de développer les partenariats et créer des outils qui puissent être utilisés par les collectivités délégataires des aides à la pierre. L'AR Hlm a mis au point plusieurs cartographies qui sont des outils essentiels pour les métropoles. Les premiers sujets que Celia a dû aborder sont l'acquisition-amélioration, la production de foncier et, paradoxalement, la surélévation des bâtiments. « *Nous ne savons pas si ce sera une véritable solution qui participera au renforcement de la production, mais pour l'instant nous sommes obligés d'étudier le principe pour en faire une analyse précise.* ». De nombreux sujets devront être traités en transversal avec l'ensemble de l'équipe, tels que la rénovation énergétique ou l'adaptation des logements dans le cadre des rénovations.



Manon Venturelli, chargée de mission Innovation Sociale et Gestion Locative

Manon Venturelli a une formation de travailleur social. Elle obtient deux masters, un master international Migrations et un master Management des organisations. Elle est dans l'équipe de l'AR Hlm depuis un an.

Pour elle, cette mission est « *un regard porté sur les politiques sociales à différentes échelles, depuis la région jusqu'à la commune. La thématique « accessibilité/adaptation des logements » est centrale dans cette mission qui recoupe aussi bien la santé mentale que le bien vieillir, l'accompagnement des publics les plus précaires ou le logement d'abord.* »

Le logement des jeunes fait aussi partie bien sûr de la mission et cette problématique est particulièrement présente en Corse où les jeunes sont obligés de venir suivre leurs études sur le continent faute de logements abordables sur place. Manon portera une attention particulière à cette question.

Les impayés, la prévention des expulsions locatives sont également essentiels, avec un objectif premier, le maintien dans le logement. Une autre grande préoccupation de la mission sera l'énergie, la baisse des coûts et de la quittance, avec au premier chef la formation des locataires à la sobriété des usages, premier pas vers une maîtrise des dépenses. L'AR Hlm accompagnera tout au long de l'année les collaborateurs des organismes Hlm dans leur formation, avec des partenaires clés, la société Eau de Marseille Métropole (SEMM) ou Engie... qui proposent aussi des accompagnements dédiés pour les locataires.

Par ailleurs, le container Hapi (habitat pédagogique itinérant), une initiative lancée par LVD Environnement, une filiale du groupe la Varappe, et portée par EDF et l'Association régionale, est toujours en déplacement d'une cité Hlm à l'autre, présentant et expliquant aux locataires les éco-gestes indispensables pour maîtriser leurs consommations.

Le ministre en a parlé il y a peu, mais c'était déjà une situation surveillée par les bailleurs sociaux, les locataires qui ont dépassé les seuils de revenus. Plus largement, la mission de Manon sera de favoriser la mobilité résidentielle et les mutations dans le parc social, dans le cadre de la réforme de la demande et des attributions, en accompagnant la mise en place d'une bourse d'échanges de logement.

Le prochain Club Innovation sociale est programmé pour le 19 juin. Il abordera les projets d'ICF Méditerranée sur la façon dont l'organisme appréhende l'inclusion de tous dans le logement social : accompagnement des personnes en souffrance psychologique, habitat intergénérationnel (co-location avec des personnes âgées), habitat alternatif, habitat inclusif (aide à la vie partagée, que ce soit avec les seniors ou avec des personnes handicapées).

L'autre grand « Club » de la mission, le Club Gestion locative sera davantage tourné vers l'offre de services.

Il y aura deux sujets importants cette année pour Manon, les mutations et l'accessibilité du parc. Un groupe de travail « Access » a déjà été constitué sur les trois grandes métropoles de la région, Aix-Marseille-Provence, Toulon-Provence-Méditerranée et Nice-Côte d'Azur, pour dresser un état des lieux, mieux évaluer l'accessibilité du parc et anticiper son adaptation aux seniors et aux handicapés. Le 10 juin prochain, un atelier permettra de construire la matrice d'évaluation.

Deux autres dates importantes : un rendez-vous le 18 juin sur l'habitat inclusif et le 30 septembre un webinaire sur les seniors en Corse.



Clarisse Outrey, chargée de mission Climat et Résilience

Avec un BTS gestion et protection de la nature (biodiversité, milieux naturels, interactions des écosystèmes) et une licence de conduite de projets territoriaux et durables, Clarisse Outrey a toujours mêlé, dans sa vie professionnelle, la transition environnementale et l'aménagement urbain durable, tour à tour dans un bureau d'études qui faisait de la certification de locaux tertiaires BREEAM, dans une communauté d'agglomération pour gérer les aides à la rénovation énergétique ou dans une émission de radio qui parlait d'autoconsommation collective ou de commerce équitable. Elle fait partie de l'équipe de l'AR Hlm depuis un an et demi.

Les thématiques principales de la mission sont la transition environnementale et énergétique, cela inclut la décarbonation du parc et des activités, la biodiversité, l'économie circulaire et environnementale. Cela concerne surtout l'enveloppe du bâti, l'énergie, les espaces extérieurs (végétalisation, désimperméabilisation des sols, aménagement urbain, gestion des encombrants, mobilité électrique).

Sur le bâti, il s'agit d'avoir une vision inter-bailleurs en relation avec les pouvoirs publics. Et organiser les anticipations, comme le fait qu'il existe un réseau de chaleur urbain et le raccordement possible de logements sociaux neufs. Anticiper la maîtrise des coûts de l'énergie dans le logement, mais aussi les émissions de gaz à effet de serre (GES) et donc, tendre vers l'autonomie énergétique avec production locale si possible mutualisée. Les bailleurs sociaux peuvent, bien sûr, contribuer à la transition énergétique, mais ils ne pourront le faire qu'en mutualisant leurs actions, entre eux et avec les pouvoirs publics.

Le réemploi des matériaux sera un sujet majeur à traiter pour Clarisse (un groupe de travail sur le sujet se tiendra le 23 mai prochain), aussi bien que la mise en place de partenariat avec les autres acteurs, énergéticiens, filières du territoire, gestionnaires de réseaux ou fournisseurs d'énergie. Elle voit l'AR Hlm « *comme un catalyseur, un élément fédérateur* ».

La mise en œuvre opérationnelle d'une charte « transition énergétique & confort d'été » signée en partenariat avec Action Logement, la Dreal, la fédération régionale du bâtiment (FRB) et l'EPF Paca, fait ressortir l'approche en coût global de la construction, un thème que Clarisse Outrey va approfondir dans les prochains mois. Elle définit son action à travers une série de verbes, "agréger, fournir de l'information, se structurer, anticiper et aller chercher les compétences là où elles sont".

© ROBIN HAMADI – AR Hlm PACA & Corse



Manon Venturelli

© SYLVIE LEGRAND – AR Hlm PACA & Corse



Célia Rodriguez

© ROBIN HAMADI – AR Hlm PACA & Corse



Clarisse Outrey

© ROBIN HAMADI – AR Hlm PACA & Corse



Sylvie Legrand



L'interview



Arnaud Bastide : « La Métropole pourrait fléchir des bonus vers les maires bâtisseurs »

Comment analysez-vous la situation actuelle ?

Une enquête avait été lancée un peu avant que je prenne la présidence de l'OIP, il y a deux ans. L'OIP voulait mener un travail prospectif sur l'état des lieux. Nous savions qu'il y avait un problème d'offre, nous ne construisions pas assez et il fallait relancer la machine. C'est essentiel parce que c'est la production neuve qui « dégrappe » tout le système, le logement social, l'investissement locatif, l'offre aux primo-accédants... et qui permet ainsi de fluidifier le marché.

Aujourd'hui, on s'aperçoit que la situation est encore pire que ce qu'avait prédit l'enquête, puisque la crise de l'offre ne s'est pas résolue et que nous avons en plus une crise de la demande, avec des primo-accédants qui sont désolabilisés à cause de la hausse des taux d'intérêt et qui ne peuvent plus acheter.

Le climat global est donc plutôt orienté vers le stress. Et ce n'est pas bon. Pour acheter un logement, il faut croire en l'avenir, être serein, penser que tout va bien se passer pour vous. Les gens s'engagent tout de même pour 25 ans ! Il faut une certaine dose de confiance ! Elle n'est pas au rendez-vous.

Que faire pour qu'elle revienne ?

Dans l'immédiat, c'est très difficile. Tout a augmenté, l'essence, l'énergie... l'inflation est générale, le climat global est très anxiogène. Malgré tout, on voit que les taux d'intérêt sont en train de se stabiliser. On peut espérer que les primo-accédants vont revenir sur le marché et que nous allons pouvoir digérer la crise en nous remettant à produire des opérations. Ce n'est qu'à cette condition que nous pourrions commencer à parler de reprise.

Mais dans le même temps, il faut absolument que le gouvernement comprenne qu'il doit accompagner le mouvement, ne pas laisser simplement les taux baisser, mais soutenir le mouvement et résolvabiliser les acquéreurs de façon plus forte. Le prêt hypothécaire serait une bonne solution, simple à mettre en œuvre. Il est d'ailleurs utilisé dans beaucoup de pays voisins, comme en Suisse, et nous pensons qu'il serait efficace aussi en France.

Un coup de pouce aux primo-accédants pourrait suffire ?

L'équation est globale. Il faut aussi relancer l'intérêt des investisseurs. C'est encore plus facile, il suffit de rendre l'investissement immobilier plus avantageux que les autres. L'investisseur va là où son argent va lui rapporter le plus avec le moins de soucis. Et il faudrait également se pencher sur la fiscalité écrasante qui pèse sur le bailleur privé.



© DR

Arnaud Bastide

Président de la
Fédération des
Promoteurs
Immobiliers (FPI)



L'interview



Le quasi-arrêt des programmes neufs des promoteurs pénalise également le logement locatif social...

Les promoteurs privés produisent effectivement dans notre région 70 % de la production de logements sociaux par l'intermédiaire du dispositif de Vefa. J'entends dire, ici et là, que ce ne serait pas une bonne chose. Je crois qu'il ne faut pas se questionner là-dessus, c'est juste une donnée, c'est comme ça que ça fonctionne. Evidemment, c'est la péréquation entre les logements libres et sociaux qui permet d'arriver à ce pourcentage de production de vente de logements locatifs sociaux en Vefa, mais le souci aujourd'hui c'est que nos bilans sont de plus en plus difficiles à équilibrer et le prix pour l'acheteur privé n'est pas extensible à l'infini. Nos partenaires bailleurs sociaux le comprennent d'ailleurs parfaitement et c'est pourquoi nous devons trouver ensemble un prix de Vefa qui soit réaliste économiquement.

Rassurer les acquéreurs peut régler en partie la crise de la demande, mais reste toujours la crise de l'offre. Quoi faire ?

Vous avez raison. Quand on aura réglé le problème de la demande, il faudra de toute façon se remettre dans un dynamique de dépôt (et d'obtention) de permis de construire. Je suis convaincu que cela passera par les maires, il faut aider financièrement les maires qui ont envie de construire. Je ne crois pas à la coercition, il faut être dans le positif. La Métropole pourrait faire cela en fléchant des bonus vers les maires bâtisseurs. Nous devons convaincre le maire qui à son tour devra convaincre ses administrés. La quasi-totalité des maires sont conscients qu'ils doivent loger leur population, les jeunes qui se lancent dans la vie professionnelle, les actifs qui viennent s'installer sur leurs communes...

Le sujet de fond est celui du foncier. Nous avons besoin pour construire de beaucoup plus de foncier aménagé. Il y a un outil qui existe pour cela, la ZAC (zone d'aménagement concerté, NDLR). A l'intérieur d'une ZAC, on peut maîtriser le prix du foncier et on peut beaucoup plus facilement arriver à équilibrer les bilans d'opérations. Là encore, la Métropole pourrait lancer un processus, elle a la compétence pour piloter des ZAC.





**Retrouvez toutes nos actualités
sur LinkedIn**





Les prochains rendez-vous

24 mai
(Marseille)

Club Sécurité

28 mai
(Visioconférence)

Webinaire Hébergement Citoyen –
« J'accueille »

29 mai
(Marseille)

Rencontre régionale AR Hlm/
Banque des Territoires

29 mai
(Var)

Groupe de travail Projet Territorial
de Santé Mentale

31 mai
(Aix-en-Provence)

Conseil d'Administration de
l'Association régionale

7 juin
(Marseille)

Groupe de travail Tribunal de Justice
Marseille / Bailleurs sociaux

10 juin
(Antibes)

3^{ème} Comité Inter-bailleurs CASA

11 juin
(Visioconférence)

Partenariat Etat/Justice/bailleurs
sociaux en faveur de la sécurité et
tranquillité dans le patrimoine Hlm 04

13 juin
(Marseille)

Rencontre PDALHPD Conseil
Départemental 84/bailleurs sociaux
84

13 juin
(Visioconférence)

Webinaire perte d'autonomie Alogia

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, Célia Rodriguez

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.arhmpacacorse.com

