



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

© FLORENT JOLIOT



Les bailleurs sociaux au cœur du pacte républicain

Le modèle de logement social tel que le porte la France depuis des décennies est non seulement unique au monde, mais aussi essentiel au maintien du pacte social, du pacte républicain, dans notre pays.

D'abord parce que pouvoir se loger est la base de la citoyenneté, qui permet ensuite de travailler, d'avoir une famille et de faire société avec ses concitoyens. Aujourd'hui, le différentiel de prix entre le parc social et le parc public est tel (de 6 € à 12 € le mètre carré) que les Hlm sont une véritable valeur refuge pour ceux qui y habitent et qui ne peuvent désormais plus en sortir.

Le logement social est aussi, pour ceux qui n'y sont pas logés, un objectif qu'ils voudraient bien atteindre en ces temps difficiles de hausse des prix, de baisse de pouvoir d'achat et de crise du logement. La demande a augmenté de plus de 7 % dans la région sur les douze derniers mois et de près de 15 % sur les deux dernières années.

Rien que par son existence, le parc social régule le marché global de l'immobilier tout simplement parce qu'il maintient des prix de loyer bas. Plus la production de logements sociaux est importante, plus elle contient les prix du privé. Les familles peuvent décohabiter plus facilement, il y a moins de tensions, les gens ont moins tendance à user d'expédients, en un mot la société en général est plus apaisée.

Ensuite parce que dans logement social, il y a aussi social. Les organismes Hlm possèdent un dispositif unique de repérage des situations difficiles, ce sont les gardiens d'immeubles, en très grand nombre dans le parc social, qui identifient très vite les cas de détresse sociale. En lien permanent avec les services sociaux, avec pour la grande majorité d'entre eux des travailleurs sociaux dans leur personnel, les organismes Hlm ont la capacité d'apporter des réponses concrètes en matière de vieillissement, de handicap, de santé en général et de santé mentale en particulier. Ils maintiennent ainsi une régulation de la paix dans la ville et dans bon nombre de quartiers en France.

A travers ces deux axes essentiels, le logement social est, d'une façon générale mais encore plus dans la période de crise que nous vivons, absolument nécessaire à la paix sociale et à la cohésion de la société. Face à l'échéance électorale cruciale qui se profile pour notre pays, et quel que soit le choix que feront les électeurs, il nous faut défendre avec force notre modèle de logement social. Il est vital pour la France de préserver cet outil de stabilisation du pacte républicain.

Édito



© BAPTISTE LE QUINIOU

Eric Pinatel

Président
de l'AR Hlm PACA & Corse





Echanges de bonnes pratiques sur les résidences dédiées

L'AR Hlm PACA & Corse a tenu son 7^{ème} Club de l'Innovation Sociale avec le bailleur social ICF Habitat Sud-est Méditerranée et avec le partenariat du groupe La Poste. Comme à l'habitude, le Club a été l'occasion d'échanger et de réfléchir ensemble. Le sujet du jour était les résidences dédiées, accueil des personnes en souffrance psychique et résidence intergénérationnelle, deux axes forts du positionnement social du bailleur de la SNCF.

L'Association régionale a tenu le 19 juin dernier son 7^{ème} Club de l'Innovation sociale. Créé en 2019, ce Club a pour but de réunir les bailleurs sociaux autour d'un des leurs qui présente sa démarche en matière d'innovation sociale. Echanges, discussions, partages, confrontations permettent de renforcer encore plus la capacité d'innovation des organismes déjà très présente dans la recherche constante qu'ils mènent pour développer des solutions positives au service de leurs locataires.

Cette préoccupation d'être au plus près de leurs locataires est profondément inscrite dans l'ADN du mouvement Hlm, mais étonnamment, peu connue du grand public. Ce Club est aussi une tentative pour rassembler les expériences et les faire connaître.

Après Famille & Provence, Erilia, Unicil, Grand Delta Habitat et Côte d'Azur Habitat, c'était au tour d'ICF Habitat Sud-est Méditerranée d'être mis à l'honneur ce 19 juin. Sophie Matrat, présidente du directoire, présente le groupe, créé en 1927 par la SNCF pour loger les cheminots, aujourd'hui scindé en 4 ESH sur la France, région parisienne, nord-est, atlantique et sud-est Méditerranée. Cette dernière couvre tout l'arc méditerranéen et « monte » jusqu'à Dijon.

Hors résidences dédiées, la filiale méridionale gère 18 000 logements et en construit en moyenne 450 par an. Avec la RSE en fil rouge de son action, ICF Habitat Sud-est Méditerranée s'appuie sur 3 directions territoriales, à Montpellier, Marseille et Nice.

Isabelle Domas, directrice de clientèle, détaille ensuite le projet social, ancré sur la problématique de l'insertion des publics exclus du logement. Elle présente deux résidences gérées avec l'aide d'une association gestionnaire avec pour mission de porter une animation suffisamment active et dynamique qui permette de rompre l'isolement des personnes, créer de la solidarité entre les locataires, améliorer l'image qu'ils ont d'eux-mêmes et ouvrir la possibilité d'une vraie autonomie.

Le bailleur travaille avec de nombreux partenaires, collectivités, institutions, associations dont La Poste, partenaire de la rencontre, qui est venue présenter son offre sociale. Le facteur aujourd'hui fait bien plus que distribuer simplement le courrier. Il peut apporter des services aux personnes, réaliser des états des lieux, établir des cartographies des commerces et des services autour des résidences, par exemple. La Poste possède énormément de bâtiments et a acquis une expertise dans la gestion et la rénovation. Elle a créé deux filiales qui interviennent sur les problématiques énergétiques.



Le dossier



Des ateliers de réflexion ont permis d'approfondir deux thématiques

Manon Venturelli, chargée de mission à l'AR Hlm, présente ensuite les deux ateliers qui vont se dérouler simultanément. Le premier est consacré aux projets mis en place pour les personnes en souffrance psychique, le deuxième aborde la question de l'habitat intergénérationnel.

La restitution de l'atelier 1 est assurée par Isabelle Domas. La confiance entre tous les intervenants a été mise en avant comme une condition essentielle à la réussite d'un projet de résidence d'insertion. La volonté politique des élus locaux, le travail partenarial très étroit entre le bailleur et l'association gestionnaire sont aussi des éléments primordiaux, tout comme l'implantation de la résidence, qui doit être proche des transports en commun et des commerces de proximité. Cela pour atteindre l'objectif principal : casser le syndrome d'isolement et valoriser les personnes par leur autonomie.

L'atelier 2 a été restitué par Robin Hamadi, directeur de l'AR Hlm. Si cela semble une évidence que de faire cohabiter les générations, comme c'est le cas dans beaucoup de pays et beaucoup de cultures dans le monde, c'est moins facile dans notre société. Chaque génération doit être convaincue qu'elle peut apporter quelque chose à l'autre. Là aussi, la qualité du partenariat entre bailleur social, gestionnaire de la résidence et élus locaux est essentielle.

Dans les deux cas, les espaces collectifs, qui facilitent les échanges, sont particulièrement traités.

L'AR Hlm éditera bientôt un « Cahier du Saint Georges » qui rendra compte du détail des échanges de cette journée.



© MICHEL COUARTOU

Sophie Matrat, présidente du directoire d'ICF Habitat Sud-Est Méditerranée
et Manon Venturelli, chargée de mission à l'Association régionale



© MICHEL COUARTOU

Isabelle Domas, directrice clientèle du bailleur social ICF

Contacts : Manon Venturelli / mventurelli@arhImpacacorse.com





Le rendez-vous

De l'intérêt économique du logement social

A l'occasion de la journée annuelle d'échanges avec la Banque des Territoires, l'Association régionale a présenté les résultats d'une étude commanditée avec la Banque auprès de la CERC, qui montre, chiffres à l'appui, la capacité de relance économique que peuvent apporter à une commune la réalisation de logements sociaux sur son territoire.

La Banque a également présenté ses nouvelles offres de prêts, notamment sur la rénovation et la transition énergétique.

La traditionnelle journée d'échanges entre l'AR Hlm et la Banque des Territoires s'est déroulée le 29 mai dernier avec un programme chargé. Le point de conjoncture que présentent tous les ans les experts de la Banque était plutôt morose malgré un constat encourageant : la désinflation est bien en cours, passant de 6 % il y a un an à 2,2 % aujourd'hui.

Une conjoncture morose malgré une désinflation réelle

Cette stabilisation de l'inflation permet à Cédric Tellier, économiste, d'espérer que « la consommation des ménages pourrait être porteuse de croissance cette année ». Il pointe malgré tout « un monde de plus en plus fragmenté », qui fait peser beaucoup d'incertitudes sur l'avenir, depuis les turbulences géopolitiques mondiales jusqu'aux incertitudes des élections américaines (les élections en France n'étaient pas à l'ordre du jour fin mai), en passant par le réchauffement climatique aujourd'hui bien réel.

Le secteur de l'immobilier au sens large vit des temps particulièrement difficiles avec près d'un tiers de baisse des permis de construire et des mises en chantier sur un an et une perspective qui s'annonce plutôt mauvaise avec une « chute vertigineuse de la commercialisation du neuf ». Pour autant, le maintien d'une inflation aux alentours de 2 % que s'est fixé la Banque centrale européenne devrait engendrer mécaniquement une baisse du taux du Livret A (TLA) dans le courant de l'année 2025.

Une offre nouvelle de prêts pour les organismes Hlm

Pierre Laurent, directeur du développement à la direction des prêts de l'établissement bancaire, se dit très heureux que le TLA soit bloqué à 3 % aujourd'hui « parce qu'il aurait pu monter jusqu'à 4,5 % ». Il détaille pour les bailleurs les offres de prêts et insiste sur les nouveautés que propose la Banque des Territoires, et notamment le prêt DUOZ, un préfinancement qui permet aux organismes Hlm de mobiliser tout de suite des financements dans l'attente de l'obtention de la garantie d'emprunt des collectivités. Les délais sont souvent longs avant que ces garanties ne soient votées par les élus et le prêt DUOZ permettra désormais d'accélérer le lancement des opérations.

De nouvelles modalités sont mises en place sur l'écoprêt pour prendre en compte les exigences européennes en matière de performance énergétique des logements et des financements spécifiques sont prévus en matière de seconde vie des bâtiments, pour soutenir la rénovation comme alternative à la démolition-reconstruction.

Un outil d'aide à la décision en matière d'énergie

Après une courte pause, Jérémy Ferrari, responsable du département transition et résilience du parc au sein de l'USH, a développé pour les participants les détails du programme Prioreno mis en place par l'Union avec la Banque des Territoires. Il s'agit d'un outil qui agrège plusieurs bases de données pour faciliter la prise de décision en matière d'énergie. Il peut analyser les consommations, les étiquettes énergétiques, le potentiel d'installations photovoltaïques, les émissions de gaz à effet de serre, le potentiel de décarbonation... bref, il donne un panel très large d'informations aux bailleurs pour qu'ils puissent prendre des décisions en toute connaissance. Les bailleurs n'ont qu'à s'inscrire en ligne.





Le rendez-vous

Le logement social synonyme de dynamisme économique ?

Robin Hamadi, directeur de l'Association régionale, présente ensuite les résultats de l'étude commanditée par l'AR Hlm et la Banque des Territoires à la Cellule économique régionale de la construction (CERC). Cette étude s'attache à analyser les caractéristiques des ménages demandeurs de logement social dont un au moins des membres a un travail salarié. Ce profil concerne 40 % des dossiers de demandes.

Commune par commune et chiffres à l'appui, l'étude s'attache à évaluer le gain en pouvoir d'achat que pourra réaliser un ménage s'il est logé dans un logement social. Ce gain sera quasi entièrement consacré à améliorer les conditions de vie du ménage et à consommer davantage dans les commerces et les services de proximité qui sont à sa disposition dans la commune. Il s'agit là souvent de plusieurs milliers d'euros par ménage et par an, qui sont de nature à dynamiser considérablement un centre-ville si on parle de constructions neuves de plusieurs dizaines de logements sociaux dans la commune.

Cette étude est de nature à rassurer considérablement les maires qui seraient frileux à produire du logement social. Elle pourrait surtout leur donner des arguments objectifs et chiffrés à proposer à leurs administrés en parallèle à tout projet de construction et à les conforter face aux réticences de leur population. Association régionale et Banque des Territoires envisagent de diffuser le plus largement possible cette étude.

Des agréments aux livraisons...

Robin Hamadi, a également porté à la connaissance des participants les résultats d'une étude menée par l'AR Hlm sur les livraisons de logements. En d'autres termes, il s'est posé la question du « taux de réalisation des agréments ». L'étude statistique, basée sur les données RPLS, montre sans ambiguïté que seuls les deux tiers des agréments en année n deviennent des logements familiaux et peuvent donc répondre à la demande des ménages. Alors qu'on mesure depuis très longtemps les capacités de production du monde Hlm à l'aune des agréments délivrés, peut-être faudrait-il désormais changer la façon de comptabiliser...

L'ensemble des débats de la journée et le détail des deux études seront développés dans un prochain « Cahier du Saint Georges ».



© MICHEL COUARTOU

Contact : Robin Hamadi / rhamadi@arhImpacacorse.com



L'interview



Grégoire Charpentier : « L'OIP est un outil d'aide à la décision publique »

Grégoire Charpentier, directeur général de Famille et Provence, vient d'être élu président de l'Observatoire Immobilier de Provence (OIP) en tant que représentant de l'AR Hlm PACA & Corse. Il succède à Arnaud Bastide, président de la FPI Provence.

L'Observatoire immobilier de Provence est un collectif de fédérations d'acteurs de l'acte de bâtir^(*). Tous les deux ans, la présidence, tournante, en est assurée par une des fédérations membres. La fonction revenait cette année à l'AR Hlm Paca & Corse et c'est Grégoire Charpentier, vice-président de l'Association régionale, qui en assumera la responsabilité.

Quel sera votre projet pour les deux prochaines années ?

L'OIP a une double action. Il se positionne tout d'abord comme l'interlocuteur privilégié des pouvoirs publics et des élus sur le territoire. L'objectif est de porter les propositions et analyses des professionnels de l'acte de bâtir. A l'heure où le contexte de la production de logements en général et de logements sociaux en particulier est singulièrement morose, j'envisage de renforcer cette action auprès des élus pour accompagner la relance sur les deux prochaines années.

Ensuite, l'OIP produit de nombreuses études statistiques en lien avec les secteurs de la construction. Ces outils et analyses permettent de mieux cerner le marché du logement et de l'immobilier pour prendre les meilleures décisions en termes de développement et de projets. Nous allons conforter cette production, en « observant », entre autres, la mise en place du nouveau PLH sur la métropole Aix-Marseille-Provence.

Toutes les fédérations sont représentées au sein de l'OIP ?

Une grande partie d'entre elles, mais pas toutes encore. Je voudrais élargir ce socle des membres en accueillant de nouveaux acteurs comme par exemple les organismes de foncier solidaire (OFS), les foncières, les géomètres-experts ou les architectes. Ceci n'est pas exhaustif. Nous allons travailler pour rassembler tous les métiers, à 360°.



© DR

**Grégoire Charpentier
et Arnaud Bastide**



L'interview



Vous parlez d'études statistiques. Sur quoi portent-elles ?

L'offre de données que nous possédons à l'heure actuelle concerne principalement la construction neuve. Nous allons développer ces data sur l'ancien, sur le logement intermédiaire (en lien avec la loi actuellement discutée sur le logement abordable), sur le logement social. Nous allons nous appuyer fortement sur la capacité de l'AR Hlm à agréger ces données.

Vous pourriez venir appuyer les politiques publiques ?

C'est le but. La véritable plus-value de l'OIP, c'est le regard croisé de tous ses membres, de tous les acteurs de l'acte de bâtir. Ce regard synthétique permet une analyse la plus objective possible de la situation et propose en effet un outil d'aide à la décision publique particulièrement pertinent. Nous savons mettre de côté nos activités concurrentielles afin de servir l'intérêt général et ainsi offrir aux responsables locaux, aux maires et aux collectivités un tableau complet de la situation dans leur territoire.

Ce que je voudrais amener lors de ma présidence, c'est ce regard. Ne pas simplement juxtaposer des statistiques et des data, mais en tirer des analyses, des synthèses et des propositions d'actions. C'est justement parce que le secteur est en crise, que ce regard croisé des professionnels devient primordial.

^(*) On retrouve au sein de l'OIP, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) de Provence, les Fédérations du BTP13 et du BTP 83, les pôles Habitat de la FFB 13 et 83, l'Unis Marseille-Provence-Corse et l'Unis Paca, la Fnaim 83, la Chambre des notaires des Bouches-du-Rhône, l'AR Hlm Paca & Corse, Action Logement Services, l'Agam, l'Aupa, les Adil 13 et 83, Euroméditerranée, la Banque des Territoires et la Métropole Aix-Marseille-Provence.





**Retrouvez toutes nos actualités
sur LinkedIn**





Les prochains rendez-vous

2 juillet
(Var)

Assemblée Générale
de l'Association régionale

4 juillet
(Var)

1^{er} atelier ACCESS

8 juillet
(Marseille)

Groupe de travail DALO
Bouches-du-Rhône

9 juillet
(Webinaire)

Activité physique adaptée des Séniors

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.arhImpacacorse.com

