



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

© FLORENT JOLIOU



Espoir ?

Voir un ministère de plein exercice en charge du logement dans le nouveau gouvernement Barnier avait déjà suscité un certain espoir. Le fait que la ministre en charge, Valérie Létard, est quelqu'un qui a déjà travaillé par le passé avec les acteurs du logement et qu'elle possède une réelle connaissance du secteur et de ses contraintes ne pouvait que renforcer cet espoir.

La visite qu'elle a rendue, à peine nommée, aux participants du dernier Congrès Hlm était porteuse d'un nouvel état d'esprit. Son appel à être tous ensemble derrière elle pour l'aider à convaincre le gouvernement de soutenir le secteur a suscité un réel intérêt parmi les responsables d'organismes, même s'ils restaient dans une prudente réserve.

Le message était en tout cas nouveau et différent. L'image du mouvement Hlm qu'on ne prend pas au sérieux, qui est assis sur un tas d'or dans lequel on peut se servir (RLS), va peut-être changer avec cette ministre qui écoute, qui comprend, qui dit qu'elle va faire. On se prend à penser que les pouvoirs publics prennent enfin conscience que le logement n'est pas qu'un produit financier, mais qu'il sert aussi à loger des gens.

On s'est mis à espérer tout à coup que les organismes Hlm ne soient plus seulement envisagés comme des constructeurs et des logeurs, mais aussi comme ce qu'ils sont depuis longtemps, des accompagnants sociaux, des amortisseurs de crise sociale, et de plus en plus ces derniers temps, des garants de la sécurité dans certains quartiers.

Comme on pouvait s'y attendre malheureusement, le projet de budget présenté par le Premier ministre ne prévoit pas d'actions particulières en faveur du logement social. Je veux continuer à croire, malgré tout, que la volonté de Valérie Létard reste entière pour soutenir politiquement notre secteur, si ce n'est financièrement.

Édito



© BAPTISTE LE QUINIOU

Eric Pinatel

Président
de l'AR Hlm PACA & Corse



Le dossier



Distorsion entre agréments et livraisons

Alors qu'elle répertorie depuis plusieurs années le nombre de livraisons effectuées par les bailleurs sociaux tous les ans, l'AR Hlm PACA & Corse a analysé le taux de réalisation des agréments obtenus en année N sur les 5 années suivantes. Tout compte fait, il ressort que seuls deux-tiers de ces agréments se transforment en livraisons effectives et seulement la moitié en logements familiaux. Une photographie qui permet d'être plus lucide sur le « thermomètre » agréments et de travailler à l'amélioration de l'efficacité de la production.

Au vu des chiffres de livraisons, Robin Hamadi, directeur de l'AR Hlm, avait constaté une distorsion entre agréments et capacité à donner effectivement des clés de logements à des locataires. L'Association régionale a donc mené une étude pour objectiver la transformation des agréments obtenus par les bailleurs sociaux sur une année en logements familiaux réels au final. Comme chacun le dit souvent, les gens ne se logent pas dans des agréments.

Une chute « naturelle » de plus de 12%

La première source d'information est constituée par un tableau mis au point par la Dreal Paca. Ce tableau met deux choses en évidence. La première est le temps particulièrement long qui est nécessaire pour « purger » tous les agréments. Un an après l'obtention de l'agrément (N + 1), on voit que 3 % seulement des logements agréés sont livrés. En année N + 2, ce sont 15 % qui sont réalisés, et ce jusqu'en année N + 9 où 87,5 % des agréments de l'année N ont été effectivement livrés. Le taux de chute incompressible est estimé par la Dreal à 12,5 %.

Ce taux de chute s'explique par la non-obtention du permis de construire dans certains cas, le recours des riverains qui peut aller jusqu'à bloquer des opérations, la longueur des procédures qui peut aussi, du fait de la hausse des coûts ou de la défaillance d'entreprises, amener le projet à un déséquilibre financier tel qu'il n'est plus réalisable.

Un taux réel de transformation de 66% (50% pour les logements familiaux)

Ce tableau de la Dreal est pondéré par l'AR Hlm de deux façons. Tout d'abord, l'Association régionale a estimé que 9 ans pour une livraison est un non-sens. Pourrait-on dire à un demandeur de logement social quand il dépose son dossier qu'il aura un logement 9 ans plus tard ? Il a été décidé de fixer un délai plus raisonnable de 5 ans. Ensuite, se basant sur les chiffres des livraisons, actualisés depuis plusieurs années, qu'elle produit régulièrement, l'AR Hlm a pu différencier les livraisons de logements familiaux de celles de résidences dédiées (étudiants, seniors ou autres pensions de famille) faisant elles aussi l'objet d'agréments. Il s'avère au final que, sur une période de 5 ans, à peine les deux-tiers des agréments obtenus sur une année sont transformés réellement en logements et seulement 50% en logements familiaux prêts à être attribués.



Le dossier



Pour quelles perspectives ?

Comment analyser ce constat ? Tout d'abord, il permet de projeter des productions prévisionnelles sur les prochaines années. Ensuite, il suggère que le « thermomètre » des agréments n'est peut-être pas le meilleur outil pour mesurer la production annuelle de logements sociaux. Peut-être faut-il l'aménager ? Pourquoi, par exemple, ne pas conditionner la validation de l'agrément à l'obtention préalable d'un permis de construire ?

Enfin, ce résultat ne doit pas être envisagé comme un échec ou une fatalité, mais plutôt comme une photographie objective d'une situation pour en tirer les moyens d'une meilleure efficacité future. Il a le mérite d'alerter sur la réalité et doit être considéré comme un outil. C'est en actionnant plusieurs leviers que le mouvement Hlm pourra consolider ses mécanismes de production.

Une étude qualitative de la demande pour identifier au plus près les besoins réels

Le prolongement évident auquel l'Association régionale a déjà commencé à s'atteler sera d'identifier et de définir plus objectivement les véritables besoins en logements dans la région et dans les différents territoires. Robin Hamadi, directeur de l'AR Hlm, montre que la demande a encore crû ces deux dernières années pour atteindre 65 % du nombre total de logements sociaux aujourd'hui, alors qu'elle était à 57 % en 2020, soit une augmentation de 14 %. Il déclare vouloir « doter l'AR Hlm d'un outil pour classifier cette demande et identifier le besoin réel en logement des habitants de la région ».

Quelques chiffres

Le parc social aujourd'hui en Provence-Alpes-Côte d'Azur compte 344 000 logements. Il correspond à 14 % des résidences principales. Le taux moyen de croissance par an est de 2 %, avec un pic haut dans le Var et les Alpes-Maritimes (3 %) et un pic bas dans les Bouches-du-Rhône (1,42 %).

En France, le classement des régions par rapport à la réalisation de leur objectif fait ressortir la Corse en dernière place et Paca en avant-dernière (le taux de réalisation avoisine 60 %). Sur les 10 dernières années, les agréments font état d'une progression importante des logements de petite surface : 19 % de T1 et 32 % de T2, alors que le stock comporte 6 % de T1 et 10 % de T2.

En moyenne, sur la région, les livraisons sont à peu près constantes tous les ans, aux alentours de 6 500 logements sociaux (neufs, en acquisition-amélioration ou en rachat de parc). Chaque année, 24 000 attributions sont effectuées, mais la demande croît encore plus vite aujourd'hui avec un nombre de dossiers en attente qui atteint près des deux-tiers du nombre de logements sociaux.

Contact : Robin Hamadi / rhamadi@arhImpacacorse.com



Le rendez-vous



Retour sur le Congrès de Montpellier

L'AR Hlm PACA & Corse très présente

Trois conventions de partenariat, cinq actions innovantes (dont une finaliste des « Trophées de l'Innovation » du Congrès Hlm) : l'Association régionale a suscité de nombreux événements lors du dernier Congrès à Montpellier.

Le 84ème Congrès Hlm qui s'est déroulé cette année à Montpellier fin septembre a été l'occasion pour l'AR Hlm Paca & Corse de faire connaître plusieurs de ses actions et de signer officiellement quelques-unes des conventions qu'elle élabore avec ses partenaires. Sur le stand de la Fnar (la Fédération Nationale des Associations Régionales) ou sur celui du cosignataire, elle a été très présente tout au long des trois jours du Congrès.

Comme une lettre à la Poste

Le premier événement, le mardi 24 septembre, aura été la signature du partenariat avec la Banque Postale.

Paraphé par Christine Bord Le Tallec, déléguée régionale Paca du groupe La Poste et présidente de Poste Habitat Provence, Martine Thouvenez, directrice régionale Méditerranée Banque Postale et Éric Pinatel, président de l'AR Hlm PACA & Corse, ce partenariat stratégique vise à améliorer les conditions de vie des locataires de logements sociaux, notamment sur les sujets de la transition énergétique, de la cohésion sociale et de la qualité de service.

La Poste a effectivement, à travers ses facteurs, un réseau humain de proximité le plus important de France. Face aux enjeux rencontrés par les bailleurs sociaux, le groupe peut développer la mission sociale des organismes à travers ce réseau, non seulement en direction des personnes (veille et détection tout comme maintien à domicile), mais aussi des locaux (sécurité des espaces communs, surveillance active et régulière).

La Poste peut également assurer certaines tâches pour le compte du bailleur en fonction des besoins (observations, collecte de données, remise commentée) et renforcer ainsi le lien direct entre le bailleur et ses locataires. On pourra également envisager la réalisation d'état des lieux (entrée et/ou sortie) par le facteur.

La Poste accompagne déjà les bailleurs dans la dématérialisation du paiement des loyers et peut leur proposer des « prêts verts » pour soutenir certains projets liés à la transition environnementale.

Les deux partenaires sont convenus de travailler ensemble pour faciliter la sécurisation bancaire, faciliter les financements à impact et la rénovation énergétique des bâtiments, renforcer le lien social et la proximité des services aux locataires, accompagner la gestion au quotidien des bailleurs sociaux, accompagner le raccordement postal et renforcer les actions d'innovation.

Sur le plan financier le groupe La Poste pourra proposer des solutions bancaires accessibles aux locataires et des prêts bonifiés aux bailleurs pour la rénovation énergétique.





Le rendez-vous

Les partenaires s'engagent également à œuvrer pour développer la qualité des services aux locataires, notamment au travers d'un accompagnement de proximité grâce au réseau de distribution du courrier, une sensibilisation des personnels de proximité et la mise en place de projets communs d'innovation sociale.

La convention a été signée pour une période d'un an et un comité de pilotage et de suivi sera chargé d'établir un bilan et des points d'étape.



© MICHEL COUARTOU

Martine Thouvenez, directrice régionale Méditerranée de la Banque postale, Éric Pinatel, président de l'AR Hlm PACA & Corse, Christine Bord le Tallec, déléguée régionale Paca de la Poste et présidente de Poste Habitat Provence, Robin Hamadi, directeur de l'AR Hlm Paca & Corse

Booster l'énergie verte

Une autre convention, signée avec le collectif Smart Avenir, a permis à l'Association régionale d'adhérer aux principes du collectif et de s'engager à relayer auprès de ses membres les quatre ambitions de Smart Avenir : sobriété et efficacité, mix énergétique renouvelable, indépendance énergétique et enfin, évolutivité et soutenabilité des systèmes.

Le dispositif du collectif propose en effet de valoriser un mix énergétique renouvelable (gaz et électricité verts) distribué par les réseaux publics existants et alimentant des systèmes évolutifs et réversibles qui ne vont pas enfermer les utilisateurs dans la dépendance d'une seule énergie en permettant l'adaptabilité des installations dans le temps.

Les deux partenaires s'engagent à communiquer ensemble sur les opérations exemplaires et répliquables en faveur de la transition énergétique et de mener une réflexion commune sur la production locale d'énergie renouvelable, notamment par l'installation de panneaux photovoltaïques en autoconsommation.

Robin Hamadi, directeur de l'AR Hlm, insiste sur la nécessité impérieuse qui s'impose aujourd'hui aux bailleurs sociaux de maîtriser la facture des énergies car elle est totalement récupérée dans les charges des locataires.



© MICHEL COUARTOU

Damien Rosinha, président de Smart Avenir et Robin Hamadi, directeur de l'AR Hlm PACA & Corse lors de la signature de la convention partenariale





Le rendez-vous

Mieux distribuer l'électricité

La convention de partenariat que l'AR Hlm a signée avec Enedis va permettre d'accompagner au mieux la transformation de la distribution de l'électricité dans le patrimoine social des organismes Hlm. Pour mieux gérer les installations existantes, des fiches « contacts utiles » seront élaborées par Enedis pour présenter les différents points d'accès.

Dans le même temps, le raccordement des nouveaux projets des bailleurs sociaux sera facilité. Un site internet permettra la centralisation des demandes de raccordement et un suivi consolidé. Il s'agira de partager les calendriers prévisionnels et d'anticiper les points de blocage ou de dérapage des délais.

Dans le cadre du renouvellement urbain, les deux partenaires se mobilisent pour recenser au plus tôt les projets et établir une vision globale anticipée pour mieux coordonner les travaux nécessaires sur le réseau.

Pour accompagner le développement des projets de production d'énergie renouvelable, et notamment l'installation de panneaux photovoltaïques par les bailleurs sociaux, un outil de cartographie des capacités réseaux est mis en place pour planifier ces installations aux meilleurs emplacements. Un simulateur de raccordement permettra de simuler l'impact de ces installations sur le réseau et un espace « mesures et services » permettra de consulter et d'extraire des données en toute autonomie.

Les deux partenaires vont également travailler sur une stratégie de développement des bornes de recharge électrique pour les véhicules dans les résidences Hlm existantes ou en construction.

L'Association régionale organisera chaque année une réunion régionale d'information sur le contenu de la convention et des ateliers thématiques à destination de ses adhérents. La convention est prévue sur deux ans et sera suivie par un comité de coordination qui évaluera régulièrement son avancement.

Des interlocuteurs référents sont désignés dans chacune des parties pour la fluidité de la concertation et de la communication entre elles : Florent Léonardi, directeur adjoint, pour l'AR Hlm, et Emilie Lejay, responsable bailleurs sociaux dans les Bouches-du-Rhône, pour Enedis.



© MICHEL COUARTOU

Valérie Cotinaut, directrice territoriale des Bouches-du-Rhône Enedis, et Robin Hamadi, directeur de l'AR Hlm PACA & Corse, lors de la signature de la convention partenariale





Le rendez-vous

De nombreuses actions présentées sur les stands

Edition d'un guide pour le confort d'été

Elaboré par l'AR Hlm Paca & Corse et Action Logement, et présenté le mardi 24 septembre sur le stand d'Action Logement par Valérie Tomasini, cheffe de projet à la direction régionale PACA & Corse Action Logement (voir plus loin l'interview qu'elle nous a accordé), et Florent Léonardi, directeur adjoint de l'AR Hlm, le guide du confort d'été est une action qui a été défendue par Florent Léonardi en finale des Trophées de l'innovation en salle plénière du Congrès.

Une association régionale en finale pour représenter un collectif d'acteurs, c'était une grande première pour ces Trophées.

Le contexte était simple, les étés dans la région sud sont de plus en plus chauds. L'été 2024 a été le plus chaud jamais enregistré. Jusqu'à 80°C mesurés au sol en hypercentre de Marseille, jusqu'à 40°C dans l'air. En 2050, selon le groupement régional d'experts pour le climat Sud, 5 degrés supplémentaires sont attendus et jusqu'à 90 jours de canicule.

L'objectif de l'action menée est d'intégrer le confort d'été dans la rénovation du parc Hlm de la région. Trois axes de travail ont été privilégiés par les deux partenaires. Tout d'abord, il fallait initier une synergie d'acteurs pour, ensuite, partager leurs pratiques et tirer des enseignements généraux et, enfin, objectiver une démarche.

L'Association régionale et Action Logement ont mobilisé autour d'eux la Dreal Paca, l'EPF Paca et la Fédération Régionale du Bâtiment (FRB). Ensemble, les cinq partenaires ont mis en place trois « laboratoires » de réflexions et d'échanges pour aborder les différentes facettes de la problématique confort d'été : les outils de mise en place des solutions, le coût global et les avantages de la démarche.

Lors de ces échanges, 120 professionnels ont été réunis : organismes Hlm, entreprises du bâtiment, comité régional d'action logement, services de l'Etat, bureaux d'études. Des cas précis d'interventions menées par les organismes Hlm sur le confort d'été ont été étudiés. Une enquête a été réalisée dans 7 sites Hlm de bailleurs volontaires après appel à manifestation d'intérêt, pour objectiver le ressenti des locataires.

L'enjeu a été pris en compte collectivement et la dynamique partenariale a permis de retenir trois principes de base : intégrer le confort d'été dès les études amont, accompagner les usages, raisonner en coût global. Plusieurs solutions techniques innovantes ont été proposées : déploiement de brasseurs d'air, pose de tours compactes pour un frais de récupération, recours à la peinture blanche en toiture (le fameux « cool roof »).

Un fascicule de synthèse a été édité pour diffuser ces principes et solutions. Cette première initiative en France sur le sujet a déjà éveillé l'intérêt d'autres comités régionaux d'Action Logement (notamment Aquitaine) pour reproduire le même type d'initiative.

Il s'avère que la démarche, orientée vers la recherche du confort des locataires en été, est également vertueuse sur le plan de la décarbonation puisqu'elle permet de mettre un frein à l'usage massif des climatiseurs dans les logements.



© MICHEL COUARTOU

Valérie Tomasini, cheffe de projet direction régionale PACA Corse ALS et Florent Léonardi, directeur adjoint de l'AR Hlm PACA & Corse présentent le guide du confort d'été





Le rendez-vous

Médiation sociale pour les séniors

Un dispositif de médiation sociale pour les seniors (M2S) est expérimenté à Marseille depuis 3 ans. Florent Leonardi, directeur adjoint de l'AR Hlm Paca & Corse, en a présenté un bilan sur le « Parvis Actualités Habitat » du Congrès, devant un parterre de bailleurs sociaux.

Sur la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le vieillissement de la population est plus marqué qu'ailleurs en France : 31 % de la population a plus de 60 ans (28 % en moyenne nationale) et 44 % ont moins de 40 ans (47 % en moyenne nationale). De plus la progression de la tendance est plus importante dans la région que dans le reste de la France (les plus de 75 ans ont augmenté de 1,8 % depuis 2013 contre 1,1 % sur le territoire national).

Trois organismes Hlm ont donc mené pendant trois ans des missions de médiation sur trois sites différents en direction de 1200 logements locatifs. Ces missions ont généré 1500 interventions pour accès aux soins et la mise en place d'un accompagnement social dédié pour 150 personnes.

La méthode employée a été de réaliser un repérage dans la rue pour aller vers les populations et pratiquer ensuite un suivi individuel des cas identifiés.

En complémentarité des dispositifs existants, M2S a permis ainsi un travail de repérage et de prévention très précieux pour lutter contre l'isolement. Accompagné par l'AR Hlm et développé grâce à un travail itératif avec un partenariat large (bailleurs sociaux, mutuelles, gérontopole sud, Carsat sud-est, département des Bouches-du-Rhône et fédération des ESH via le FIS - Fonds de l'Innovation Sociale), M2S a fait aujourd'hui la preuve de sa pertinence.

Des opérations de déploiement sont en cours à Marseille et ailleurs dans le département.



© ROBIN HAMADI

Florent Léonardi, directeur adjoint de l'AR Hlm PACA & Corse sur le « Parvis actualités habitat » du Congrès Hlm





Le rendez-vous

Opération de veille sur les DIA à Toulon

Depuis 2023, l'AR Hlm Paca & Corse mène un partenariat actif auprès de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM). Célia Rodriguez, chargée de mission Maîtrise d'Ouvrage et Patrimoine a présenté cette action sur le stand de la FNAR.

Dans le cadre de l'élaboration de son 3e PLH (programme local de l'habitat), TPM a en effet décidé d'accentuer son action sur la réhabilitation du bâti ancien des centres villes. Elle a revu pour cela son régime d'aides en soutenant plus fortement les opérations d'acquisition-amélioration, jusqu'à 15 000 € par logement social quel que soit son financement (PLAI, PLUS, PLS...).

L'Association régionale a participé et parfois coanimé plusieurs ateliers pour affiner les contraintes (coût technique de la construction, identification des savoir-faire auprès des entreprises, problématique de la gestion locative en secteur diffus, relogements éventuels...).

Elle démarre en parallèle une veille sur les DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) dans le but d'être plus réactif en la matière. La métropole diffusera ses DIA (il y en a 6000 par an sur le territoire), à charge pour l'AR Hlm de pointer celles qui pourraient être porteuses d'un projet d'acquisition-amélioration et de dispatcher ces DIA auprès des bailleurs potentiellement intéressés (ils sont 15 sur le territoire).

Très innovant, ce dispositif de veille se met en place pour une phase d'expérimentation de quelques mois. Il fera l'objet d'un premier bilan courant 2025. Déjà, d'autres territoires ont fait savoir leur intérêt pour le dispositif.

© MICHEL COUARTOU



Célia Rodriguez, chargée de mission Maîtrise d'Ouvrage et Patrimoine de l'AR Hlm PACA & Corse sur le stand de la FNAR





Le rendez-vous

Une « CartoSociale » pour optimiser l'action des bailleurs sociaux

L'idée de Robin Hamadi, directeur de l'AR Hlm Paca & Corse, était de se doter d'un outil de mesure de l'action sociale des organismes sur les territoires. Il a présenté les résultats de l'enquête menée (que l'Association régionale tient à disposition de tous les acteurs) sur le stand de la Fnar devant un auditoire très intéressé.

Cette « CartoSociale » a été élaborée grâce à un questionnaire envoyé à tous les bailleurs de la région (95 % ont répondu) leur demandant de renseigner leurs habitudes en matière d'accompagnement social sur une dizaine de critères, parmi lesquels :

- le traitement des impayés,
- l'intervention sur la santé,
- la santé mentale,
- les troubles de voisinage
- l'isolement

Anonymisées, ces données permettent de mettre en lumière le poids de l'accompagnement social assuré par les organismes Hlm sur chaque territoire. L'information est précieuse pour les collectivités puisqu'elle leur permet d'ajuster leur propre politique sociale et précieuse pour les bailleurs qui peuvent moduler leurs interventions sur une base plus objective.

L'association régionale a présenté cette "CartoSociale" le mardi 24 septembre sur le stand de la FNAR - Fédération Nationale des Associations Régionales Hlm lors du Congrès Hlm devant un auditoire très attentif. Elle tient ses résultats à disposition de tous les acteurs.



© MICHEL COUARTOU

Robin Hamadi, directeur de l'AR Hlm PACA & Corse
présentant la « CartoSociale »





Le rendez-vous

Une autre « carto » pour informer les bailleurs, les réseaux de chaleur

L'AR Hlm Paca & Corse a mis en place une cartographie des réseaux de chaleur urbains (RCU) sur les deux régions en identifiant leurs sources et les teneurs en énergies renouvelables (EnR). L'idée est de caractériser la capacité de décarbonation que peuvent apporter ces RCU aux bailleurs sociaux.

Sur 61 km de réseaux, 12 km seulement sont constitués de 100 % d'EnR, et 30 km se situent entre 50 et 99 %. Cette carto définit en même temps les possibilités de raccordement en identifiant les résidences Hlm proches de ces réseaux.

Cette information permet désormais aux organismes Hlm d'anticiper leurs opérations et contribuera au développement d'un maillage décarboné des systèmes de chauffage dans les résidences de logements sociaux.

À la disposition de tous les bailleurs, la cartographie a été présentée mercredi 25 septembre lors du Congrès Hlm de Montpellier par Clarisse Outrey, chargée de mission Climat et Résilience.



© MICHEL COUARTOU

Clarisse Outrey, chargée de mission Climat et Résilience de l'AR Hlm PACA & Corse sur le stand de la FNAR





Le rendez-vous

Valérie Létard au Congrès, une présence remarquée

« Les solutions ne sont pas toutes coûteuses »

Le gouvernement venait tout juste d'être constitué et Michel Barnier n'avait pas encore prononcé son discours de politique générale. **Valérie Létard, la nouvelle ministre du Logement**, avait pourtant tenu à venir rencontrer les bailleurs sociaux lors du dernier Congrès Hlm. Présente les deux derniers jours (les 25 et 26 septembre), elle n'a eu de cesse de répéter à tous ses interlocuteurs, et l'a encore affirmé dans son discours de clôture, que sa volonté de faire était intacte et **qu'un de ses buts essentiels, à la place où elle était, serait de « faire reconnaître le logement comme priorité nationale »**.

Devant la presse, elle s'est ensuite réjouie de diriger « un ministère de plein exercice en lien direct avec Matignon ». Alors que le contexte budgétaire est particulièrement contraint, Valérie Létard a affirmé que « les solutions à trouver ne sont pas toutes coûteuses ». Elle privilégie la mise en place **d'une « nouvelle méthode de travail pour construire ensemble les solutions »**. Elle dit beaucoup croire au collectif (« la vérité n'est pas dans une seule tête ») et promet de s'attacher à tisser les liens et favoriser les échanges avec l'ensemble des professionnels.

Elle a déjà, depuis le Congrès, fait entendre sa détermination en déclarant que **le projet de budget pour 2025 concernant le logement « n'est pas satisfaisant »**. Elle estime que « des amendements lors de la discussion au Parlement devront le compléter ». Elle se dit par ailleurs favorable à réintroduire le prêt à taux zéro pour les primo-accédants « sur tout le territoire français » et envisage de reporter **à 2028 l'obligation de sortie du parc locatif des logements à étiquette G**. Elle affirme par ailleurs qu'il faut « respecter le calendrier en ce qui concerne le ZAN ».

© MICHEL COUARTOU



Valérie Létard, ministre du Logement et de la Rénovation Urbaine pendant son discours devant les participants au Congrès

© MICHEL COUARTOU



Valérie Létard, ministre du Logement et de la Rénovation Urbaine pendant la conférence de presse





Le débat

Marseille et la Métropole en phase sur le logement

La Ville de Marseille a tout récemment organisé ses « Rencontres du logement ». Habitat indigne et copropriétés dégradées ont été les principaux sujets abordés, étant entendu pour tous les participants que la relance d'une production raisonnable de logements, et de logements sociaux en particulier, était un objectif vital à atteindre le plus rapidement possible.

Désormais traditionnelles les « **Rencontres annuelles du logement** » de la Ville de Marseille se sont tenues le 17 octobre dernier. Elles ont été l'occasion pour la mairie et la métropole de montrer le visage d'un engagement commun en matière de construction de logements. Après les discours d'introduction, une grande table ronde était consacrée à la résorption de l'habitat indigne, quand l'après-midi a vu plusieurs ateliers se dérouler simultanément, sur le mal-logement, l'acquisition-amélioration dans les centres villes, le logement étudiant ou encore le pouvoir des citoyens dans l'éco-rénovation.

Le maire de Marseille, Benoît Payan, s'est dit favorable à la création d'un « *guichet unique du logement* », qui mettrait à disposition de la population l'ensemble des logements disponibles (parc privé et parc social) à l'instant t. « *Je sais que ce n'est pas à l'ordre du jour de la politique gouvernementale, mais s'il faut que ça parte de Marseille, eh bien, ça partira de Marseille !* »

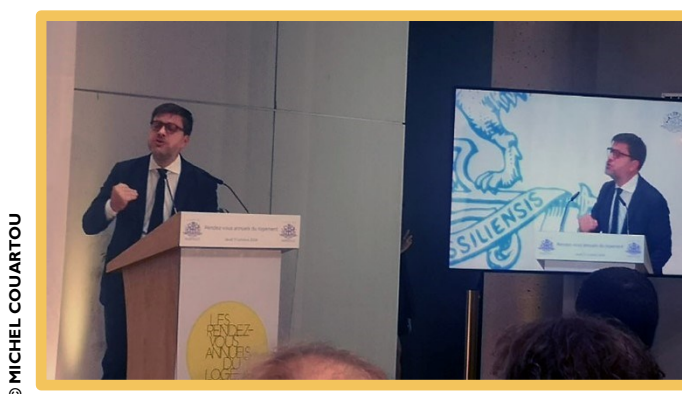
Il en appelle par ailleurs à « *la mobilisation générale* » sur la question du logement. Et il voudrait que soit signé un « *contrat social pour le logement* ». Il déplore les lourdeurs et les réglementations. « *Les complexités administratives sont énormes lorsque nous voulons intervenir sur les copropriétés dégradées avec les bailleurs sociaux. Il faut abrégé les délais, réduire les contraintes, supprimer les strates innombrables d'interlocuteurs.* »

Pour l'adjoint au maire Patrick Amico, « *il faut remettre du logement social partout en ville à Marseille, avec une logique de transparence absolue en matière d'attributions* ». Il se dit très satisfait d'avoir pu abaisser la servitude de mixité sociale à 30 logements par opération contre 120 auparavant.

David Ytier, vice-président de la métropole Aix-Marseille-Provence chargé de l'habitat, s'est réjoui pour sa part de la signature du Programme local de l'habitat (PLH) et de la progression du nombre d'agrément de logements sociaux ces trois dernières années : 2 200 en 2022, 2 900 en 2023 et 3 200 (prévision) en 2024. Il assure que « *la Métropole est pleinement engagée dans une dynamique de construction* ».

Lui aussi est préoccupé par les copropriétés dégradées à Marseille. « *Il faut faire aboutir au plus tôt l'Orcod-In pour accélérer encore plus les procédures. Le problème est brûlant.* »

Le préfet Christophe Mirmand insiste quant à lui sur le nombre de demandeurs de logements sociaux. « *Il y a aujourd'hui 120 000 demandes pour 10 000 attributions par an, avec un taux de rotation du parc social inférieur à 4 %* ». Il « *salue* » l'autorité judiciaire et estime que « *nous trouverons ensemble les moyens* » pour piloter les procédures d'intervention dans les copropriétés. « *Compter les délais en années est tout à fait inacceptable* », ajoute-t-il.



© MICHEL COUJARTOU

Benoît Payan, maire de Marseille pendant son discours devant les participants aux rencontres annuelles du Logement





L'interview

Vanessa Tomasini : « Nous déployons ensemble une stratégie commune sur le confort d'été »

Action Logement et l'AR Hlm PACA & Corse sont à l'origine d'une démarche partenariale pour approcher la thématique du confort d'été. Avec l'appui de la Dreal, de l'EPF Paca et de la FRB, des groupes de réflexion ont élaboré un état des lieux des pratiques et une enquête a été menée auprès de bailleurs sociaux volontaires et de locataires. Les résultats en seront présentés le 6 décembre, pour bâtir ensuite une stratégie commune sur la problématique du confort d'été.

Vous menez une action en partenariat avec l'AR Hlm sur la thématique du confort d'été. Comment est apparu ce projet ?

Nous menons déjà beaucoup d'actions avec l'AR Hlm, mais nous n'avions pas encore de partenariat sur le sujet de la transition énergétique. Action Logement est très fortement engagé dans la problématique de la décarbonation, c'est un axe majeur de nos ambitions, et il est clair que les bailleurs sociaux sont également de plus en plus intéressés par ce sujet.

Dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, nous savons traiter le sujet du confort d'hiver, mais le confort d'été reste une préoccupation de plus en plus prégnante, avec des canicules qui se succèdent d'année en année. Nous voulions faire quelque chose ensemble sur cette thématique.

Comment s'est organisée la mise en place ?

Nous avons voulu, dans un premier temps, bâtir une vision partagée. A partir d'un constat sur la situation existante, que pouvions-nous faire ensemble pour faire avancer les choses ? Nous avons souhaité très vite que tous les acteurs concernés puissent participer à notre démarche et nous avons contacté la Dreal Paca, la Fédération Régionale du Bâtiment (FRB) et l'Établissement Public Foncier Paca (EPF) qui ont tout de suite répondu présents.

La Dreal pacca avait d'ailleurs un appel à projets en cours sur la réhabilitation énergétique et la FRB avait déjà créé une filière spécialisée sur ces thématiques.

Quelle a été votre première action ?

Tous ces organismes ont accepté de participer à une démarche commune et nous avons signé en novembre 2023 une charte sur la transition énergétique, avec un focus sur le confort d'été. Cette charte a constitué le lancement de l'opération. Pour identifier les actions communes qu'il était possible de mener, nous avons décidé de constituer un état des lieux des pratiques déjà existantes pour bâtir un socle commun de connaissance partagée de la thématique.

Pour cela, nous avons fait appel à l'expertise de l'association EnvirobatBDM et du Comité Régional d'Action Logement qui ont mis en place trois « laboratoires » de réflexions avec des interventions techniques et théoriques. Nous avons tiré de ces premières approches un livret que nous avons distribué sur le Congrès Hlm et que nous tenons à disposition de tous ceux qui interviennent dans la réhabilitation ou la construction de logements, et plus largement aux acteurs de l'habitat.

© DR



Vanessa Tomasini

Cheffe de projet direction
régionale PACA/Corse
Action Logement





L'interview

Que dit ce livret ?

Il répertorie les grands principes pour s'approprier le sujet du confort d'été et les techniques les plus courantes à mettre en œuvre. C'est une compilation de toutes les pratiques déjà expérimentées par les uns et les autres qui permet de les mettre en commun et de voir comment on peut aller plus loin dans la démarche.

Déjà, dans une deuxième phase, nous avons lancé un appel à manifestation d'intérêt auprès des bailleurs sociaux qui avaient déjà intégré le confort d'été dans leurs travaux de réhabilitation et nous avons enquêté auprès des locataires pour recueillir leur ressenti, de façon à avoir aussi une vision subjective des résultats.

Quelles sont les perspectives de développement sur l'année qui vient ?

Le 6 décembre prochain, nous allons clôturer cette démarche partenariale et présenter les résultats de l'enquête sur le terrain, qui feront eux aussi l'objet d'une édition sous forme d'un deuxième livret. Il y aura des interviews de chefs de projet dans les organismes Hlm et de locataires de ces organismes.

Avec ces deux livrets (état des lieux et pédagogie d'approche pour le premier, puis enquête concrète sur le terrain pour le second), nous allons pouvoir dès maintenant élaborer une stratégie commune. L'AR Hlm et la FRB pensent déjà à la poursuite du partenariat au-delà de cette démarche et la Dreal paca a relancé un appel à projets sur la réhabilitation.

Le but est que tous, nous puissions nous nourrir de cette vision désormais partagée pour agir ensemble avec une plus grande efficacité. Nous pensons également à la création d'un événement spécifique sur la thématique du confort d'été. Il est tout à fait possible également que se nouent des partenariats bilatéraux entre les différents partenaires. A partir du 6 décembre, la présentation des résultats concrets devra nous permettre de tirer des enseignements communs qui nourriront les actions de l'année qui vient.

C'est une démarche qui existe aussi ailleurs dans d'autres territoires ?

Pour ce qui est d'Action Logement, la démarche en Paca est une première en France. Nous avons été précurseurs. Mais nous sommes déjà approchés par d'autres directions régionales d'Action Logement pour dupliquer la démarche chez eux. Je pense par exemple à l'Aquitaine et à la métropole de Bordeaux.

Se rassembler sur un sujet commun est toujours plus efficace face à une situation donnée. Je suis très contente de la façon dont le partenariat a pu se cristalliser dans notre région. La Région Sud a déjà présenté les fonds FEDER lors d'un « Lab » dans le but de soutenir les prochaines interventions sur le parc social. De nombreuses réhabilitations énergétiques avec prise en compte du confort d'été devraient se déployer dans le courant de l'année prochaine.





**Retrouvez toutes nos actualités
sur LinkedIn**





Les prochains rendez-vous

5 novembre
(Septèmes les Vallons)

Visite de site Gaz Vert

7 novembre
(Aix-en-Provence)

Club Communication

8 novembre
(Visioconférence)

NPNRU – étude AGAM « Equilibre financier des opérations »

12 novembre
(Toulon)

Réunion inter-organismes du Var / CAF du Var

12 novembre
(Marseille)

Sécurité/Tranquillité – Partenariat Etat/Justice Hlm sur le ressort du tribunal judiciaire de Marseille

14 novembre
(Visioconférence)

Webinaire IAE – Zoom Convergence

18 novembre
(Nice)

Rencontre ADAPEI Alpes-Maritimes / bailleurs sociaux Alpes-Maritimes

19 novembre
(Marseille)

Groupe de travail relogements AMP

20 novembre
(Aix-en-Provence)

Réunion régionale sur la mobilité électrique AVEM

22 novembre
(Aix-en-Provence)

Réunion régionale partenariale avec GrDF – BBC Réno

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

