



L'essentiel

Retour sur le déjeuner d'actualité du 22 février 2022

n°1

EDITO

Un laboratoire d'idées pour le territoire

Avec les co-fondateurs d'Acteurs Immo, nous sommes partis du constat que l'immobilier est vecteur d'attractivité de notre territoire. Un immobilier en berne, c'est un territoire en perte de vitesse. Il faut donc des logements pour les habitants, des bureaux pour les entreprises et des locaux pour les commerces.

Bien entendu, tout cela doit s'organiser autour de règles respectueuses du cadre de vie, des ressources des résidents et acteurs de l'immobilier mais également, et de plus en plus, de l'environnement.

Les adhérents d'Acteurs Immo ont conscience que seul le dialogue et les échanges d'expérience sont de nature à apporter des solutions pour notre territoire.

Il faut que la sphère publique côtoie la sphère privée et que les représentations stériles qu'elles se font l'une de l'autre cessent.

La vocation d'Acteurs Immo est bien de réunir des professionnels de tous horizons.

En ma qualité de président d'Acteurs Immo, j'ai pris l'engagement que l'activité de notre think tank sera riche et dense. Elle se construira chaque année autour de 4 déjeuners d'actualité immobilière et de 4 conférences-débats.

Et ce n'est pas un hasard si notre premier évènement est consacré à l'habitat avec la venue de David Ytier, vice-président de la métropole Aix Marseille Provence, délégué à l'habitat et à la lutte contre l'habitat indigne. Car en effet, c'est bien l'habitat qui est actuellement au cœur des préoccupations avec la gestion au long cours de l'après drame de la rue d'Aubagne et l'adoption, avant la fin de l'année, du Programme local de l'habitat (PLH métropolitain).



Thierry MOALLIC
Président d'Acteurs Immo



L'invité Immo : David Ytier

Son parcours et sa mission

Docteur en droit public, David Ytier est adjoint au maire de Salon-de-Provence et vice-président délégué à l'habitat, au logement et à la lutte contre l'habitat insalubre.

David Ytier conduit la politique de l'habitat métropolitaine au sens large, tant dans ses volets stratégiques qu'opérationnels.

Son rôle est de bien évaluer les besoins en logements du territoire métropolitain et d'en programmer la production à travers le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Il a également la responsabilité de la rénovation de l'habitat via la délégation des aides à la pierre de l'ANAH. La lutte contre l'habitat indigne est au cœur de ses préoccupations, sujet devenu extrêmement sensible depuis l'effondrement des immeubles de la rue d'Aubagne le 5 novembre 2018.

David Ytier préside la toute récente Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National (SPLA-IN) dont l'objet est de requalifier le centre-ville de Marseille, priorité inscrite dans la Plan Partenarial d'Aménagement (PPA) «Marseille Horizons». L'élu métropolitain met aussi en œuvre le permis de louer, à Marseille notamment.

David Ytier : « Le droit et les normes doivent être assouplis quand on intervient sur les centres anciens »

Reçu par Acteurs Immo dans le cadre d'un déjeuner débat, David Ytier, vice-président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a tenu un dialogue franc et ouvert avec près de quarante professionnels de l'immobilier. Même en l'absence de PLH, l'institution mène de front plusieurs stratégies pour permettre aux ménages de pouvoir vivre et se loger sur le territoire. Tour d'horizon.

« Un élu ne peut pas imaginer ses actions tout seul dans son bureau, il doit dialoguer avec les acteurs de terrain. C'est avec vous que nous allons imaginer, tous ensemble, la stratégie métropolitaine de l'habitat. » Reçu par Acteurs Immo le 22 février, **David Ytier, vice-président de la Métropole chargé de l'habitat**, a annoncé sans ambiguïté sa volonté de partenariat avec les professionnels présents pour ce premier déjeuner d'échanges et de réflexion organisé par l'association. Persuadé que « **la Métropole est l'échelon stratégique idéal** pour prendre en charge ces problèmes d'habitat », il pose tout de suite un contexte difficile : « notre territoire concentre tous les maux de l'habitat, une production insuffisante, une vraie difficulté à loger nos jeunes, une insuffisance criante de logement social, des maires très insatisfaits. Ailleurs en France, il y a, ici ou là, l'un ou l'autre de ces problèmes, mais ici ils se cumulent. Nous n'avons pas d'autre choix que de les affronter tous en même temps ».

Des maux qui n'encouragent pas les ménages à s'installer sur le territoire métropolitain. Tous les chiffres le confirment, les jeunes ménages de 30 ou 40 ans, avec un ou deux enfants ont de plus en plus de mal à trouver un logement dans les grandes villes d'Aix-Marseille-Provence. « **Le parcours résidentiel est bloqué, et souvent ceux**

qui en subissent le plus les effets ce sont les ménages qui n'ont d'autres choix malgré leurs capacités financières limitées de prendre un logement qui ne répond pas à leurs besoins. » David Ytier a raison, il faut tout traiter en même temps.

UNE MEILLEURE ORGANISATION DE L'INSTITUTION

Que peut-on faire aujourd'hui, en attendant le PLH ? « *Le PLH n'est évidemment pas un outil miracle, beaucoup de dispositions existent et permettent déjà des soutiens financiers.* » David Ytier pense que la loi 3DS qui vient d'être votée par le Parlement va permettre de libérer des capacités d'actions pour la métropole. « *Certaines compétences qui ne sont pas stratégiques vont être abandonnées. Les communes vont récupérer quelques compétences de proximité et vont donc soulager la métropole.* »

La disparition des conseils de territoire en juillet devrait entraîner également une meilleure visibilité de la stratégie métropolitaine.

« *Aujourd'hui, en matière d'habitat, six politiques co-existent avec six vice-présidents chargés de l'habitat dans chaque conseil de territoire. Elles sont parfois concurrentielles. Avec la disparition des conseils de territoire, la Métropole pourra avoir une politique commune de l'habitat.* »

« Un dispositif comme le PPA, qui se déploie sur 1000 hectares en plein centre-ville est une opportunité inespérée »

Ainsi pourra se réaliser, pour David Ytier, une véritable construction de la Métropole, avec une unification des programmes, une unification de la lutte contre l'habitat indigne. Pour ce qui est de l'habitat indigne, justement, il insiste sur le fait que « **tout le monde est sur la même longueur d'onde, l'Etat, la Métropole et la ville de Marseille.** Il nous manque encore pour l'instant des outils opérationnels. Nous les avons mis en place ces derniers mois, mais on n'en voit pas encore les effets. C'est évidemment très urgent et nous sommes mobilisés par cette urgence. Sachez que la volonté politique existe bien réellement. »

DES PROCÉDURES TROP CONTRAIGNANTES

Il manque aussi les financements. Le président de la République a promis des enveloppes et il s'étonne en même temps « *que nous n'avançons pas* ». David Ytier sait pourquoi ça n'avance pas. « **J'ai dit au président que nous sommes confrontés à des normes qui nous brident.** Prenez l'exemple de la



Plus de 40 adhérents d'Acteurs Immo réunis le 22 février 2022 à l'Espace Jouenne

rue d'Aubagne. Les immeubles se sont effondrés en novembre 2018. Dès 2019, la métropole a lancé des actions pour prendre la maîtrise foncière de tous les immeubles en amont de ceux qui sont tombés. Aujourd'hui, ce n'est pas encore terminé. **Ces délais sont terribles, les gens ne peuvent pas comprendre et c'est normal.** Rendez-vous compte, ce ne sera pas terminé avant 2023. Et imaginez cela multiplié dans toute la ville de Marseille... »

Pour le vice-président d'Aix-Marseille-Provence, « **il faut que le droit s'adapte pour répondre à des situations hors normes** comme celle-là. Si nous ne sommes pas capables de mettre en place un droit d'exception, nous n'y arriverons pas. Dans le périmètre du PPA, il faut absolument assouplir les procédures. »

LE PPA, UNE OPPORTUNITÉ « INESPÉRÉE »

Ce Plan partenarial d'aménagement (PPA) est l'exemple même de ces outils dont on ne voit pas encore les résultats concrets. Pourtant, affirme David Ytier, c'est de lui que viendra la lumière sur le centre ancien de Marseille. « Un dispositif qui se déploie sur **1000 hectares en plein centre-ville**, dans lequel sont partenaires l'Etat, la Métropole et la Ville de Marseille, avec un bras armé, la SPLA IN pour porter les opérations, c'est une opportunité inespérée. » D'autant plus, dit-il, que le dialogue est réel entre les trois partenaires. Il en veut pour preuve le numéro de l'hebdomadaire Tpbm avec lui-même et Mathilde Chaboche, adjointe à l'urbanisme de la ville, en « Une », pour présenter leur interview croisée.

LE PERMIS DE LOUER « CLÉ D'ENTRÉE » POUR L'INSALUBRITÉ

La question est posée du permis de louer. « C'est une disposition exceptionnelle pour des circonstances exceptionnelles. Dans les périmètres où l'habitat est dégradé, ce permis a du sens parce qu'il est la clé d'entrée dans les immeubles pour la puissance publique. Il est intéressant de voir que 25 % des contrôles sont positifs, 25 % sont négatifs et 50 % en attente de travaux. Depuis la fin 2019, ce sont



À gauche : Thierry Moalliac, Président d'Acteurs Immo, à droite : David Ytier, Vice-président de la Métropole AMP

plus de 100 appartements qui sont redevenus décents parce qu'à la suite du refus de louer, les propriétaires ont effectué des travaux. Ce sont des chiffres qu'on ne connaît pas. Petit à petit, on grignote l'indignité et l'insalubrité, même si le défi reste immense. »

LES COPROPRIÉTÉS, UN SUJET TRÈS DIFFICILE

Pour ce qui est de la lutte contre l'habitat indigne, David Ytier voit deux problématiques distinctes. « **Les grandes copropriétés** : il y en a une quinzaine à Marseille, avec plusieurs centaines de logements concernés, des logements très dégradés, avec une concentration de toutes les difficultés, et des situations quasi humanitaires. Il y a là tous les maux, c'est une situation très inquiétante contre laquelle il faut bien dire que nous ne possédons pas d'outils suffisamment efficaces. Si jamais nous étions obligés de prendre des arrêtés de péril sur la cité des Rosiers, par exemple, est-ce que nous serions capables de reloger tout le monde ? Je n'en suis pas sûr. La question de ces copropriétés est un sujet très difficile à résoudre. »

UN BESOIN ESSENTIEL DE PARTENARIAT AVEC LE PRIVÉ

La deuxième problématique, c'est **le diffus en centre-ville**, et là, dit David Ytier, on avance. La phase d'intervention opérationnelle est imminente, même si pas encore visible. Et c'est dans le déroulement futur de cette intervention sur le centre-ville que les pouvoirs publics vont avoir besoin de toute l'aide des opérateurs privés. « Nous avons identifié des îlots prioritaires et posé une méthode : **la puissance publique interviendra sur 20 à 30 % des immeubles** et pour les 70 à 80 % restants, nous allons faire appel au privé en accompagnant au cas par cas, avec l'appui de l'Anah. **Je veux travailler main dans la main avec tous les professionnels que vous êtes.** Il nous faut construire des espaces de dialogue et de réflexion. J'ai créé une instance d'échanges avec les bailleurs sociaux, articulée autour de rencontres tous les six mois. Pourquoi ne pas faire la même chose avec les opérateurs privés ? »

« Il nous faut construire entre nous des espaces de dialogue et de réflexion. »

Tous les maires de la Métropole ont peu ou prou le même type de problèmes sur leurs centres anciens, à des degrés divers. David Ytier est conscient que les coûts des travaux nécessaires sont extrêmement élevés et que « nous ne pourrons pas y aller sans vous, sans toutes les professions de l'immobilier ». Dans les petites communes de la métropole, « le modèle du village provençal qu'on aime » est le facteur clé de l'attractivité. « La réhabilitation des centres apporte de la vie, des commerces, des lieux de convivialité, de mixité, de développement économique. Nous avons besoin que les professionnels que vous êtes soient à nos côtés ».

L'ENCADREMENT DES LOYERS, UN DISPOSITIF À DOUBLE TRANCHANT

4- L'encadrement des loyers ? Les participants sont nombreux à être inquiets de l'annonce qu'une telle mesure puisse être appliquée par la Métropole. On sait que la Ville de Marseille compte le demander officiellement. Comment la Métropole va-t-elle se positionner ? « On ne peut pas le dire. Ma position personnelle est plutôt défavorable à cette mesure. D'un côté, **l'effet sera très dilué dans le temps** puisque l'encadrement s'applique aux prix à la relocation et de l'autre, le message symbolique envoyé tout de suite aux propriétaires bailleurs **sera très négatif**. Et puis, si la Métropole le fait, il faut savoir qu'elle doit l'étendre à toutes les zones tendues de son territoire, ce qui veut dire pas uniquement à Marseille, mais aussi à Aix, par exemple. Nous en discuterons avec tous les maires du territoire et **il faudra in fine que ce soit voté en conseil métropolitain.** »

VEFA

En revanche, David Ytier est plutôt partisan d'un encadrement de certains prix, « au coup par coup ». Il pense par exemple à la Vefa. « Aujourd'hui, il y a



L'équipe de gouvernance d'Acteurs Immo et David Ytier

De gauche à droite : Guillaume BOURGUEIL, secrétaire - Patrice BREMOND, trésorier - Louisa TIGHILT, responsable des partenariats - Olivier ROUX, responsable Veille Immobilière - David Ytier, vice-président de la Métropole AMP - Thierry MOALLIC, président - Nadia DUCLAUT, responsable des événements et de la communication et Yves LANCELOT, vice-président.

une concurrence quelquefois très dure entre les bailleurs sociaux. Ce n'est pas acceptable et nous ne pouvons pas l'accepter. Nous allons travailler, dans une réflexion commune avec vous professionnels, sur les modalités d'un encadrement des prix de la Vefa. »

ADAPTER LES NORMES

Concernant la question de la précarité énergétique de certaines familles, David Ytier est particulièrement préoccupé. « Mon sentiment c'est que **la facture énergétique est une bombe à retardement** qui va exploser dans les mois à venir. » Comment répondre à ce défi ? « D'abord, la création récente du guichet unique Allo Rénov'Energie, un espace d'accueil et d'information pour toutes les questions énergétiques qui touchent l'habitat, en privilégiant des dispositifs clairs et compréhensibles, est une excellente chose. Ensuite, il faut **anticiper sur la réglementation à venir** en matière de DPE. Des milliers de logements vont sortir du marché locatif parce qu'ils ne pourront pas être aux normes. **Il faut être souple par rapport à ces normes.** Pourquoi ne pas cibler les aides financières vers les passoires énergétiques, celles qui vont sortir à tous les coups de ce marché de la location, pour les sauver ? » David Ytier ne croit pas, comme la ministre du Logement, que les gens vont faire

les travaux nécessaires. « Un grand nombre de propriétaires n'aura pas les moyens de réaliser ces travaux et les logements vont soit sortir du marché, soit être loués sous le manteau. »

LIBÉRER DU FONCIER PUBLIC

Le dernier sujet abordé sera celui du foncier. Devant le fait que « la loi du marché implique automatiquement que la rareté va maintenir un prix élevé », David Ytier annonce une démarche volontaire de la Métropole. « **Nous allons essayer d'identifier du foncier par anticipation**, et particulièrement les niches de foncier public qui pourrait être libéré. »

Une conclusion fort à propos, qui permet à Thierry Moalliac de donner rendez-vous à tous les participants le 24 mars à 19h pour la conférence-débat « **Le foncier est-il si rare ?** ».

Michel COUARTOU

Prochains événements d'Acteurs Immo

24 mars 2022 - 19h

Conférence-débat

« **Le foncier est-il si rare ?** »

26 avril 2022 - 12h

Conférence-débat

« **La réglementation environnementale 2020 (RE2020)** »