



## L'essentiel

Retour sur le déjeuner-débat du mardi 21 mai 2024

## Dialogue « constructif » avec la Métropole

n°14

### EDITO

#### Acteurs Immo dialogue avec la Métropole Aix-Marseille-Provence

Le dernier déjeuner-débat d'Acteurs Immo, le think tank immobilier de Provence, s'est tenu le 21 mai dernier pour aborder la question de l'immobilier, vecteur de l'attractivité métropolitaine.

Empêchée et très affectée par le décès de Jean-Claude Gaudin, la Présidente de la Métropole, Martine Vassal, a demandé à Laure-Agnès Caradec et David Ytier, ses deux élus en charge de l'urbanisme et de l'habitat, de la remplacer au pied levé et de venir à la rencontre des membres d'Acteurs Immo.

Un premier temps a été consacré à la présentation des caractéristiques hors norme de notre métropole : 4 fois plus étendue que le Grand Paris, 1 890 000 habitants, 92 communes, 240 élus métropolitains, 28 domaines de compétences. L'accent a été mis sur les actions de la Métropole en lien direct avec l'immobilier dans les domaines de la mobilité et des transports, de l'aménagement du territoire, du développement économique et de la préservation de l'environnement.

Dans un second temps, compte tenu de la crise immobilière inédite rencontrée par notre territoire, les présidents de chacune des fédérations de l'immobilier (il n'en manquait aucun) et les directeurs généraux des principaux organismes et établissements publics du territoire ont formulé à la Métropole des propositions de mesure. Elles ont principalement porté sur la solvabilisation de la primo accession, la création de réserves foncières

pour promouvoir du logement abordable, un plan d'action en faveur des logements communaux, l'identification d'un gisement de bureaux obsolètes à transformer en logements, la prévention de la dégradation des immeubles et des copropriétés sans oublier la facilitation du financement de la rénovation énergétique.

Les professionnels de l'immobilier ont ainsi été force de proposition dans le cadre d'un dialogue constructif avec la Métropole. Laure-Agnès Caradec et David Ytier ont souligné la pertinence des propositions et s'attacheront à en examiner leur opérationnalité.

Acteurs Immo a une nouvelle fois fait preuve de sa capacité à réunir les décideurs de l'immobilier et d'organiser des échanges constructifs.



**Thierry MOALLIC**  
Président d'Acteurs Immo

Acteurs Immo a réuni l'ensemble des présidents de fédération de l'acte de construire et les directeurs généraux des principaux organismes de l'habitat pour dialoguer avec les élus de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Chacun d'eux a suggéré une proposition concrète d'action à mettre en place que David YTIER et Laure-Agnès CARADEC ont promis d'analyser et de tester auprès de leurs services.

Programmée le 21 mai, la rencontre de toutes les familles de la construction avec la métropole Aix-Marseille-Provence s'est déroulée le lendemain de la mort de Jean-Claude Gaudin. De fait, Martine Vassal, présidente de la Métropole, s'est excusée. Mais Laure-Agnès CARADEC, conseillère métropolitaine déléguée à la planification (PLUi) et à l'urbanisme, et David YTIER, vice-président délégué au logement, à l'habitat et à la lutte contre l'habitat indigne, **étaient bien présents pour rencontrer et écouter les présidents de fédérations et les directeurs généraux des principaux organismes de l'habitat réunis par Acteurs Immo.**

## DES ÉLUS PRÊTS À ÉCHANGER



David YTIER, vice-président de la métropole Aix-Marseille-Provence, délégué au logement, à l'habitat et à la lutte contre l'habitat indigne

En introduction, **David YTIER** annonce qu'il est très heureux de participer à cette rencontre. « Acteurs immo, c'est la famille de l'immobilier, c'est très agréable d'échanger avec vous tous. Nous n'avons pas forcément les réponses immédiates à vos questions, mais elles infusent en nous et ça permet de nous en inspirer dans l'élaboration de nos politiques publiques. »

Il explique que ce n'est pas facile de « faire travailler ensemble 92 communes réparties sur 3 départements, qui ne l'avaient jamais fait auparavant, et apprendre en avançant. En deux ans à peine, nous avons réussi à établir un PLH adopté à l'unanimité du conseil métropolitain, à 100 % des 92 maires. Avec ce document, **nous avons gravé une volonté politique de construire des logements**, en doublant la production régulièrement réalisée ces dernières années. »

Toute l'organisation métropolitaine est donc en capacité de se mettre en marche désormais pour mettre en musique les objectifs du PLH. « *Aucun maire n'a été forcé à signer, donc je pense qu'ils vont tout mettre en œuvre pour y arriver.* »

David YTIER avoue qu'à côté de la problématique logement, « **Le sujet fondamental de la métropole**, ce sont évidemment les transports. Nous allons être soutenus financièrement par le plan Marseille en grand pour inaugurer de nouvelles lignes, donner de nouveaux moyens de développement de la mobilité sur le territoire. »

**« Aucun maire n'a été forcé à signer, donc je pense qu'il vont tout mettre en œuvre pour y arriver. »**

**David YTIER**



Laure-Agnès CARADEC, Conseillère métropolitaine, déléguée à la planification (PLUi), à l'urbanisme, Présidente de l'AGAM et d'Euroméditerranée

**Laure-Agnès CARADEC**, pour sa part, insiste sur le fait que « les choses sont très compliquées. Vous avez le Sradet, le PLH, le PLUi sur chacun des ex-conseils

de territoire, **et la difficulté c'est qu'il faut être cohérent sur l'ensemble de ces documents** de planification. Produire du logement est bien sûr obligatoire, mais la loi nous donne des injonctions contradictoires, Climat & Résilience, plans de prévention des risques, problème du trait de côte, zéro artificialisation nette, refaire la ville sur la ville... Comment fait-on quand il n'y a plus de foncier disponible ? Démolir ? Pas facile ! Et puis il faut mettre en adéquation les nouveaux logements avec le plan de mobilité. Tout ça est lourd de conséquences. »

Elle souscrit totalement au projet du gouvernement de réindustrialiser la France, mais dans le concret, elle voit en même temps les contraintes et les problèmes. « A Fos, avec les projets de réindustrialisation qui se profilent, il va obligatoirement falloir construire de nouveaux logements pour accueillir les nouveaux salariés, mais les freins sont toujours là. **Je pense que la loi SRU et son quota de logements sociaux devrait être revisitée.** » Laure-Agnès CARADEC pense qu'il faut plutôt miser sur la gamme complète du logement. « Il manque beaucoup de logements intermédiaires sur notre territoire, il faut ouvrir la focale, permettre un véritable parcours résidentiel **avec une production de logements sur tout le spectre.** »

Depuis 2020, le Covid et le changement de mairie, elle estime qu'il y a un frein total à la production de logements. Elle insiste sur le fait qu'une fois la machine arrêtée, il est très difficile de la relancer. Elle donne un exemple qu'elle connaît bien, sur Euroméditerranée, où il y a « des permis de construire purgés et pour autant les opérateurs n'arrivent pas au bout des programmes. Les équilibres ne sont plus là. **Il va falloir que nous sachions assouplir les exigences théoriques pour pouvoir construire réellement.** Peut-être faut-il élaborer des programmes contracycliques, réaliser des instituts de formation, des campus universitaires, des résidences étudiantes, si le logement reste bloqué. Tout comme il faut continuer à construire des bureaux, c'est important. »



« Il va nous falloir faire ce qui est le plus difficile, intervenir sur la ville existante, réhabiliter, rappeler »

Laure-Agnès CARADEC

Sur Euroméditerranée, Laure-Agnès CARADEC fait remarquer qu'« il n'y a pas de vacance ». Elle estime que l'État et la Ville de Marseille doivent poursuivre leurs efforts « pour créer des espaces publics sereins et sûres ». Pour autant, elle se dit optimiste. « La volonté de la Ville est réelle, même si les obstacles sont bien là, le manque de foncier est bien là. Il va nous falloir faire ce qui est le plus difficile, intervenir sur la ville existante, réhabiliter, rappeler. »

## AIDER LES PRIMO-ACCÉDANTS

C'est alors au tour des présidents de fédérations de faire part de leurs propositions pour résoudre la crise. Des propositions réalistes qui doivent pouvoir être appliquées par la Métropole.



Arnaud BASTIDE, Président de la FPI Provence

Pour **Arnaud BASTIDE**, président de la **fédération des promoteurs immobiliers (FPI Provence)**, la crise du logement est un sujet sociétal qui pourrait engendrer très prochainement des conflits sociaux importants. De ce fait, « **même si c'est un sujet de politique nationale, le local ne peut pas s'en désintéresser** ». Ne serait-ce que sur l'aspect économique, avec une filière entière qui est en train de sombrer. « Comment faire pour ne pas casser



Thierry MOALLIC, Président d'Acteurs Immo à l'Espace Jouenne

*l'outil de production ? Il y a en ce moment une double crise dans notre secteur, de l'offre et de la demande. Nous avons aujourd'hui des permis purgés pour des opérations qui ne démarrent pas parce que l'économie de ces opérations n'est plus viable. **C'est là que la métropole pourrait intervenir pour aider les promoteurs à aller au bout de ces opérations en solvabilisant les primo-accédants. Par un prêt à taux zéro, par exemple.*** » Arnaud Bastide regrette aussi que la seule réaction vis-à-vis des maires qui ne construisent pas soit une pénalité financière. « **Aidons plutôt les maires bâtisseurs.** Cela aussi peut être organisé au niveau local avec des aides spécifiques de la Métropole. »

Sur la question du foncier, enfin, le président de la fédération des promoteurs aimerait que la puissance publique s'investisse un peu plus dans la mise à disposition de foncier. « Quelle que soit la façon de faire, il faut tout essayer pour générer du foncier sur le territoire. Par ailleurs, les documents d'urbanisme parlent toujours de densité maximale à ne pas dépasser, je préférerais pour ma part qu'ils stipulent des densités minimales. »

## TRANSFORMER DES BUREAUX EN LOGEMENTS



Claude BERTOLINO, directrice de l'établissement public foncier régional

**Claude BERTOLINO**, directrice de l'établissement public foncier régional (EPF Paca), admet que « le contexte n'est pas réjouissant ». Pour autant, elle pointe un nombre non négligeable de maires bâtisseurs sur le territoire. « Nous avons le Fonds Friche pour les aider financièrement ». Elle exhorte les personnes présentes à bien garder à l'esprit qu'il y a vraiment des besoins et qu'« **en aucun cas nous ne sommes en situation de suroffre** ». « Quand je suis arrivée à Marseille en 2000, il y avait en Île-de-France la même tension que je vois aujourd'hui sur le territoire métropolitain. La solution a été effectivement d'**aider massivement les maires qui construisent**. Plus on construit et plus on est aidé. Il faut

réellement encourager les élus tout de suite, je dis bien tout de suite, bien avant 2026 ».

## « Il faut réellement encourager les élus tout de suite, je dis bien tout de suite, bien avant 2026 »

Claude BERTOLINO

Elle pointe également un déplacement de plus en plus fréquent des habitants du territoire hors de la métropole, faute de pouvoir se loger sur place. « Il faut leur redonner envie de rester. En Île-de-France, il y avait 10 millions de mètres carrés de bureaux vides qu'on a pu transformer en logements. Sur Aix-Marseille-Provence, je ne connais pas le chiffre, mais je suis certaine qu'il y a là de vrais gisements fonciers. Il faut aller les chercher. »

### PRIORISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX



Sandrine BORDIN, Directrice générale d'Action Logement

**Sandrine BORDIN, Directrice d'Action Logement**, gère la part des employeurs à l'effort de construction. Pour elle, beaucoup plus que le choc de l'offre qu'on nous annonce depuis longtemps, la réalité à laquelle elle est confrontée, « **c'est plutôt un choc de la demande**. Nous avons mis en place un outil qui recense cette demande. On voit très nettement que la liste est très longue. Nous devons absolument mobiliser du foncier pour construire, c'est indispensable. Et prioriser la construction de logements sociaux ». Les projets de développement qui commencent à se matérialiser sur la zone de Fos sont pour elle un



Les membres et sympathisants d'Acteurs Immo réunis le 21 mai 2024 à l'Espace Jouenne

exemple type du défi qui attend les professionnels. « Il faudra construire à grande échelle pour que tous les emplois prévus puissent être occupés par de nouveaux arrivants, **sans quoi le développement annoncé n'aura pas lieu**. Je sais que tous les opérateurs, organismes Hlm comme promoteurs, tous ont une grande envie de faire, mais il faut les accompagner pour savoir où et comment ils peuvent construire. »

### SOLVABILISER LES MÉNAGES



Aurélien COUSI, Directrice générale d'Euroméditerranée

**Aurélien COUSI, directrice générale d'Euroméditerranée**, annonce que l'établissement public possède du foncier disponible et qu'il a identifié les projets à développer. « La difficulté pour nous, aujourd'hui, vient de la désolvabilisation très forte des ménages. **Sans acheteurs, nos**

**programmes ne pourront pas se réaliser**. Il faut trouver des solutions pragmatiques, identifier des filières, pour passer d'une logique de contrainte à une logique de production. »

Elle se dit « tout à fait d'accord » avec Arnaud BASTIDE sur le fait d'aider les acquéreurs de logements, mais, ajoute-t-elle, « il faut également aider les investisseurs dans les immeubles de bureaux pour pouvoir lancer des opérations en blanc, avant même la commercialisation ».

### AIDER LES PETITES COPROPRIÉTÉS



François-Xavier GUIES, Président de la Fnaim des Bouches-du-Rhône

**François-Xavier GUIES, président de la Fnaim des Bouches-du-Rhône**, tient à « soulever ici le problème des copropriétés ». Il précise que la majeure partie des gens jouent le jeu dans les copropriétés, « mais il suffit justement



qu'un seul copropriétaire soit défaillant pour qu'on nomme un administrateur judiciaire. **C'est une procédure lourde et longue qui plombe littéralement un grand nombre de copropriétés.** Il faut s'inspirer du dispositif FSL sur la question des loyers pour trouver un système de fonds mutualisé qui viendrait en aide aux copropriétés. »

**« Il faut s'inspirer du dispositif FSL pour trouver un système de fonds mutualisé qui viendrait en aide aux copropriétés »**  
**François-Xavier GUI**

## AMÉLIORER LE PERMIS DE LOUER



Auguste LAFON, Président de l'UNPI des Bouches-du-Rhône

**Auguste LAFON, président de l'UNPI des Bouches-du-Rhône,** explique que « dans les zones où est instauré le permis de louer, cela permet de fluidifier le marché. C'est une façon d'organiser le contradictoire entre bailleurs et services. Il faudrait simplement améliorer le système en le rendant valable sur deux ans et **non pas sur une seule relocation.** S'il faut refaire la procédure à chaque fois, **cela créé obligatoirement de la vacance,** quelquefois jusqu'à trois mois sur l'année, et ça n'est pas efficace ».

## AIDER L'INDIVIDUEL DE LA MÊME FAÇON QUE LE COLLECTIF



Philippe MALEVAL, Président de Pôle Habitat FFB des Bouches-du-Rhône

Pour **Philippe MALEVAL, président du pôle habitat FFB des Bouches-du-Rhône,** « la question n'est pas tant de produire, mais c'est ensuite de vendre. Il est effectivement essentiel de solvabiliser les ménages, car on ne peut pas espérer que les coûts de construction se mettent à baisser. La Métropole pourrait **créer un prêt bonifié pour la maison individuelle de la même façon que pour l'habitat collectif.** »

## TROUVER DES SOLUTIONS COMMUNES



Éric PINATEL, président de l'Association régionale des organismes Hlm (AR Hlm Paca & Corse)

**Éric PINATEL, président de l'Association régionale des organismes Hlm (AR Hlm Paca & Corse),** affirme pour sa part que « tous les acteurs de la construction sont solidaires. Si un seul d'entre nous coince, plus rien ne fonctionne. C'est pour cela que je pense que **les solutions ne peuvent être que communes, pensées et réalisées ensemble.** » Il énonce quelques chiffres. En région Paca,

l'objectif de production de logements sociaux était de 12 000 pour l'année 2023, et la production finale a été de 7 000. « *Pourtant, quand on regarde les chiffres, nous avons investi plus en 2023 qu'en 2022. Pourquoi ? Parce que nous avons construit de façon significative beaucoup plus de logements intermédiaires.* Malheureusement, ces logements intermédiaires ne sont pas recensés dans les statistiques et cet effort de construction passe donc totalement sous silence. »

Le président de l'AR Hlm insiste également sur le fait que les bailleurs sociaux « ont investi cette année dans les copropriétés dégradées et dans la résorption de l'habitat indigne. **C'est-à-dire qu'ils ne font pas que des logements sociaux.** » « *Le quota SRU ? Cela devient uniquement une problématique financière, au travers des amendes infligées aux maires, qui masque complètement la question du réel besoin.* »

Pour **Éric PINATEL,** l'expression « logement abordable » signifie simplement un logement que nos concitoyens sont en capacité de payer. Il précise que le but ne semble pas atteint. « *À l'heure actuelle, on voit bien que de nombreux ménages ont de grandes difficultés à accéder à un logement.* La recrudescence des squats et des économies déviantes sont là pour nous le rappeler ».

**« Le quota SRU devient uniquement une problématique financière, au travers des amendes infligées aux maires, qui masque complètement la question du réel besoin »**  
**Éric PINATEL**

Comment faire pour construire ? **Éric PINATEL** pense que la profession doit se prendre en main sans attendre. « *Nous accompagnons les promoteurs privés, cela depuis longtemps, mais nous avons du mal à accéder au foncier. Il faudrait constituer de grandes réserves de foncier, des zones où on sait pouvoir construire du logement.* Une grosse partie de la production aujourd'hui se tourne

vers la transformation de l'existant, les opérations d'acquisition-amélioration. Il faudrait que nous puissions travailler tous ensemble, main dans la main, sur la manière de **trouver des solutions financières communes.** »

## FINANCER LA RÉALISATION DE DIAGNOSTICS FIABLES



Nicolas Rastit, président de l'Unis Marseille Provence Corse

**Nicolas RASTIT, président de l'Unis Marseille Provence Corse,** fait deux constats. « **Les aides de l'Anah ne sont pas toutes dépensées sur notre territoire.** » Sur Marseille, il y a 14 000 copropriétés de moins de 14 lots (sur une globalité de 18 000 copropriétés). « Pour les grosses, on sait faire, pour les petites c'est beaucoup plus difficile. **Par exemple, il est très difficile d'obtenir un diagnostic de toutes les canalisations horizontales des immeubles dans le centre-ville de Marseille.** Et pourtant on sait très bien que le plus gros problème du bâti vient de là. Si on avait des diagnostics fiables, on lancerait des travaux et on pourrait alors utiliser les aides de l'Anah non dépensées. »

## DÉVELOPPER LES LOGEMENTS COMMUNAUX



Alexis ROUQUE, directeur régional de la Banque des Territoires

**Alexis ROUQUE, directeur régional de la Banque des Territoires,** propose « une petite mesure pour les petites communes ». Si dans les grandes communes, la Banque intervient déjà, c'est plus difficile dans les petites. « Il y a un gisement important sur les logements communaux. **Il faudrait créer un plan d'action spécifique sur ces logements.** La mairie est maître d'ouvrage, elle garde la main sur tout, y compris le peuplement. Et il faut que, localement, nous trouvions les moyens d'aider les maires qui veulent développer ces logements communaux ».

## LANCER UNE POLITIQUE PUBLIQUE SUR LE LOGEMENT INDIGNE



Cyril SAUVAT, président de la fédération départementale du BTP

**Cyril SAUVAT, président de la fédération départementale du BTP,** tient à préciser deux chiffres en préambule. « Le premier : 7,5 milliards d'euros par an de travaux sur le département. Le deuxième : 50 000 emplois directs. Vous voyez que **le poids économique et social du secteur du bâtiment est énorme** ». Il pense qu'il faudrait faire une loi sur l'habitat indigne qui permette d'accélérer les travaux dans le privé. « **La Métropole pourrait mettre en œuvre à grande échelle une grande politique d'intervention sur le parc privé indigne.** Plus vite on fait les travaux et moins cher ça va coûter ».

Il avance une autre proposition : « très souvent en matière de travaux énergétiques, les délais de versement des aides sont très longs. Les gens n'ont pas les moyens de faire l'avance. **La Métropole pourrait-elle financer ce délai ?** »

## « Les délais de versement des aides sont très longs. La Métropole pourrait-elle financer ce délai ? »

Cyril SAUVAT



Jean-Sébastien DURACHER, président de la Chambre des notaires des Bouches-du-Rhône

**Jean-Sébastien DURACHER, président de la Chambre des notaires des Bouches-du-Rhône,** explique que « le Congrès des notaires, en septembre 2023, a décidé de mandater une réflexion à laquelle ont participé 20 notaires pendant deux ans. **Deux pistes ont été pointées, la surélévation et le logement intermédiaire.** Le rapport définitif sera remis en 2025. Il faudrait que nous puissions avoir l'audace de développer ces pistes, mais nous n'y croyons pas, l'attentisme est trop présent et donc néfaste. » Plus pragmatiquement, la Chambre des notaires propose « **un abattement fiscal dans les droits de succession si les héritiers s'engagent à construire ou à créer une résidence principale.** C'est une mesure nationale, mais elle pourrait être aidée par la Métropole ».

## SORTIR DU « SAUPOUDRAGE »

Laure-Agnès CARADEC estime que toutes ces propositions sont « très intéressantes. Il y a des idées qui doivent être traitées au niveau national, **mais il peut y avoir des déclinaisons locales.** Ici, à l'échelle de la SPAI-In, énormément d'investissements sont engagés. C'est un lieu qui déjà concentre une vraie réflexion ».

David YTIER, pour sa part, est partant pour « *favoriser le parcours résidentiel, c'est essentiel et c'est notre ambition. **Nous réfléchissons à une aide ciblée.** Je pense que ce qui existe aujourd'hui est du domaine du saupoudrage. Il va falloir créer un dispositif qui soit vraiment efficace pour aider les jeunes ménages à accéder à la propriété. Peut-être un mécanisme à flécher vers les centres anciens et la réhabilitation ? A voir... **En resserrant les aides, on peut arriver à augmenter les montants.** »*

## « Il va falloir créer un dispositif efficace pour aider les jeunes ménages. Peut-être un mécanisme à flécher vers les centres anciens et la réhabilitation ? »

**David YTIER**

Le vice-président de la Métropole insiste sur le fait que « *la problématique des petites copropriétés est très délicate. Quand il y a défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires, c'est souvent fatal dans une petite copropriété. **Le champ de la reconquête du parc privé est colossal.** »*

Le travail à faire est aussi « *immense* » sur la question des aides de l'Anah. « *Plusieurs sites sur le territoire sont concernés. La Métropole exploite beaucoup les aides de l'Anah, mais pas forcément toujours là où il le faudrait. Pour bien faire, **nous devrions pouvoir réaliser des enquêtes sur tous les ménages du centre-ville, immeuble par immeuble.** On est là vraiment dans le dur* ».

Après que David YTIER a réitéré la volonté de la Métropole de **prendre en compte toutes les propositions des participants** pour les soumettre à des réflexions poussées, Thierry MOALLIC, en guise de conclusion des échanges, suggère que **certaines aides métropolitaines ciblées puissent être adossées à des dispositifs nationaux pour en augmenter l'efficacité.**

**Michel COUARTOU**

## Contact

Courriel : [acteursimmo@gmail.com](mailto:acteursimmo@gmail.com)

## Réseaux sociaux

X : [@acteursImmo](https://twitter.com/acteursImmo)

Linkedin : [https://www.linkedin.com/](https://www.linkedin.com/company/acteurs-immo/)

[company/acteurs-immo/](https://www.linkedin.com/company/acteurs-immo/)