



L'essentiel

Retour sur la conférence-débat du mardi 16 mai 2023

Quel est l'avenir de l'immobilier social sur la métropole Aix-Marseille-Provence ?

n°8

EDITO

Au sein de la métropole AMP, l'utilité du logement social n'est pas à démontrer. Le parc locatif social loge 315 000 habitants dans 170 000 logements sociaux.

Acteurs essentiels des politiques de l'habitat, les bailleurs sociaux sont confrontés à de nombreux enjeux :

- Produire davantage de logements pour répondre à une demande croissante (85 000 demandeurs de logements sociaux à l'échelle de la Métropole) ;
- Rénover leurs logements afin qu'ils soient plus performants sur le plan énergétique.

Ces deux objectifs ne sont pas si simples à atteindre du fait d'un contexte aujourd'hui très contraint.

En effet, la construction neuve va se heurter de plus en plus à l'obligation de sobriété foncière induite par l'application progressive de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Malgré tout, le Programme Local Métropolitain (PLH) prévoit une production annuelle de 4 700 logements sociaux.

D'autre part, l'augmentation du taux du livret A peut mettre en difficulté les bailleurs sociaux qui tirent leur financement de ce produit d'épargne.

Le 16 mai 2023, en partenariat avec l'Association Régionale HLM Paca et Corse (ArHlm), le think tank Acteurs Immo a tenté de répondre à la question de savoir quel peut être l'avenir du logement social sur le territoire de la métropole AMP.

4 personnalités du logement social sont venues apporter aux membres d'Acteurs Immo leur expertise sur le sujet : Pascal Friquet, Président de l'ArHlm Paca et Corse, Robin Hamadi, Directeur de l'ArHlm Paca et Corse, Jean-Louis Ervoès, Directeur Général de 13 Habitat et Nathalie Calise, Secrétaire générale et Directrice de la communication et de l'engagement responsable d'Erilia.

Ces deux heures de conférence-débat ont permis à près de 70 acteurs de l'immobilier de comprendre que **le logement social est un bien commun précieux qu'il faut protéger car il est au cœur de la politique du logement.**



Thierry MOALLIC
Président d'Acteurs Immo

LE LOGEMENT SOCIAL, MAILLON ESSENTIEL DANS LA RELANCE DE LA CONSTRUCTION

Invités à présenter les arcanes du logement social devant Acteurs Immo, les invités de la conférence du 16 mai 2023 ont brossé le portrait d'un secteur très réglementé, à qui la puissance publique demande beaucoup sans forcément l'aider à la mesure de ses attentes, qui doit faire face à de nombreuses idées reçues, souvent fausses, et sur lequel repose une grande responsabilité : permettre à nos concitoyens de se loger dans des conditions abordables près de leur lieu de travail. Une situation qui s'apparente beaucoup à la quadrature du cercle.



Pascal FRIQUET
Président de l'ARHLM PACA et Corse et président des directoires des sociétés Logis Familial Varoises et Logis Familial (groupe 1001 Vie Habitat)

En préambule de la conférence d'Acteurs Immo consacrée au logement social, **Pascal Friquet, président de l'AR Hlm Paca & Corse**, explique comment sont organisées les instances du mouvement Hlm. « Notre famille regroupe plusieurs typologies d'organismes. Il y a d'abord les **Offices publics de l'habitat (OPH)**, qui sont tenus par une collectivité, au niveau départemental ou au niveau d'un établissement public de coopération intercommunale (communauté d'agglomération ou métropole). Le décideur, c'est la collectivité. Ensuite, il y a les **Entreprises sociales pour l'habitat (ESH)**, ce sont des sociétés anonymes qui n'ont pas de lien avec une collectivité. Elles sont détenues par des institutionnels, des

banques en général, mais ça peut être le Medef à travers Action Logement, des assurances, des grands investisseurs privés. »

CINQ GRANDES FAMILLES DANS L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

À côté de ces deux grandes familles, Pascal Friquet en cite encore deux autres, plus petites, « **les coopératives**, qui regroupent des gens qui se sont associés pour créer des logements sociaux, et puis **les Entreprises publiques locales (EPL)** qu'on appelait avant les SEM. Ces quatre familles sont regroupées au sein de **l'Union sociale pour l'habitat (USH)**. Pour faciliter la prise de décision entre ces quatre familles (il pourrait y avoir des votes à 2 contre 2), on a créé une cinquième famille, **la fédération nationale des associations régionales (FNAR)** ».

Une façon peut-être d'admettre qu'entre OPH et ESH, on n'est pas toujours sur la même ligne, avec des modèles économiques et des modes de fonctionnement qui sont différents...

Dans les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse, l'Association régionale compte 39 adhérents, toutes familles confondues **qui gèrent près de 350 000 logements**. Cela représente 7,8 % des résidences principales, alors que la loi SRU stipule que toute commune de plus de 3 500 habitants située dans un EPCI (communauté d'agglomération ou métropole) doit avoir 25 % de logements sociaux. Une marche très difficile à monter dans la région.

Une autre loi a obligé les organismes à se rapprocher. **Toutes les structures qui géraient moins de 12 000 logements devaient s'associer avec une structure plus importante**. Sur le même territoire, le projet était qu'il n'y aurait plus qu'un seul organisme par EPCI. « Au final, en fait, l'État souhaite avoir en face de lui, au niveau du logement social, une vingtaine de très grosses sociétés de façon à pouvoir les mettre tous autour de la table et pouvoir mener des discussions avec l'ensemble du monde Hlm. Mais les élus locaux, qui ont leurs propres outils, souhaitent pouvoir continuer à gérer leurs propres

organismes. En revanche, dans les ESH, qui n'ont pas d'ancrage territorial aussi marqué, il y a eu beaucoup de regroupements, beaucoup de sociétés qui ont fusionné. CDC Habitat, par exemple, est une seule société nationale. Il y a aussi des groupes. Habitat en région qui rassemble plusieurs sociétés qui peuvent éventuellement intervenir sur le même territoire. Dans mon groupe, 1001 Vie Habitat, il y a des sociétés comme Logis familial, Logis familial varois, Logis Méditerranée, qui interviennent chacune exclusivement sur un département, même si elles appartiennent au même groupe. »

Pascal Friquet ajoute que de nombreuses rumeurs prêtent à l'État le projet de faire passer « une deuxième lame » sur ces regroupements obligatoires en plaçant la barre minimale à 80 000 ou 100 000 logements pour réduire encore plus fortement le nombre de bailleurs sociaux.

L'ASSOCIATION RÉGIONALE, UNE INTERFACE AVEC LES POUVOIRS PUBLICS

Si, au niveau national, chaque famille d'organismes Hlm fait partie d'une fédération dont le but est de faire du lobbying pour ses membres, même s'ils parlent aussi d'une seule voix par l'intermédiaire de l'USH face aux pouvoirs publics, le fonctionnement est un peu différent en région. « **Sur le plan régional, les associations sont là pour dialoguer avec les élus et pour leur faire passer le message global du mouvement Hlm**. Il est très difficile pour un bailleur social d'avoir des relations directes avec les élus quand il s'agit de conditions générales d'exercice de nos métiers. Un bailleur social va travailler avec un maire pour monter une opération dans sa commune, mais quand la commune dit, par exemple, qu'il faut rehausser la hauteur sous plafond de nos logements, c'est l'Association régionale qui peut expliquer au maire et à ses services qu'une telle hausse nous ferait perdre un étage sur cinq. Et qu'il faut peut-être revoir cette règle. C'est beaucoup plus difficile pour le bailleur s'il est seul. L'Association régionale joue le rôle d'une

interface entre les organismes Hlm et la puissance publique au sens large. »

Pour ce qui est du modèle économique du logement social, Pascal Friquet précise que chaque opération, **chaque programme est financé grâce à 70 à 80 % d'emprunts**. Dans ces conditions, l'augmentation du taux du Livret A, sur lequel sont indexés les prêts des organismes, a une incidence très grave sur les finances globales des bailleurs. « Il y a 2 ans, le taux du livret A était à 0,5 %. Il est passé en février dernier à 3 % et vraisemblablement il devrait passer au mois d'août à 3,5 ou 4 %. Cela représente plusieurs millions ou même plusieurs dizaines de millions d'euros d'augmentation sur les annuités de remboursement des prêts, selon que le bailleur aura du patrimoine construit plus ou moins récemment. **Paradoxalement, ce sont les organismes qui ont le plus construit, et donc emprunté, qui sont pénalisés.** »

L'augmentation du taux du Livret A représente plusieurs dizaines de millions supplémentaires dans les annuités de remboursement des prêts

Une fois financés les coûts de construction, il y a quand même aussi deux ou trois petites choses à assurer, « les coûts d'exploitation, les salariés à payer, le patrimoine à entretenir, et avec tout ça, **la capacité d'autofinancement se réduit fortement**. Globalement, les bailleurs sociaux, lorsque l'organisme est correctement géré, avaient l'habitude d'avoir une capacité d'autofinancement qui variait entre 10 et 15 % de leur chiffre d'affaires. Cette année, à cause de la hausse du taux du Livret A, on est plutôt aux alentours de 3 à 4 %. **Certains organismes ont même déjà un taux d'autofinancement négatif**, c'est-à-dire qu'ils ne produisent plus de fonds propres pour pouvoir investir dans un patrimoine nouveau. »

Si on revient sur le chiffre de 80 % d'emprunts par opération, qui paye les 20 % qui restent ? « Un petit peu



Les intervenants : Thierry MOALLIC, Pascal FRIQUET, Jean-Louis ERVOES et Nathalie CALISE

d'aides et de subventions, mais la grande partie est assurée par les fonds propres de l'organisme ».

UNE POLITIQUE GOUVERNEMENTALE QUI N'AIDE PAS PARTICULIÈREMENT LE LOGEMENT SOCIAL

À ce stade, Pascal Friquet tient à insister sur le fait que, contrairement à ce qu'on croit, le logement social n'est pas un secteur fortement aidé. « Les subventions sont très faibles par rapport au coût final. En fait, l'État aide le secteur principalement au travers de la TVA à taux réduit (5,5 %). Malheureusement, ce taux ne s'applique que pour les logements estampillés « PLAI » (prêt locatif aidé d'intégration). Pour les PLUS (prêts locatifs à usage social), nous avons une TVA à 10 %. Ce sont des logements dont les loyers sont plafonnés un petit peu plus haut que le PLAI, mais il faut savoir que **80 % de la population est éligible à ces logements PLUS**. Cela veut dire que le gouvernement ne considère pas le PLUS comme un produit de première nécessité. On a vraiment du mal à comprendre ça. Nous militons actuellement pour que le PLUS bénéficie aussi d'une TVA à 5,5 % ».

L'impact de la hausse du Livret A est d'autant plus important pour les organismes Hlm, explique Pascal Friquet, « que l'État a opéré

des prélèvements sur nos recettes. Le gouvernement a décidé de baisser les APL, les aides personnalisées au logement que perçoivent les locataires, mais ceux-ci ne se sont aperçus de rien parce que, **dans le même temps, il a obligé les organismes Hlm à baisser d'autant leurs loyers**. C'est ce qu'on a appelé la RLS, la réduction de loyer de solidarité. Le locataire qui s'est intéressé à la question aura vu le montant de son APL diminuer et sa quittance de loyer baisser de la même somme. Pour tous les locataires, rien n'a changé, mais pour les organismes HLM, **ce sont des recettes d'exploitation en moins.** »

Avant la crise, le prix du kWh de gaz était aux alentours de 20 €. Il est monté à 100, 150 et même 170 € sur la période la plus haute. Il se stabilise aujourd'hui vers 40/45 €

Les locataires ont à faire face à l'augmentation folle du coût de l'énergie. « Les organismes Hlm sont très inquiets de cette situation, parce qu'un locataire qui ne pourra pas assumer ces augmentations de l'énergie aura obligatoirement des difficultés à payer son loyer. Avant la crise, le prix du kWh de gaz était autour de 20 €.

Les organismes Hlm avaient signé des contrats d'approvisionnement dans ces prix. Ceux qui ont dû renouveler leur contrat à la fin 2022 **ont vu les prix exploser jusqu'à 100 €, 150 € et quelquefois 170 € sur la période la plus haute**. Comment faire ? Il y a un bailleur à Marseille qui a fait les frais de cette augmentation et qui a dû essuyer la colère de ses locataires. Il a pu négocier des contrats courts avec des taux variables, comme tous les organismes qui se sont trouvés dans la même situation et aujourd'hui le prix a considérablement baissé. On est aux alentours de 70 euros, **on pense que le prix va se stabiliser définitivement à 40 ou 45 euros, mais toujours plus cher que le tarif d'avant crise**. Il va falloir s'adapter. »

La plupart des bailleurs sociaux n'ont même pas bénéficié du bouclier tarifaire que l'État a mis en place pour les installations collectives. Le prix plafond du bouclier était à 88 euros et la plupart étaient en dessous, entre 70 et 77 euros. « Si le prix reste à ce niveau de 40 / 45 €, les bailleurs se disent qu'ils vont acheter du gaz vert. Il faudra rajouter 10 à 15 € du kWh, mais cela fera un prix final aux alentours de 60 €. La grande majorité d'entre eux préfèrent un prix de cet ordre avec l'option de décarboner leur parc. »

LA CONSTRUCTION, OUI, MAIS L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL EST AUSSI TRÈS PRÉSENT



Robin HAMADI
Directeur de l'ARHLM PACA et Corse

Robin Hamadi, directeur de l'AR Hlm Paca & Corse, revient sur les métiers très divers assurés par les bailleurs sociaux. « Les organismes Hlm ne sont pas simplement des constructeurs, ils sont plutôt des opérateurs globaux. Ils interviennent à la fois sur la gestion d'actifs, la gestion locative, l'accompagnement social, la gestion du patrimoine et aujourd'hui la résorption des passoires thermiques et la décarbonation du parc. Leur ADN, le sujet central pour un organisme Hlm, le supplément d'âme que les bailleurs mettent au quotidien en œuvre sur le terrain, c'est l'accompagnement social, au sens large, de leurs locataires. L'Association régionale travaille sur tous ces sujets. »

On le voit en effet dans toutes les opérations de réhabilitation des villes, de redynamisation des quartiers, **les bailleurs interviennent de plus en plus sur l'aménagement d'une manière générale**, dans la mesure où ils sont des interlocuteurs privilégiés des collectivités et des communes. Ils ne font plus uniquement du logement, mais dans la grande majorité des cas, ils interviennent aussi sur des équipements spécifiques, que ce soit à l'échelle de la commune, ou à celle du département. Un bailleur social aujourd'hui peut aussi bien construire du tertiaire ou être propriétaire de locaux de stationnement.

DÉVELOPPER UNE OFFRE NOUVELLE AU-DELÀ DU LOGEMENT NEUF

Et cela même si le but ultime de leurs interventions reste toujours de créer des logements pour ceux qui en ont besoin. « Il y a, à l'échelle du département, 100 000 demandeurs de logement, énonce Robin Hamadi. Avec un taux de rotation dans le parc Hlm qui est aujourd'hui très faible, il est absolument nécessaire de développer une offre nouvelle. Et cela, sous toutes ses formes. À la fois du neuf, c'est ce qu'on fait depuis des années, mais aussi aujourd'hui de **la réhabilitation d'immeubles dégradés dans les centres anciens des villes**, des bourgs, ou même des villages. On appelle ça des acquisitions-améliorations, c'est-à-dire des immeubles anciens que les bailleurs sociaux achètent, améliorent et conventionnent pour en faire du parc social. Sur les copropriétés dégradées, les organismes Hlm sont de plus en plus souvent appelés à la rescousse, ou quand une foncière fait faillite. Les bailleurs rachètent le patrimoine pour conventionner des logements dans le parc social. »

L'imaginaire collectif des tours et des barres qu'on associe au logement social fait qu'on pense que les bailleurs sociaux ne font que du logement collectif, mais ils sont aussi sur l'individuel, dans les petites communes, sous la forme de villas. **Ils interviennent sur des résidences spécifiques**, « par exemple pour les jeunes, pour les étudiants, pour les



Près de 70 membres et sympathisants d'Acteurs Immo réunis le 16 mai 2023 à l'Espace Jouenne

apprentis, pour les seniors, les foyers de jeunes travailleurs, les foyers pour migrants, les centres d'hébergement... La palette de produits est vraiment très importante ». Autre idée reçue, les bailleurs sociaux ne feraient que du 100 % locatif. « En fait, ils interviennent de plus en plus souvent dans les copropriétés. Dans certains cas, ils sont appelés à racheter du patrimoine pour réaliser des travaux lourds et améliorer la copropriété dans son ensemble. »

Les bailleurs sociaux doivent absolument développer une offre nouvelle, pas seulement du logement, mais aussi des résidences spécifiques, du tertiaire, des commerces...

La prévention des impayés est au cœur de l'accompagnement social qu'effectuent les bailleurs sociaux auprès de leurs locataires. « **La prévention au sens large est dans l'ADN du bailleur social, la prévention des impayés, des expulsions, la prévention en matière de santé et particulièrement de santé mentale, ou en matière d'autonomie des seniors, d'hygiène...** Le COVID a fragilisé encore plus les populations vivant dans les Hlm, et le coût de l'énergie est une bombe à retardement. Sur la globalité des charges locatives, on estime que le locataire devra faire un effort de l'ordre de 400 à 500 € par an. Il payait jusqu'à présent en moyenne à peu près 1 500 € par an de charges locatives, **il va vraisemblablement être amené à payer 1 900 à 2 000 €**. Pour un locataire Hlm, ce sont des sommes très importantes. »

Dans la région, il y a 80 conseillers en économie sociale et familiale, qui vont régulièrement au domicile des locataires pour essayer de trouver des solutions à leurs problèmes. Avec les partenaires traditionnels, notamment le Conseil départemental, les bailleurs sociaux gèrent des morceaux de ville. « Quand on a 3 000, 4 000, 5 000 logements sur une commune, il y a



Yannick STASIA, Louisa TIGHILT, Nadia DUCLAUT, Robin HAMADI, Thierry MOALLIC, Olivier ROUX, Jean-Louis ERVOES, Pascal FRIQUET et Nathalie CALISE

évidemment la nécessité d'intervenir aux côtés de la municipalité pour mener des projets sociaux **et faire en sorte que le tissu urbain fonctionne correctement**. La qualité de service, c'est un énorme sujet. On a mis en place des plateformes téléphoniques pour mesurer la qualité de service auprès de nos locataires, lesquels siègent dans nos conseils d'administration, nos conseils de surveillance, élus par leurs pairs. Il y a un véritable dialogue qui s'installe. Le Conseil de concertation locative, c'est l'espace de gouvernance des locataires. »

À côté de ça, le gros entretien, les réhabilitations, les rénovations, notamment énergétiques, tout cela reste à faire. Les patrimoines qui ont été construits dans les années 60 et 70 doivent encore être fonctionnels dans les années 2020/2030. « **La conséquence, c'est que nous avons un énorme problème de rénovation thermique**. Il n'y a que 4 % du parc social en France qui possède une étiquette énergétique A ou B. Toutes les autres étiquettes vont être interdites progressivement, et ce jusqu'en 2050. **Ce qui veut dire que les bailleurs sociaux ont à peine 25 ans devant eux pour rénover 96 % de leur parc**. C'est juste impossible à faire. »

Robin Hamadi montre un graphique sur lequel est représentée la situation géographique des logements sociaux dans la région. « La moitié du parc social de la région se trouve sur le

territoire de la métropole Aix-Marseille-Provence. Cela correspond à peu près à 150 000 logements. **Le quart du parc social de la région, se trouve dans la ville de Marseille**. »

LE LOGEMENT SOCIAL, VECTEUR DU DÉVELOPPEMENT LOCAL

Robin Hamadi présente alors une étude menée sur l'aire métropolitaine par la CERC (cellule économique régionale de la construction) et la Banque des Territoires. « Cette étude a pour objectif de tenter de rassurer les élus, les convaincre de délivrer les permis de construire, les autorisations de construction. Il y a une vraie nécessité de produire une offre nouvelle. Au terme de cette étude, on voit qu'à l'échelle de la métropole, sur plus de 60 000 demandeurs de logement hors mutation, c'est-à-dire qui ne sont pas dans le parc social, **39 % de ces demandeurs sont des ménages avec au moins un salarié**. Il y a des images d'Épinal dans l'inconscient collectif, les locataires Hlm n'ont pas de boulot, ils sont au chômage, ils ne peuvent pas payer de loyer. Tout cela n'incite pas les maires à construire. Et pourtant, on voit bien qu'il y a 24 000 demandeurs de Hlm qui sont salariés. Ces 24 000 salariés en quête de logements cherchent dans des communes où on a le plus de difficultés à loger ces gens. Il y a beaucoup de logements, par exemple à Aix-en-

-5-

Provence, et c'est beaucoup moins difficile que dans d'autres communes, même avec des prix élevés. En revanche, **il y a des communes avec une très grande faiblesse de l'offre, très peu de logements proposés. Et là, les tensions sont importantes.** »

Dans un T1 ou un T2, une personne logée en Hlm peut faire une économie de plus de 3 000 € par rapport au loyer du parc privé, qu'il va réinjecter dans l'économie locale

Par rapport à la demande exprimée, on s'aperçoit que la moitié des demandeurs souhaitent rester dans la commune. Il est intéressant de noter que 45 % de ces 24 000 salariés sont des personnes seules, 24 % des familles monoparentales, et 21 % des couples avec un enfant. La raison de la demande de logement Hlm, **c'est bien souvent parce que le logement actuel est trop cher.** Il y a un différentiel énorme entre le prix moyen d'une location Hlm, à peu près entre 300 et 400 € pour un T4 ou T5, et celui du marché privé, entre 1 000 et 1 200 €. **« On passe d'un prix moyen à 5 ou 6 € du mètre carré en Hlm à un prix de 11 ou 12 € le mètre carré dans le parc privé. Entre les deux, vers 8 ou 9 €, il n'y a rien, pas d'offre. Pour passer du parc social au parc privé, le locataire a un vrai gap à franchir, quasiment du simple au double, de 6 à 11 €. Très peu ont la capacité de le faire. »**

L'autre sujet de cette étude ? **Les déplacements pendulaires.** Il s'agit de mesurer l'obligation pour les salariés de se déplacer à l'intérieur ou à l'extérieur de la métropole simplement parce qu'ils ne trouvent pas de logements adaptés à leurs besoins à l'intérieur du territoire métropolitain. **« En moyenne, les personnes concernées font 110 km par jour aller-retour pour aller travailler. Par an, cela représente un budget de carburant de plus de 2 000 € et 3 tonnes de CO2 rejetées dans l'atmosphère. L'objectif pour nous est**

donc de construire en masse dans les endroits où il y a des salariés et donc des besoins en logements, pour éviter tous ces déplacements. »

L'impact sur le pouvoir d'achat de ces ménages qui pourraient se loger près de leur lieu de travail est très important et **l'incidence sur l'économie locale considérable.** En construisant du logement social dans une commune où il y a des offres d'emploi, on permet aux salariés qui sont aujourd'hui dans le parc privé ou loin de leur travail de dégager une part importante de leur budget pour le réinjecter dans l'économie locale. **« Prenons l'exemple d'une personne seule qui vit dans un T1 ou un T2 avec un loyer moyen de 528 € à Aix-en-Provence. Dans un T2 du parc social, le loyer va passer à 243 €. Le gain sur une année est de 3 238 €. De l'argent que cette personne va pouvoir dépenser dans les commerces de proximité. »**

UN INVESTISSEMENT DE 4 MILLIARDS POUR 13 HABITAT



Jean-Louis ERVOES
Directeur Général de 13 Habitat

Pour **Jean-Louis Ervoes, directeur général de 13 Habitat**, les bailleurs sociaux sont effectivement confrontés aux enjeux de la rénovation thermique, mais **« si on regarde les chiffres de manière globale, on voit tout de suite que le parc privé est beaucoup plus impacté par les étiquettes énergétiques que peut l'être le parc social »**. Public comme privé sont toutefois face à une même problématique : **« quelle que soit la façon dont on calcule le DPE, avec la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans ce qu'on appelle le nouveau DPE, le nœud du problème**

pour nous est que ce calcul est peu fiable, et pour le dire gentiment très perfectible ».

Même si 13 Habitat a plus de 100 ans et que son patrimoine aujourd'hui a 49 ans de moyenne d'âge, l'Office est plutôt bien loti sur ce plan, avec à peine plus de 200 logements en étiquette G, un peu moins de 1 000 en étiquette F et près de 4 000 en étiquette E, sur un patrimoine global de 35 000 logements. **« Ce qu'il nous faut interroger, c'est la rationalité économique du logement social. Mon OPH, pendant plus de 7 ans, n'a jamais augmenté ses loyers. Nous avons totalement décorrélé notre activité de la ressource des loyers. Peut-être que c'est une spécificité des Offices Hlm, contrairement aux ESH... »**

Aujourd'hui, c'est l'entretien « au sens large » de ce parc qui est l'objectif premier de 13 Habitat. **« Nous avons mis en place un plan stratégique de patrimoine qui représente un investissement de 4 milliards d'euros sur 18 ans, parce que, compte tenu du volume de logements concernés, 20 000 logements, les deux-tiers de notre parc, c'est le temps qu'il nous faut. »**

Jusqu'à présent les réhabilitations se chiffraient à 25 000 € par logement. Nous allons passer à 50 000 € !

L'Office est également engagé dans dix opérations de renouvellement urbain. **« On démolit, on rénove, on reconstruit. Ces dix opérations sont quasiment simultanées. L'ANRU nous subventionne, bien sûr, mais ça reste un gouffre financier. Il y a énormément de relogements à effectuer, un temps de réalisation très long, des coûts qui s'accumulent. »**

13 Habitat vient d'établir son bilan **en matière d'émissions de gaz à effet de serre**, celles que l'Office émet en direct, mais également celles de ses résidences et celles de ses partenaires. Au total, cela représente **100 000 tonnes de CO2 par an.** **« Dans notre**

plan stratégique de patrimoine, il faut absolument qu'on prenne en compte cette problématique. »

400 LOGEMENTS NEUFS PAR AN À PARTIR DE 2026

L'autre point important que soulève Jean-Louis Ervoes, c'est l'accessibilité. « **Nous travaillons énormément à l'accessibilité de nos logements.** L'État nous y aide grâce aux dégrèvements sur la taxe foncière, la TFPB. » Et puis, il y a la construction proprement dite de logements locatifs sociaux ou de logements intermédiaires. « Nous prévoyons de construire 400 logements par an à partir de 2026. Ces dernières années, nous n'avons pas été très bons dans ce domaine. **13 Habitat représente 20 % du logement social sur le territoire de la métropole et sa production représente moins de 10 %.** Il va falloir qu'on fasse mieux, c'est une ambition qu'on veut porter. »

Jean-Louis Ervoes prévoit de lancer deux grosses opérations importantes par mois, une sorte de « choc de l'offre » sur les grands ensembles que possède l'Office. « **Nous allons choisir des résidences de 700, 800 ou 1 000 logements pour les traiter en bloc.** Jusqu'à présent, les réhabilitations que pouvaient faire les bailleurs sociaux se montaient à 25 000 € par logement. Nous allons passer à 50 000 € le logement minimum pour pouvoir les traiter de façon plus importante, rentrer à l'intérieur, travailler sur les étiquettes énergétiques et être le plus pérenne possible. »

Pour ce qui est de la construction neuve, 13 Habitat envisage de travailler souvent en partenariat avec les promoteurs privés, « mais nous avons une grande capacité à produire directement. **Nous allons démolir plus de 1 000 logements sur la période, et il faudra reloger les personnes.** Il faut savoir qu'il y a une tension extrême dans tout ce qui concerne la rénovation urbaine. La reconstitution de l'offre à Marseille est très compliquée à mettre en œuvre. Il y a une forme d'impasse dans cette problématique, avec une difficulté à produire qui est indéniable. »

Ce nouveau positionnement dans une démarche de redémarrage alors que l'Office s'était un peu endormi ces dernières années, Jean-Louis Ervoes veut le mener en interne. « **Nous nous sommes engagés dans une quête de sens au travers d'une démarche RSE,** avec une recherche de nouvelles compétences en interne, de renouvellement de nos équipes. C'est loin d'être simple ». Et 13 Habitat investit fortement, sur ces fonds propres, dans ce redémarrage de la production. « **Nous n'avons pas vocation à avoir des trésoreries pléthoriques.** Je ne suis pas partisan de faire des opérations sans fonds propres. L'argent qu'on a tiré du logement social doit rester dans le logement social. » Sur la globalité de son plan stratégique, l'Office va investir 20 % des 4 milliards prévus, soit 800 millions d'euros, le reste étant constitué d'aides (un peu) et d'emprunts (beaucoup). « L'idée pour nous, c'est de gérer plus finement le rapport entre fonds propres et endettement. Cela va un petit peu plus loin qu'une simple gestion de bon père de famille, comme on dit. »

ERILIA, UNE SOCIÉTÉ À MISSION



Nathalie CALISE
Secrétaire Générale d'ERILIA - Directrice de la Communication et de l'Engagement Responsable

Nathalie Calise est secrétaire générale d'Erilia, en charge de la communication et de l'engagement responsable. Le bailleur possède un patrimoine de 65 000 logements, adossé aux Caisses d'Épargne. **Il vient d'obtenir le statut de société à mission.** « Ce statut a été créé par la loi Pacte en mai 2019, explique Nathalie Calise. Cette loi a permis d'intégrer et de donner des enjeux

sociaux et environnementaux à toutes les entreprises, quelles qu'elles soient. Elle permet de modifier les statuts pour y inscrire une raison d'être et des engagements sociaux et environnementaux. La société doit ensuite réaliser et suivre cette mission au travers d'instances dédiées. C'est la direction dans laquelle Erilia s'est engagée. »

Il fallait trouver cette « raison d'être », qui a été réfléchie avec l'ensemble des collaborateurs. **L'organisme Hlm a réalisé des interviews auprès de toutes ses parties prenantes,** les locataires, les accédants, les demandeurs de logement, les élus, toutes les associations qui sont sur les territoires et qui travaillent avec lui, les fournisseurs, et bien sûr les collaborateurs. « Nous avons réfléchi à ce qui pouvait distinguer Erilia des autres organismes. Et nous avons trouvé une phrase qui résume notre objectif : rendre le logement accessible à tous pour changer la vie et contribuer à l'attractivité des territoires. » Le bailleur social avait de toute façon une mission d'intérêt général (« c'était évident pour nous ») avec un impact fort sur les territoires (« nous avons 134 000 locataires ! »).

La caractéristique d'une société à mission, **c'est que l'entreprise elle-même va définir ses propres objectifs.** En revanche, il y a des engagements à respecter. « Nous ne sommes pas du tout dans une démarche de communication. Il y a énormément de travail et d'engagement, et pas seulement au niveau de la direction générale, mais dans tous les services de la société. » Les modalités d'obtention du statut prévoient la désignation d'un organisme tiers indépendant pour vérifier la mission choisie et émettre un avis. Si cet avis n'est pas favorable. Cela peut aller jusqu'au refus du statut. « À partir de la modification des statuts de l'entreprise, nous avons 18 mois pour nous mettre en place avant le premier contrôle du cabinet tiers désigné. »

L'ENJEU DE LA DÉCARBONATION EST ESSENTIEL

Erilia voulait non seulement être un bailleur social reconnu, mais également comme **un acteur économique important au travers de sa production de logements**. « Entre 2017 et 2022, nous avons produit 10 000 logements, mais nous avons été aussi un pourvoyeur de contrats important sur toute l'exploitation, l'entretien, le fonctionnement de nos bâtiments. Nous voulions absolument faire reconnaître ce rôle dans l'économie locale. »

Nous avons travaillé sur la mutation interne pour que des personnes qui sont aujourd'hui dans de trop grands logements pour eux puissent s'installer dans des plus petits

L'innovation était aussi un enjeu important pour le bailleur social dans l'établissement de sa feuille de route, innovation sociale, bien sûr, mais aussi innovation technique, dans la construction, dans l'entretien. « Le logement est un gros émetteur de gaz à effet de serre. L'enjeu de la décarbonation est un des enjeux importants aussi de cette société à mission. »

La constitution d'un « comité de mission » a été essentielle dans la démarche. La loi laisse l'entreprise libre de constituer ce comité comme elle le souhaite. « Ce sont des gens qui vont venir vérifier que ce que nous avons inscrit dans nos statuts, que les engagements que nous avons pris sont bien respectés au jour le jour, à travers les objectifs opérationnels, d'une part dans les actions que nous avons déterminées, mais aussi, d'autre part, au travers d'un certain nombre d'indicateurs suivis dans le temps pour qu'on puisse mesurer l'évolution et la progression. »

Constitué de 8 membres, dont 6 sont extérieurs à Erilia, ce comité de mission a permis au bailleur social de se questionner sur les grands enjeux sociaux et environnementaux, les thématiques choisies par lui. « Depuis le mois de janvier, nous travaillons sur une feuille de route bas carbone. Nous nous interrogeons sur nos émissions de gaz à effet de serre, dans la construction de logements, bien sûr, mais aussi et surtout, dans leur fonctionnement, le chauffage et la climatisation de nos résidences, et tout ce que nous émettons en tant qu'entreprise. Nous arrivons à peu de chose près au même chiffre que 13 Habitat, environ 110 000 tonnes de CO₂. »

Entre locataires et collaborateurs, les intentions doivent être en phase.

« En 2022, nous avons sensibilisé les locataires sur le fait qu'il fallait diminuer le chauffage dans les logements pour être dans une sobriété énergétique, un premier palier dans cet enjeu de décarbonation. Nous avons appliqué les mêmes règles aux collaborateurs : chauffage à 19 °C, limitation de l'utilisation de l'ascenseur dans les bureaux... tout le monde a joué le jeu. »

« Si on parle de logements accessibles à tous, on voit qu'il y a **un gros enjeu de rotation dans notre parc**. Nous avons travaillé sur la mutation interne pour que des personnes qui sont aujourd'hui dans de trop grands logements pour eux puissent s'installer dans des plus petits en libérant les grands. Faire tourner le patrimoine fait partie de nos engagements pour favoriser le parcours résidentiel. »

Erilia a également travaillé avec le Conseil de concertation locative auquel participent les représentants des locataires, pour les sensibiliser à l'ensemble des actions menées. Pour terminer son intervention, Nathalie Calise insiste sur le fait que les objectifs de la société à mission doivent être partagés par tous les interlocuteurs de l'entreprise, « et mon rôle dans cette démarche est de présenter, de promouvoir notre engagement auprès de tous nos fournisseurs, quelle que soit leur activité, nos locataires et l'ensemble de nos salariés. »

PERSPECTIVES COMPLIQUÉES POUR LE LOGEMENT LOCATIF

En conclusion, Pascal Friquet précise les conditions de la rénovation énergétique. « Dans le parc social, le nombre de logements en étiquette E, F ou G est estimé à 11 000, un petit 3 %. Dans le parc privé, c'est plus difficile à estimer, mais on considère que cela pourrait atteindre 35 % du parc. La crise qui arrive, c'est la sortie de tout ce patrimoine privé du marché locatif. Les locataires, quels qu'ils soient, auront de plus en plus de mal à se loger dans un contexte où les difficultés à construire sont toujours très présentes. Comment allons-nous faire, nous, bailleurs sociaux, pour augmenter notre production ? Dans les conditions actuelles, cela va être très difficile. »

Pascal Friquet cite les réglementations, les mêmes normes que celles du neuf qui s'appliquent dans la réhabilitation et font exploser les coûts, la contrainte du « zéro artificialisation nette », le manque de foncier, la difficulté à convaincre les maires... « Dans le fameux pacte de confiance, l'État nous dit, il faut produire 125 000 logements sociaux dans l'année en France. Dans la région, nous avons eu un objectif, pendant très longtemps, de 15 000 logements à produire par an. Le meilleur score de ces dernières années a été 10 000 agréments. Cette année, le curseur s'est arrêté à 8 000 logements. Nous militons pour le taux de TVA réduit dont je parlais tout à l'heure, mais si le ministre du Logement a plutôt l'air de nous écouter, Bercy n'est pas du tout d'accord et prépare une loi de finances dans laquelle il n'y a aucun engagement pour le logement social. C'est un peu désespérant ! »

Michel COUARTOU

Contact

Courriel : acteursimmo@gmail.com

Réseaux sociaux

Twitter : @ActeursImmo - LinkedIn : <https://www.linkedin.com/company/acteurs-immo/>