

ASSOCIATION

« UN CENTRE VILLE POUR TOUS »

DEBAT le 15 janvier 2014 :

Pourquoi les bailleurs sociaux ne construisent-ils plus assez de logements sociaux ?

INTRODUCTION par Jean Canton, Président de UN CENTRE VILLE POUR TOUS :

On n'entend que des nouvelles alarmantes sur la production de logements sociaux à Marseille alors que :

- la pauvreté et la précarité croissent
- la fracture sociale et territoriale ne se résorbe pas.

La situation du logement est dramatique :

- des dizaines de milliers de Marseillais attendent un logement décent, ou simplement adapté à leurs besoins ;
- des dizaines de milliers de logements sont insalubres ou indignes ;
- des logements sont vides.

La Fondation Abbé Pierre, à chaque fin d'année, s'essouffle à constater les terribles réalités du mal logement dans notre pays.

Nous, CVP, au-delà des actions menées ces dernières années en matière de veille et d'action pour lutter contre le mal logement et les propriétaires de mauvaise foi, souvent qualifiables de « marchands de sommeil », CVPT, donc, s'intéresse en ce moment à la vacance d'un nombre important d'immeubles au centre-ville dont une dizaine appartiennent à la ville de Marseille !

Plusieurs manifestations de rue ont été menées ces dernières semaines pour dénoncer cet état de fait.

Nous observons la progression de la gentrification forcée du centre-ville tout comme le manque de logements adaptés à des populations fragiles, comme les vieux travailleurs, les migrants, les personnes isolées ou les jeunes....

Le PLH de MPM énonce des objectifs en matière de production de logements sociaux qui s'avèrent insuffisants, selon nous, pour répondre aux besoins réels globaux de Marseille en particulier pour réduire la fracture nord-sud. Ce type d'outil de planification, le PLH, a deux défauts majeurs :

- ✓ le dimensionnement des aides de l'Etat est fixé par lui, ce qui contraint les enveloppes financières affectées,
- ✓ et la non sanction des communes qui décident de ne pas l'appliquer à leurs territoires.

Nous avons appris que la « production » était, ces derniers temps, en baisse sensible par rapport aux années précédentes, ce qui ne manque pas d'accentuer nos inquiétudes.

Le SCoT de MPM insiste sur la mise en œuvre des opérations de logements sociaux, en fixant des objectifs et en préconisant des moyens à mettre en œuvre, comme par exemple les servitudes de mixité sociale. Le centre-ville de Marseille en a le plus grand besoin, en particulier pour accompagner la mise en œuvre de la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} février 2008, qui affectait la réhabilitation d'un certain

nombre d'immeubles à la réalisation de logements sociaux, laquelle délibération n'a visiblement pas été encore mise en œuvre.

CVPT vient de former un recours contentieux contre le PLU de Marseille, mettant en cause la déficience des moyens réglementaires permettant de réaliser des objectifs compatibles avec les besoins les plus pressants.

La parole est à vous avec un temps fixé à 10 mn pour chacun, sur l'ensemble des questions qui vous ont été posées, entrecoupé de réactions de la salle :

- 1) **que faudrait-il pour que les bailleurs sociaux se remettent à construire suffisamment de logements sociaux pour respecter les objectifs du PLH, à minima ?**
- 2) on accuse les bailleurs sociaux d'être des "dodos dormants", qu'en est-il ?
- 3) est-ce que les bailleurs sociaux continuent aujourd'hui à acheter en VEFA ? les prix d'acquisition sont-ils admissibles ? on parle d'un maximum autorisé de 50% mais c'est à l'échelle d'un programme ; combien les bailleurs sociaux construisent-ils eux-mêmes directement ? selon le type de bailleur ?
- 4) sur le sujet du foncier : que permet la loi ALUR ? / que donne sur le territoire marseillais la mise à disposition quasi gratuite du foncier appartenant à l'Etat pour les logements sociaux (combien et quel type de logements ? calendrier ?)
- 5) pourquoi dit-on que les bailleurs sociaux ne veulent pas gérer des logements éparpillés en diffus, comme ce pourrait être dans le centre-ville par exemple ? que faudrait-il pour qu'ils puissent s'organiser à le faire ?
- 6) comment sont-ils organisés pour réhabiliter puis gérer des logements au sein de copropriétés (souvent dégradées) ?
- 7) comment interviennent-ils sur un sujet qui devient critique : la précarité énergétique des logements ?
- 8) sur le sujet des recours contre les permis de construire : comment organiser l'acceptabilité des logements sociaux par la population riveraine et par les maires ?
- 9) quelle est la position des bailleurs sociaux sur l'idée d'un PLU qui imposerait des mesures de mixité sociale sur l'ensemble du territoire, particulièrement des arrondissements déficitaires ? Quelle est leur conception de la mixité sociale (à l'immeuble ? à la cage d'escalier ? mélangés ?) ? Comment organiser cette mixité ?

Alain CORMERAIS – Président d'Habitat et Humanisme Provence

- Habitat & Humanisme est une petite association existant depuis 25 ans, qui a pour fonction de reloger les personnes en difficultés (d'où la production de logements sociaux) et l'accompagnement social.
- La Ville de Marseille aide à la réhabilitation de logements. Il faut savoir que certains logements vacants sont irrécupérables. Il est nécessaire aujourd'hui de parler de précarité énergétique.
- Parler du logement social comme d'une stratégie électorale, est grave. L'enveloppe de production des logements sociaux est d'abord nationale, puis ventilée par départements. Or, certaines villes en France produisent des logements sociaux, les inaugurent à quelques mois des échéances électorales, puis les laissent vides d'occupation (dans le Centre de la France ou le Nord-Est) → il faudrait mutualiser les ressources financières, les déconnecter d'une stricte répartition géographique (ou électorale) et les répartir sur les zones qui en ont besoin.
- Oh, nous avons des recours contre des Permis de Construire, oui, même des recours qui émanent de personnes proches des maires ...
- Concernant la mixité sociale dans le PLU : nous n'avons pas de réflexion précise à ce sujet car nos programmes font moins de 10 logements, pour éviter la stigmatisation. Il faut avoir le courage de choisir les occupants, et de savoir assumer le fait de mixer les problématiques et les cultures.
- Il y a des logements vides dans des quartiers difficiles (15^{ème}, 9^{ème} à la Cayolle) où les gens ne veulent pas habiter (insécurité, environnement). Ce sont les limites de la mixité (il est légitime de parler des problèmes de voisinage). Et avoir le courage de gérer dans le temps (rue Edgar Quinet, quartier comorien très paupérisé qui effraie, y compris les personnes en difficulté ; à la Cravache (bd Michelet), il est difficile de vivre pour une femme seule avec enfants ; ce qui explique les logements vacants).

- En matière de volume, notre patrimoine s'établit à une production de 30 à 50 logements/an dans les Bouches du Rhône, et 500 en France dont 20% sont produits en VEFA : c'est un moyen économique intéressant car nous négocions en fin de bouclage d'opération, avec donc des prix baissés par le promoteur. Le prix moyen du logement est sensiblement égal à celui de la moyenne nationale de production. La vacance est mineure car les aspects de quartier ont été anticipés.

Jean-Pierre PARET – ancien directeur de HMP et de LOGIREM

- J'ai commencé à l'OPAC (13Habitat) en 1974, puis HMP en 1981, puis à LOGIREM de 1993 à 2005. Aujourd'hui je suis vice-président de la SA HLM Famille et Provence, à Aix (6000 logements).
- Il faut que le politique veuille le logement social : regardez en septembre 2013 le journal La Croix fait état de « Lyon réalise l'union sacrée pour le logement social ». L'Office HLM d'Aix fonctionne mal, du fait des pouvoirs politiques. Mais les petites villes autour fabriquent du logement social : à St Cannat, Famille et Provence vient d'inaugurer une résidence de 60 logements avec 15 logements sociaux. A Gardanne, la maison de soins palliatifs a été rapidement construite, la volonté du Maire était forte, l'opération n'a duré que 2 ans. Aujourd'hui, on parle de son extension (pour accueil de jour et logements sociaux).
- Les VEFA : le processus est en dents de scie : quand la crise est là, il y a déstockage, les prix sont plus bas. En 2013, nous avons produit 35% des logements en régie, et 65% en VEFA. 2 ans avant c'était l'inverse. Les prix sont entre 130 000 et 160 000 € le logement moyen, quel que soit le processus de fabrication (VEFA ou production propre).
- L'habitat ancien : il y a 20 ans, il ne coûtait rien (le prix de vente était calculé à raison de 10% des recettes locatives annuelles).
- A Aix, l'association DEVENIR (association d'architectes et d'urbanistes) a considéré qu'il y avait un gisement foncier à densifier dans la première couronne ; quid de la compétence des maires sur la délivrance des permis de construire de logements sociaux ?
- Il aurait fallu imposer 10% à 25% de logements sociaux rue du Commandant Rolland et dans les divers arrondissements de Marseille.
- Il faudrait imposer 10% de logements sociaux rue du Commandant Rolland !
- Les loyers de logements sociaux sont trop chers, seul le PLAI répond aux besoins ; le PLUS devient difficile à payer pour les ménages, l'APL ne suit pas l'augmentation du coût de la vie.
- La précarité énergétique est un sujet important à travailler. Dans le logement social, parfois on marche sur la tête : à Frais Vallon, il y a eu des travaux d'isolation par l'extérieur. Lorsque les produits isolants se sont dégradés quelques temps après, on ne s'en est pas rendu compte sur le plan des économies d'énergie ! Par contre, si on étudie les mécanismes de régulation des consommations d'énergie, on obtient alors beaucoup plus d'économies. Le « gaz a bien plaire » : il s'agissait de consommer en trouvant un moyen d'écarter les pointes de consommation (lors des moments de sursollicitation, remplacer par un système de chauffage différent, le fuel par exemple). Il y a différentes astuces, comme la co-génération qui permet la revente d'électricité mais sans passer par les fournisseurs d'énergie traditionnels. Il faut être vigilant sur les temps de retour des investissements et se méfier des modes. Il faut également revenir à un entretien basique (purger et nettoyer les radiateurs, équilibrer les éléments de chauffe). Le chauffage individuel est moins économique pour l'habitant ; le chauffage collectif est plus solidaire.

Jean Louis LAURENT :

La seule volonté politique ne suffit pas. Il y a quatre raisons à la non production de logements sociaux :

- La volonté politique, effectivement, celle d'appliquer la loi SRU ; on voit son absence dans les incohérences entre PLH et PLU, particulièrement dans les Bouches-du-Rhône. Je siège à la Comité Régional de l'Habitat : le constat est fait de l'échec par rapport aux PLH, car les Communes ne mettent pas en œuvre les outils pour produire du logement social. Le foncier existe, même à Marseille !
- L'identification des besoins de logements sociaux : 80% des ménages marseillais sont éligibles aux PLAi + PLUS + PLS : faut-il produire à hauteur de ces besoins ? Si on considère, grosso modo, qu'une famille sur deux est déjà propriétaire de son logement, il faut répondre aux gens qui postulent à l'accession. Or les prix de vente proposés aujourd'hui ne répondent pas aux revenus de ces ménages, la vente ne répond donc pas aux besoins. Il faut développer l'accession sociale, avec un produit qui a du sens comme le PSLA : la région PACA est la seule région où il n'y a pas de PSLA, pourquoi ??
- Les outils : promoteurs et maîtrise d'ouvrage sociale. Les promoteurs construisent avec une vision à très court terme, sans développement durable, sans critère d'entretien et de pérennité du bâti et impliquant une grosse consommation d'énergie. Ils visent une marge de 20 à 25% sur du court terme, à la différence d'un bailleur social qui vise le long terme (qualité, chauffage, pérennité, entretien). Le différentiel de prix correspond au différentiel de TVA. Halte aux VEFA : ce mécanisme pervertit la construction des logements sociaux. Et les VEFA sont comme les PPP dans les collectivités locales : leur usage entraîne la perte des savoir-faire. Les Maires des petites communes ont des difficultés à attirer des bailleurs sociaux pour des petits programmes de 15 logements : il faut définir de nouveaux outils, qui répondent à cet impératif de gestion. Et il faut que les bailleurs sociaux construisent des logements sociaux en locatif et en accession !
- Restent les entreprises du BTP : sont-elles en capacité de construire 500 000 logements / an ? Il n'y a plus assez d'ouvriers qualifiés, les entreprises importent souvent une main d'œuvre étrangère sous-payée et sous-qualifiée qu'elles n'encadrent pas. On ne se prépare pas à relever ce défi.
- Et les loyers sont trop chers. Souvent on voit un refus de logement social pour cause de revenus insuffisants. L'aide à la pierre décline, proportionnellement avec la spéculation immobilière, depuis 1977 (APL) : quels dégâts ! Oui il faudrait plus d'argent pour diminuer les loyers !
- On pourrait inverser le sujet en parlant de plutôt de quotas pour les logements de riches : ce pourrait être une nouvelle définition de la mixité sociale.
- La réhabilitation des centre-ville : il y a un savoir-faire pour la réhabilitation, mais pas pour gérer le diffus. Par contre il existe des associations qui savent faire. Il faut faire des coopérations : maîtrise d'ouvrage / association de gestion.

DEBAT : différents intervenants dans la salle :

- La problématique des politiques : les choix de financements sociaux sont mauvais : les PLS sont trop nombreux, et les PLAi pas assez nombreux (pour faire partir les pauvres). Lorsque Gaudin a été élu en 1995, il a demandé l'arrêt de 848 logements sociaux ! Il y a une surdité politique face au problème : déjà il y a 25 ans, 70% des demandeurs de logement social était éligible au PLAi.
- Les aspects financiers sont importants à noter : les aides de l'Etat déclinent, les Collectivités participent de plus en plus. Le maître d'ouvrage doit donc solliciter beaucoup d'instances pour boucler le financement de ses opérations :
 - M.P.M. a repris la délégation à la Pierre, ce transfert a impliqué une perte de savoir-faire des fonctionnaires (DDTM). En 2013, un certain nombre de dossiers de demande de financement d'opérations de logements sociaux n'étaient pas instruits. M.P.M. n'a pas les instruments de sa politique. Le maître d'ouvrage doit donc solliciter à la fois M.P.M. et la DDTM, avec des explications longues et complexes.
 - Le Conseil régional (qui subventionne le foncier et les économies d'énergie)
 - Le Conseil Général, qui complique les choses car il demande en échange la réservation de logements (base : 1 logement = 30 000 à environ)
 - La Ville (8000 à / logement environ)
 - Il faudrait simplifier ces dispositifs et le nombre des financeurs.
- Aspects sociaux : les associations savent mieux gérer les publics marginaux. Il y a quelques temps, HMP a vendu 160 logements (2009)   des associations : la DDTM ne veut pas reconnaître ces associations (car le Code de la Construction ne reconnaît pas les structures associatives ; alors que d'autres lois les reconnaissent). Je fais partie d'une des deux associations qui écrivent actuellement au Ministère pour cette reconnaissance, mais ce dernier est méfiant (considère que les associations ne sont pas pérennes dans le temps ; mais ce n'est pas un problème, une association qui veut cesser d'exister peut vendre ou donner son patrimoine de logements).
- On manque de PSLA : c'est un os à ronger. Construire des PSLA fluidifierait le parcours résidentiel et lib rerait des logements sociaux. Aujourd'hui le turn-over est inférieur à 3%, alors qu'il y a 30 ans il était de 20%. Pour compléter ce que dit Jean-Louis Laurent, il faut cesser de concevoir le logement comme un produit spéculatif. Le SCCELLIER a permis de nombreuses dérives, qui ont "frappé" 171 communes. On en a construit, là où il n'y avait aucune demande de logement. ! En outre le dispositif a coute cher (3.4 milliards d'euros pour 65 000 logements construits en 2009 ; 3.9 milliards pour 77 500 construits en 2010 ; 2 milliards pour 75 000 en 2011). A titre de comparaison, la subvention de l'Etat en faveur du logement social a été de 1.45 milliards en 2010 pour 147 000 logements sociaux ! Depuis la fin des années 90, les loyers ont un peu augmenté, par contre l'accession à la propriété est passée de 1500 à/m    4000 à/m  (  cause de surenchère sur le foncier, des marges de promoteurs, et de ce fichu discours général sur Marseille comme quoi le logement n'est pas cher et qu'il faut rattraper les prix !).
- (JP Paret) : les VEFA ne signifient pas une perte de savoir-faire, les règles pour les bailleurs sociaux leur permettent de continuer de construire. Les cahiers de charges se discutent. La qualité de la construction est moindre quand il n'y a pas vue à long terme (qualité d'enduit, qualité des peintures, qualité de l'isolation : en gros, on peut compter 20% de travaux en + quand on conçoit un logement de façon pérenne). Il faut aussi regarder quels sont les banquiers du logement social, ceux qui sont derrière les SA HLM.
- Recentrons le débat sur les objectifs du PLH, il faudrait préciser quels sont les facteurs limitant pour réaliser ces objectifs ? les fonds propres ? le foncier ? le financement public ?
- (Alain Cormerais) : en tout premier le foncier. Je réponds à la proposition de guichet unique pour le financement des opérations de logement social, heureusement qu'il n'y en a pas aujourd'hui, comorien

très paupérisé qui effraie y compris les personnes en difficulté. Par ailleurs, je ne connais rien localement sur la mise à disposition du foncier par l'Etat.

- (Jean Louis Laurent) : Il y a des éléments bloquants : il faut sans arrêt négocier l'opération. Il y a aussi une éducation des hommes politiques à faire, regardez l'exemple d'un Maire qui voulait faire du locatif libre (un immeuble de 27 logements, ce n'est pas beaucoup) ; finalement, après longues discussions, nous sommes parvenus à un programme mixte (7 PLS + 6 PLAI + 14 PLUS).

En 1983 se sont construits les premiers logements sociaux à Marseille ; les élus ont eu le sentiment d'avoir perdu les élections suivantes pour cette raison. Alors qu'en 2008, l'UMP a gagné les élections municipales grâce à, notamment, une importante production de logements sociaux sur les 4^{ème}/5^{ème} arrondissements ! Ailleurs, la volonté de faire venir sur la rue de la République une population aisée a été un échec (sorte d'utopie libérale qui consiste à faire venir les riches pour faire partir les pauvres). J'avais travaillé en 1983 sur une étude du même sujet (pourquoi n'y a-t-il pas assez de logements sociaux ?) avec la DRE et le CETE : ce n'était pas un problème d'argent (la DRE rendait une partie des enveloppes allouées au financement du logement social !), c'était parce qu'il y avait beaucoup d'appels d'offres infructueux, les entreprises ne rentraient pas dans le prix.

Les électeurs ne veulent pas de logements sociaux (hier c'était à cause des arabes, aujourd'hui des roms ...), surtout pour une raison d'adresse pour chercher un emploi (il y a une pesanteur sociologique à rechercher une adresse dans les quartiers sud pour espérer avoir accès à un emploi !). 13Habitat a été accusé d'avoir un « bas de laine » très important, placé et non utilisé. Les facteurs bloquant sont aussi dans le manque d'appareils productifs (les monteurs d'opérations sont de moins en moins nombreux), certains bailleurs sociaux ont été décapités et non remplacés.

- Le financement du logement social implique un plan de financement et un compte d'exploitation équilibré, avec un autofinancement. Lorsque les emprunts sont remboursés, cette somme profite d'abord aux locataires (amélioration des résidences) puis participe aux fonds propres d'une nouvelle opération (il faut 20 000 € / logement neuf). La taxe que Nicolas Sarkozy a imposée aux bailleurs sociaux en 2011, a eu pour conséquence de freiner la production de nouveaux logements.
- (Jean Pierre Paret) : A la LOGIREM il y avait 2000 logements vacants environ en 1993 ; j'ai alors décidé de freiner la construction neuve pour ne pas casser l'outil productif, et valoriser ces logements vacants. Combien de bailleurs sociaux sont capables de produire + de 150 logements sociaux/an ? : 4. Mais il faut noter qu'aujourd'hui les institutionnels parisiens débarquent (immobilières sociale de la SNCF, SNI, ... Caisse d'Epargne, ..).
- Comment « concurrencer » le marché des marchands de sommeil, et proposer à leur « clientèle » quelque chose qui répondent à leurs besoins ? C'est s'interroger sur ces besoins (cherté des loyers HLM, statut social et juridique des pauvres et des immigrés) et relever le défi d'inventer quelque chose de nouveau, différent du produit normé, inventer un produit hors normes juridique, financière, et technique ; ce que nous appelons de l'Hôtellerie Sociale, et sur laquelle nous sommes un peu « sec » aujourd'hui.
- (Alain Cormerais) : prenez un immeuble rue du Musée (dans le centre), ancien hôtel meublé composé de 16 chambres. Lors des visites préalables, nous avons regardé les immeubles mitoyens : le mitoyen de droite avait également 16 pièces, avec 16 « locataires » qui payaient chacun le double de l'équivalent d'un T3 ; le mitoyen de gauche était dans la même réalité, rempli par des gens d'une même communauté qui payaient très cher ! Il n'y a pas de moyen juridique actif contre ce problème. Pourtant certains marchands de sommeil sont bien connus, certains ont jusqu'à 700 logements (par le biais de leurs famille élargie) et essaient dans d'autres villes : ils ont une grande capacité à faire des recours contre permis de Construire, qu'ils négocient financièrement ensuite. Même si la Ville et le procureur sont mobilisés sur le sujet, entraver leurs activités reste très difficile juridiquement. Mais tant qu'on n'aura pas répondu aux deux problèmes de fond (pénurie de logements, et pénurie de logements bon marché), on ne pourra rien contre ces marchands de sommeil.
- Aux besoins spécifiques de logements par les populations fragiles (chibanis, public en insertion, femmes battues), les foyers répondent insuffisamment, et le logement social ne répond plus assez (il manque des T1, des T2 qui pourraient servir à de jeunes couples ou des célibataires, etc ..). C'est le procès du politique local, certes, mais aussi du politique national : le désengagement de l'Etat dans le

Association Loi de 1901 Déposée le 31/10/2000 en Préfecture des Bouches-du-Rhône (J.O. du 25/11/2000).

Adresse Postale : Co/ Cité des Associations- BP n° 241 – 93 Canebière - 13001 Marseille

Site internet : <http://www.centrevillepourtous.asso.fr> E-mail : info@centrevillepourtous.asso.fr

financement ; et la politique de l'ANRU, qui doit démolir des logements alors qu'il en manque et au mépris du désir des habitants, d'une part, et qui reconstruit ailleurs (en brisant des solidarités familiales) et plus cher.

- Pour sortir de la pénurie de logements, qui n'est pas que conjoncturelle, il manque une capacité d'anticipation et de planification (à Paris, il y a eu les banlieues rouges ; à Marseille, du logement social « loin de soi », loin des quartiers sud).

Les marchands de sommeil sont condamnés, lorsqu'ils le sont, à des clopinettes, à quelques exceptions près (prison avec sursis). Il n'y a pas de « casier judiciaire du marchand de sommeil », il n'y a pas de centralisation des informations sur eux. Ils bénéficient même de décotes fiscales sur leurs activités (quand ils louent à des bénéficiaires du RSA), voire des encouragements ! Il faudrait confisquer leurs biens et les condamner à des peines plus lourdes.

L'opération du Racati : 40 logements sociaux par ADOMA : M. Loisel a engagé une concertation, histoire d'enterrer le projet. Les CIQ étaient excités contre ce programme, la Ville a donc annulé l'opération (!) et même indemnisé Adoma de 400 000 €. Les 40 logements sont vacants depuis. Il y a des exemples analogues dans le 3^{ème} ou le 14^{ème} arrondissement.

- Le Préfet ne fait pas son boulot alors qu'il a un pouvoir régalien sur le logement social. 2 exemples : la mise en œuvre du DALO passe par le logement d'urgence dans des hôtels meublés, à un coût souvent prohibitif ; l'aide à la Pierre est déléguée à la Communauté urbaine, mais elle n'est pas contrôlée.