



LES ETATS-GENERAUX DU LOGEMENT DE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Histoire d'une démarche

L'origine du projet

A l'origine de cette initiative il y a évidemment les états généraux du logement lancés au niveau national fin 2009 par 33 organisations (associations d'élus, de locataires, d'insertion par le logement, syndicats de salariés, organisations professionnelles des opérateurs). L'objectif visé par la démarche nationale est l'interpellation des décideurs du logement (gouvernement et parlementaires notamment) par les professionnels et les « usagers » du logement pour une réforme en profondeur du système. Après plusieurs mois, les réunions préparatoires aboutissent à 15 propositions portées par l'ensemble des partenaires et présentées en mai 2010 au cours d'une manifestation très appréciée par son caractère professionnel. Les propositions sont solidement structurées et argumentées ; elles suscitent un vrai débat avec les pouvoirs publics présents.

A son retour de Paris, Bernard Oliver, Président de l'Association régionale Hlm a la conviction qu'une démarche parallèle doit être engagée sur l'agglomération marseillaise. Une proposition est adressée dans ce sens à Eugène Caselli, Président de la Communauté Urbaine. L'AR Hlm PACA & Corse obtient soutien et financement par délibération communautaire votée en mars 2011.

Le lancement :

Le dispositif étant validé, une séance de lancement est organisée au Pharo le 9 mai 2011. Eugène Caselli, Samia Ghali Vice-Présidente de la Communauté Urbaine déléguée au logement social et d'intérêt communautaire, Bernard Oliver et Raphaël Le Méhauté Préfet délégué à l'égalité des chances invitent les nombreux participants à s'engager dans la démarche. Les trois ateliers sont présentés. Ils traiteront du développement de l'offre pour répondre aux besoins en quantité et en qualité (atelier 1), de l'amélioration des parcours résidentiels et des conditions de vie (atelier 2) et de la mobilisation des acteurs (atelier 3). La parole sera libre ; les élus seront volontairement absents des débats pour laisser le maximum d'espace aux professionnels. Ces réflexions alimenteront le nouveau Programme Local de l'Habitat 2012-2018 en cours d'élaboration.



ASSOCIATION RÉGIONALE DES ORGANISMES HLM DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR & CORSE

Le Saint-Georges • 97 avenue de la Corse • 13007 MARSEILLE

Tél. +33 (0)4 91 13 73 26 • Fax. +33 (0)4 91 52 12 01 • www.arhlm-paca-corse.com • bienvenue@arhlm-paca-corse.com

Association Loi 1901 • Siret 326 843 018 00028 • APE 9499Z • Membre de la FNAR

Les ateliers

Animés par Philippe Méjean, enseignant chercheur, selon une trame préétablie, ils se réunissent de mai à septembre chacun à trois reprises. Signe d'une mobilisation qui ne faiblira pas en cours de route, la participation moyenne est de 36 personnes. Elles viennent d'horizons aussi divers que la promotion privée, les associations d'insertion par le logement ou encore les bailleurs sociaux (organismes Hlm ou sociétés d'économie mixte), les architectes, bureaux d'études, banquiers de l'immobilier, techniciens des collectivités locales ou des services de l'Etat.

Chaque séance est introduite par un rapide cadrage du sujet proposé par l'AGAM. Si nécessaire, des interventions sont sollicitées à l'avance pour alimenter un point des débats. Ainsi, le PACT évoquera le bail à réhabilitation ; le Crédit Foncier l'accession à la propriété ; LOGIREM se penchera sur les acquisitions-réhabilitations liées aux relogements issus des opérations ANRU ; l'ADIL présentera la distribution du PTZ à MPM etc... Les échanges se déroulent dans un climat studieux.

De réunion en réunion, des idées, peu à peu émergent les premiers éléments d'un ensemble de propositions visant les spécificités de la situation de l'agglomération phocéenne.



Un site accompagne les participants

Pendant ce temps, pour accompagner et valoriser les travaux, mais aussi préparer la séance finale d'octobre, un site internet « www.habiter-mpm.info » est mis en ligne par Christian Apothéloz (Cabinet A). Accessible au grand public, il propose :

- . l'agenda des réunions d'atelier,
- . les compte-rendus de chaque séance illustrés par un reportage photo de Marie Mastras,
- . les contributions, réactions, suggestions des uns et des autres,
- . des documents évoqués dans les débats ou ayant un lien avec les sujets abordés,
- . les contributions des participants.



7 octobre Parc Chanot

C'est au Palais des Congrès que se conclura – tout au moins pour cette première étape – la démarche initiée au printemps. Patrick Legrand (cultures et communication conseils) et son équipe ont voulu donner à cette manifestation un cadre et une scénographie favorisant la participation.

Le classique podium est remplacé par une agora : espace central quadrangulaire autour duquel se répartit le public. A chaque angle de cet espace où évolue Christian Apothéloz, l'animateur de la journée, une tribune pour les intervenants. Ils sont ainsi proches du public mais également dans une posture permettant des discussions.

Pendant les transitions, les reportages photo des ateliers sont projetés sur 4 écrans géants surplombant l'agora.

L'ouverture est faite par Eugène Caselli qui prend l'engagement d'intégrer dans le PLH en cours d'élaboration « au moins en partie » les propositions issues des travaux. Il est suivi de Samia Ghali qui plaide quant à elle, en faveur d'un PLH qu'elle veut « réaliste » où les objectifs annoncés, même modestes, seront tenus. Bernard Oliver, après avoir excusé l'absence de Thierry Repentin Président de l'Union sociale pour l'habitat, insiste sur l'impérieuse nécessité d'une politique foncière.



Olivier Minelli de l'AGAM lance les travaux en rappelant quelques vérités sur le contexte tendu du territoire marseillais.

C'est ensuite à Philippe Méjean que revient la responsabilité de porter le bilan des ateliers en transmettant aux décideurs présents les « interpellations » qui en sont issues. Pour étayer ses propos, quelques intervenants ayant participé aux travaux apportent leur éclairage : Alain Ofcard (LOGIREM), Nicolas Gex (Pitch Provence) et André Jollivet (Maison de l'Architecture et de la Ville) pour l'atelier 1 ; Anne Ghigini (GALILE), Sandrine Chapuis (Association d'aide aux jeunes travailleurs) et Marc Jeanjean (ALOTRA) pour l'atelier 2 ; Christian de Leusse (Un centre-ville pour tous) et Anne-Christel Gensse (Régionale de l'habitat) pour l'atelier 3.

11 pistes de propositions sont ainsi lancées.

Quatre concernent l'offre de logement (atelier 1) : développer et optimiser les collaborations fructueuses entre la promotion privée et la production de logements sociaux ; dynamiser encore la production de logements sociaux et très sociaux en veillant à sa bonne répartition territoriale ; organiser la mobilisation et de nouvelles démarches sur le parc existant ; préparer le deuxième programme de rénovation urbaine (ANRU 2).

Trois relèvent de la fluidité des parcours résidentiels (atelier 2) : favoriser l'accès au logement « ordinaire » en rapprochant milieu associatif et bailleurs ; développer l'expérimentation pour faire face à la « raréfaction de l'argent public » ; favoriser la mutualisation des actions au sein des réseaux associatifs très dispersés.

Quatre visent la mobilisation des acteurs (atelier 3) : engager des démarches de « projet urbain » au-delà des opérations exceptionnelles comme Euroméditerranée ; envisager un « guichet unique » pour les financements liés à l'habitat à MPM ; partager les outils de connaissance existants en y intégrant des éléments de prospective ; pérenniser et prolonger la concertation née des états généraux du logement.

Après un buffet permettant de prolonger les échanges de la matinée, l'après-midi est davantage construite sur une série de prises de paroles de grands témoins.



Elle est magistralement ouverte par Michel Wieviorka, président de l'Association internationale des sociologues. En une vingtaine de minutes, il livre sa lecture de la crise profonde que traversent les sociétés occidentales et les quatre grandes questions qu'elle pose à notre système du logement.



En premier lieu, celle de l'équilibre à trouver entre la revendication d'intervention des décideurs locaux, le « localisme », et la responsabilité de l'Etat.

Ensuite, pour répondre à l'aspiration des individus à être mieux pris en compte, la difficulté pour les institutions de trouver des solutions personnalisées et évolutives pour ceux que l'âge ou la santé excluent du logement.

Quant à l'émergence des « identités collectives », qu'elles soient culturelles, religieuses voire raciales, comment les conjuguer avec un objectif de mixité sociale si rarement mis en oeuvre avec succès ?

Enfin, s'agissant de la crise de la « démocratie représentative », pour Michel Wieviorka, les acteurs du logement, et plus particulièrement les bailleurs sociaux, dans leur relation quotidienne avec les habitants peuvent apporter une contribution essentielle à l'apparition d'une démocratie « participative et délibérative ».

C'est ensuite Dominique Dujols Directrice des Relations Institutionnelles à l'Union sociale pour l'habitat et représentant son Président Thierry Repentin, qui intervient. Observatrice attentive des débats marseillais et témoin des états généraux du logement nationaux, elle propose une synthèse très appréciée de ce qu'elle a vu et entendu en soulignant l'originalité de cette « première » nationale, puisqu'avant MPM, aucune agglomération ne s'est livrée à cet exercice.



Eugène Caselli conclut la journée en livrant en exclusivité aux participants, six mesures qui seront intégrées au futur PLH en réponse aux propositions issues des débats des états généraux du logement. Il envisage ainsi :

- . la création, sur deux ou trois sites opérationnels, « d'ateliers urbains » mettant en pratique la « production de quartiers où il fait bon vivre [...] dans une logique de mixité sociale »,
- . l'incitation des communes à développer les secteurs et servitudes de mixité sociale dans les documents d'urbanisme,
- . la garantie de MPM sur 45 % des sommes empruntées par les opérateurs sociaux pour produire des logements,
- . le développement, dans le parc privé, de formules nouvelles comme l'usufruit locatif ou le bail à réhabilitation qu'il propose d'aider financièrement,
- . l'abondement à raison de 1 M€ par an pendant 6 ans, et avec les collectivités locales intéressées, d'un fonds d'innovation pour l'habitat qui, encouragerait l'expérimentation de nouvelles formes d'habitat dans le cadre d'appels à projets.

Enfin, plébiscitant les états généraux 2011, il souhaite renouveler la démarche en en faisant un rendez-vous annuel des acteurs de l'habitat. Entre temps, le site internet créé pour ces premiers états généraux pourrait contribuer à maintenir le contact et à diffuser une information de qualité sur l'habitat entre les politiques, les professionnels et le grand public.



ANNEXES

- Intervention de Michel Wieviorka
- Intervention de Philippe Méjean
- Discours de Eugène Caselli (ouverture et clôture)

Michel Wieviorka

Intervention à Marseille /7 octobre 2011 lors des Etats Généraux du Logement de MPM

La situation du logement en France est préoccupante depuis de nombreuses années, chacun le sait. Elle l'est encore plus aujourd'hui, en temps de crise financière, économique et sociale, et alors que règnent les plus grandes incertitudes en ce qui concerne l'avenir. C'est de la nature de la crise actuelle qu'il faut partir si nous souhaitons aborder la question contemporaine du logement dans toute sa complexité.

I. Nous sommes dans la crise. Celle-ci doit être lue à deux niveaux de temporalité.

D'une part, elle est récente, 2007, 2008, et on peut alors dérouler le récit qui commence aux Etats-Unis avec les subprimes, la titrisation, le crédit à la consommation, qui ont débouché sur une crise financière qui elle-même se prolonge par une crise économique et sociale, et qui, après avoir été liée avant tout au fonctionnement du système bancaire et financier, se prolonge par la crise de la dette, et donc la crise des Etats –Grèce, Espagne, Italie... nous avons tous suivi ce feuilleton des derniers mois. De ce point de vue, je dirais que la crise a modifié notre regard général : elle nous invite à abandonner les idéologies néo-libérales et à revenir à Keynes, en tous cas à l'Etat, elle redonne sens à l'idée de politiques sociales. Et en ce qui concerne plus particulièrement le logement social, elle nous encourage à rejeter le thème, en vogue il y a quelques années, selon lequel les HLM devraient être réservés aux cas sociaux, pour retourner à l'idée d'un logement social populaire, ouvert aux couches moyennes, et capable de mixité –un thème sur lequel beaucoup d'idéologie est déversée, tandis que la pratique n'est pas toujours au rendez-vous.

Mais, d'autre part, il faut envisager un deuxième registre de temporalité : la crise n'a-t-elle pas une beaucoup plus grande épaisseur historique ? Dans cette perspective, elle a commencé vers 1973, certains diront : à l'occasion du choc pétrolier consécutif à la guerre du Kippour. Et plutôt que de parler de crise, mieux vaut évoquer une formidable mutation, dans tous les domaines, la crise actuelle étant un moment paroxystique de cette mutation. Celle-ci déplace les centres géopolitiques de pouvoir, avec notamment la montée de la Chine et la fin de l'hégémonie américaine –au passage : la crise financière et économique n'est pas mondiale, elle est surtout anglo-saxonne et européenne, elle n'affecte guère l'Amérique du Sud par exemple. Dans cette mutation, les modes d'organisation du travail sont radicalement transformés, nous sortons de la société industrielle, et nous voyons s'imposer massivement le thème des identités, culturelles et religieuses. Et toujours dans cette deuxième perspective, la crise pèse en profondeur, elle nous invite à penser « green », « vert » pour la sortie, qu'il s'agisse de construire, d'utiliser certains matériaux, de penser l'énergie, la mobilité, la circulation, les déplacements domicile/travail. Elle nous donne envie de nous doter de repères nouveaux pour préparer le futur, et pas seulement sauver les meubles, c'est-à-dire l'emploi ou le pouvoir d'achat. Plus précisément, la crise, dans son épaisseur, nous invite à articuler les deux registres que sont le social et l'écologique, elle est par exemple un encouragement pour des politiques de construction de logements - cela crée de l'emploi, et cela répond à de fortes demandes- qui tiennent compte aussi de l'environnement, de la question de l'énergie ou de l'eau, du rapport au territoire, et qui envisagent aussi un autre urbanisme, une autre urbanisation.

Mais une chose est de construire vite du logement, pour répondre à la demande, de proposer une offre massive, une autre est de penser et de promouvoir un autre urbanisme, une autre mobilité, d'autres transports dans la ville, d'autres façons de produire et d'utiliser l'énergie, etc., d'autres types de logements, ce qui correspond à une autre temporalité ; cela peut prendre plus de temps, il y a un risque de contradiction temporelle.

Et j'ajoute qu'aujourd'hui, le principal problème n'est plus, comme c'était le cas jusque dans les années 60 et même 70, de loger une population définie par la croissance, le plein emploi, la place centrale du travail industriel, il est de tenir compte de la mobilité descendante des couches moyennes, de la mise à l'écart des couches proprement ouvrières et de l'exclusion sociale, qui mène jusqu'à la très grande pauvreté, du chômage et de la précarité, et d'éviter que tout ceci se transcrive dans l'habitat et dans l'espace urbain, avec des quartiers et parfois même des villes qui pourraient être lues comme l'expression directe de ces logiques de fragmentation sociale –les ghettos pour riches décrits par Eric Maurin, et les ghettos pour pauvres analysés par Didier Lapeyronnie.

Cela implique que soit prise en compte sérieusement l'aspect territorial des enjeux liés au logement, et la capacité des acteurs locaux à agir. Dans certains contextes, ces acteurs, je pense notamment aux élus locaux, font preuve d'un sens aigu de l'anticipation, préparent l'avenir à long terme, par exemple en ayant une politique de réserves foncières, ce qui n'est pas partout le cas. Et cela pose la question des relations entre le local et le national, entre les logiques d'action « bottom up », et celles, « top down », qui relèvent de l'Etat et d'un certain centralisme. L'expérience montre que l'articulation des deux types de logique est nécessaire, là où un localisme sans règles générales, ou un centralisme tendant au jacobinisme ne permettent pas d'organiser l'avenir de manière satisfaisante.

2. La société française est bien plus individualiste qu'hier. Cela ne veut pas dire que les Français récusent toute idée de collectif, qu'ils sont devenus néo-libéraux et libéraux, en faveur du seul marché, pour un Etat peu interventionniste, contre l'idée même de service public. Au contraire, en ces temps de crise, on attend beaucoup de l'Etat. Mais nos concitoyens attendent d'être traités, y compris par l'Etat, y compris par les services publics, comme des individus désireux de participer en tant que tels à la vie moderne, ils veulent accéder comme individus à l'emploi, à la santé, à l'éducation pour leurs enfants,

etc. Et ils veulent aussi être sujets de leur existence, maîtriser leur expérience personnelle. Cela présente plusieurs implications du point de vue du logement. Ce secteur appelle une régulation par l'Etat, la définition de règles, d'un cadre, qui tiennent compte de ces attentes personnalisées, qui réponde à la grande diversité des cas particuliers, mais aussi qui prenne en compte le fait que les situations individuelles et familiales évoluent, et avec elles les besoins en matière de logement, de son financement, de son type. Le logement social, qui n'est certes qu'un élément parmi d'autres, doit être l'occasion de contribuer à la lutte contre les inégalités, mais celles-ci sont multifformes. Ainsi, il doit s'ouvrir davantage à ceux que l'on n'a pas l'habitude, ou insuffisamment, de traiter pleinement en sujets, je pense d'abord aux étudiants, pour qui notre pays est plutôt à la traîne s'il s'agit du logement, et en fait aux jeunes dans leur ensemble, mais aussi à tous ceux qui auraient besoin de formes de logements tenant compte d'une certaine vulnérabilité ou fragilité liées à l'âge ou à la santé : les seniors, par exemple, dont on peut penser qu'ils méritent mieux que la solitude voire l'isolement plus ou moins misérable, sauf à disposer de ressources considérables autorisant l'hébergement dans une résidence spécialisée, médicalisée, dans certains cas, les jeunes couples, etc. On peut ajouter que la famille se transforme, le mariage, le divorce, le PACS, les familles monoparentales, l'espérance de vie, tout ceci pèse sur le logement

3. L'heure semble être aux préoccupations sociales et économiques, plus qu'à celles liées à la culture ou à la religion. Mais sur le fonds, comment ne pas voir que la société française, et ce n'est pas contradictoire, est agitée par la poussée de toute sorte d'identités collectives ? Cette poussée est d'abord religieuse –l'islam, mais aussi diverses variantes du protestantisme. Elle est aussi culturelle, apportée en partie par l'immigration, par l'importation aussi d'idées, de pratiques artistiques, alimentaires, vestimentaires, etc. Elle s'alimente de l'individualisme, puisque chacun de plus en plus choisit son « identité », le mot n'est d'ailleurs pas très bon. Enfin, cette poussée devient raciale, au sens où non seulement certains groupes sont désignés par leurs attributs raciaux, réels ou supposés, peu importe, ce qui est le plus souvent associé à du racisme, mais aussi que certains membres de ces groupes se définissent eux-mêmes en termes physiques ou biologiques, les spécialistes parlent parfois d'auto-racialisation.

On associe souvent ces questions à celles que pose l'immigration, ce qui peut être utile. Mais ici, il faut ajouter une remarque : il n'y a pas en France un modèle unique d'immigration, avec des migrants quittant leur société d'origine et s'intégrant dans notre pays, avec femme et enfants en une ou deux générations. Il y a des va-et-vient, des norias, des personnes et des groupes en transit, beaucoup de mouvements et de mobilité chez les migrants, au point que souvent, ceux qui semblent le plus coincé dans le ghetto pour pauvres sont, comme on dit, des « Français de souche », pauvres et démunis.

Tout ceci a des implications considérables pour le logement : hier, la réflexion sur le logement prenait presque exclusivement en compte le social, les groupes, les couches, les classes sociales. La valeur symbolique d'un quartier, d'une Cité, d'un ensemble pavillonnaire, d'un arrondissement était avant tout sociale ; aujourd'hui s'y ajoutent des dimensions qui sont aussi culturelles, religieuses et raciales. Dès lors, la question de la mixité, si présente dans le discours des urbanistes et de bien des acteurs politiques ainsi que des responsables du logement se complique : peut-on produire des efforts pour aller vers une mixité qui deviendrait, dans son concept, globale : à la fois sociale, culturelle, religieuse, raciale ? Ce qui inscrit finalement la question du logement au cœur des débats actuels sur le foulard, la burqa, l'immigration, les statistiques dites « ethniques », etc., autant que dans les préoccupations sociales de notre époque. Car faut-il jouer le jeu des regroupements identitaires, ou au contraire les combattre ? Peut-on lutter contre certaines tendances à la ségrégation et à la discrimination spatiale ? Peut-on accepter de mettre fin à l'image si classique de la ville à la française, avec son Eglise au centre, quand on construit des quartiers entiers dans lesquels le christianisme est peu présent, et pas nécessairement catholique ?

Au passage : je pense qu'il faut résister à la tentation des beaux discours sur la mixité quand ils ne correspondent pas aux réalités. Dans notre pays on aime parler de mixité, mais on ne la construit pas toujours, pas nécessairement, et cela devient dans certains milieux un idéal abstrait, et à la limite une hypocrisie : ceux qui parlent de mixité et qui déménagent pour ne pas envoyer leurs enfants dans une école publique qui compte trop d'immigrés à leurs yeux ne sont pas cohérents avec eux-mêmes. Penser le « vivre ensemble », ce ne peut pas être continuer à se faire plaisir par des beaux discours, artificiels, sur l'intégration urbaine ou la mixité dans l'habitat. C'est réellement mettre en place des politiques qui affrontent cet enjeu de face.

4. Enfin, la question du logement social ne peut pas être pensée sans référence aux acteurs collectifs qui éventuellement critiquent ou contestent la façon dont il fonctionne. De plus en plus dans notre pays, nous débattons, et c'est une bonne chose, de justice, d'égalité et de démocratie. Mais les termes de ces débats ont beaucoup évolué, et cela impacte également fortement la question du logement. La démocratie, par exemple, n'est plus avant tout l'opposé du communisme réel, de type soviétique, ou de la dictature, de type latino-américaine, c'est aussi un chantier permanent, un horizon qui se déplace en permanence, et diverses voix se font entendre pour promouvoir, en plus de la bonne vieille démocratie représentative, des formes nouvelles de démocratie participative ou délibérative. Les formes classiques du militantisme ont changé, par exemple, et les associations d'aujourd'hui ne fonctionnent pas comme il y a trente ou quarante ans. Sans adhérer à un quelconque mouvement ni parti, nos concitoyens peuvent souhaiter débattre de questions qui les concernent, mais pas comme avant, et

ceux d'entre vous qui devez travailler avec les habitants ne peuvent plus organiser les réunions comme avant, il faut inventer des formes nouvelles de participation, de concertation, de négociation. Il y a d'ailleurs dans bien des quartiers, surtout populaires, un tel rejet de la politique, tous acteurs confondus, qu'il faut aussi envisager l'opposé, le refus de participer, de se concerter, de négocier, la fermeture des personnes sur elles-mêmes : comment travailler avec des habitants, des locataires, des copropriétaires, présents ou futurs, si ils ne veulent plus débattre de problèmes qui pourtant les concernent au premier chef ? On peut d'ailleurs penser, ici, que les bailleurs de logements, en travaillant plus et autrement avec les locataires par exemple, peuvent jouer un rôle dans la reconstitution de formes de conflictualisation, de débat, contribuer à la mise en place de modalités de démocratie délibérative ou participative, et apporter une contribution, par le bas, au ré-enchantement de la politique, et à l'action pour combattre le rejet de la politique, le sentiment si fréquent dans les milieux populaires de la déréliction et de l'abandon.

EGL

7 octobre 2011

Trame intervention Ph. Méjean

Atelier 1 : développer l'offre pour répondre aux besoins en quantité et en qualité

1) Enjeux /questionnements de départ

. la production de logements est repartie à la hausse et les objectifs du PLH ont été globalement atteints, voire dépassés s'agissant du logement social : comment pour autant apprécier le degré de satisfactions d'une gamme large et complexe de besoins ?

. développer l'offre ce n'est pas seulement faire de la construction neuve ; c'est aussi faire évoluer, requalifier et remettre sur le marché de l'offre existante qu'il s'agisse du parc privé ou du parc social : a-t-on pleinement intégré cette dimension dans la politique de l'habitat et les interventions sur l'existant sont-elles à la hauteur des enjeux ?

2) Apports de l'atelier

. sur le 1^{er} enjeu : le développement de la construction neuve est important et reconnu, mais on peine à mettre en place une chaîne complète, du locatif social à l'accession en passant par le locatif intermédiaire :

je développerai rapidement du côté de la demande et du côté de l'offre

. sur le 2^{ème} enjeu :

- sur le parc privé ancien :

approfondissement du diagnostic, et constat qu'on est loin du compte dans le traitement de l'habitat dégradé, notamment dans les quartiers centraux

repérage de l'enjeu de traitement des copropriétés dégradées

- sur le parc social :

importance de l'enjeu de réussite des opérations ANRU lancées

question problématique du parc HLM hors ANRU

3) Interpellations ...

. comment inscrire la production de logements dans une véritable production urbaine, permettant de travailler sur les mixités sociale et fonctionnelle, et l'ensemble des aménités urbaines ?

. comment de ce point de vue tirer au mieux profit des collaborations fructueuses entre promotion privée et production des logements sociaux ?

. comment booster la production de logements sociaux (et singulièrement très sociaux), en assurant aussi sa meilleure répartition territoriale ?

. comment réévaluer l'enjeu de traitement du parc ancien, et ne faut-il pas imaginer de nouvelles démarches et la mobilisation de nouveaux outils ?

. comment se préparer pour un PNRU 2 ?

Atelier 2 : améliorer les parcours résidentiels et les conditions de vie

1) Enjeux /questionnements de départ

- . la nécessaire prise en compte de la diversité des publics, de la montée en puissance de nouveaux besoins (jeunes, seniors)
- . l'indispensable travail sur la chaîne qui va de l'accès à la sortie en passant par le maintien
- . et au-delà de certaines situations singulières, qu'en est-il de la mobilité résidentielle ?

2) Apports de l'atelier

- . constat de la montée en puissance de nouveaux besoins pour lesquels on dispose de réponses insuffisantes et souvent inadaptées
- . constat d'un manque de cohérence de l'action publique dont la responsabilité est dispersée entre plusieurs acteurs (Etat, collectivités aux différentes échelles ...) et dont les approches sont trop sectorielles (les différents plans ou schémas, notamment départementaux) et insuffisamment territorialisées
- . enjeu certes de réponse à des besoins spécifiques, mais aussi de permettre l'accès au parc de droit commun (gage aussi de droit à la ville) en raisonnant en parcours d'insertion
- . de façon plus générale sur la mobilité résidentielle, on a :
 - bien identifié les points de blocage
 - mis en garde contre certaines idées reçues (la mobilité c'est important, mais dans un certain nombre de cas c'est la question du maintien dans le logement qui doit primer) et contre des solutions pas toujours réalistes (l'accession sociale pour un certain nombre de ménages ...)

3) Interpellations ...

- . comment combiner les réponses spécifiques (en confortant et en adaptant l'offre actuelle) et l'accès à un logement « ordinaire » ? cela ne suppose-t-il pas le développement de nouvelles relations entre le milieu associatif et les bailleurs de « droit commun » ?
- . comment doper et accompagner les nécessaires expérimentations dans un contexte de raréfaction de l'argent public et de remise en cause de l'agrément maîtrise d'ouvrage de certaines associations ?
- . comment le milieu associatif, souvent dispersé, peut-il se coordonner davantage et développer la mutualisation de ses actions ?

Atelier 3 : mobiliser les acteurs

1) Enjeux /questionnements de départ

- . le lien à approfondir entre l'habitat et l'aménagement du territoire au moment où s'élaborent conjointement le SCOT, le PLU de Marseille et le PLH, et, pour cela, le rapprochement des milieux et cultures professionnels respectivement engagés sur les deux sujets
- . la meilleure visibilité d'un système de décision qui implique de très nombreux acteurs, au moment où les enjeux en matière d'habitat se complexifient et où l'argent public se raréfie
- . la prise en compte de l'aspiration de l'ensemble des acteurs, et singulièrement des citoyens, à participer aux débats et à peser sur les grandes orientations en matière d'habitat.

2) Apports de l'atelier

- . la difficulté des acteurs de l'habitat à s'approprier des démarches de planification très globales, mais aussi leur conscience que se dessinent là les orientations de leurs stratégies à moyen et long terme
- . leur forte motivation pour développer des démarches originales de projet urbain, à l'échelle intermédiaire du quartier ou de l'îlot, qui est aussi celle de la vie quotidienne des habitants
- . la nécessaire montée en puissance d'une gouvernance de la politique de l'habitat à l'échelle de MPM, et d'un approfondissement des solidarités entre les territoires qui la composent
- . la mise en cohérence des aides à l'habitat mobilisées par les différentes institutions, gage d'une efficacité collective accrue
- . le caractère indispensable, pour renouveler le débat public, d'une expertise citoyenne responsable et organisée ; et pour ce faire l'approfondissement de la connaissance des besoins en habitat et l'évaluation des performances de l'action publique.

3) Interpellations ...

- . comment faciliter et multiplier les démarches de projet urbain, au-delà des grandes opérations exceptionnelles (type Euromed) : quelle contribution de chacun à cette édification collective ?
- . est-il possible de mettre en place à l'échelle de la communauté urbaine un guichet unique des financeurs ?
- . comment mieux partager et mettre en débat les outils de la connaissance déjà disponibles (observatoires divers ...) et y intégrer la nécessaire prospective sur la capacité économique des ménages ?
- . et ... comment pérenniser la concertation entre les acteurs au-delà du temps fort des EGL, et prolonger ainsi leur effort actuel de mobilisation ?



**Journée de restitution des Etats Généraux du Logement
de Marseille Provence Métropole
vendredi 7 octobre 2011**

Discours introductif du Président Eugène Caselli

Bonjour à tous

Le 9 mai dernier, nous lançons avec le préfet délégué pour l'égalité des chances et Samia GHALI, Vice Présidente de MPM, les Etats Généraux du Logement de Marseille Provence Métropole au siège de la Communauté urbaine.

En fait, nous avons répondu à la sollicitation de l'Association Régionale HLM qui, avec la Caisse des dépôts, trouvait pertinent que l'on reprenne à l'échelle du territoire de la Communauté urbaine la démarche initiée à Paris il y a un an : celle-ci avait conduit une trentaine d'organisations liées au logement à présenter leurs conclusions en mai 2010 au Secrétaire d'Etat au Logement, conclusions qui avaient l'ambition de contribuer à « renouveler la politique du logement ».

Nous avons donc organisé trois ateliers qui ont chacun tenu trois séances, et on a ainsi rassemblé près de 140 acteurs de l'habitat : architectes, bureaux d'études, promoteurs, bailleurs sociaux, associations, entreprises, banquiers, techniciens des collectivités, de l'Etat... toutes les composantes du milieu du logement se sont retrouvées au cours de vingt-cinq heures de débat pour faire le diagnostic de la situation sur notre territoire, échanger et surtout, faire des propositions susceptibles de mieux répondre aux besoins... Le site internet qui a été créé, « habiter-mpm.info », a reçu plus de 3 500 visites émanant de 2 000 personnes et ce sont vingt contributions écrites qui nous ont été transmises pour y être insérées. Il y a donc eu un vrai processus de travail, de réflexion et de construction de propositions.

Mais avant de vous entendre, je souhaiterais vous livrer quelques éléments sur le bilan du Programme Local de l'Habitat, pour les années 2006 à 2010, soit 5 ans. Ce bilan va être présenté au prochain Conseil de Communauté le 21 octobre.

Ce premier PLH de la Communauté urbaine avait adopté un objectif de production de 6 000 logements par an.

Pour nous rapprocher de la réalité des chiffres, nous disposons de deux indicateurs : celui des logements autorisés, par obtention du permis de construire, et celui des logements effectivement réalisés, que comptabilise notre agence d'urbanisme, l'Agam.

Pour ce qui concerne les logements autorisés, la moyenne annuelle s'établit à 7 700 unités, alors qu'entre 1990 et 2005, elle n'était que de 3 800. Et pour ce qui concerne les logements réalisés, la moyenne annuelle s'élève à 4 900 (dont 4 140 à Marseille). Il y a donc bien eu un accroissement de la production de logements.

Pour ce qui est du logement social, l'objectif dont s'était doté Marseille Provence Métropole, était de réaliser 20% de la production de logements en logements sociaux.

Cet objectif est dépassé : depuis la prise de délégation de compétence, l'agrément et le financement des logements sociaux ont été multipliés par trois. Ce sont plus de 1 600 agréments et financements de logements locatifs sociaux PLUS, PLAI et PLS qui ont été accordés en moyenne annuelle, sans compter les logements sociaux conventionnés avec l'Anah, ni ceux qui ont été réalisés par la Foncière Logement.

On est donc à plus de 30% de logements sociaux dans la production réalisée ces cinq dernières années.

On a donc produit plus, on a donc financé plus de logements sociaux qu'auparavant, mais qu'en est-il du prix des logements privés ?

Le prix du logement n'a cessé d'augmenter, atteignant du jamais vu, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien. Et c'est bien ce qui nous inquiète à l'occasion de la révision de ce premier PLH. Les causes sont multiples : la raréfaction du foncier, les interventions qu'il est nécessaire de conduire pour disposer d'un foncier dépollué et libre de toute occupation, la multiplication des normes en matière de construction, le poids d'une demande qui est très importante... Mais le fait est là : aujourd'hui, ces prix ne sont pas en adéquation avec le niveau de revenus des habitants de la métropole.

A l'occasion de la révision du Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole, il faut prendre acte du bilan du premier PLH, mais il faut aussi constater les problèmes non résolus. Tel était le motif qui nous a amené à l'organisation de ces Etats Généraux du Logement.

Ce matin, il s'agit donc d'avoir le retour de tous vos travaux : d'être à l'écoute du diagnostic que vous faites de la situation, de vos idées, de vos réflexions et des propositions qui vous semblent susceptibles d'améliorer les choses. Nous élus, tout comme les représentants de l'Etat, nous avons aujourd'hui un « devoir d'écoute ». Bien sûr, je suis convaincu que certaines des propositions que vous ferez ne relèveront pas toutes de l'action que peut engager Marseille Provence Métropole et qu'elles relèveront plutôt du niveau du législatif : que d'autres devront faire l'objet d'arbitrages, politiques ou financiers. Mais je m'engage, même si je ne vous donne pas toutes les réponses aujourd'hui, à ce que les suggestions qui font consensus auprès de vous tous viennent renouveler notre approche de la politique habitat à conduire à MPM et qu'elles figureront au moins pour une grande partie dans le nouveau Programme Local de l'Habitat.



**Journée de restitution des Etats Généraux du Logement
de Marseille Provence Métropole
vendredi 7 octobre 2011**

Discours de clôture du Président Eugène Caselli

Il est temps maintenant de montrer que l'on a essayé de vous écouter, et que l'on va vous apporter quelques réponses au travers de pistes qui pourront constituer les orientations du futur Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole.

Bien sûr, vous avez évoqué des sujets qui ne correspondent pas toujours aux compétences et aux moyens financiers de notre collectivité et qui impliquent parfois l'intervention d'autres collectivités territoriales ou des réformes en profondeur de la part de l'Etat.

Le logement et l'habitat sont en effet, parmi les domaines des grandes politiques publiques, de ceux où la multiplicité des acteurs publics et privés est la plus grande. Aujourd'hui la question du logement est devenue source d'une préoccupation forte pour le plus grand nombre.

Aussi, parce que le logement est à la fois un bien de première nécessité, un droit, mais également un puissant vecteur de développement, de dynamique et d'attractivité pour nos territoires, je souhaite que les prochaines échéances nationales, présidentielle et législatives, aboutissent à des réformes et permettent de bâtir une nouvelle politique du logement ambitieuse et déterminée.

Je partage comme vous le souci de simplification et de clarification de l'action publique. Vous avez notamment beaucoup parlé du foncier, mais comme vous le savez, la politique foncière de MPM est réservée aux acquisitions nécessaires pour la voirie ou les transports en commun. Les acquisitions foncières pour l'habitat sont du ressort des communes, tout comme les ZAC en matière d'habitat, et les maires présents aujourd'hui sont, j'en suis sûr, sensibles à ce que vous avez pu dire sur le sujet.

Certaines de vos propositions peuvent d'ores et déjà commencer à être intégrées au futur PLH, et même à être mises en œuvre.

Quand vous parlez par exemple de « projet urbain », cela renvoie à la réflexion sur l'évolution du territoire, à l'articulation entre urbanisme et habitat, à la production de quartiers où il fait bon vivre et où, dans une logique de mixité sociale, on pense à la fois aux logements, aux commerces, aux entreprises, aux équipements et à la desserte... Vous évoquez ainsi une nouvelle approche, une nouvelle méthode de travail : ne plus laisser prise aux « opportunités », mais travailler en amont avec la construction d'exigences, et produire de l'information, de la discussion, de la négociation entre habitants, opérateurs et décideurs, qu'ils soient au niveau communal comme à celui de la Communauté urbaine. Je vous propose donc de tester cette piste de travail et je vais demander aux services de Marseille Provence Métropole de mettre en œuvre cette démarche sur deux ou trois sites que nous choisirons avec les maires de la Communauté urbaine et dans lesquels nous mettrons en

place des « ateliers urbains ». L'ambition sera finalement d'avoir une nouvelle approche de la fabrication de la ville.

Vous avez insisté tout au long des discussions sur la non-adéquation entre les prix des logements, les loyers et les revenus des habitants de la métropole, et sur l'impérieuse nécessité qu'il y avait à produire du logement social. Si nous sommes loin d'être les seuls concernés et que l'Etat doit cesser de se désengager du sujet, voici quelques mesures qui devraient permettre d'accélérer la production de logement sociaux, et notamment les PLUS et les PLAI.

D'abord, nous allons proposer aux communes membres de Marseille Provence Métropole de multiplier les secteurs et les servitudes de mixité sociale à l'occasion des modifications apportées aux documents d'urbanisme.

Toujours sur le sujet du logement social, je vais proposer au Conseil de Communauté du 21 octobre prochain que Marseille Provence Métropole accorde des garanties d'emprunt aux bailleurs sociaux. Je sais que c'est actuellement un souci pour nombre d'organismes, et le recours à la garantie de la CGLLS lorsqu'ils ne trouvent pas de collectivité prête à garantir leurs emprunts renchérit le coût des opérations. Nous garantirions jusqu'à 45% des emprunts pour les opérations qui rentrent dans les objectifs prioritaires de notre politique de l'habitat, c'est-à-dire :

- celles qui se font dans les communes et les secteurs de Marseille qui ne sont pas à 20% de logements sociaux,
- celles qui se font en acquisition-amélioration,
- celles qui comportent un label garantissant la performance énergétique et environnementale.

Vous vous rappelez que ce sont sur ces objectifs que 2 millions d'aides communautaires sont accordées chaque année aux opérations de logements locatifs sociaux.

Restons dans la technique avec les interventions sur l'habitat privé qui permettent de conventionner les logements appartenant à des propriétaires privés.

Il me semble intéressant de privilégier quelques-uns des outils qui ont été évoqués dans les ateliers : l'usufruit locatif social par exemple, qui permet de faire du logement social à moindre coût puisque le foncier est porté par ailleurs, le bail à réhabilitation... Pour ce dernier outil, j'ai demandé aux services de MPM d'étudier la mise en place d'un soutien financier à ce type de bail, qui permet à des opérateurs de prendre le relais d'un propriétaire privé ou d'une commune pendant une quinzaine d'années pour faire les travaux nécessaires, conventionner les logements et les gérer à leur place. Il y a dans le département des Bouches du Rhône une commune qui a fait appel à ce type d'outil pour ses interventions en centre ancien, Martigues pour ne pas la nommer, et qui a permis ainsi à une cinquantaine de familles modestes d'habiter un logement aux normes en centre-ville.

Autre proposition : l'appel à l'innovation. J'ai été très sensible aux différentes interventions sur ce sujet, qui insistent sur la nécessité de retrouver le chemin de l'expérimentation. Expérimenter, c'est aussi bien lancer des réflexions sur de nouveaux sujets que soutenir de nouvelles méthodes pour produire du logement : les coopératives d'habitat par exemple, qu'encourager de nouvelles formes d'habitat.

Je vais donc proposer aux autres collectivités de mettre en place un fonds d'innovation pour l'habitat, que la Communauté urbaine pourrait abonder en ce qui la concerne à hauteur d'un million d'euros par an sur 6 ans et qui pourrait lancer un appel à projet le plus ouvert possible auprès de tous les acteurs de l'habitat pour encourager des démarches innovantes.

Enfin, j'ai entendu votre souhait de prolonger ces Etats Généraux du Logement, et de maintenir un lieu d'information, de discussion et de concertation autour de ce sujet du logement. Je vous propose donc de nous donner rendez-vous au moins une fois par an, toujours avec l'Association Régionale HLM que je remercie pour l'organisation sans faille de cette première journée. Quant au site internet « habiter-mpm.info », je pense qu'il faut continuer à le faire vivre et lui permettre de donner des statistiques les plus à jour possibles et des informations fiables pour que chacun puisse mettre à jour ses connaissances et se tenir informé des politiques publiques engagées.

Aujourd'hui, le nouveau Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole a bien avancé, nous avons tous bien travaillé, je vous remercie de votre participation, des excellentes analyses et des propositions tout à fait intéressantes que j'ai entendues. Les réponses que je vous ai apportées aujourd'hui ne sont qu'une première étape, et les services de Marseille Provence Métropole continueront à exploiter toute la richesse de ces Etats Généraux.

Alors merci à tous, et rendez-vous dans un an, pour faire le point de toutes ces initiatives...