
Charte régionale d'engagement pour le logement et la mobilisation du foncier

Introduction

La présente charte régionale d'engagement s'inscrit dans le prolongement de trois chartes signées, successivement en 2014, 2018 et 2020 par les mêmes acteurs : l'État, l'ARHLM, l'EPF, La Banque des territoires et Action logement (dits partenaires régionaux dans la suite du document).

Force est de constater que la situation s'est dégradée depuis 2020 et qu'il est nécessaire d'actionner tous les leviers possibles pour enrayer la crise actuelle du logement.

En effet, comme au niveau national, la construction de logements en PACA est en berne. De septembre 2022 à août 2023, 26 700 logements ont été autorisés à la construction en PACA (- 30,7 % par rapport à l'année précédente). Sur la même période, 24 900 logements ont été mis en chantier, un chiffre en baisse de 12,6 % par rapport aux douze mois précédents. Or, les besoins s'élevant à 30 000 logements par an (source SRADDET), l'écart est en train de se creuser de mois en mois.

L'offre en logement social en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, où 70 % des ménages y sont éligibles, demeure par ailleurs très insuffisante. Avec environ 340 000 LLS, le parc social régional ne représente que 14 % du parc de résidences principales, contre plus de 17 % au niveau national.

Ce déficit de logements est accentué par un phénomène global de ralentissement de la production fortement marqué dans notre région depuis 3 ans. Après une période 2015-2019 où la production régionale était égale ou supérieure à 10 000 logements locatifs sociaux (LLS) agréés par an, seuls 7 301 logements ont été agréés en 2020, 8 838 en 2021 et 8 354 en 2022.

Les freins à la production de logements sociaux sont bien identifiés et s'observent également dans d'autres régions en France : rareté et cherté du foncier, réticences de certains élus, inflation des coûts de construction, de matériaux, d'énergie, dépendance des bailleurs à la VEFA, incertitudes et pertes de confiance des bailleurs en l'avenir.

La demande de logements sociaux est également très élevée. La tension (rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions annuelles) est en région de 8 en 2022 (contre 7,2 l'année précédente). C'est la 3ème tension la plus élevée en France, derrière Mayotte et l'Île-de-France. La tension au niveau national s'élève à 5,2. Cette demande a augmenté de plus de 9 % en un an, passant de 202 657 en octobre 2022 à 223 547 en octobre 2023.

Le taux de rotation moyen régional s'établit à 5,3 % sur la même période avec deux départements où le taux de rotation est en dessous des 5 % : Les Alpes-Maritimes (4,72 %) et les Bouches-du-Rhône (4,41 %). Ce taux de rotation est insuffisant pour diminuer la tension. En volume, sur 12 mois, 18 000 logements sociaux ont été attribués pour 38 000 nouveaux demandeurs, laissant apparaître un solde positif d'environ 20 000 demandes.

D'une manière générale, le contexte défavorable peut être résumé par l'expression suivante : « quatre inflations et un ralentissement » :

- 1) Inflation de la demande de logement + 9 % en un an
- 2) Inflation de la facture de l'endettement avec la hausse du livret A. La capacité d'autofinancement des bailleurs sociaux (donc celle de produire) est fortement impactée. Au final, l'inflation des taux d'intérêts immobiliers freine le parcours résidentiel d'ensemble.
- 3) Inflation des coûts des énergies (+ 45 % en un an) accroît le risque d'impayé locatif et fragilise donc les finances des bailleurs sociaux.
- 4) Inflation des obligations en matière de rénovation énergétique du parc existant, qui augmente mécaniquement les factures des bailleurs sociaux.
- 5) Ralentissement de la production de logements (tous logements confondus).

1. Bilan de la précédente charte d'engagement régionale signée en 2020

1.1. Les actions mises en œuvre

- Sur le volet "logement d'abord" : un bilan globalement positif

Ce bilan mérite d'être dressé à l'aune de plusieurs indicateurs.

L'objectif de contribuer au renforcement de la production de PLAI et de PLAI adaptés n'est que partiellement atteint. Certes le taux de PLAI est conforme aux objectifs mais le nombre de PLAI produit reste insuffisant : le bilan pour l'année 2022 présente une part de PLAI de 34 % des LLS (2 819 PLAI) contre 35 % en 2021 (avec 3 085 PLAI) et 29,5 % en 2020.

La situation en matière PLAI adaptés est en revanche en progression : 366 PLAI adaptés ont été agréés en 2022, (165 en 2021, 86 en 2020).

Par ailleurs, le développement des pensions de famille, forme particulière de résidence sociale destinée à des personnes isolées en grandes difficultés, constituait une priorité forte du plan « logement d'abord 1 ». Sur la période 2018-2023, près de 531 places ont été créées et 437 sont d'ores et déjà programmées pour les années 2024 et 2025, ce qui est plutôt conforme aux objectifs.

- Des actions fortes en faveur des publics vulnérables

La crise sanitaire a eu un impact considérable sur les populations fragiles qu'il a fallu protéger et mettre à l'abri. Cela a aussi révélé le manque crucial de places d'hébergement et la nécessité de réhabiliter certaines structures d'accueil comme les aires permanentes d'accueil des gens du voyage ou les accueils de jour. Les plans de relance ont permis de lancer dès l'été 2021 la réhabilitation de 3 aires permanentes dans le 13, 83 et 05 (500 k€) et de 14 lieux d'accueils de jour (2,1 M€).

Le parc d'hébergement généraliste est quant à lui passé de 6477 places fin 2017 à 10 993 au fin 2022. Des solutions spécialisées ont été créées au profit notamment des femmes victimes de violence, des femmes sortant de maternité ou encore des centres dédiés aux grands marginaux.

- Une avancée majeure et unique en France sur la réforme de la demande et des attributions

Une première amélioration de la fluidité des parcours de la rue vers le logement est constatée. Ainsi, depuis 2018, 2600 attributions de logements sociaux ont bénéficié à des personnes sortant d'hébergement et 1319 à destination de personnes à la rue, soit un accroissement de 30 % au regard de la période précédente.

Cette amélioration de la fluidité des parcours a pris forme en amont de la mise en œuvre de la réforme des attributions. La conduite de cette réforme a fait l'objet d'une démarche partenariale engagée dès 2019, unique en France, traduite dans une feuille de route présentée en CRHH plénier en février 2021. Elle présentait la démarche engagée auprès des 26 EPCI de la région concernée par la réforme, en fixant un calendrier des actions à entreprendre notamment en termes de sensibilisation des EPCI sur la cotation, des bailleurs et des réservataires sur la gestion en flux mais également de création d'outils de communication. Un important travail a été réalisé, structurant les acteurs concernés autour d'un club régional unique en France qui s'est voulu très opérationnel. Les conventions de gestion en flux sont en cours de signature et la cotation est également en train d'être adoptée par les EPCI.

- Une offre nouvelle de logements sociaux insuffisante malgré une promotion active

L'engagement partenarial renforcé prévoyait notamment d'assurer la promotion du logement social auprès des élus municipaux et intercommunaux.

Plusieurs événements ont été organisés par les partenaires régionaux, comme les rencontres de la banque des territoires début 2022.

Le Palmarès Régional de l'Habitat, démarche partenariale engagée depuis 2015, a connu pour sa part en 2022 sa quatrième édition. Un jury a désigné 10 opérations lauréates présentant le plus d'atouts en matière de qualité de vie pour les habitants, d'insertion urbaine et de vivre ensemble à l'échelle de la ville, d'innovation et de confort en matière de conception. La cérémonie de remise des prix s'est tenue en préfecture le 10/11/2022. Le livret ainsi que l'exposition du palmarès ont été largement diffusés.

- Doublement en 3 ans du nombre de logements à destination des étudiants et des jeunes

Suite au lancement du « Plan 60 000 logements étudiants », plusieurs actions ont été mises en place dans la région afin d'instaurer un dialogue partenarial et construire une stratégie concertée. Une instance régionale de pilotage du « Plan 60 000 logements étudiants » a été intégrée à la commission n° 2 du CRHH.

Une convention de co-financement État/Région a été signée le 17/03/2021 afin de renforcer le diagnostic des besoins en logement des étudiants et de soutenir conjointement les opérations de logements étudiants portées par des organismes HLM dans le cadre des CRET (Contrat Régional d'Équilibre Territorial).

La DREAL PACA, le Rectorat, les CROUS et Universités, la Région sont signataires d'une convention partenariale avec les Observatoires Territoriaux du logement étudiant de la région.

Pour l'année 2022, 839 logements étudiants ont été agréés sur la région, contre 425 en 2021, 556 en 2020 et 343 en 2019.

Par ailleurs, un travail a été mené en lien avec les services du Rectorat depuis 2021 afin de proposer une liste de fonciers publics, essentiellement universitaires, pouvant accueillir des opérations de construction de logements étudiants. Ces opportunités représentent près de 1 900 places sur les villes de Marseille, Nice, Cannes, Toulon et Avignon.

Enfin, de nouvelles mesures d'accompagnement social global ont bénéficié aux jeunes en insertion via notamment le contrat d'engagement jeune. Près de 24 000 d'entre eux ont bénéficié de ce contrat en PACA en 2022, accompagnés pour moitié par Pôle Emploi et pour moitié par les missions locales. Pour les jeunes les plus « en rupture », un appel à projets commun à la DREETS et à l'ARS a permis de soutenir 9 projets d'accompagnement social vers le logement, ainsi qu'un poste dédié dans chaque SIAO pour l'orientation des jeunes vers le logement.

- Des investissements sur la réhabilitation lourde et la rénovation énergétique des logements du parc social

Le Plan de relance a permis la mobilisation en 2021 et 2022 de moyens supplémentaires pour les opérations de restructuration et de rénovation énergétique du parc social existant. En 2021, et 2022, 1 216 logements sociaux existants ont bénéficié de 13 M€ de subventions du plan de relance pour financer des travaux de réhabilitation lourde couplée à une rénovation énergétique.

Dans la continuité du plan de relance, en 2023, une enveloppe de 2,2 M€ issue du fonds national des aides à la pierre a été attribuée à la région PACA pour un objectif de 366 logements rénovés.

- Une forte mobilisation au service de la construction durable

Le recyclage foncier des friches dans le cadre du plan de relance est un premier levier qui a été actionné pour relancer la construction durable.

Au titre des 3 éditions du Fonds Friches du Plan de relance (2021-2022), plus de 50 M€ ont été investis pour permettre la sortie de 46 opérations de recyclage foncier, faisant ainsi levier sur plus de 830 M€ d'investissement sur l'ensemble des six départements de la région. Ces 46 opérations représentent près de 2 500 emplois créés ou maintenus, et généreront la production de plus de 4 900 logements, dont 1 900 à vocation sociale. Cette performance est à saluer dans une région où les friches ne sont pas légion.

En 2023, la mesure recyclage foncier du Fonds Vert a pris la suite de ce dispositif, avec l'octroi d'une subvention auprès d'une trentaine d'opérations de recyclage de friches dans la région (enveloppe de plus de 30M€) qui emporteront la production de plus de 1000 logements, dont près de 400 à vocation sociale.

L'aide à la relance de la construction durable qui consiste à attribuer une prime aux maires qui construisent plus de logements sur moins de foncier, a constitué un autre levier. En 2021, 83 communes de PACA ont bénéficié de 9,88 M€ d'aides (soit 7 % de l'enveloppe nationale qui se montait à 141,69 M€). En 2022, 51 communes de PACA ont bénéficié de 11,89 M€ d'aides.

Enfin, une réflexion collective a été menée sur les conditions de développement de l'acquisition-amélioration. Un groupe de travail piloté par la DREAL a permis de dresser un état de la situation dans la région, recueillir les témoignages des participants pour faire ressortir les freins mais aussi les idées ou les pistes d'actions qui

pourraient favoriser l'émergence d'opérations en acquisition-amélioration. Une note de synthèse de ces propositions a été transmise à la Ministre du logement le 09/02/2022.

1.2 Des actions complémentaires menées face aux crises imprévues

Suite au drame de la rue d'Aubagne PPA, les partenaires régionaux ont accompagné la SPLAiN :

- L'ARHLM et les bailleurs sociaux présents dans la métropole AMP ont été fortement impliqués en 2023 aux côtés de la SPLAiN pour construire la convention de coopération visant à acquérir, rénover et remettre sur le marché locatif social une première vague de 400 logements dans le centre-ville de Marseille.
- Cette méthode de travail pour construire du logement sera duplicable lors des prochains appels à manifestation d'intérêt, car le processus de contractualisation est désormais normé et duplicable.
- Les bailleurs lauréats deviendront propriétaires des immeubles après les travaux de gros œuvre réalisés par la SPLAiN et réaliseront les travaux de second œuvre. Ils conventionneront ces logements pour en faire de l'habitat social rénové.
- De nombreux logements ont été mis à disposition sur le contingent réservataire d'Action Logement avec l'appui et la mobilisation des filiales du Groupe (Unicil, 3F Sud, INL'I PACA, 3F Résidence). Les résidences Montempo ont également été mobilisées. « Digneo », dispositif du groupe Action Logement, rattaché à sa filiale Foncière Logement, dédié à la lutte contre l'habitat insalubre ou indigne, intervient notamment dans le centre-ville de Marseille.
- Cession par l'EPF, en décembre 2023, à la SPLAiN des immeubles situés rue d'Aubagne et acquis, pour les derniers lots, dans le cadre d'une procédure d'expropriation avec recours qui s'est clôturée le 3/10/2023.
- Une mobilisation sans précédent en faveur des déplacés ukrainiens
 - L'accueil des déplacés ukrainiens a fortement mobilisé les citoyens et les partenaires en PACA, 1ère région de transit et d'accueil. Au plus fort de la crise, près de 3800 places d'hébergement ont été installées, financées par l'État. De nombreux logements ont été mis à disposition par des particuliers ou des collectivités. 562 logements sont toujours occupés par des déplacés ukrainiens au 30/06/2023. 11 000 déplacés ukrainiens sont bénéficiaires de l'aide aux demandeurs d'asile en PACA, soit 15 % du niveau national, à rapporter au fait que PACA pèse 8 % de la population nationale.
 - Le Groupe Action Logement a débloqué une enveloppe de 2M€ d'ingénierie sociale à l'échelle nationale pour accompagner rapidement le relogement des familles déplacées.
En Région PACA, deux conventions ont été passées avec la Métropole Nice-Côte d'Azur (NCA) et avec la Ville de Cannes : 300 000 € mobilisés sur MNCA, permettant d'accompagner 100 ménages et 30 000 € mobilisés sur Cannes, permettant d'accompagner 10 ménages.
 - Parallèlement, de nombreux logements ont été mis à disposition par l'ensemble des bailleurs du territoire, permettant de trouver rapidement des solutions à court et moyen termes.
- Une intervention également pour évacuer le Gyptis et le centre de migrants Saint-Bazile à Marseille
 - L'évacuation totale des occupants de la copropriété dégradée du Gyptis est intervenue le 14/03/2023. Les occupants sans droits ni titre, ont été relogés par l'EPF jusqu'à octobre 2023.
 - L'EPF, à la demande des collectivités, a acquis plusieurs lots de cette copropriété au printemps/été 2023. Une Convention d'Intervention Foncière dédiée est prévue en 2024 sur ce site.
 - Pour le 25 rue Saint-Bazile, 1^{er} centre de migrants autogéré de France, l'EPF a revendu le site à ADOMA le 01/04/2023.

- Une forte mobilisation à la suite de la tempête Alex :
 - Le préfet des Alpes-Maritimes a notifié à l'EPF un objectif de 260 acquisitions et 104 démolitions par courrier en date du 2 juin 2021. Après étude des dossiers transmis, cet objectif ne sera vraisemblablement pas atteignable dans un cadre purement amiable.
 - Trois ans après l'événement, et un peu plus de deux ans après la première acquisition (juillet 2021), l'EPF a acquis 115 biens, représentant 182 actes d'acquisitions, soit environ deux actes par semaine. L'EPF a procédé à la déconstruction de 66 biens et a engagé les procédures pour une quinzaine de démolitions supplémentaires.
 - Ainsi, d'ici fin 2023, l'EPF devrait avoir signé 218 acquisitions, et achevé la démolition de 84 biens, soit respectivement 84 et 80 % des objectifs fixés sur ces deux volets d'intervention. Ces démolitions portent sur 4 locaux d'activités (dont trois hôtels) et 135 logements (72 logements en monopropriété et 63 répartis dans 8 copropriétés).
 - Fin 2023, une centaine de biens auront été cédés, soit plus de la moitié des biens acquis. C'est notamment le cas de tous les biens pour lesquels les collectivités bénéficient directement des Fonds Barnier et d'un grand nombre de biens dits « emblématiques », pour lesquels la mission de l'EPF est achevée : les collectivités locales en sont désormais propriétaires, et garantes de leur inconstructibilité.

2. Nouvelles actions face à des crises plus structurelles

2.1. Les actions menées conjointement sur 5 grandes problématiques

Face à un blocage de l'offre et de la demande, les partenaires régionaux sont engagés pour intervenir conjointement, de manière contra-cyclique, sur les thèmes suivants :

- Production de logements : création de valeurs et attractivité des territoires
 - Les dotations de soutien à l'investissement local (DSIL) et en matière de fonds vert à l'attention des communes ont été modulées en fonction de leur implication dans la production de logements, en particulier de logements collectifs et de logements sociaux. Le bilan 2023 montre que les crédits ont été fléchés plutôt vers les communes produisant le plus de logements. L'exercice sera renouvelée l'année prochaine.
 - La DREAL pilote un GT régional sur la VEFA, en lien avec l'ARHLM, les DDT-M et les délégataires des aides à la pierre. L'objectif est de produire une note de synthèse présentant l'état des lieux de la production de logements sociaux en VEFA, en identifiant les points forts et les points faibles, présentant les actions engagées par les collectivités pour encadrer cette filière et faisant des propositions de bonnes pratiques relatives à la VEFA.
 - Afin d'accompagner les acteurs à l'acte de construire, Action Logement a souhaité accompagner la filière de la promotion immobilière à travers l'AMI national 30 000 logements, dispositif qui se déploie également à l'échelle PACA sur 2023 et 2024. L'objectif est de trouver des solutions à court terme dans le neuf en LLS, LLI ou Accession Sociale pour les salariés des entreprises. Le soutien de CDC Habitat aura quant à lui porté sur 7 000 logements (230 opérations) dont 45 % de logements libres.
 - Les 5 partenaires communiqueront autour de la pertinence du modèle du logement social via entre autres le palmarès régional de l'habitat qui connaîtra en 2024 sa cinquième édition, dont le thème sera « les sobriétés ». Un jury se réunira en avril 2024 pour désigner les opérations lauréates. Un livre et une exposition seront produits pour valoriser les lauréats, comprenant un encart sur la démarche « confort d'été coanimée par Action Logement et l'ARHLM. La cérémonie de remise des prix aura lieu au mois de novembre 2024 en préfecture de Région.
 - Un travail de recensement des difficultés à mi-mandat des élus (opérations de logements bloquées, fouilles archéologiques, chantier en cours ou non démarré) sera engagé pour encourager les maires bâtisseurs sur la base de la liste des contrats de relance du logement honorés en 2022.

- Le Plan Logement D'Abord 2 sera déployé d'ici 2027 avec une cible de 2700 places en IML, 850 places en pension de famille, 2500 places en résidence sociale et foyers. Un groupe de travail est d'ores et déjà constitué pour évaluer les besoins en logement des jeunes.
- Des mesures incitatives pourraient être proposées pour que les bailleurs produisent plus de logements sociaux et très sociaux.
- Un accompagnement des bailleurs sera aussi proposé sur le « dossier des énergies » qui pourrait fortement fragiliser leur modèle économique, notamment quand ils logent les locataires les plus démunis dont l'APL ne couvre pas l'augmentation des charges.
- L'ARHLM et la Banque des Territoires ont fait réaliser à la CERC PACA une étude d'impact à destination des élus communaux pour factualiser les plus-values à produire du logement social. Cette étude qui doit être réactualisée avec les chiffres 2023 montre d'ores et déjà que l'accroissement de l'offre d'habitat social dans une commune permet de maintenir ou de revitaliser le commerce local. Effectivement, l'économie réalisée grâce à un loyer plus abordable provoque un gisement de revenu pour les ménages tributaires et ces derniers réinjectent tout ou partie de ces sommes dans les commerces de proximité. Le second volet de cette étude concerne l'environnement, car le rapprochement domicile travail diminue les trajets pendulaires et donc les émissions de gaz à effet de serre.
- Une doctrine sur le respect de la philosophie du BRS sera édictée pour affirmer en particulier quelques règles : une redevance maximale de 2 €/m², des prix capés, des attributions maîtrisées, la mise en place d'un observatoire dédié permettant de suivre les parcours résidentiels des nouveaux accédants.
- Le déploiement des mesures de soutien au secteur HLM annoncées lors du congrès de l'USH d'octobre 2023.
- Attributions : faire aboutir la réforme dans les meilleures conditions pour permettre une vraie mixité sociale
 - Après un report de 2 ans des échéances légales par la loi 3DS, 2023 doit voir se concrétiser la mise en place des documents réglementaires et des process nécessaires à la mise en œuvre de la réforme des attributions des logements sociaux (cotation, gestion en flux).
 - La bonne dynamique régionale qui s'est instaurée depuis 2020 sous l'impulsion de la DREAL, de l'ARHLM et d'AL permet d'envisager aujourd'hui une mise en œuvre sur plusieurs EPCI, chefs de file de cette réforme, tant pour la cotation déjà en place à la CASA et la Métropole NCA, que pour la gestion en flux. Sur cette gestion en flux, le travail de la CASA et de la Métropole TPM, en étroite collaboration avec les DDETS, a permis de dégager des principes validés lors d'un COPIL régional en mars dernier. Il s'agit maintenant de faire preuve de pédagogie auprès des maires.
 - Les clubs régionaux mensuels (23 à ce jour) organisés par la DREAL, l'ARHLM et AL continueront jusqu'à la fin de l'année 2023 et début 2024 pour partager les informations, lever les éventuels points de blocage et sécuriser le réseau des DDETS, EPCI et bailleurs. Un COPIL régional est envisagé fin janvier 2024.
 - Le plan « logement d'abord 2 » poursuit des objectifs ambitieux en matière de fluidité de la rue au logement. 25 % des attributions doivent bénéficier aux ménages prioritaires : un suivi de cet objectif sera réalisé à l'échelle de chaque réservataire et de chaque EPCI.
- Sobriété foncière : poursuivre la reconstruction de la ville sur la ville
 - La construction neuve constitue la majorité de l'offre nouvelle de logements sociaux, alors que l'acquisition-amélioration (AA) en représente environ 10 % ces dix dernières années. Les objectifs gouvernementaux en matière de sobriété foncière, de zéro artificialisation nette, de revitalisation des centres anciens dégradés, de lutte contre l'habitat indigne mais aussi de lutte contre la vacance appellent à un recours plus massif à des opérations plus sobres en consommation d'espaces non artificialisés, et insérées dans un tissu urbain déjà existant. L'acquisition amélioration constitue une piste avantageuse pour répondre à ces différents objectifs. La DREAL, en lien avec l'ARHLM et l'EPF PACA, met en œuvre une action d'accompagnement des communes de Tarascon et Pernes-les-Fontaines dans le développement de la production de logements sociaux en acquisition-amélioration. La

DREAL lancera une consultation pour désigner un bureau d'études qui réalisera le diagnostic foncier des communes, identifiera les projets potentiels puis accompagnera les communes dans la mise en œuvre opérationnelle des projets de logements sociaux en AA. Les gisements de foncier doivent s'entendre au sens large (dont AA) sans exclure la construction nouvelle en dent creuse, la surélévation...

- Surélévation, transformation d'usages : un travail d'identification des produits émergeant sera conduit en lien avec la cellule économique régionale de la construction (CERC), avec l'objectif d'organiser un séminaire de valorisation des bonnes pratiques.
- Action cœur de ville (ACV) : Sur les 13 communes ACV, l'EPF dispose d'un partenariat actif avec 10 d'entre elles. La BdT accompagne l'ensemble des communes ACV de la région en ingénierie et en financement de projets de redynamisation des centres-villes. Action Logement intervient également sur les communes ACV au travers d'aides aux investisseurs publics et privés souhaitant rénover des immeubles pour proposer une offre nouvelle de logement à destination des salariés des centres anciens concernés par le dispositif
- Petites Villes de Demain : outre des interventions foncières sur les 6 communes PVD sous convention avec l'EPF sur les centres anciens, 2 nouvelles conventions sont en cours sur les communes de Barcelonnette et de la Tour d'aigues depuis 2023.
- Sur le fonds de recyclage foncier de l'EPF a introduit en 2021 d'un montant de 3,5M€ par an, 15 opérations ont ou vont bénéficier du fonds de l'EPF pour un montant de plus de 9M€ pour près de 800 logements.
- Une accélération en faveur de la sobriété énergétique par :
 - La promotion du confort d'été, du confort d'hiver et le traitement des logements classés E, F et G en particulier dans les départements Alpains et le centre-ville des communes littorales.
 - Le démarrage de la décarbonation du parc d'habitat social dans la région PACA. Cela implique la mise à jour des PSP et éventuellement des CUS afin d'organiser et de financer le verdissement du patrimoine immobilier et des usages et selon 2 périodes :
 - 2024 – 2034 : élimination des étiquettes énergétiques EFG ;
 - 2035-2050 : élimination des étiquettes énergétiques CD
 - Démarche d'innovation engagée par Action Logement en partenariat avec l'ARHLM et la DREAL pour informer et promouvoir les solutions permettant d'améliorer le confort d'été, avec une expérimentation sur plusieurs projets de rénovation du parc social permettant de mesurer les effets sur la perception des habitants en matière de confort d'été.
 - La DREAL reconduira son appel à projet pour renforcer les subventions de l'État en faveur des opérations en acquisition-amélioration intégrant du confort d'été. Une prime d'un montant compris entre 2 400 € et 10 200 € est accordée aux bailleurs sociaux qui mettent en œuvre des solutions de protection solaire des baies et/ou de ventilation naturelle dans leurs opérations de logements sociaux en acquisition-amélioration.
 - Afin de répondre aux grands enjeux climatiques, le groupe Action logement se fixe les objectifs de 10 % d'économie d'énergie en deux ans, de -55 % d'émissions carbone dès 2030 et tendre vers la neutralité carbone à l'horizon 2040.
- La sobriété hydrique commencera à être appréhendée par :
 - Le financement d'études de déconnexion des eaux pluviales. Une des questions sera d'étudier comment organiser une gestion intégrée des eaux pluviales et rendre les parcelles autoportantes.
 - Le recyclage des eaux grises. Certains bailleurs mènent actuellement des expérimentations. L'ARHLM organisera des retours d'expériences pour diffuser les bonnes pratiques.

2.2. Zoom sur quelques actions portées par tout ou partie des cinq acteurs régionaux

- Démarche partenariale permettant de proposer des solutions innovantes pour les travailleurs saisonniers : expérimentation sur la commune de Bandol dans le cadre de la loi ELAN (article 101 /

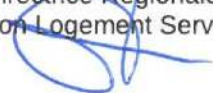
publics jeunes) d'une résidence de tourisme réhabilitée par UNICIL sur un foncier détenu par l'EPF comprenant BRS, LLS et LLS jeunes. Un dispositif particulier a été mis en place permettant de proposer un logement, une formation et un accompagnement social à 30 jeunes pour répondre aux besoins de main d'œuvre du secteur hôtelier de Bandol.

- Opération innovante dans le cadre d'une démarche d'urbanisme transitoire avec des bailleurs sociaux à destination de publics touchés par des violences intra-familiales.
- Groupe de travail régional sur l'Accessibilité et l'adaptation du parc HLM régional au profit des ménages concernés par le handicap au sens large.
- Intervention de l'EPF sur Maison Blanche, le Gyptis et Hoche Versailles en partenariat avec UNICIL (Filiale groupe AL) sur 2 d'entre elles.
- Initiation d'une démarche partenariale avec les acteurs du monde économique et des collectivités locales pour trouver des solutions logements à court et moyen terme sur le secteur sur la bande littorale du 06, notamment en s'appuyant sur les quartiers de renouvellement urbains.
- Prolongation de la mobilisation en cours depuis 2019 de la filiale de la CDC sur le plan de rénovation des copropriétés dégradées de la métropole Aix Marseille Provence : à Marseille au Parc Corot (13e), au Parc Bellevue (3e), La Maurelette (15e), au Mail (14e), mais aussi à Berre-l'Étang (copropriété La Mariélie) et à Aix-en-Provence (résidence des Facultés).
- Lors de son déplacement les 26/28 juin 2023, le président de la république a annoncé un Plan d'Intérêt National sur les copropriétés à Marseille et notamment le lancement par l'EPF de 4 études de préfiguration d'ORCOD IN. Les 4 copropriétés concernées sont les Rosiers (723 à 1000 logements), la Maurelette (746 logements), Consolat (396 logements) et l'ensemble Grand mail, mail G et Gardians (580 logements). Les études devront être réalisées pour mars 2025.

Clarisse BAINVEL
Présidente Comité Régional
Action Logement PACA & Corse



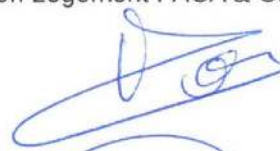
Sandrine BORDIN
Directrice Régionale
Action Logement Service



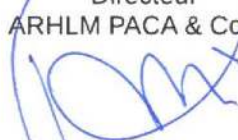
Claude BERTOLINO
Directrice Générale
EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur



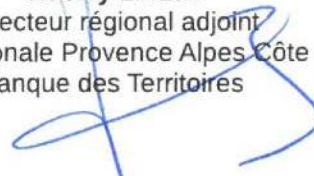
Martine CORSO
Vice-Présidente Comité Régional
Action Logement PACA & Corse



Robin HAMADI
Directeur
ARHLM PACA & Corse



Thierry BAZIN
Directeur régional adjoint
Direction régionale Provence Alpes Côte d'Azur
Banque des Territoires



Christophe MIRMAND
Préfet de Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

