

LETTRE D'INFORMATION

FAUT-IL RESPECTER LES CONVENTIONS?

Non, je ne suis pas devenu révolutionnaire !

Il s'agit bien sûr des conventions signées avec l'Etat pour l'obtention des subventions d'investissement lors de l'achat ou de la réhabilitation de logements.

Je vous en rappelle les principes :

Lors d'un projet d'acquisition d'un logement, notre qualité de maître d'ouvrage reconnue officiellement nous permet de solliciter une subvention de l'Etat.

Cette subvention est forfaitaire, quelle que soit la surface du logement et son prix.

Certaines conditions sont à respecter pour que la subvention soit attribuée, notamment que le logement ne se situe pas dans une zone prioritaire dans laquelle la ville ne souhaite pas accroître le nombre de logements sociaux.

Si la subvention est accordée, d'autres institutions peuvent également abonder : la Fondation Abbé Pierre et la Métropole notamment.

Au total, les subventions peuvent atteindre voire dépasser les 50 000 €.

La stratégie adoptée depuis la création de Loger Marseille Jeunes a consisté à acquérir des logements de faibles surfaces pour répondre à la demande (personnes seules) ce qui optimise le pourcentage de subventionnement par rapport à l'apport sur fonds propres et emprunts bancaires.

Mais cette convention a une contrepartie : elle impose une durée qui se situe entre 15 et 30 ans durant laquelle les loyers sont plafonnés et durant laquelle il est impossible de revendre le logement, sauf à une autre association bénéficiant du même statut de bailleur social que nous.

Le loyer mensuel maximum actuel



est de 7,15 €/m² à Marseille, ce qui est à peu près la moitié du loyer du marché.

Ce qui revient à dire que la subvention de l'Etat est en réalité un prêt consenti par l'Etat, remboursé par l'économie de charges que nous lui permettons de réaliser sur les prestations d'aide au logement (APL) pour les catégories défavorisées.

Nous subissons donc un « manque à gagner » par logement, différence entre le loyer imposé et le loyer du marché.

Si nous prenons comme loyer moyen à Marseille 15 €/m² par mois, l'écart est d'environ 8 €/m².

Pour un logement de 40 m², ce « manque à gagner » est de 320 € par mois, soit 3 840 € par an.

Notre parc est actuellement de 43 logements. 11 ne sont plus sous convention, parmi les autres, certaines conventions arrivent à terme. Nous mettons actuellement en œuvre les moyens nécessaires au suivi de ces conventions et à la revalorisation des loyers.

Bien entendu, cette démarche suppose d'obtenir l'accord de nos partenaires, ce qui ne peut se faire que par une relation basée sur la collaboration amicale.

La démarche est en cours et l'objectif est de nous permettre d'avoir 30% de notre parc non soumis aux conventions d'ici 5 ans pour espérer améliorer notre équilibre financier.

Nous avons donc deux objectifs prioritaires pour la recherche de notre équilibre financier :

- Améliorer notre communication pour la recherche de sponsors,
- Revaloriser nos loyers après déconventionnement

Notre but est toujours de proposer à nos partenaires des logements en excellent état de conservation et d'équipement, condition nécessaire pour que nos jeunes hébergés retrouvent confiance en eux et estime de soi, ce que ne permet pas un loyer très social.

La qualité de nos logements est également le moyen de nous démarquer des bailleurs sociaux institutionnels et d'établir des liens étroits avec nos partenaires.

" Vaste programme ", comme aurait dit le Général !!

Robert SIMONET

KEDGE : L'AVENIR DE LOGER MARSEILLE JEUNES PASSE PAR LA COMMUNICATION - par Nelly MARSIGNY

Au cours de leur première année de Bachelor à Kedge, école de commerce basée à Luminy, les étudiants doivent réaliser une mission en entreprise dans le cadre du cours Entreprise & Leadership.

L'association Loger Marseille Jeunes (LMJ) y a vu l'opportunité de soumettre sa problématique de ne pas arriver à endiguer sa fragilité financière structurelle (évaluée entre 25 à 30 000 € par an).

Durant cinq mois, un groupe de six étudiants a réfléchi sur la stratégie à adopter par l'association afin de développer sa communication et trouver des partenaires pérennes.

Ils ont débuté leur étude par une analyse sectorielle du « marché du don » et du logement social.

Ce travail de terrain nous a permis de prendre conscience du cruel classement de la cause du logement social dans le

cœur des donateurs avec seulement 7% des dons sur les 46 réponses obtenues, contre 44 % pour la lutte contre la faim et 41% pour la lutte contre les maladies. Le logement social relèverait donc de la seule politique gouvernementale?? Pas si sûr si l'on en croit la baisse constante de la part du logement dans le PIB (Produit Intérieur Brut)....

Puis, le groupe a proposé une déclinaison opérationnelle de cet état des lieux qui se veut multicanale

Le groupe d'études a associé à ce catalogue un planning des actions de communication et des campagnes de dons.

Ce tour complet des possibles s'est conclu par l'émergence de trois scénarii : Pôle de communication, Réseaux sociaux et Événementiel. Ont obtenu la majorité des votes, pour leur efficacité, les scénarii Pôle de communication et Réseaux sociaux.

LE PROJET BANON : VALORISATION DU SAVOIR-FAIRE DE LOGER MARSEILLE JEUNES - par Patrice CORDERO



Ce projet s'inscrit dans une stratégie globale d'amélioration de nos logements, mais aussi de leur financement, tout en répondant à l'objet social de notre association.

Un des moyens de cette stratégie, c'est d'abord de valoriser progressivement notre patrimoine, c'est-à-dire de travailler à l'amélioration et au confort de nos logements. Ce faisant, nous pensons au bien être de nos jeunes occupants afin que « l'étape de stabilité » que nous leur offrons dans le logement qu'ils occupent pour trois ans maximum, puisse aider à leur propre prise en charge, leur autonomie, dans le respect et l'entretien courant du lieu de vie mis à leur disposition.

L'amélioration de nos ressources passe par l'amélioration de nos logements. Car, en valorisant auprès de nos partenaires à vocation sociale (PVS) la qualité des prestations et des aménagements, nous pourrions mieux justifier auprès d'eux des augmentations de loyers pour les loge-

ments déconventionnés. Mais la finalité strictement financière serait insuffisante, car nos PVS, en tant que locataires, savent qu'ils ont affaire à un bailleur réactif et qui partage avec eux la même philosophie sociale.

Mais nous voulons aussi, à travers des projets ciblés d'amélioration de nos logements, qu'ils soient la démonstration de notre savoir-faire à destination des partenaires extérieurs, potentiellement apporteurs de financements, notamment par des dons ou des financements suite à appel à projets. Autrement dit, un projet qualitatif doit servir de « vitrine » auprès de ces financeurs potentiels. C'est l'occasion pour nous de montrer ce que nous souhaiterions faire sur une grande partie de notre patrimoine.

C'est la raison d'être du projet Banon.

Loger Marseille Jeunes est propriétaire d'un immeuble au N°4 du boulevard Banon dans le 4^{ème} arrondissement de Marseille, quartier des Chartreux. Cet immeuble a été acquis et entièrement réhabilité en 2009.

L'immeuble se répartit entre deux logements de 30 m² environ, deux logements de 43 m² environ et un logement de 70 m². Soit cinq logements au total.

Le projet consiste à améliorer la distribution et l'optimisation des surfaces, notamment par l'ouverture de la cuisine sur l'espace à vivre. Si besoin, les sols seront remis en état (carrelage plutôt que sol souple). Côté praticité et confort il est prévu la création de rangements et de placards qui sont actuellement inexistantes, le remplacement d'éléments de cuisine et de salle de bain (meubles sous évier ou sous vasque et placards hauts).

Le chiffrage est en cours, mais nous pouvons tabler sur une fourchette de prix par logement s'établissant à environ 12 000 à 13 000 euros, soit une enveloppe globale de 70 000€ pour l'immeuble.

Une fois finalisé, ce projet illustrera l'ambition de Loger Marseille Jeunes dans sa démarche qualitative et sociale. Il sera présenté en tant que tel aux Institutions, fondations, ou à tous autres financeurs privés susceptibles de nous accompagner.

UN INCENDIE RUE D'AUBAGNE

Le pire a été évité, mais les dégâts sont importants.

Un incendie d'origine électrique s'est déclenché ce mardi 31 janvier dans un de nos appartements de la rue d'Aubagne au troisième étage.

L'occupant, présent au moment du départ de l'incendie, a pu évacuer et donner l'alerte.



Cedriane était présente et raconte :

« Mardi 31 Janvier vers 15h, j'entends dans le hall de notre immeuble des bruits anormaux.

Comme le matin même en arrivant j'avais constaté la présence d'un scooter garé dans le hall, je me suis dit que le bruit provenait peut-être de son propriétaire. Je me suis donc dirigée d'un bon pas vers la porte pour lui signaler qu'il n'avait pas le droit de se garer dans l'immeuble. Or en ouvrant la porte je suis tombée nez à nez avec des casques dorés, des tenues de feu et des tuyaux incendies.

J'ai immédiatement demandé ce qu'il se passait et s'il fallait que j'évacue. La réponse a été sans appel « Oui évacuez il y a un appartement en feu au 3^{ème} étage ».

Juste le temps de prendre mon manteau et mon sac et me voilà sur le trottoir avec le locataire dont l'appartement était en feu.

Je prends le temps de discuter avec lui, de le rassurer et lui demande de me raconter ce qui s'est passé. Heureusement qu'il était là et qu'il a eu les bonnes réactions : prévenir les pompiers et taper à toutes les portes pour faire sortir les gens. Le chef de service d'HAS arrive pour l'aider ainsi que les 2 autres locataires dont il s'occupe.

Pendant ce temps j'enchaîne les appels : M. SIMONNET pour le prévenir de la situation, Roger pour lui demander de prévenir notre assurance, Amandine d'AELH qui héberge 2 jeunes dans cet immeuble pour l'informer et lui demander de les contacter pour être sûre qu'ils vont bien....

Les pompiers, arrivés très vite sur les lieux, ont mis plus de 2 heures à sécuriser l'immeuble (15m² de mur dégarni de sa laine de verre, un trou dans la toiture et des dégâts des eaux jusque dans nos bureaux). Bilan un appartement très endommagé par le feu et surtout inhabitable. L'incendie a provoqué la fonte de la canalisation d'eau empêchant tous les locataires d'occuper leur appartement temporairement.

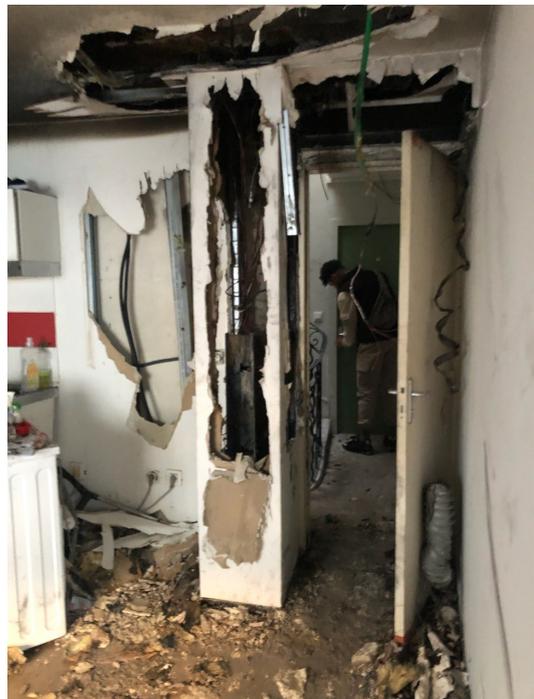
La sécurité civile de Marseille a supervisé l'ensemble de ce sinistre, cherchant à connaître le nom de tous les occupants et surtout s'ils étaient bien tous assurés afin que leur assurance prenne en charge le relogement temporaire.

Après échange avec le chef des pompiers celui-ci m'a avoué qu'à 15mn près la situation aurait été catastrophique.

Le chef de service d'HAS et moi-même sommes restés jusqu'à ce que tous les occupants de l'immeuble aient une solution d'hébergement et pris quelques affaires pour regagner leur hôtel.

Fin de cet incident 18h30.

Cette journée n'aura pas été sans me rappeler ce fameux 5 Novembre 2018, mais heureusement se termine bien mieux »



NOUVEAUTE ADHESION 2023

Les adhésions et les dons constituent une part essentielle de nos rentrées d'argent mais force est de constater que l'inflation actuelle a un impact très négatif sur les dons.

Aussi nous avons décidé pour « attirer » de nouveaux adhérents de créer une adhésion spéciale 1ère année au tarif de 20 €. Nous espérons qu'elle aura du succès!

Nous vous invitons d'ailleurs à en parler autour de vous.

Les bulletins d'adhésion et de don sont accessibles depuis notre site internet : www.loger-marseille-jeunes.com, rubrique « nous soutenir »



ILS NOUS ONT REJOINT



Sabine BURKEL

63 ans, retraitée depuis 1 an.

Carrière exclusivement parisienne dans l'informatique pendant 32 ans et ensuite virage et travail dans une étude d'administration judiciaire.

En 2019 retour à Marseille intronisation par une amie au rotary et rencontre avec Robert SIMONET qui lui a parlé de LMJ et le but a plu.

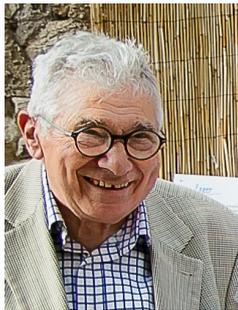


Patrice CORDERO

68 ans, retraité

Ancien fonctionnaire des finances publiques, ayant occupé, en disponibilité, des postes de direction dans les collectivités locales et dans le secteur HLM.

IL NOUS A QUITTÉ



C'est avec une immense tristesse que nous vous informons du décès de Paul LAPLANE.

Membre éminent de LMJ depuis Avril 2003, date à laquelle il fut « recruté » par René CHICCO, pour mettre ses expériences de notaire au service de l'association. Tâche qu'il fit avec le sérieux que nous lui connaissions car nombre d'actes d'achats de logements et d'immeubles se firent sous sa gouverne. On peut noter également, la sous-traitance de la comptabilité, la fusion des 6 associations Loger en 2011, l'achat de l'immeuble d'Aubagne en 2013, dont l'appropriation des locaux du bureau de LMJ, etc.

Paul sous son sérieux de notaire a toujours été proche des PVS et des jeunes locataires, sa préoccupation première a toujours été de les écouter et de tenir compte de leurs souhaits, ce qui est le sens aujourd'hui de la démarche de LMJ. Il était un visionnaire !

100 BOUGIES D'ANNIVERSAIRE

Il est bien connu que l'activité et en particulier l'activité associative, conserve, pour preuve la photo de Madame HUE qui vient de célébrer ses **100 ans** et qui est membre actif de Loger Marseille Jeunes depuis le 18 Septembre 2014.

Toujours vive et intéressée par notre activité Madame HUE réagit aux informations qu'elle reçoit de Loger Marseille Jeunes et donne souvent son avis.

Nous lui souhaitons encore de nombreuses années d'activités et de présence dans nos rangs!



DATE A RETENIR : PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Notre Assemblée Générale annuelle se tiendra

le Jeudi 29 Juin 2023 à 14h au GIMS La Joliette—25 rue Pontevès (2° arr.).

Nous comptons sur votre participation à ce temps fort de notre association!



La « Lettre d'information » est éditée par
LOGER MARSEILLE JEUNES
80 rue d'Aubagne - 13001 Marseille
04.91.64.59.27—logermarseillejeunes@wanadoo.fr
www.loger-marseille-jeunes.com
ISSN N° 2646-2230
Publication trimestrielle

Directeur de la publication : Robert SIMONET
Rédaction - correction : Commission Communication
Maquette - Réalisation technique : Cedriane HORNOY
Imprimeur : Ray Impression