



En action pour le logement

JUIN 2023

PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR - CORSE

Faire le lien
entre le logement
et l'emploi depuis
70 ans

“ **... C'est œuvrer localement
pour faciliter l'accès au
logement des salariés.**

Notre Groupe est devenu l'un des principaux bailleurs sociaux au niveau régional avec un patrimoine de plus de 48 000 logements sociaux et intermédiaires. En zones urbaines, Action Logement participe à la transformation des grands quartiers, à la redynamisation des centres anciens et, plus globalement, à la construction de la ville durable. L'attractivité évidente de la région n'est pas sans contrepartie, avec notamment la flambée des prix du foncier. Nous devons aussi tenir compte de l'inadéquation croissante entre le montant des loyers dans le parc privé et le niveau de ressources des familles fragilisées. Aujourd'hui, la région compte 14,2 % de logements sociaux, soit le parc social le plus déficitaire du pays malgré une demande toujours croissante avec plus de 205 000 demandeurs de logements sociaux. Avec nos différents dispositifs, nous continuons à œuvrer pour une offre qualitative dans le respect de la sobriété foncière et énergétique, tout en mobilisant à nos côtés les partenaires de la construction.”



Philippe Honoré
Président
du Comité régional
Action Logement*



Martine Corso
Vice-présidente
du Comité régional
Action Logement*

ÉDITO

2023 est une année particulière pour Action Logement. Parce que nous célébrons ses 70 ans, sept décennies au service de notre mission d'utilité sociale, faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. 2023 est également une année importante car elle marque le déploiement, par les différentes entités du Groupe, du Plan pour les Économies d'Énergie et la Décarbonation. Enfin, 2023 est une année déterminante pour Action Logement puisque, dans un contexte international déstabilisant, avec des conséquences économiques et sociales inquiétantes pour le secteur de la construction, et la résurgence de l'inflation qui met à mal le pouvoir d'achat de nos concitoyens, nous amorçons une nouvelle étape de notre histoire avec la convention quinquennale 2023-2027*. La signature avec l'État, le 16 juin dernier, constitue une avancée majeure pour permettre à Action Logement d'apporter des solutions concrètes aux multiples facettes de la crise du logement, dans tous les territoires métropolitain et ultramarins. La convention donne un cadre de coopération clair aux partenaires sociaux et aux représentants de l'État, à un moment où il existe une réelle urgence en matière de logement, qu'il s'agisse du volume et de la qualité de la production, ou encore du défi climatique. En lien étroit avec les élus des collectivités, notre Groupe va déployer des dispositifs volontaristes pour être au rendez-vous des attentes des salariés des entreprises dans les bassins d'emploi. Plus que jamais, le logement abordable est un élément essentiel pour contribuer au développement des entreprises, à la réindustrialisation du pays et à la transition écologique des territoires. Premier producteur de logements sociaux en France, Action Logement, en responsabilité, se mobilise pour la vitalité économique, le progrès écologique et la cohésion sociale de notre pays. ●



Bruno Arcadipane
Président
d'Action Logement
Groupe



Philippe Lengrand
Vice-président
d'Action Logement
Groupe

* au 31/12/2022

* lire page 4

ACTION LOGEMENT DANS VOTRE RÉGION, C'EST :

164,2 M€

investis pour la production de logements sociaux et intermédiaires

60 309

aides et services attribués (dont Visale)

86,1 M€

d'aides et de services auprès des salariés des entreprises (hors Visale)

48 341

logements sociaux et intermédiaires appartenant aux filiales d'Action Logement

2 251

logements neufs livrés

1 194

réhabilitations (résidentialisations comprises)

2 065

mises en chantier

3 294

agrément obtenus

Chiffres Action Logement au 31/12/2022

AGIR POUR LA DÉCARBONATION ET LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

Face aux enjeux climatiques et à la crise énergétique, Action Logement, premier producteur de logements sociaux et intermédiaires en France, a décidé de jouer un rôle moteur dans l'engagement du secteur pour la décarbonation et la sobriété énergétique. Le Groupe s'est fixé comme objectif de réduire de 55 % ses émissions carbone d'ici 2030 et de tendre vers la neutralité à l'horizon 2040, tout en accompagnant dans cette transition les habitants de logements sociaux affectés par la hausse des prix de l'énergie. Intervenant aussi bien dans la construction, la réhabilitation et l'exploitation des résidences, Action Logement agit sur les émissions à toutes les étapes de la vie du logement. Des engagements formalisés dans un Plan pour les Économies d'Énergie et la Décarbonation présenté en novembre 2022, à l'occasion de sa Convention annuelle. Ce plan est déployé par l'ensemble des entités du Groupe, dans tous les territoires, et notamment en Provence-Alpes-Côte d'Azur - Corse.

MONTRER LA VOIE DE L'HABITAT BAS-CARBONE

Pour contribuer à la neutralité carbone, le Groupe agit sur tous les leviers d'action : les émissions liées à la construction, qui proviennent majoritairement des matériaux utilisés pour la superstructure, les façades et la menuiserie ; les émissions liées à la réhabilitation, émanant principalement des matériaux de rénovation ; et les émissions liées à l'exploitation des bâtiments, qui sont dues aux consommations d'énergie notamment pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire. L'exploitation du parc du Groupe représente près de la moitié de l'empreinte carbone de ses activités immobilières. Pour contribuer à **créer de nouvelles pratiques chez les locataires**, les filiales immobilières d'Action Logement les accompagnent pour **les aider à réduire leurs consommations d'énergie**. Cela se traduit par des initiatives d'information et de pédagogie, voire par des accompagnements individuels au sein de résidences ciblées, comme c'est le cas chez **Unicil**, qui vient de lancer une opération de sensibilisation avec E3D Environnement. Les résidences concernées sont celles qui ont été particulièrement touchées par la hausse des charges liées au coût de l'énergie. Une première mission de 7 mois a permis d'intervenir dans 11 résidences, soit 4 885 logements dans les Bouches-du-Rhône, à Marseille, Vitrolles, ou encore Salon-de-Provence, où une nouvelle session a démarré en janvier dans 3 résidences. La présence de 3 à 5 animateurs doit permettre d'impliquer au moins 30 % des locataires, qui s'engagent à intégrer dans leurs habitudes jusqu'à trois écogestes. À la clé, des économies de 30 à 40 euros par mois sur leur facture énergétique.

Pour **accompagner le secteur du logement social dans la production d'une offre nouvelle, exemplaire du point de vue énergétique et environnemental**, Action Logement contribue au financement d'opérations « vertes », notamment dans le cadre de prêts de haut de bilan (PHB). La réglementation environnementale RE2020 imposant depuis le 1^{er} janvier 2022 de nouvelles normes, pour soutenir les constructions vertes des bailleurs sociaux, Action Logement et la Banque des Territoires

ont choisi de mobiliser début 2022 une enveloppe de 240 millions d'euros* de « **PHB 2.0 constructions vertes** », en faveur d'opérations qui visent des seuils fixés pour 2025. Ces prêts sont délivrés par la Banque des Territoires et bonifiés par Action Logement. Dans ce cadre, l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé en juin 2022 va permettre de financer 16 opérations pour la construction de 602 logements sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur. **Action Logement Services** contribue ainsi au financement d'opérations portées dans la région par 7 ESH, pour un montant total d'un peu plus de 9 millions d'euros. Pour **amplifier le volume d'opérations en avance sur la réglementation**, un second AMI de 140 millions d'euros sera ouvert en septembre 2023.

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

En développant les opérations de réhabilitation, le Groupe contribue à la reconstitution de logements exemplaires sur le plan énergétique, ainsi qu'à la **sobriété foncière en évitant l'artificialisation de nouvelles parcelles**. Ainsi, à Saint-Laurent-du-Var (06), **in'li Paca** a livré en mars la rénovation de la résidence Les Pugets, construite il y a 40 ans. Ses 3 bâtiments ont bénéficié d'une Isolation par l'Extérieur (ITE) et de la réfection de l'étanchéité de l'ensemble des façades. À la clé, un passage à **l'étiquette énergétique C**.



À Gap, la réhabilitation du Couvent de la Providence, portée par 3F Sud.

Le Groupe intervient dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville, qu'il contribue à financer pour la rénovation immobilière du centre de villes moyennes. Ces opérations visent à redynamiser l'attractivité des centres-villes, en permettant également de décarboner le parc et de **reconstruire la ville sur la ville**, dans une démarche de **sobriété foncière**. Dans le centre-historique de Gap (05), un projet d'ampleur vient de s'achever : la réhabilitation du Couvent de la Providence, monument historique classé, a été doublée d'une **transformation d'usage**. Portée par **3F Sud**, maître d'ouvrage, l'opération **labellisée BBC** rénovation (étiquette énergétique B)** a permis de créer une offre nouvelle de 86 logements locatifs sociaux et de réinventer un mode d'habiter urbain original, dans un bâtiment emblématique de plus de 130 ans.



Dans le centre ancien de Marignane, l'intervention de Digneo aboutira en 2024 à 140 logements neufs ou remis à neuf.

Lancé par **Foncière Logement** en 2020, le dispositif **Digneo** a vocation à traiter l'habitat indigne et insalubre des centres-villes anciens, sur des **opérations de réhabilitation lourde ou de démolition-reconstruction, pour reconstituer une offre nouvelle** dans un patrimoine remarquable. Les logements reconstitués, exemplaires sur le plan énergétique, contribuent à éradiquer l'habitat indigne et à favoriser la sobriété foncière. Dans les immeubles réhabilités ou reconstruits, une offre mixte est déployée : locatif libre et intermédiaire, avec une part minoritaire de locatif conventionné. Très dégradé, le cœur de ville de Marignane (13) est inscrit au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Digneo intervient dans le cadre d'une convention de coopération engagée avec la Métropole Aix-Marseille-Provence en février 2020. Sur les îlots à traiter, le projet comprend, en fonction de l'état des immeubles, une part de réhabilitations, de reconstructions ou de constructions neuves. Objectif : 140 logements neufs ou remis à neuf. Le chantier du centre-ville a démarré en 2022 pour des livraisons prévues à partir de fin 2024. ●

* Reliquat de l'enveloppe lancée en 2018 de 2 milliards d'euros de PHB 2.0 bonifiés par Action Logement et distribués par la Banque des Territoires, pour soutenir la construction de logements sociaux ;
** BBC : Bâtiment Basse Consommation.



L'UNE DES PLUS ANCIENNES « HABITATIONS À BON MARCHÉ » DE FRANCE FAIT PEAU NEUVE



La résidence rue Sauveur Tobelem aujourd'hui, après réhabilitation.

L'histoire de cette résidence démarre en 1889, lorsque, dans le cadre de l'exposition universelle, le député maire du Havre Jules Siegfried organise le Congrès International des Habitations à Bon Marché (HBM)*. Pour y faire suite, les Marseillais Eugène Rostand, président de la Caisse d'Épargne des Bouches-du-Rhône, et Jules Charles-Roux, député et industriel armateur, créent la même année la Société des habitations salubres et à bon marché de Marseille (SHSBM), devenue plus tard la Phocéenne d'Habitations, puis **Unicil****, filiale du groupe Action Logement. Les premières constructions de la SHSBM seront utilisées dans l'argumentaire pour la loi Siegfried, qui sera votée en 1894 et qui encouragera la création d'organismes HBM. Purement incitative, elle sera le socle législatif sur lequel va se développer une politique du logement social en France. La SHSBM réalise notamment en 1890 un immeuble de 40 logements, rue Saint-Lambert (aujourd'hui rue Sauveur-Tobelem), dans le quartier des Catalans. Le programme comprend 3 immeubles de 3 étages, destinés principalement à des familles nombreuses et équipés des dernières innovations de l'époque. Les logements disposent de l'eau courante et de toilettes intérieures. Dans la cuisine, un filtre Chamberland (invention de 1884) permet d'avoir une eau filtrée exempte de bactéries et de lutter notamment contre la propagation de la typhoïde. Inaugurée en avril 1890 par le président de la République, l'une des plus anciennes « habitations à bon marché » de France, rebaptisée résidence Sauveur-Tobelem, vient de bénéficier d'une réhabilitation globale. Livrée par Unicil en février 2023, l'opération a permis notamment une amélioration de la performance énergétique de l'ensemble, avec un passage à l'étiquette D. ●

* Devenues en 1950 les Habitations à Loyers Modérés (HLM) ;
** En 2017, naissance d'Unicil (fusion de la Phocéenne d'Habitations, Domicil et la Société Nouvelle d'HLM de Marseille).

LA CONVENTION QUINQUENNALE 2023-2027 ENTRE L'ÉTAT ET ACTION LOGEMENT

En signant la convention quinquennale 2023-2027, le 16 juin dernier, l'État et les partenaires sociaux d'Action Logement ont réaffirmé leurs trois axes stratégiques prioritaires en faveur du logement abordable et durable :

- accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel en lien avec l'emploi,
- répondre à la diversité des besoins dans les territoires métropolitain et ultramarins,
- contribuer à la transition écologique et à la stratégie bas-carbone.

14,4 MILLIARDS D'EUROS MOBILISÉS SUR LA PÉRIODE 2023 À 2027, POUR APPORTER DES RÉPONSES TANGIBLES À L'ENSEMBLE DES ACTEURS ET DES ENJEUX DU SECTEUR DU LOGEMENT

5,5 milliards d'euros pour le financement des bailleurs sociaux et intermédiaires pour la construction et la réhabilitation de logements abordables et durables, pour :

- la production de logements : **3,9 Mds €**
- l'amélioration de l'habitat dans les outre-mer : **0,8 Md €**
- la mixité sociale avec l'association Foncière Logement : **0,7 Md €**
- l'innovation et l'ingénierie territoriale : **0,1 Md €**

→ **Soit :**

- **200 000 logements produits**
- **200 000 logements rénovés**
- **tout en contribuant à la transition écologique et à la stratégie bas-carbone** par le déploiement du plan de décarbonation d'Action Logement.

5,25 milliards d'euros pour investir avec l'État dans les politiques publiques du logement, dont :

- la poursuite du programme national **Action Cœur de Ville** pour faciliter l'accès au logement des salariés dans les centres anciens : **1 Md €**
- le financement de l'**ANRU** (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) : **3,8 Mds €** dont 2,2 Mds € en subventions à l'ANRU et 1,6 Md € de prêts bonifiés délivrés aux bailleurs sociaux par Action Logement Services
- le **FNAP** (Fonds National des Aides à la Pierre) : **450 M €** sur la période 2023-2024
- l'**ANIL** (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) : **45 M €** pour financer l'ANIL et le réseau des ADIL (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement).

3,7 milliards d'euros pour accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel en lien avec l'emploi, dont :

- les prêts accession et travaux : **2 Mds €**
- les aides à la mobilité : **0,9 Md €**
- les aides à la location sécurisée : **0,5 Md €**
- les aides aux salariés en difficulté : **0,3 Md €**

→ **Soit 4 millions d'aides et de services en faveur du lien emploi-logement, dont :**

- plus de 2 millions d'aides à la sécurisation du parcours résidentiel avec Visale
- 800 000 aides et services à la mobilité
- 300 000 aides et prêts accession ou travaux
- 155 000 aides aux salariés en difficulté
- et 650 000 familles logées.

Plus d'information sur la convention quinquennale 2023-2027 :

