



En action pour le logement

Décembre 2023

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Édito

C'est une année 2023 difficile qui s'achève pour le secteur du logement, une année marquée par une crise multifactorielle, aux déflagrations multiples : pour les entreprises, dont les difficultés de recrutement s'accroissent, pour les salariés, impactés par l'inflation et freinés dans leur mobilité résidentielle, pour les promoteurs, les bailleurs et les entreprises de construction, confrontés à un marché au ralenti, et surtout, pour plus de 2,4 millions de Français demandeurs d'un logement social. Dans ce contexte, les Partenaires sociaux sont plus que jamais convaincus que le logement abordable et durable est un levier essentiel pour contribuer au développement économique et social des territoires, ainsi qu'à la transition écologique. Depuis juin, c'est dans le cadre de la Convention quinquennale 2023-2027 que nous poursuivons notre action en faveur du lien emploi-logement : des ambitions fortes, déclinées par les structures du Groupe paritaire dans les régions, permettront de mobiliser en cinq ans 14,4 milliards d'euros pour apporter des réponses concrètes à l'ensemble des acteurs et des enjeux du secteur. ●

● **Bruno Arcadipane,**
Président d'Action Logement Groupe

● **Philippe Lengrand,**
Vice-président d'Action Logement Groupe



Convention régionale 2023 : développer le logement au cœur des territoires

Mobilisé pour développer l'accès au logement abordable et durable en faveur des salariés du territoire, le Comité régional Action Logement d'Auvergne-Rhône-Alpes a tenu sa Convention annuelle le 14 novembre à Grenoble (38) dans les locaux de la Fédération du BTP de l'Isère. Avec la participation d'acteurs du logement et de l'emploi, de représentants d'entreprises, de partenaires bailleurs et d'élus locaux, l'événement s'est déroulé autour du thème : « Relevons ensemble le défi d'une décarbonation créatrice de valeur ».



Benoît Fabre (MEDEF)
Président du Comité
régional Action Logement

“ Nous sommes porteurs d'une mission d'utilité sociale et nos engagements RSE, présentés au printemps 2022, sont au cœur de notre stratégie. Dans le cadre de son Plan pour les économies d'énergie et la décarbonation mis en œuvre depuis novembre 2022, Action Logement s'est fixé un objectif ambitieux en termes de décarbonation, tant pour la construction que pour l'entretien et la rénovation du patrimoine. Nous souhaitons atteindre une réduction de 55 % des émissions carbone dès 2030, et tendre vers la neutralité carbone à l'horizon 2040. ”



Eugénie Redad (CFE-CGC)
Vice-présidente du Comité
régional Action Logement

“ Pour les Partenaires sociaux, jamais la nécessité d'agir pour loger plus et mieux n'a été aussi prégnante. Les raisons de nous mobiliser sont nombreuses. À court terme, pour amoindrir les effets de l'inflation et redonner un peu d'oxygène au pouvoir d'achat des salariés. À moyen terme, pour poursuivre la nécessaire transition écologique, au bénéfice de tous. Nous sommes convaincus que nos efforts conjugués, notre capacité collective à innover, et l'engagement du secteur, nous aideront à activer les bons leviers pour que le lien emploi-logement reste un formidable atout pour la région. ”

À Lyon (69), nouveaux logements dans le quartier de la ZAC Mermoz-Nord - Foncière Logement.



À Lyon, construction par Grand Lyon Habitat de 86 logements cofinancés par Action Logement Services.



À Pont-du-Château (63), la future résidence Atik - Auvergne Habitat avec Novalys.



À Villard-Bonnot (38), construction de la résidence Le Kalysto - la SDH.



À Thonon-les-Bains (74), la résidence Intermezzo en fin de chantier - Alliade Habitat.



À Lyon dans le quartier Gerland, nouvelle résidence sociale gérée par Résidétape - 3F Résidences.



FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR FAVORISER L'EMPLOI

Impactés fortement par la crise du logement, trop de ménages renoncent à une opportunité professionnelle qui impliquerait un déménagement. Pour 50 % d'entre eux¹, c'est le montant des loyers qui les empêche de mettre en place un projet de mobilité. Le parcours résidentiel des locataires est aujourd'hui trop souvent dans une situation de blocage qui aggrave encore la pénurie de l'offre. Pour que le logement ne soit pas un frein à l'emploi, Action Logement met en place des solutions au bénéfice des salariés, des entreprises et des territoires. C'est ce lien emploi-logement qui est le socle de sa mission depuis soixante-dix ans, notamment en Auvergne-Rhône-Alpes.

Agir en faveur du lien emploi-logement, c'est construire et réhabiliter des logements abordables et durables à proximité des zones d'emploi et en réponse aux besoins locaux, c'est accompagner les salariés aux revenus modestes dans leur mobilité résidentielle et professionnelle en leur proposant des aides et des services pour leur permettre de se loger près de leur travail, ou encore de se maintenir dans leur logement en cas de difficulté. C'est également contribuer au développement de la production en soutenant le secteur avec des financements pour l'ensemble des bailleurs. C'est aussi accompagner les entreprises dans le cadre de recrutements ou de missions de mobilité, et répondre aux besoins des territoires pour l'accueil et le logement de nouveaux salariés. Agir en faveur du lien emploi-logement, enfin, c'est contribuer à l'activité de la filière du bâtiment ainsi qu'au développement économique et à l'équilibre social des territoires.

DÉVELOPPER L'OFFRE AU PLUS PRÈS DES BESOINS

Pour accompagner le dynamisme économique et l'attractivité de la région, le groupe Action Logement développe une offre de logements abordables au plus près des besoins et des spécificités territoriales. Le bassin d'emploi de Lyon (69) regroupe plus d'un quart des emplois régionaux. Dans le quartier de la ZAC Mermoz-Nord, **Foncière Logement**

inaugurait en octobre les résidences Lindy et Jerrie dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) : **44 logements** à loyer libre qui favorisent la mixité sociale. Principal financeur du NPNRU à hauteur de 72 %, **Action Logement Services** soutient l'opération située sur le site des anciennes usines Fagor dans le 7^e arrondissement : la construction par Grand Lyon Habitat de **86 logements**, dont 48 au titre du NPNRU, ainsi que 110 m² de commerces. Et dans la ZAC Confluence, Action Logement Services contribue au financement d'un programme mixte de logements, bureaux et commerces, comprenant une résidence sociale Adoma de **92 logements** dont 64 au titre du NPNRU. Livraisons imminentes, entre février et mars 2024.

PRIORITÉ AUX ZONES D'EMPLOI

Dans la région lyonnaise, pour contribuer à redynamiser le centre-ville d'Ambérieu-en-Bugey (01), **Action Logement Services** a participé au financement de la réhabilitation de deux immeubles dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville. Inaugurée en octobre, l'opération a permis de créer **8 logements** pour les salariés d'entreprises locales. Dans la zone d'emploi de Clermont-Ferrand, à Pont-du-Château (63), **Auvergne Habitat** poursuit avec Novalys la construction de la résidence Atik, **96 appartements** qui seront livrés fin 2023.

30 000 logements pour l'emploi

Le 29 juin dernier, Action Logement adoptait un plan de soutien au secteur de l'immobilier et de la construction, visant à acquérir 30 000 logements neufs auprès des promoteurs confrontés à une crise d'une ampleur inédite. Une réponse robuste et responsable aux acteurs de la filière du logement, afin de maintenir une offre de logements abordables soutenue et favoriser l'accession à la propriété pour les salariés locataires.

Dans le cadre de cet Appel à manifestation d'intérêt (AMI), le Groupe met en place une plateforme internet entre le 11 juillet 2023 et le 31 mars 2024, pour permettre aux promoteurs de déposer leurs propositions de vente. **Pendant cette période, les filiales immobilières du Groupe intervenant en Auvergne-Rhône-Alpes analysent les logements proposés à la vente en vue de leur acquisition.**

C'est également en fin d'année qu'Auvergne Habitat prévoit de livrer dans la commune la réhabilitation de la résidence Le Parc 1, un ensemble de **171 logements**.

À Villard-Bonnot (38), au nord-est de l'agglomération grenobloise, la vallée du Grésivaudan poursuit la reconquête de ses friches industrielles pour accroître l'offre de logements et accompagner le développement d'un important pôle microélectronique, avec l'implantation de STMicroelectronics, Soitec et de nombreuses PME. Dans ce cadre, **la SDH** poursuit la construction de la résidence Le Kalysto qui compte **56 logements**, 20 en locatif social et 36 en bail réel solidaire (BRS) pour favoriser l'accession à la propriété. Livraison programmée en mai 2024. En septembre, à Grenoble (38), la SDH démarrait en partenariat avec Cogedim la construction des Allées Hikari : **152 logements** dont 19 en locatif social et 15 en BRS qui seront commercialisés par SD'access.

ZONES TRANSFRONTALIÈRES ET TOURISTIQUES

En Haute-Savoie, **Alliade Habitat** poursuit la construction de deux résidences. En zone transfrontalière avec la Suisse, à Thonon-les-Bains (74), la résidence Intermezzo prévoit **310 logements** en lieu et place d'un ancien hypermarché : après une première livraison de 199 logements fin 2023, la seconde interviendra en juin 2024. À Évian-les-Bains (74), la résidence Hill Park réalisée avec SAGEC proposera d'ici fin 2024, **164 logements** dont 41 en locatif social réalisés par Alliade Habitat pour les salariés d'entreprises locales, notamment dans le secteur du tourisme.

DES SOLUTIONS POUR LES JEUNES ACTIFS

Pour apporter une réponse adaptée aux besoins spécifiques des salariés en mobilité et des jeunes actifs, apprentis ou stagiaires, **3F Résidences** propose à Lyon, dans le quartier Gerland, une résidence sociale de **148 logements** meublés avec services : livrée fin 2022, elle est gérée par Résidétape et a été complétée en avril 2023 par un espace de tiers-lieu. Afin de faciliter le recrutement de jeunes actifs, **Action Logement Services** et **in'li Aura** se mobilisent pour développer le concept inédit de Working in Lyon, qui consiste à proposer aux candidats une offre alliant emploi et logement. Avec l'appui d'Action Logement Services pour identifier les entreprises bénéficiaires, in'li Aura proposera, dans le cadre d'un partenariat avec Working in Lyon, des logements intermédiaires dédiés. Trois projets sont à l'étude ●.

¹ CRÉDOC, enquête « Conditions de vie et aspirations des Français », janvier 2023

Dans votre région

- **1264 M€** investis par Action Logement¹
- **3 108 055** salariés²
- **4 990** entreprises cotisantes³

¹ Comprend les investissements 2022 des filiales immobilières du Groupe, les aides délivrées aux salariés, le financement de bailleurs hors Groupe (hors subventions à l'ANRU et au FNAP).
² Salariés des établissements actifs au 31/12/2021 (source : Insee).
³ Entreprises ayant versé la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) en 2022.



LA CITÉ DES ÉTOILES, « PATRIMOINE DU XX^e SIÈCLE »



Construite entre 1974 et 1981 à Givors (69) dans le cadre de la rénovation du quartier du Vieux-Givors, La Cité des Étoiles est une réalisation remarquable de l'architecte Jean Renaudie. Labellisé "Patrimoine du XX^e siècle" en 2003, cet ensemble de 46 logements d'**Immobilier Rhône-Alpes** s'implante sur la colline Saint-Gérald, et se caractérise par une forme architecturale et urbaine unique qui propose une alternative aux tours et aux barres. ●

LES 17 ÉTAPES CLÉS D'ACTION LOGEMENT

En 2023, Action Logement célèbre son 70^e anniversaire. Depuis sept décennies, Action Logement construit, réhabilite et finance des logements abordables, accompagne les salariés dans leur parcours résidentiel et contribue aux politiques publiques du logement, facilitant ainsi l'accès au logement pour favoriser l'emploi et participant au développement des territoires. Retour sur les étapes clés de l'histoire d'un acteur majeur du logement social en France.

- 1953**
L'État rend obligatoire la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), collectée localement par les Comités interprofessionnels du logement (CIL).
- 1968**
Création de l'Union nationale interprofessionnelle du logement (UNIL) qui fédère l'ensemble des CIL. Puis en 1971, passage du taux de la PEEC de 1 à 0,9 % de la masse salariale.
- 1974**
Restauration du taux de 1 %. Une partie de la PEEC doit être réservée à la construction de logements sociaux pour les actifs provenant de l'immigration.
- 1988**
Création de l'Agence nationale pour la PEEC (ANPEEC). Son rôle est de garantir le bon emploi des fonds du « 1 % logement », avec le concours des Partenaires sociaux.
- 1997**
Création de l'UESL (Union d'économie sociale du logement) en tant que tête de réseau et instance de tutelle des CIL.
- 2001**
Financement par le « 1 % logement » de la politique de rénovation urbaine portée par l'État.
- 2002**
Création de Foncière Logement qui met en œuvre une politique de diversification et de renouvellement de l'offre locative, tout en constituant un patrimoine immobilier au bénéfice des régimes de retraite complémentaires du secteur privé (AGIRC et ARRCO).
- 2008**
Accélération de la production de logements et première transformation pour Action Logement avec la signature du Protocole national interprofessionnel (PNI), pour produire 30 000 logements économiquement accessibles supplémentaires par an.
- 2009**
Lancement de la nouvelle identité du « 1 % logement » : « Action Logement, les entreprises s'engagent avec les salariés ». Nouvelle organisation du réseau des CIL qui passe de 100 à 27 CIL.
- 2014**
Convention quinquennale 2015-2019. Signée le 2 décembre 2014 entre l'État et Action Logement, elle consacre le retour à la contractualisation de l'emploi des fonds issus de la PEEC et fixe 4 objectifs stratégiques pour la période.
- 2015**
Le Conseil d'administration décide d'engager une réforme d'Action Logement afin de constituer un Groupe national, inscrit dans l'économie sociale et solidaire. Signature d'une convention avec l'USH confirmant le principe d'universalité et d'équité qui préside aux relations entre Action Logement et l'ensemble des bailleurs sociaux.
- 2016**
Lancement de Visale, dispositif proposé à tous les jeunes de moins de 30 ans et qui garantit aux propriétaires de logements du parc privé jusqu'à 36 mois de loyers impayés.
- 2017**
La réforme d'Action Logement aboutit à la mise en place d'un Groupe unique composé de trois entités principales, Action Logement Groupe, Action Logement Services, et Action Immobilier, auxquelles s'ajoutent l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) et Foncière Logement.
- 2018**
L'État, le groupe Action Logement et l'ANRU signent une nouvelle convention portant sur le financement du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et sur celui du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).
- 2019**
Lancement du Plan d'investissement volontaire (PIV) : les Partenaires sociaux mobilisent sur cinq ans une enveloppe de 9 milliards d'euros pour faciliter l'accès au logement des salariés et favoriser leur mobilité, tout en soutenant la production et la réhabilitation de logements.
- 2021**
Signature d'un avenant au PIV pour renforcer, au lendemain de la crise sanitaire, l'accompagnement des salariés ainsi que le soutien à la reprise économique et à la construction, au service de l'attractivité des territoires.
- 2023**
Le Groupe paritaire célèbre 70 ans d'engagements tenus. Les différentes entités du Groupe mettent en œuvre le Plan pour les économies d'énergie et la décarbonation, en réponse aux enjeux climatiques et environnementaux.