



En action pour le logement

Décembre 2023

CENTRE-VAL DE LOIRE

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 du Centre-Val de Loire a tenu sa Convention annuelle le 9 novembre à la Chambre de commerce et d'industrie de Bourges (18). 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 sur le thème suivant : « Action Logement partenaire des territoires pour favoriser le lien emploi-logement ».



Philippe Boille (MEDEF)
Président du Comité
régional Action Logement



Pascal Thomas (CFTC)
Vice-président du Comité
régional Action Logement

“ Parce que le Groupe s'appuie sur les acteurs des territoires pour construire des solutions adaptées à la diversité des besoins locaux, chaque année, la Convention régionale est l'occasion de partager le bilan de l'année écoulée et d'imaginer comment faire toujours plus et mieux, pour relever, ensemble, les défis du logement abordable et durable, au service du pouvoir d'achat des salariés et de l'attractivité de la région. Les échanges ont notamment bénéficié de l'intervention de Bio-sphère sur le thème : « Le développement durable - L'histoire d'une formidable accélération qui nous concerne tous ». De nombreux témoignages et retours d'expériences ont alimenté et enrichi les deux tables rondes : « Reconstruire la ville sur la ville : reconstruire en respectant l'existant, satisfaire les nouveaux usages en anticipant les attentes de demain » et « Décarbonation : utilisation de matériaux biosourcés dans les constructions et réhabilitations de logements, quel avenir ? ». ”

À Dreux (28), opération Action Cœur de Ville cofinancée par Action Logement Services.



À Chartres (28), programme porté par Habitat & Humanisme et cofinancé par Action Logement Services.



À Orléans (45), 50 logements collectifs en entrée de ville - 3F Centre Val de Loire.



À Saint-Jean-de-la-Ruelle (45), la résidence Villaboïs - Valloire Habitat.



À Saint-Pryvé-Saint-Mesmin (45), la résidence Les BoRéales - Valloire Habitat.



À Chambray-lès-Tours (37), 24 logements collectifs - 3F Centre Val de Loire.



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 dans la région Centre-Val de Loire.

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 l'activité économique de la région Centre-Val de Loire qui poursuit sa progression, Action Logement propose des logements abordables et durables au plus près des spécificités des besoins locaux, en priorité dans les bassins d'emploi. Avec un marché du travail porté au nord de la région par les échanges avec l'Île-de-France,

une part importante de salariés est concentrée dans les zones d'emploi des villes de Dreux et de Chartres (28). Dans la première, une opération de réhabilitation menée par un investisseur privé est en cours boulevard Louis-Terrier. Réalisée dans le cadre d'Action Cœur de Ville, elle permettra de livrer, d'ici le début de l'année 2024, 6 logements avec jardins communs et privatifs.

REDYNAMISER LES CENTRES-VILLES

En soutenant des opérations de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiments vacants dans les centres anciens, le programme national Action Cœur de Ville, cofinancé par Action Logement Services, contribue à redynamiser les villes moyennes et à y développer une offre nouvelle à destination des salariés et des futurs embauchés des entreprises locales. À Dreux, 83 logements ont déjà été créés dans le cadre du programme entre 2018 et 2022. À Chartres, Action Cœur de Ville a participé au financement inaugurée en janvier et composée d'une pension de famille de 12 logements et d'une maison intergénérationnelle de 18 logements. Parce que le lien emploi-logement, c'est aussi et surtout agir en faveur des plus fragiles, cette nouvelle offre locative portée par Habitat & Humanisme s'adresse notamment aux étudiants et aux familles monoparentales.

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 dans le Centre-Val de Loire analysent les logements proposés à la vente en vue de leur acquisition. ●

PRIORITÉ AUX BASSINS D'EMPLOI

Dans la capitale régionale, 3F Centre Val de Loire a livré en août 50 logements collectifs en entrée de ville, dans les rues du Faubourg-Bannier et Jean-François-Deniau, au sein de la ZAC de Coligny. L'opération a été saluée par le Prix de l'innovation du logement social d'Orléans Métropole, pour son efficacité environnementale et son innovation technique (conception selon le processus BIM², solutions connectées, label Énergie Positive et Réduction Carbone...). Dans la métropole orléanaise, à Saint-Jean-de-la-Ruelle (45), Valloire Habitat inaugurerait en juillet la résidence Villaboïs, 18 logements en location sociale réalisés dans le cadre de l'aménagement de l'écoquartier d'Alleville. C'est aussi pour apporter une offre nouvelle de logements aux salariés de l'agglomération orléanaise que Valloire Habitat vient de démarrer la construction de la résidence Les BoRéales, à Saint-Pryvé-Saint-Mesmin (45). La pose de la première pierre s'est déroulée en octobre pour cette opération de 20 logements en Bail réel solidaire (BRS), qui permet aux salariés aux revenus modestes d'accéder à la propriété de façon abordable et sécurisée. Le mois précédent, l'ESH posait la première pierre de la résidence Le Pigeon Vert, 77 appartements (53 en locatif intermédiaire et 24 en locatif social) à La Chapelle-Saint-Mesmin (45), dans la métropole orléanaise.

SOUTENIR L'EMPLOI LOCAL

En Indre-et-Loire, dans le bassin d'emploi de Tours Métropole Val de Loire, 3F Centre Val de Loire livrait en avril 24 logements collectifs en VEFA, à Chambray-lès-Tours (37), avenue du Grand-Sud. Par ses activités de construction, de rénovation et de gestion de logements, le groupe Action Logement est un acteur important des dynamiques économiques et sociales des territoires du Centre-Val de Loire, notamment par son engagement en faveur de l'emploi local, dans une logique de partenariat durable avec les fournisseurs et de soutien aux filières de la construction. Avec 77 % de dépenses auprès de fournisseurs locaux en 2023 au niveau national, le Groupe a déjà largement dépassé l'objectif de 60 % qu'il s'était fixé pour 2025. ●

¹ CRÉDOC, enquête « Conditions de vie et aspirations des Français », janvier 2023; ² Building Information Modeling ou « Modélisation des informations du bâtiment ».

Dans votre région

- 277 M€ investis par Action Logement¹
- 873 757 salariés²
- 1 370 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.



LE DÉFI DE L'HABITAT EN ZONE INONDABLE



À Romorantin-Lanthenay (41), dans le cadre de la requalification de l'ancien site des usines Matra, 3F Centre Val de Loire a réalisé 16 logements locatifs sociaux sur pilotis. Situé sur les bords de la Sautre, le bâtiment s'inspire d'un bateau-lavoir du début du XX^e siècle. Lauréat en 2015 du « Grand Prix d'aménagement : comment mieux bâtir en terrains inondables constructibles », cet habitat résilient a fait ses preuves lors de la grande crue de 2016. ●

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).

● 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.

● 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.

● 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.

● 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.

● 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.

● 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. ●