



En action pour le logement

Décembre 2023

DÉPARTEMENTS ET RÉGIONS D'OUTRE-MER

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



Agir en faveur du logement ultramarin : des solutions adaptées aux spécificités territoriales

**Jacques Fayel,
Thara Govindin,
Gilles Waro,
Alain Coridon et
Nizar Assani Hanaffi,**
Présidents et Présidente
des Comités territoriaux
Action Logement de
Guadeloupe, Guyane,
La Réunion, Martinique
et Mayotte

**Alain Benjamin,
Christian Dorvilma,
Gilbert Hoarau,
Éric Picot et
Mohamed Soilihi
Ahmed Fadul,**
Vice-présidents des
Comités territoriaux
Action Logement de
Guadeloupe, Guyane,
La Réunion, Martinique
et Mayotte

“ Agir en faveur du lien emploi-logement dans les territoires ultramarins et répondre aux urgences des besoins locaux, c'est une priorité pour Action Logement. Pour répondre à ce défi, le Groupe mobilise des moyens dédiés : après 1,5 milliard d'euros dans le cadre du Plan d'investissement volontaire 2019-2022 en soutien au Plan logement outre-mer développé par l'État, il poursuit son engagement avec la Convention quinquennale 2023-2027 qui consacre 800 millions d'euros supplémentaires sur cinq ans à l'amélioration du logement en outre-mer.

Et les résultats sont là : entre 2019 et 2022, une offre nouvelle de près de 30 000 logements a été développée, soit près de 16 000 logements en construction neuve et près de 14 000 logements réhabilités. En mars 2022, pour répondre aux spécificités de Mayotte, Action Logement a créé AL'MA, une filiale immobilière dédiée. Deux mois plus tard, face à la dégradation de nombreux immeubles dans les centres-villes de Guyane et aux besoins en matière de production de logements, Action Logement et l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFAG) ont créé la Société Immobilière et Foncière d'Aménagement de la Guyane (SIFAG).

Car il s'agit avant tout de répondre aux spécificités et aux problématiques locales, qui sont très différentes dans les cinq territoires ultramarins où le Groupe intervient : la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane, La Réunion et Mayotte. ”

Aux Abymes (97110), vue d'ensemble du programme Dugazon - Sikoa.



Dans le centre-ville de Fort-de-France (97200), la résidence Macadam - Ozanam.



Au Lamentin (97232), la résidence Les Roses d'Acajou - Ozanam.



À Macouria (97355), la future résidence Clos Belle Humeur - SIFAG.



Au Port (97407), la future résidence Maputo, 25 logements intermédiaires - SHLMR.



À Kawéni (97600), pose de la première pierre de la résidence pour jeunes actifs - AL'MA.



FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR FAVORISER L'EMPLOI

Dans des territoires ultramarins marqués par un déficit de l'offre au regard d'une demande croissante de logements sociaux, une baisse de la production dans plusieurs zones et la persistance de logements insalubres, Action Logement a initié dès 2019 une démarche volontaire forte afin d'apporter des solutions structurantes aux urgences en matière de production et de réhabilitation de logements. Pour déployer des solutions adaptées à la diversité des besoins locaux, le Groupe a mené une étude qui a permis d'établir un diagnostic fixant deux priorités par département. Des particularités qui ne sauraient masquer des problématiques communes liées à une exposition plus forte aux risques environnementaux (confort thermique, protection cyclonique, dispositif parasismique...). Dans un contexte inflationniste, de hausse des prix et de crise du logement, les salariés ultramarins, ainsi que les jeunes, ont de plus en plus de mal à se loger. Trop de ménages renoncent à une opportunité professionnelle pour des raisons liées au logement. D'autres renoncent à revenir en Outre-mer après leur formation ou leur première expérience professionnelle. Jamais la nécessité d'agir en faveur du lien emploi-logement n'a été aussi urgente, pour que le logement ne soit pas un frein à l'emploi.

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. Ainsi, Action Logement Services a lancé en octobre 2023 une expérimentation visant à élargir, jusqu'au 31 décembre 2024, les conditions d'accès à l'offre locative sociale aux salariés des TPE ultramarines. En Guadeloupe par exemple, 95 % des

entreprises ont moins de 10 salariés et le logement de leurs salariés est souvent une condition de leur développement.

GUADELOUPE: RÉNOVATION URBAINE ET LOGEMENTS POUR JEUNES

Dans la zone d'emploi de Cap Excellence (97110), le groupe Action Logement participe au projet RUCAP, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Cap Excellence qui concerne plus de 15000 habitants des quartiers prioritaires de l'agglomération. Dans le cadre de la convention NPNRU signée en juillet, Sikoa intervient pour la démolition de La Colinette 130, la reconstruction d'un programme en lieu et place de cette résidence, la construction de nouveaux logements sur le foncier des tours Gabarre, et la démolition des résidences Les Lauriers et Mandela. Action Logement Services, qui contribue à hauteur de 72 % au financement du NPNRU au niveau national, participe également à l'opération. Dans le même secteur, aux Abymes, Sikoa poursuit le programme Dugazon, une opération mixte de réhabilitation

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 Guadeloupe, Martinique, Guyane, à La Réunion et à Mayotte analysent les logements proposés à la vente en vue de leur acquisition. ●

et de construction neuve, qui aboutira à la livraison en 2025 de 77 logements pour jeunes de 16 à 30 ans: un Foyer de jeunes travailleurs (FJD) de 35 logements, un Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) de 24 logements et 18 logements locatifs sociaux.

MARTINIQUE: DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE AUX PLUS PRÈS DES BESOINS

Pour contribuer à développer l'offre de logements sociaux dans la commune la plus demandée de l'île, Ozanam inaugurerait le 16 novembre 5 nouvelles résidences à Fort-de-France (97200), dont 3 en centre-ville: Chalvari, 25 logements sociaux, ainsi que Macadam et Lakou qui totalisent 29 logements intermédiaires. En périphérie, les résidences Belle Baie et Belle Pa proposent respectivement 69 logements sociaux dont 14 très sociaux, et 18 logements sociaux. Soit une nouvelle offre locative de 141 logements. La veille, au Lamentin (97232), commune limitrophe qui est aussi la deuxième ville la plus peuplée, Ozanam inaugurerait la résidence Les Roses d'Acajou, 64 logements idéalement situés pour les salariés en recherche de logement à proximité de la zone économique.

GUYANE: PRODUIRE DES LOGEMENTS ABORDABLES ET DE QUALITÉ

Le 9 novembre, un peu plus d'un an après sa création, la SIFAG annonçait la pose de la première pierre de sa première résidence, située route de La Pointe-Petit-Cayenne à Macouria (97355). Établie sur une assiette foncière de plus de 17000 m² dans le quartier Belle Humeur, la future résidence Clos Belle Humeur sera composée de 44 logements locatifs intermédiaires répartis en 28 collectifs et 16 maisons. Elle répond à la volonté de diversification de l'offre dans un secteur résidentiel en pleine expansion. L'ensemble immobilier est acquis en VEFA auprès du promoteur Octopussy.

LA RÉUNION: RENFORCER L'OFFRE À PROXIMITÉ DE L'EMPLOI ET DE LA FORMATION

Dans l'un des bassins d'emploi les plus dynamiques de l'île, la SHLMR poursuit la construction de la résidence Maputo, dont la livraison est prévue en octobre 2024 au Port (97407), où la majorité des personnes qui travaillent n'habitent pas dans la ville faute d'une offre adaptée. En contribuant à développer l'offre de logements abordables dans la commune, cette opération de 25 logements locatifs intermédiaires permettra à des salariés du Port de se loger à proximité de leur lieu de travail. Et parce que favoriser le lien emploi-logement implique aussi d'aider les étudiants à se loger près de leur lieu de

formation, le Groupe propose des résidences spécifiques au loyer abordable et flexible: à Saint-Denis (97411), dans le secteur de l'université de La Réunion, la SHLMR livrait en septembre la résidence Normandie, qui comprend 61 logements pour étudiants.

MAYOTTE: UNE PREMIÈRE RÉSIDENCE POUR JEUNES ACTIFS

En octobre, dix-huit mois après sa création, AL'MA posait la première pierre de sa première résidence. Destinée à des jeunes actifs, elle est située à proximité de Mamoudzou, au cœur de la zone économique de Kawéni (97600). Les 33 logements locatifs intermédiaires seront livrés en 2025. Lauréate de l'Appel à manifestation d'intérêt « Engagés pour le logement de demain », l'opération favorise le vivre-ensemble et l'insertion professionnelle, notamment grâce à des espaces de coliving, un lab'culinaire et des services en pied d'immeuble. C'est également en octobre qu'AL'MA signait une convention de partenariat avec l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM) pour la construction de logements et la réalisation d'aménagements de qualité à Mayotte. Et en novembre, AL'MA signait un partenariat avec Hoffmann Green Cement Technologies pour soutenir le développement de logements à faible empreinte carbone. ●

CONVENTIONS 2023 : LES ACTEURS DU LOGEMENT ULTRAMARIN RÉUNIS

Mobilisés pour développer l'accès au logement en faveur des salariés ultramarins, les cinq Comités territoriaux d'Action Logement ont tenu leur Convention annuelle cet automne, afin d'échanger avec les acteurs locaux du secteur sur les défis du logement abordable et durable. Avec une nouveauté cette année, la première Convention interterritoriale Antilles-Guyane, qui a réuni le 10 novembre à Cayenne plus de 200 participants, en présence de Bruno Arcadipane, Président d'Action Logement Groupe, Koumaran Pajaniradja, Directeur général d'Action Logement Immobilier, et Ibrahima Dia, Directeur Outre-mer Groupe. L'événement a été précédé par la Convention du Comité territorial de Mayotte, le 17 octobre à Kawéni, et par celle de La Réunion, le 13 octobre au Port. ●

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. ●