



En action pour le logement

Décembre 2023

GRAND EST

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 Grand Est a tenu sa Convention annuelle le 7 novembre à Nancy (54), à la résidence étudiante Le GEC. Avec la participation d'acteurs du logement et de l'emploi, de représentants d'entreprises, de partenaires bailleurs et d'élus locaux, les échanges ont notamment porté sur les enjeux du logement abordable dans une démarche de développement durable et de transition écologique.



Daniel Cerutti (MEDEF)
Président du Comité
régional Action Logement

“ Avec la nouvelle Convention quinquennale 2023-2027, le groupe Action Logement contribue à apporter des réponses à la crise du logement, qui impacte en premier lieu les 2,4 millions de ménages demandeurs d'un logement social, dont 121 500 dans la région Grand Est. La Convention quinquennale met en place des solutions concrètes, en s'appuyant notamment sur les 8 filiales immobilières du Grand Est et sur la Délégation régionale, au service des salariés des entreprises de notre région mobilisée pour sa réindustrialisation. ”



Ghislaine Stephann (CGT)
Vice-présidente du Comité
régional Action Logement

“ Le logement est en train de s'affirmer dans le débat public et nous nous en réjouissons. Il devient un enjeu majeur parce que la vie de millions de Français est impactée, voire fragilisée. Dans un contexte inflationniste, de hausse des prix et de crise du logement, les salariés ont de plus en plus de mal à se loger, les jeunes et les saisonniers ont de plus en plus de difficultés à trouver des solutions logement. Jamais la nécessité d'agir en faveur du lien emploi-logement n'a été aussi urgente pour les Partenaires sociaux. ”

La résidence Le Clos Viva à Wolfisheim (67) - Néolia.



La résidence Neuchâtel à Strasbourg (67) - in'li Grand Est.



Construction de 34 logements à Moyeuve-Grande (57) - Vivest.



La résidence Les Muguets à Guebwiller (68) - Domial.



Opération de 11 logements à Habsheim (68) - 3F Grand Est



Opération de démolition-reconstruction à Avize (51) - Plurial Novilia.



Offre nouvelle de 59 pavillons à Saint-Lyé (10) - Mon Logis.



Le GEC à Nancy (54): réhabilitation par Batigère cofinancée par Action Logement Services.



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 Grand Est.

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 dans leur mobilité résidentielle et professionnelle en leur proposant des aides et des services pour leur permettre de se loger à proximité 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 et 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 développement de la région, Action Logement propose des logements abordables et durables au plus près des spécificités des besoins locaux, en priorité dans les bassins d'emploi. En juillet, dans l'Eurométropole de Strasbourg (67), première zone d'emploi de la région, Néolia inaugurerait à Wolfisheim la résidence Le Clos Viva, composée

de 29 logements, 18 en locatif social et 11 en Prêt social location-accession (PSLA). Construite en lieu et place de l'ancienne gendarmerie, cette offre répond au besoin d'une commune attractive qui, par sa proximité avec Strasbourg et l'Allemagne, dispose d'un tissu économique développé où les opportunités foncières sont rares.

À Strasbourg, in'li Grand Est inaugurerait en mars la résidence Neuchâtel comprenant 41 logements, 12 en locatif social et 29 en locatif intermédiaire. Et à 15 kilomètres de l'Eurométropole, à Holtzheim, in'li Grand Est poursuit la rénovation de 40 logements locatifs intermédiaires.

PRIORITÉ AUX BASSINS D'EMPLOI

À 25 km de l'Eurométropole de Metz à Moyeuve-Grande (57), Vivest démarre en fin d'année l'aménagement et la construction, sur une friche urbaine, d'un ensemble composé de 34 logements locatifs sociaux et 600 m² de locaux d'activité, dont une crèche.

À Thionville, deuxième ville de Moselle en nombre d'habitants, Vivest a inauguré en mai, rue de Villars, la transformation d'un immeuble de bureaux en logements et commerces. L'ESH va démarrer en fin d'année, cours de Rome, une opération d'acquisition-amélioration de 24 logements collectifs ainsi qu'un programme de

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 la région Grand Est analysent les logements proposés à la vente en vue de leur acquisition. ●

construction de 36 logements collectifs réalisés dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville afin de contribuer à redynamiser le centre-ville.

C'est aussi dans le cadre d'Action Cœur de Ville que Domial a inauguré en fin d'année 10 logements locatifs sociaux au sein de la résidence Les Muguets qui en totalise 20. Situé à Guebwiller (68), à proximité du bassin d'emploi de Mulhouse, l'opération a été réalisée en VEFA auprès du promoteur Appart'Home.

À 7 kilomètres du centre-ville de Mulhouse, 3F Grand Est a livré une opération de 11 logements en maîtrise d'ouvrage directe à Habsheim (68). Il s'agit de la première opération de 3F Grand Est dans la commune. C'est également dans le Haut-Rhin, à Kembs, que Néolia inaugurerait en septembre 42 appartements en locatif social et 7 maisons en Prêt social location-accession (PSLA), sur une zone frontalière avec la Suisse et l'Allemagne, très attractive pour les actifs en recherche de logement.

SOUTENIR LE LOGEMENT DES JEUNES

Dans l'agglomération de Nancy (54), Vivest vient de démarrer à l'automne la réhabilitation de 36 logements à Liverdun. Dans le centre-ville d'Avize (51), dans la communauté d'agglomération d'Épernay, Plurial Novilia poursuit une opération de démolition-reconstruction de 15 logements et d'un local d'activité, dont la livraison est prévue fin 2024.

Dans l'Aube, dans le cadre d'Action Cœur de Ville, Action Logement Services a contribué au financement de 3 logements issus de la réhabilitation d'une bâtisse du XVI^e siècle et livrés en octobre dans le centre historique de Troyes. À la même période, Mon Logis achevait la construction de 59 pavillons dans la commune de Saint-Lyé (10), située entre les bassins d'emploi de Troyes et de Romilly-sur-Seine.

Pour agir en faveur du lien emploi-logement en soutenant les jeunes actifs ou en formation, Action Logement Services a contribué au financement de la réhabilitation de la résidence Le GEC à Nancy (54), inaugurée par Batigère Grand Est en juillet 2023. Elle accueille des étudiants, des jeunes actifs ou en service civique, des apprentis ou des jeunes créateurs d'entreprises. ●

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

Dans votre région

- 766 M€ investis par Action Logement¹
- 1914 677 salariés²
- 3 056 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.

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

RÉHABILITATION À HAUTE VALEUR PATRIMONIALE ET ÉNERGÉTIQUE



Dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier Vauban à Strasbourg (67), Néolia livrait fin 2022 la Cité Spach, issue de la réhabilitation d'un bâtiment à pans de bois de la fin du XIX^e siècle. Réalisée avec les architectes des Bâtiments de France (ABF), l'opération a permis de pérenniser le patrimoine avec une nouvelle offre de 123 logements, d'en améliorer le confort et d'en baisser les consommations énergétiques. ●

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. ●