



En action pour le logement

Décembre 2023

NORMANDIE

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 de Normandie a tenu sa Convention annuelle le 14 novembre aux Franciscaines, à Deauville (14). 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 de la décarbonation au service du logement abordable et durable ».



Alain Piquet (MEDEF)
Président du Comité
régional Action Logement

“ L'édition 2023 de la Convention fut marquée par les 70 ans du Groupe. Les échanges ont révélé une réelle dynamique de l'ensemble des acteurs normands pour produire plus et mieux. Avec un fil conducteur pour cette édition, la décarbonation, sujet essentiel pour contribuer à la transition écologique, au développement des entreprises et à la réindustrialisation du pays. La Convention a permis de mettre en lumière des projets innovants tels que le développement de la filière bois paille en Normandie. ”



Régis Bellencontre (CFTC)
Vice-président du Comité
régional Action Logement

“ La Convention a donné lieu à de nombreux échanges constructifs sur les thématiques de la transition et de la sobriété énergétiques. Le groupe Action Logement est engagé pour la décarbonation et les économies d'énergie, dans l'objectif de compenser une partie de la perte du pouvoir d'achat des salariés et de diminuer son empreinte carbone, tout en proposant un parc locatif de qualité dans des quartiers toujours plus attractifs. ”

À Berneval-le-Grand (76), livraison en octobre de 19 maisons et 4 terrains à bâtir - 3F Normandie.



Au Havre (76), transformation du cinéma Les Clubs en logements et commerces - Logeo Seine.



À Donville-les-Bains (50), la résidence La Herberdière compte 35 logements - La Rance.



À Évreux (27), les futurs logements de la rue d'Hardencourt - Logement Familial de l'Eure.



À Alençon (61), réhabilitation en cours dans le cadre d'Action Cœur de Ville - Logissia.



À Vire (14), transformation par Inolya d'un garage en logements, 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 en Normandie.

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 développement de l'économie normande, marquée notamment par un taux de chômage historiquement bas², le groupe Action Logement développe une offre de logements abordables au plus près des besoins et des spécificités territoriales. À Arques-la-Bataille (76), dans la Communauté d'agglomération de la région dieppoise,

Logeo Seine démarre en décembre une opération de **68 logements** dont 36 en accession sociale, dans une zone d'emploi qui accueille notamment la construction des EPR de Penly. À 10 kilomètres de Dieppe, à Berneval-le-Grand (76), après la livraison en octobre de **19 maisons** et de **4 terrains** à bâtir, **3F Normandie** commence la construction de **13 appartements** et de **10 maisons**.

Entre Le Havre et Rouen, à Yvetot (76), **Logeo Seine** inaugurerait cet été la résidence Les Noisetiers: la réhabilitation et la transformation d'usage de l'ancienne Caisse d'Épargne, complétée par la construction de 2 bâtiments, ont permis de créer **39 logements**. Au Havre (76), l'ESH poursuit une autre transformation, celle de l'ancien cinéma Les Clubs: après la démolition et les études de sol, la construction démarrera en mars, pour une livraison en 2025 de **14 logements** et de commerces.

Pour les salariés des stations balnéaires de Donville-les-Bains et Granville (50), **La Rance** a livré au second semestre **40 logements**, avec les résidences La Herberdière et La Cour au Chevalier. Et pour soutenir la production régionale, **Action Logement Services** a cofinancé les **23 logements** de la résidence Weser, inaugurée par Rouen Habitat en novembre, et les **64 logements** en cours de construction par Inolya à Condé-en-Normandie et à Giberville (14).

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 Normandie analysent les logements proposés à la vente en vue de leur acquisition.**

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.

RÉHABILITER ET TRANSFORMER POUR MIEUX LOGER

À Évreux (27), **Le Logement Familial de l'Eure** poursuit la construction de **26 logements** afin de développer l'offre locative pour les salariés de l'agglomération. Et à Corneilles (27), l'ESH réhabilite **12 logements** depuis octobre, afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et réduire les charges des locataires. Dans l'Orne, à Flers (61), **Logissia** poursuit le renouvellement urbain du quartier Saint-Michel pour améliorer la qualité de vie des résidents: la transformation prévoit notamment, d'ici 2024, la création d'un espace paramédical et la requalification des pieds d'immeuble, et dès 2023, la réhabilitation de **112 logements**. À Randonnai (61), l'ESH finalisera en mars la réhabilitation de **14 pavillons**.

REDYNAMISER LES CENTRES-VILLES

Cofinancé par **Action Logement Services**, le programme national Action Cœur de Ville contribue à redynamiser les villes moyennes en réhabilitant des logements vacants pour les salariés des entreprises locales. À Flers (61), la réhabilitation par un investisseur privé d'un bâtiment de **4 logements** a été livrée en août, et à Vire (14), le bailleur Inolya transformera d'ici 2024 un ancien garage en **13 logements** et bureaux. À Alençon (61), l'opération d'acquisition-amélioration menée par un investisseur privé a abouti en décembre à la création de **14 logements** dont 7 pour alternants, et 2 projets portés par **Logissia** permettront de livrer **18 logements** en 2025.

DES SOLUTIONS SPÉCIFIQUES POUR LES ALTERNANTS

Pour aider les étudiants à se loger à proximité de leur lieu de formation, le Groupe propose des résidences spécifiques au loyer abordable et flexible, des aides financières, ou encore des solutions nouvelles destinées par exemple à favoriser la colocation. Porté par l'Association Calvadosienne pour l'Accueil et l'Habitat des Jeunes (ACAHJ) et par Caen la mer Habitat (CLMH), le projet Alter-Coloc transforme des grands logements sociaux vacants en colocations meublées pour alternants et apprentis, avec une chambre pouvant être réservée à la nuitée. **Action Logement Services** intervient en tant que partenaire financeur, mais aussi pour sélectionner de futurs bénéficiaires. Afin de développer l'information des étudiants sur l'offre du Groupe, les équipes d'Action Logement Services multiplient par ailleurs les interventions dans les centres de formation de la région. ●

¹ CRÉDOC, enquête « Conditions de vie et aspirations des Français », janvier 2023 ; ² 6,7 % en octobre 2023 (Insee).

Dans votre région

- **332 M€** investis par Action Logement¹
- **1162 321** salariés²
- **1679** 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 PATIO, RÉSIDENCE EXEMPLAIRE ET POSITIVE



En janvier 2019, à Bretteville-sur-Odon (14), **3F Normandie*** livrait la résidence Le Patio, l'une des premières opérations labellisées Bâtiment à énergie positive (BEPOS) en Normandie. Inscrite dans l'expérimentation du nouveau label E+C-, l'opération a notamment recours aux énergies renouvelables (500 m² de panneaux solaires photovoltaïques). Organisée de façon compacte autour d'un patio collectif, elle comprend 32 logements sociaux dont 5 pavillons. ●

* Immobilière Basse Seine est devenue 3F Normandie en 2022.

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. ●