



En action pour le logement

DÉCEMBRE 2021

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



Frédéric Reynier (MEDEF)
Président du Comité régional
Action Logement

Si la crise sanitaire a renforcé l'attractivité des villes moyennes au détriment des métropoles, nous poursuivons nos efforts pour adapter notre production de logements à la diversité de tous les territoires. Et nous facilitons l'accès au logement pour favoriser l'emploi, en prenant en compte les évolutions apportées par la crise sanitaire, telles que les nouvelles formes de travail.



Daniel Florence (CFE-CGC)
Vice-président du Comité
régional Action Logement

L'année 2021 nous a rappelé combien le logement est au cœur de la vie des familles, en lien indissociable avec les questions d'emploi, au cœur des enjeux économiques et du développement des territoires. À ce titre, nous devons renforcer l'accompagnement des salariés dans leur parcours résidentiel.

ZOOM

Convention régionale : objectif relance !

La 4^e édition de la Convention régionale Action Logement s'est tenue le 22 novembre dernier à Lyon. Engagés pour mettre en place une politique ambitieuse en faveur du logement des salariés, les représentants du groupe paritaire ont évoqué avec les acteurs locaux du logement les enjeux du territoire, et ont présenté les dispositifs mis en œuvre en faveur de l'habitat abordable.

L'événement a bénéficié notamment de l'intervention de Philippe Lengrand et Nadia Bouyer, respectivement Vice-président et Directrice générale d'Action Logement Groupe, et d'Olivier Rico, Directeur général d'Action Logement Services. Ainsi que de l'éclairage de Carlos Moreno, spécialiste du monde numérique et de la ville de demain, et père du concept de «ville du quart d'heure». Les tables rondes ont réuni des élus tels que Pierre-André Périssol, Maire de Moulins et Président de Moulins Communauté, des partenaires et des représentants d'entreprises, tels que Hélène Chessel, Directrice générale d'Évoléa, autour des questions suivantes: Action Logement, un Groupe au service des territoires; l'innovation et l'expérimentation au cœur de nos actions; des engagements concrets aux côtés des territoires.

Avec près de 5 500 entreprises de plus de 50 salariés, un taux de chômage inférieur à la moyenne nationale, et 11,5% du PIB, la question du lien emploi-logement est essentielle dans la deuxième région de France. Les échanges ont donc porté sur les solutions proposées par Action Logement pour accompagner le parcours résidentiel des salariés et faciliter ainsi l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Notamment pour les jeunes actifs ou en formation, dans une région qui compte 348 000 étudiants et 37 000 contrats d'apprentissage.

Les tables rondes ont également porté sur les solutions mises en place par le Groupe pour développer la production de logements abordables et accompagner la relance. Et dans un contexte marqué par la crise sanitaire et ses conséquences sur l'emploi et le logement, Action Logement a présenté des réponses aux nouveaux modes de travail, avec des dispositifs innovants favorisant le lien emploi-logement, tels que le corpoworking ou les logements transportables.

À l'occasion de cet événement, Action Logement Groupe, Action Logement Services, Action Logement Immobilier, et Foncière Logement ont signé avec la Métropole de Lyon une convention de partenariat, visant à contribuer à l'attractivité du territoire et au développement d'une offre de logements abordables et de qualité.

MOBILISÉS POUR LA RELANCE

Accession à la propriété: un dispositif global

Pour que l'accession à la propriété ne soit plus un rêve inaccessible pour les salariés aux revenus modestes, de plus en plus nombreux, les différentes entités du groupe Action Logement se mobilisent. En proposant des logements dédiés à l'accession sociale, ainsi que des aides et des dispositifs pour faciliter et sécuriser l'acte d'achat.

Vif succès pour la Prime Accession

Pour aider les salariés à concrétiser leur projet d'acquisition ou de construction, **Action Logement Services** propose le Prêt Accession, jusqu'à 40 000 euros* au taux d'intérêt de 0,5%. Pour renforcer son soutien aux salariés fragilisés par la crise, Action Logement Services a complété son dispositif avec une nouvelle aide pour les primo-accédants: la Prime Accession, 10 000 euros pour le financement d'un projet dans le neuf. Délivrée depuis octobre, elle rencontre un vif succès, preuve que le dispositif répond à une réelle attente.

Encouragée dans le cadre de la loi ELAN, la vente Hlm permet aux locataires de devenir propriétaires de leur logement. Également mobilisé pour développer l'accession, Action Logement a mis en place un outil dédié: l'**Opérateur National de Vente Hlm**, dont la mission est l'achat en bloc de logements sociaux en vue de leur revente prioritairement aux locataires occupants. Les acquéreurs bénéficient de la garantie de rachat et de relogement, en cas de difficulté.

Des prix inférieurs à ceux du marché

Au sein des filiales immobilières du Groupe, l'activité immobilière liée à l'accession sociale à la propriété poursuit son évolution. Cela concerne surtout les programmes proposés en Prêt Social Location-Accession (PSLA) et en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VÉFA).

Avec le déploiement d'une marque dédiée à l'accession sociale, All'Access, **Alliade Habitat** illustre concrètement sa volonté d'accompagner les foyers aux revenus modestes. Les équipes veillent à la sécurité des accédants en proposant des programmes neufs ou anciens de qualité, à prix attractifs et proches des bassins d'emplois. L'ouverture d'une agence dans la Métropole Lyonnaise et d'un site web dédié sont prévus en 2022.

Livrée à Aubières par Auvergne Habitat en septembre, la résidence Les Callunes comprend 32 appartements dont 9 en PSLA.

Dans le cadre de son développement, SD'access, la marque d'accession de la SDH, continue à enrichir sa gamme de produits en commercialisation. D'ici 2024, 23 appartements en habitat senior, 11 appartements en PSLA et 5 en habitat participatif seront construits dans un nouvel écoquartier à Eybens, en partenariat avec la Safilaf.

En 2021, **Immobilière Rhône-Alpes** a vendu 170 logements dans l'ancien. L'ESH développe également l'accession dans l'ancien en Bail Réel Solidaire (BRS), avec deux programmes envisagés dans la métropole lyonnaise en 2022. Pour les collectivités, les logements vendus en BRS gardent leur statut de logement social. Et pour les ménages, la dissociation bâti-foncier favorise l'accession à prix abordable.

Pour **Auvergne Habitat**, ce sont un peu plus de 130 logements dans l'ancien et 60 dans le neuf qui, chaque année, sont commercialisés en accession sociale à la propriété. À l'image de la résidence Les Callunes, opération mixte inaugurée le 22 septembre à Aubières, et qui propose 32 appartements dont 9 en PSLA.

Le logement intermédiaire aussi!

Au sein du groupe Action Logement, le logement intermédiaire aussi est concerné par l'accession abordable. En 2021, **in'li Aura** a procédé à la vente de plus de 100 logements. Le 12 avril dernier par exemple, Aline Roche devenait propriétaire du logement qu'elle louait à Villeurbanne dans la résidence du Champs Fleuri. « *Lorsqu'in'li Aura nous a proposé d'acquérir l'appartement que nous occupions, nous avons longtemps hésité. Mais quand le rez-de-chaussée, qui bénéficie de deux terrasses aux dimensions plus que confortables pour nos enfants, s'est libéré, nous nous sommes positionnés tout de suite car le prix était très attractif, ce qui nous permettait d'avoir une enveloppe travaux!* », explique-t-elle.

* en fonction de la zone géographique, de 20 000 à 40 000 euros; aides attribuées sous conditions.

LOGEMENT DES SENIORS

Réinventons l'habitat des aînés

Pour favoriser le maintien à domicile et le lien social des seniors autonomes, et apporter des solutions de qualité aux personnes âgées dépendantes, les filiales du groupe Action Logement proposent des logements adaptés. Participant ainsi à la mixité sociale et générationnelle des territoires, tout en répondant à une demande sociale que la crise sanitaire a accentuée.

À l'image d'**Auvergne Habitat**, qui poursuit son activité de construction de logements adaptés pour seniors, et a livré fin novembre la résidence La Maugagnade à Lempdes: 30 appartements adaptés et sécurisés pour seniors, entre logements classiques et structure médicalisée.

Pour **Immobilière Rhône-Alpes**, accompagner le maintien à domicile des locataires seniors, dans les meilleures conditions, fait partie de ses missions de bailleur social. Les équipes sont à l'écoute des demandes d'adaptation de logement, le plus souvent pour installer des douches accessibles dans les salles de bain, ou bien des volets électriques plus maniables.

Afin de renouveler une offre d'hébergement de qualité pour les personnes âgées aux revenus modestes, le groupe Action Logement a créé en juin 2020, **Énéal**, une foncière médico-sociale dont la vocation est d'acquérir et de rénover des Ehpad et des résidences Autonomie. Depuis, la foncière poursuit son développement sur le territoire national. Dans la région, elle est lauréate d'un Appel à Manifestation d'Intérêt pour la reconstruction d'un Ehpad de 209 places à Montbrison, et devrait démarrer le chantier en 2022.

Les relations de confiance engagées depuis 2020 entre la **SDH** et la foncière médico-sociale Énéal se sont concrétisées par la signature d'une convention-cadre lors du Congrès Hlm 2021. Trois sites sont actuellement à l'étude, dont certains pourraient être concrétisés cette année.

Quant à **Alliade Habitat**, elle renforce son offre de logements de qualité à destination des personnes âgées aux revenus modestes, par la signature d'une convention de coopération avec Énéal, et par son engagement dans le processus de labellisation Habitat Senior Services®.

EN BREF

Une organisation de proximité renforcée

Afin de gagner en efficacité, au bénéfice de leurs clients et partenaires sur l'ensemble de la région, les filiales du Groupe optimisent leur organisation de proximité. Le 10 septembre, la **SDH** a posé



LA PAROLE À

Julien Faucher,
Président de Miléade

Miléade est un acteur majeur du secteur du Village Club en France, et dans le cadre de notre activité, nous faisons régulièrement appel à des travailleurs saisonniers, à de jeunes alternants et à des stagiaires qui rejoignent nos équipes pour quelques semaines ou plusieurs mois. La recherche d'un logement peut rapidement devenir un frein important pour attirer, voire retenir, ces travailleurs sur notre territoire. L'accompagnement dont nous bénéficions de la part du groupe Action Logement nous permet de trouver des solutions adaptées pour que tous nos salariés puissent vivre leur parcours résidentiel en toute sérénité. Une offre de logements telle que celle proposée au sein de la résidence La Pardige (Auvergne Habitat) contribue à faciliter l'accueil de publics au sein de notre entreprise, notamment les jeunes et les personnes en mobilité professionnelle, qui n'auront pas le «souci» du logement dans leur choix professionnel.

la première pierre de l'extension de son siège social. Ce bâtiment de 2 500 m² accueillera à partir de 2023 les salariés qui occupent actuellement des espaces de travail provisoires à Grenoble et à Échirolles. Dans le cadre du récent rapprochement avec Cité Nouvelle, **Alliade Habitat** met en place depuis octobre une nouvelle organisation de proximité articulée autour de 12 agences. En novembre, **Immobilière Rhône-Alpes** a ouvert une antenne à Annecy. Sa première antenne en Haute-Savoie lui permettra de renforcer la gestion de proximité des 1 200 logements du territoire et des 1 100 logements en cours de production. Quant à **in'li Aura**, elle bénéficie désormais de la présence d'un interlocuteur sur le sillon alpin. Il est basé à Annemasse ou Grenoble, dans les locaux d'Alliade Habitat ou de la SDH.

Trophées de l'innovation Hlm 2021

C'est avec la résidence Le Totem, à Saint-Martin-d'Hères, que la **SDH** a remporté le Prix de l'innovation technique et des procédés constructifs. L'innovation porte sur la préservation de la qualité de l'air intérieur par l'expérimentation de la méthode Manag'R. **Alliade Habitat** quant à elle, est lauréate du Prix de l'innovation managériale pour le projet ALLEX, qui œuvre pour la transformation de la culture et des usages de l'entreprise.

Trois axes prioritaires pour la Convention quinquennale 2023-2027

La Convention signée tous les cinq ans avec l'État permet à Action Logement de définir ses engagements et ses priorités. Fondée sur les évolutions de la PEEC*, elle permet au Groupe d'imaginer, puis de déployer, des dispositifs en faveur du logement abordable pour les salariés et de l'attractivité des bassins d'emplois dans les territoires. En 2022, les Partenaires sociaux vont contribuer à formuler des propositions pour ce nouvel accord, qui devrait être signé avant la fin de cette même année. Ils ont d'ores et déjà défini trois axes qui seront déclinés en mesures opérationnelles.

Accompagner les salariés des entreprises privées et agricoles dans leur parcours résidentiel, en lien avec l'emploi.

Il s'agit de développer et renforcer :

- les aides sociales versées aux salariés qui rencontrent des difficultés,
- les aides qui, à l'instar de la garantie Visale, facilitent le parcours locatif,
- les prêts pour financer des travaux et les prêts pour favoriser l'accession à la propriété,
- la construction de logements sociaux,
- la construction de logements intermédiaires, grâce notamment aux filiales immobilières in'li.

Répondre à la diversité des besoins dans les territoires métropolitains et ultramarins.

L'objectif est de :

- financer des opérations de mixité sociale, portées par Foncière Logement, dans le cadre de projets de rénovation urbaine et de lutte contre l'habitat indigne,
- participer au financement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), au regard des engagements supplémentaires contractualisés avec l'État le 15 février 2021,
- continuer la participation au programme national Action Cœur de Ville, dont la poursuite a été annoncée par l'État cette année, au-delà de la période 2018-2022 initialement prévue.

Contribuer à la transition écologique et à la stratégie bas carbone.

L'ambition porte sur :

- la rénovation du parc existant et la réalisation d'opérations immobilières nouvelles à énergie positive, par l'apport de fonds propres aux filiales immobilières du Groupe,
- la participation à l'objectif de neutralité carbone par le secteur du logement d'ici 2050,
- l'éradication progressive des étiquettes énergétiques F et G en 2023 et E en 2030,
- la mise en œuvre des opérations de construction, avec des engagements en matière de chantiers à faibles nuisances,
- l'accompagnement des locataires dans un usage économe des logements.

*Participation des Employeurs à l'Effort de Construction

