



En action pour le logement



Bruno Arcadipane

Président
d'Action Logement Groupe

Le groupe Action Logement déploie des moyens conséquents pour accompagner les territoires ultramarins dans leur développement, en renforçant le lien emploi-logement, tout en prenant en compte les spécificités locales. Notamment à Mayotte où, pour répondre à l'urgence économique et sociale, nous mettons en place un nouvel opérateur de logement social.



Philippe Lengrand

Vice-président
d'Action Logement Groupe

Poursuivre la dynamique partenariale engagée est essentielle pour mener à bien nos missions dans les territoires ultramarins. Parmi nos priorités : la production de logements abordables et de qualité, l'amélioration des conditions de vie, avec la réhabilitation et la résorption de l'habitat indigne, la cohésion sociale des quartiers et l'insertion professionnelle des jeunes.

ZOOM

Conventions territoriales : la dynamique est lancée

La gouvernance d'Action Logement s'est déplacée pour la première fois dans l'Océan Indien à l'occasion des conventions des Comités territoriaux de Mayotte et de La Réunion, les 1^{er} et 3 décembre 2021. Ces temps forts ont permis un dialogue étroit avec les services de l'État, les élus et les acteurs économiques et sociaux. Le Groupe a rappelé son engagement en faveur de la relance, de l'emploi et de l'amélioration des conditions de vie des ultramarins.

À Mayotte, les débats organisés au CUFR de Dombeni en présence du préfet de Mayotte, Thierry Suquet, ont souligné la place du logement abordable pour accompagner le développement économique de l'île, structurer les politiques d'aménagement et accompagner les parcours de vie des ménages mahorais. Les élus ont partagé le souhait de soutenir le développement d'une offre qualitative et abordable. Au regard des besoins considérables du territoire, le Groupe a annoncé le renforcement de son implantation, avec la préfiguration d'une future filiale immobilière sous actionnariat Action Logement Immobilier.

À La Réunion, l'évènement a mis à l'honneur la filiale SHLMR pour ses 50 ans, rassemblant pour l'occasion élus, parlementaires, acteurs économiques et sociaux et partenaires de l'immobilier. Organisé dans la Ville du Port, l'évènement a permis de dresser des perspectives pour Action Logement, afin de soutenir un développement plus équilibré du territoire, agir en faveur de la cohésion sociale dans les quartiers et s'engager en faveur de la construction durable. Les élus et partenaires présents ont salué la dynamique territoriale et partenariale engagée par Action Logement dans le cadre de ses interventions (Plan d'Investissement Volontaire, NPNRU, Action Cœur de Ville).

Engagés pour une politique ambitieuse en faveur du logement et de l'emploi dans les Outre-mer, le Groupe a conclu à cette occasion plusieurs partenariats stratégiques, visant à renforcer son action au plus près des besoins sociaux des territoires : à Mayotte, avec la Ville de Mamoudzou, la CADEMA, et le RSMA ; et à La Réunion, avec le CIREST, la Ville de Saint-Denis et le Département.

Le rendez-vous est pris de l'autre côté du globe pour poursuivre début 2022 la dynamique engagée, avec l'organisation des conventions des Comités territoriaux de Guadeloupe, Martinique et Guyane.

GUYANE

Pour une revitalisation des centres-bourgs

La situation du logement en Guyane se caractérise par des besoins conséquents, en production neuve et en réhabilitation du parc social et privé. La dégradation de nombreux immeubles et l'existence de dents creuses dans les centres-villes rendent nécessaire l'engagement d'une dynamique de requalification et de redynamisation.

Pour répondre à ces enjeux, le Groupe est mobilisé dans le cadre des programmes NPNRU (à Cayenne, Matoury, Saint-Laurent-du-Maroni) et Action Cœur de Ville (en démarrage à Cayenne et Saint-Laurent-du-Maroni), mais aussi de l'axe 2 du Plan d'Investissement Volontaire en Outre-mer. Ainsi, avec plus de 4 000 logements financés depuis 2020 pour 159 millions d'euros, le Groupe a pu accompagner la dynamique de développement de l'offre locative diversifiée en centres-bourgs.

Le territoire rencontre des difficultés pour intervenir dans les dents creuses et traiter les petits immeubles dégradés des centres-villes, notamment à Saint-Laurent-du-Maroni et Cayenne (risque d'occupation illicite de 110 immeubles). Dans ce contexte, le Groupe entend renforcer son intervention dans le cadre d'un projet de création d'une micro-foncière en partenariat avec l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFAG). Présenté au Conseil d'administration d'Action Logement Immobilier du 23 novembre 2021, le projet vise à créer un outil, la SIFAG (Société Immobilière et Foncière Action Logement Immobilier - Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane). L'objectif est d'accélérer la résorption de l'habitat dégradé en centre-ville et la production d'une offre de logements de qualité, en particulier à Cayenne et Saint-Laurent-du-Maroni. Ce partenariat inédit traduit la capacité du Groupe à développer des réponses adaptées aux besoins des territoires.

MARTINIQUE

Soutenir les projets digitaux

Lakoudigital*, le plus grand hub d'innovation de la Caraïbe, est situé au cœur de Fort-de-France. Il a été choisi par le Grand Port Maritime de la Martinique pour agir en faveur de l'attractivité de la capitale, de l'intégration des quartiers prioritaires de la politique de la ville et d'Action Cœur de Ville, de la réalisation d'un écosystème digital, et du décloisonnement des activités et des métiers du numérique.

Lakoudigital développe des partenariats avec des entreprises (EDF, ORANGE, BRED, etc.) et se positionne comme un acteur fédérant les forces vives autour de l'innovation et la technologie en



Mayotte, où Action Logement met en place un nouvel opérateur de logement social.

Martinique. Dans une dynamique de développement du territoire, il s'agit de faire émerger des projets innovants, de générer des emplois et de faciliter le lien emploi-logement en créant de nouveaux modes d'habiter et en rapprochant le domicile du travail grâce à une offre d'espaces de tiers-lieux et de coworking.

Le projet financé par Action Logement consiste à accompagner les acteurs du BTP vers une meilleure productivité : réduction des coûts de construction et amélioration des capacités de production par l'innovation technique, d'usage ou de conception, pour une amélioration continue en faveur des bénéficiaires. Cette dynamique sera déployée au travers de partenariats avec les bailleurs sociaux.

* Lakou en créole signifie place centrale / www.lakoudigital.com

GUADELOUPE

Innovation, insertion, et reconquête des centres-bourgs

L'entreprise d'insertion MBS (Métiers du Bâtiment Solidaires) répond aux besoins du secteur du bâtiment en qualifiant et en employant en insertion des personnes éloignées de l'emploi. Avec le concours d'Action Logement, MBS souhaite répondre aux enjeux de reconquête des centres-villes et centre-bourgs de Guadeloupe. Le projet financé par Action Logement repose sur la construction d'un ensemble en acier spécifique (zinc, magnésium, aluminium) plié à froid : 2 logements et 1 immeuble. Les communes de Morne-à-l'Eau, Capesterre-Belle-Eau et Vieux-Habitants sont parties prenantes et mettent à disposition du foncier en dents creuses.

Un partenariat avec SIKOA a vocation à racheter et gérer les logements et une évaluation de la CERC est prévue pour analyser la baisse des coûts de construction. L'objectif est d'apporter une réponse à la demande des élus avec un nouveau système de construction, plus léger, plus rapide, plus solide, plus économique, plus écologique et 100% recyclable. Il s'agit aussi d'apporter une solution innovante aux collectivités et aux bailleurs

en recherche d'un nouveau modèle économique pour les dents creuses, et de participer à l'insertion professionnelle des jeunes dans les métiers du BTP.

MAYOTTE

Un nouvel opérateur Action Logement

Parce qu'à Mayotte, les besoins en logements abordables sont considérables, Action Logement a été sollicité par l'État pour y renforcer la dynamique engagée en faveur du logement. Au regard de sa mission d'utilité sociale et de son engagement pour le développement économique et l'emploi dans les Outre-mer, le Groupe a acté, lors du Conseil d'administration du 7 octobre 2021, une mission de préfiguration pour la création d'un opérateur de logement social à Mayotte, sous actionnariat d'Action Logement Immobilier. Le portage a été confiée à la SHLMR, filiale d'Action Logement Immobilier implantée dans l'Océan Indien depuis 1971. La préfiguration de l'opérateur va permettre de définir le plan d'affaires en lien avec l'État et les collectivités locales, et le dépôt de la demande d'agrément au premier semestre 2022.

LA RÉUNION

Priorité à l'insertion professionnelle des jeunes

En septembre 2021, l'APES, entité du Groupe intervenant en faveur du développement de la vie sociale dans les quartiers, a signé un partenariat avec l'association APES Océan Indien, créée en mars 2021 à l'initiative de la SHLMR. Cette collaboration vise à mutualiser des ressources pour apporter des réponses à des enjeux territoriaux pour améliorer la qualité de vie des habitants. Les deux associations affirment leur mission d'utilité sociale pour donner aux habitants la capacité d'agir aux côtés des bailleurs sociaux, afin de favoriser l'insertion et l'emploi ainsi que le développement économique dans les quartiers.

Le projet «L'Emploi d'Abord» de l'APES Océan Indien a été lauréat du Fonds Innovation du Plan d'Investissement Volontaire Outre-mer. Avec 54% des réunionnais de 15 à 29 ans impactés par le chômage (contre 28% en Métropole), et 1 jeune réunionnais sur 3 qui est sans emploi, ni scolarisé, ni en formation, l'enjeu de l'insertion professionnelle des jeunes est une priorité à La Réunion. Plus de 550 dispositifs sont recensés pour l'insertion des jeunes, les partenaires sont nombreux et mobilisés. Les situations nécessitent toutefois une approche globale et un accompagnement sur mesure centré sur «l'Emploi d'Abord». Un partenariat avec les bailleurs de l'île permet de mobiliser également des solutions logement, lorsque c'est un point d'appui dans le parcours d'insertion. C'est toute l'ambition du projet porté par l'APES Océan Indien. Le déploiement dans deux communes est prévu début 2022.



LA PAROLE À

Delphine Sangodeyi,
Directrice de la
Préfiguration ESH
Mayotte, SHLMR

L'objectif de la mission de préfiguration est de créer une ESH filiale immobilière d'Action Logement à Mayotte, préparer son lancement opérationnel à l'horizon 2022, et poser les bases de sa stratégie en lien avec le groupe Action Logement, l'État et les Collectivités territoriales.

Le savoir-faire d'Action Logement dans la production de logements abordables, durables et diversifiés, en réponse aux spécificités et aux enjeux locaux, est un atout. L'appui de la SHLMR sera très précieux: elle bénéficie de 50 ans d'expérience dans l'Océan Indien et est reconnue dans sa maîtrise des métiers liés à la construction et à la gestion de logements.

La crise du logement à Mayotte a des impacts sociaux et environnementaux prépondérants. Un nouvel opérateur de logements sociaux doit apporter des réponses concrètes aux besoins des salariés, des entreprises et des ménages mahorais. Construire un partenariat fort avec les acteurs locaux sera essentiel dans notre mission, tout comme l'innovation sociale et technique pour développer une offre adaptée. Grâce à l'offre de logements abordables que nous allons réaliser, nous allons contribuer de façon significative à l'amélioration du cadre de vie des ménages. En renforçant le lien entre l'emploi et le logement, Action Logement participe également au développement économique et durable de Mayotte.

PLAN D'INVESTISSEMENT VOLONTAIRE

Un engagement inédit dans les territoires ultramarins

Pour répondre aux enjeux spécifiques de l'Outre-mer, Action Logement poursuit le déploiement du Plan d'Investissement Volontaire dédié avec, au 30 septembre 2021, près de 300 opérations immobilières financées pour 7 769 logements en construction neuve, 9 299 réhabilitations et 746 démolitions, soit près de 18 000 logements financés. L'engagement du Groupe atteint 594 millions d'euros, soit 30 fois celui de 2019 et un déploiement de 40% du programme. Ce sont également 36 projets lauréats qui ont été financés à fin novembre 2021. Un bilan qui a été salué le 20 octobre dernier, lors du 2^e Comité de Pilotage du Plan Logement Outre-mer 2019-2022 organisé par les Ministères du Logement et des Outre-mer.

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

