



RAPPORT ANNUEL 2013

*Faciliter le logement
pour favoriser l'emploi*
ACTION LOGEMENT S'ENGAGE

SOMMAIRE

- 5 Edito
- 6 Regards croisés
- 10 Points de vue
- 14 Temps forts
- 17 Nos actions sur le terrain
 - 18 - Les jeunes actifs
 - 24 - Les salariés en mobilité
 - 28 - Les salariés en difficulté
 - 32 - Le développement de solutions logement
- 37 Organisation
 - 38 - Nos missions et valeurs
 - 39 - Nos produits et services
 - 40 - Notre réseau
 - 42 - Notre gouvernance
- 45 Panorama chiffré
- 52 Annuaire du réseau

RAPPORT ANNUEL 2013

UNION DES ENTREPRISES ET DES SALARIÉS POUR LE LOGEMENT (UESL).

Service communication : Jean-François Faucher.

Service juridique : Sabine Pactet.

Service financier : François Godin.

Conception-Réalisation : Tildé Paris / Agnès Vieu, Caroline Chaumin, Gabrielle de Chastenet.

Conception graphique : Cédille Corporation / Jonathan Marçot.

En couverture : immeuble 3F - Groupe Solendi à Carrières-sous-Poissy (78)

AVANCE LOCA-PASS®, GARANTIE LOCA-PASS®, CIL-PASS ASSISTANCE®, GARANTIE RISQUES LOCATIFS®, CIL-PASS MOBILITE®, AIDE MOBILI-JEUNE®, AIDE MOBILI-PASS® sont des marques déposées pour le compte d'Action Logement.

La GRL® est un dispositif conçu par Action Logement et l'Etat et est une marque déposée pour le compte de l'APAGL.

Crédits photographiques : ©David Millier (photo de couverture),

DR - ©Eric Couderc (photo d'Eric Thuilliez),

DR - ©Yann MAUBERT (photo de Stéphane PEU),

DR - ©Delphine Beaumont (appartement Résidétapes),

DR - ©Christelle Brizais (photo du programme BOREAL à Nantes)

DR - Getty images - Thinkstock.fr

CHIFFRES CLÉS 2013

UN RÉSEAU ENGAGÉ ET INNOVANT

— Réseau Action Logement

23 CIL¹

ainsi que l'APAGL², l'AFL³



289

filiales dont 82 ESH⁴
(hors SCI)



18 000

collaborateurs

¹Comité Interprofessionnel du Logement (CIL)

²Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL)

³Association Foncière Logement (AFL)

⁴Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH)

**Action
Logement**

Les entreprises s'engagent avec les salariés

— Aides aux salariés

544 000

aides et attributions
de logements délivrées



69 785

logements attribués par les CIL

Plus de

50%



des aides attribuées à des jeunes de moins de 30 ans

— Patrimoine

Plus de

890 000

logements



— Financements et investissements



1,2 Md€

de financement
du logement social



954 M€

de financement d'aides
aux salariés



1,2 Md€

de contribution
aux politiques publiques



(1953-2013)

60 ANS

d'action au service
du logement des salariés



“Je suis heureux de vous présenter le premier rapport annuel d’Action Logement. Son ambition : donner toute la mesure de l’expertise des actions de terrain et de l’engagement des femmes et des hommes du réseau. Chaque jour, tous se mobilisent pour répondre aux besoins des salariés en matière de logement.”

En 2013 Action Logement a fêté ses 60 ans, occasion de revenir sur la transformation de notre réseau et d’exposer dans ce premier rapport annuel, les réalisations emblématiques de sa mission fondatrice : faciliter le logement des salariés pour favoriser l’emploi et leur redonner du pouvoir d’achat.

Action Logement rassemble aujourd’hui, autour de l’Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL), 23 Comités Interprofessionnels du Logement (CIL) au service des entreprises et de leurs salariés ainsi que l’Association Foncière Logement (AFL) et l’Association Pour l’Accès aux Garanties Locatives (APAGL). Actionnaire de 82 Entreprises Sociales pour l’Habitat (ESH) implantées sur tout le territoire, le réseau réunit un patrimoine de plus de 890 000 logements partout en France. En 2013, 544 000 produits et services Action Logement ont été distribués.

Au-delà de son métier d’opérateur global de l’habitat, Action Logement propose des aides et un accompagnement sur-mesure aux salariés, notamment à ceux qui sont en cours de recrutement, en mobilité ou rencontrent des premières difficultés. Alors que la précarité de l’emploi s’accroît et que leur pouvoir d’achat est fortement dégradé par le coût du logement, qui reste le 1^{er} poste de dépenses des ménages, cette double compétence en matière de construction et de services aux salariés prend toute son importance. Elle favorise dès lors le « bien habiter » des salariés et le bon fonctionnement des entreprises.

2013 a été une année d’une grande intensité pour le réseau et ses partenaires. Parmi les événements les plus marquants que vous découvrirez dans ce rapport, j’en retiendrai trois.

Tout d’abord, Action Logement a accru sa capacité de financement par la signature, avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), d’un contrat de prêt - sans précédent - à hauteur d’1 Md€. Il offre ainsi un levier exceptionnel pour poursuivre les objectifs nationaux de construction de logements sociaux.

Le réseau s’est mobilisé plus que jamais pour la construction et le financement de logements destinés aux salariés avec 116 000 logements financés.

Enfin, Action Logement a poursuivi un important travail de réorganisation de son réseau visant à optimiser son fonctionnement au service des entreprises et des salariés et de renforcement de son ancrage territorial, avec la création des Comités Territoriaux de Bassins d’Emploi (CTBE) pour améliorer encore la prise en compte des besoins des salariés dans les politiques locales du logement.

Ce premier rapport annuel rend compte de la dynamique d’engagement d’Action Logement et de ses équipes, de toute la richesse de leurs missions, de l’énergie déployée avec ses partenaires pour les accomplir et des innovations mises en œuvre pour accompagner efficacement les entreprises et leurs salariés face aux défis du logement. ■

Bonne lecture.

JEAN-PIERRE GUILLON

Président du Conseil de surveillance
de l’UESL - Action Logement

REGARDS, CROISÉS

2013 a été, pour Action Logement et l'ensemble de ses acteurs, une année charnière. Jean-Pierre Guillon, Président du Conseil de surveillance et Jean-Baptiste Dolci, Vice-président, reviennent sur les enjeux, les atouts, et les challenges du réseau pour les années à venir.



L'année 2013 a été marquée par la mise en œuvre de la Lettre d'Engagement Mutuel (LEM) signée avec l'Etat en novembre 2012. Quel bilan dressez-vous ?

Jean-Pierre Guillon : 2013 marque en effet une rupture. Depuis 2009 et le vote de la loi MOLLE, l'Etat impose par décret les modalités d'utilisation de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), ce qui s'est traduit par une forme de mise sous tutelle d'Action Logement. Par ailleurs, du fait des prélèvements autoritaires et massifs de l'Etat (1,2 Md€ de 2010 à 2013), les ressources disponibles d'Action Logement n'ont cessé de décroître, passant de 4 Mds€ en 2008 à 3,365 Mds€ en 2013 (hors emprunt CDC), générant un véritable manque pour l'accomplissement de ses missions. Il s'opère donc, aujourd'hui, et dans le cadre de la loi ALUR, un retour à un mode de relation contractuelle entre Action Logement et l'Etat. Les négociations qui s'ouvrent seront l'occasion pour l'Etat de montrer s'il est un partenaire fiable dans la durée ou non. Enfin, la LEM a ouvert l'accès à un contrat de prêt - sans précédent - sur fonds d'épargne.

Action Logement a ainsi pu négocier une capacité d'emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) d'1 Md€ par an sur 3 ans, ce qui constitue un levier formidable pour répondre aux besoins en logement social dans les zones tendues. Bien entendu, les emprunts sont mobilisés au prorata des logements réellement agréés par l'Etat par rapport à l'objectif annuel de 150 000 logements sociaux de 2013 à 2015.

"Action Logement a ainsi pu négocier une capacité d'emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) d'1 Md€ par an sur 3 ans, ce qui constitue un levier formidable pour répondre aux besoins en logement social dans les zones tendues."

“Nous avons renforcé notre ancrage territorial par la création de 17 Comités Territoriaux de Bassins d’Emploi (CTBE) et ce afin de nourrir un dialogue stratégique avec les collectivités territoriales et les entreprises.”

Jean-Baptiste Dolci

Jean-Baptiste Dolci : Action Logement a contribué efficacement à l’effort national de construction de logements sociaux, en finançant 116 000 logements en 2013. 70 % de l’emprunt engagé à hauteur de 700 M€ en 2013 a permis de financer en priorité des investissements en Ile-de-France, PACA et Rhône-Alpes. Le réseau a ainsi démontré sa capacité à répondre aux besoins de financement du logement social, notamment dans les zones tendues, et à tenir ses engagements vis-à-vis de l’Etat tout en développant la construction de logements et d’hébergements pour les jeunes. 2013 a aussi été l’occasion, pour Action Logement, d’apporter son expertise et de présenter ses attentes au Gouvernement dans le cadre de l’élaboration de la loi ALUR. Il a ainsi pu participer activement à la détermination des modalités d’utilisation de la PEEC. De ce fait, Action Logement se positionne comme un acteur incontournable du logement.

En cette période de crise économique et sociale, quelles solutions Action Logement apporte aux entreprises et aux salariés ?

JPG : La situation est difficile pour un nombre croissant de français : ils consacrent une part de plus en plus importante de leur budget à leur logement (entre 20 et 30% - source Insee). La crise du logement impacte également fortement les entreprises et donc notre dynamique économique. Une étude CREDOC de 2012 montre que 40 % des entreprises en France sont impactées par les problèmes de logement de leurs salariés (recrutement, mobilité, absentéisme, disponibilité...). La rareté et le coût des logements éloignent les salariés de leurs lieux de travail. Cette situation est davantage préoccupante dans les bassins d’emploi qui sont aussi des zones tendues en matière de logement.

JBD : C’est pourquoi les interventions d’Action Logement se concentrent dans les zones tendues : en 2013, nous avons renforcé notre ancrage territorial par la création de 17 Comités Territoriaux de Bassins d’Emploi (CTBE) et ce afin de nourrir un dialogue stratégique avec les collectivités territoriales et les entreprises. Nous avons aussi lancé la création d’un observatoire des liens emploi-logement dans les 41 aires urbaines. L’objectif est d’anticiper, programmer, agir efficacement au plus près des besoins. Par ailleurs, 3 premières conventions

cadres de territoire ont été signées dès 2013 avec la ville de Paris, avec l’agglomération de Plaine Commune et le territoire de la Vallée Scientifique de la Bièvre. En 2014, d’autres conventions seront signées dans des agglomérations de plus de 100 000 habitants situées dans les aires urbaines métropolitaines.

Potentiellement, toutes les catégories de salariés ont accès aux produits et services Action Logement. Toutefois, vous menez des actions prioritaires en faveur des salariés les plus en difficulté...

JPG : Notre vocation est le « bien habiter » pour tous les salariés. Notre utilité sociale consiste néanmoins à aider particulièrement les salariés fragilisés dont l’accès au logement est problématique : salariés bénéficiant d’un contrat précaire (intérim, temps partiel), salariés en situation de rupture (séparation, surendettement), salariés au SMIC (évincés de l’aide sociale pour des questions de niveau de ressources), jeunes en recherche de leur premier emploi, salariés en mobilité... Pour cela, Action Logement a deux leviers d’action : une offre de produits et services adaptée et la construction de logements sociaux et intermédiaires, ainsi que des solutions logement innovantes et décentes qui leur permettent de se maintenir dans l’emploi (foyers de jeunes travailleurs, colocation, résidences et hôtels spécialisés dans l’accueil de salariés en mobilité). ●●●



116 000

logements financés en 2013

3,365 Mds€

de ressources disponibles
hors emprunt CDC

“En 2013, les jeunes de moins de 30 ans auront bénéficié de plus de 50 % de nos aides aux ménages, attributions de logements comprises.”

Jean-Baptiste Dolci

JBD : Le logement ne doit plus être un frein à la mobilité et à l’embauche. Or, selon une étude du CREDOC de juillet 2011, 70 % des actifs déclarent qu’ils refuseraient un emploi meilleur que celui qu’ils occupent actuellement si cela devait les obliger à déménager en occasionnant un surcoût financier. Concernant les jeunes, notre rôle est crucial : inventer les solutions pour accompagner leur entrée dans la vie active. Nous adaptons notre offre en permanence comme par exemple l’expérimentation, par des salariés, de logements en location partagée. En 2013, les jeunes de moins de 30 ans auront bénéficié de plus de 50 % de nos aides aux ménages, attributions de logements comprises. De plus, pour les salariés ayant un contrat précaire, nous soutenons des dispositifs efficaces en partenariat avec les acteurs des territoires. En outre, Action Logement propose un mécanisme de sécurisation assurantiel (GRL®) ou des aides qui garantissent les propriétaires contre les impayés (GARANTIE LOCA-PASS®).

Pour améliorer l’efficacité d’Action Logement, vous menez également une profonde restructuration du réseau. Où en êtes-vous ?

JPG : Nous sommes soucieux de rénover et de renforcer notre réseau pour faire face aux nouveaux enjeux du logement, de l’emploi et du pouvoir d’achat en France. Nous avons donc mis en place une restructuration depuis 2008. Dans ce cadre, le réseau des CIL a été réorganisé et rationalisé pour s’adapter à la territorialisation des politiques du logement : le nombre de CIL est

ainsi passé de 109 en 2008 à 23 en 2013, l’objectif poursuivi étant de stabiliser le nombre de CIL à une quinzaine, présents dans les principales métropoles françaises. Nous avons également développé les coopérations stratégiques et les fusions entre CIL pour optimiser les services rendus aux entreprises et aux salariés. Par ces actions, nous veillons à mieux articuler les interventions d’Action Logement sur les territoires. J’observe aussi que les groupes CIL sont devenus des opérateurs immobiliers globaux capables de répondre à la grande diversité des besoins des territoires et appréciés des élus pour leur capacité à conduire des projets complexes.

JBD : Cette réorganisation a permis la mise en place de nouvelles règles de gouvernance. Tout d’abord, une contractualisation de la gestion des relations avec les CIL par la mise en place de conventions pluriannuelles d’objectifs, permettant de les piloter et de définir la contribution des CIL et de leurs filiales aux orientations et objectifs stratégiques et financiers du réseau Action Logement. Ensuite, la signature d’une charte de déontologie sur la base de laquelle les CIL exerceront leur activité dans le respect d’une saine compétition entre eux autour de la qualité de services. Enfin, la mise en place d’une politique de gestion des risques (stratégiques, opérationnels, financiers, réglementaires) auxquels Action Logement peut être confronté à court, moyen et long termes.



“Experts reconnus, nos CIL deviennent, chaque jour davantage, créateurs de solutions personnalisées et multiformes pour le logement des salariés.”



“En mai 2014, les Partenaires sociaux ont adopté unanimement une position commune qui fait consensus. Elle définit les principaux axes stratégiques de développement d’Action Logement et sera une base de discussion dans la perspective de la signature, avec l’Etat, de la convention relative aux emplois de la PEEC pour 2015-2019”

Vous venez d’évoquer les perspectives d’évolution du réseau. Qu’en est-il de l’offre d’Action Logement ?

JPG : Nous devons négocier, avec l’Etat, une convention pour les 5 ans à venir qui constituera un moyen de pérenniser notre réseau et donc notre offre. En mai 2014, les Partenaires sociaux ont adopté unanimement une position commune qui fait consensus. Elle définit les principaux axes stratégiques de développement d’Action Logement et sera une base de discussion dans la perspective de la signature, avec l’Etat, de la convention relative aux emplois de la PEEC pour 2015-2019. Cette vision à long terme permettra d’anticiper les moyens à mettre en œuvre en réponse aux besoins en logement des salariés.

JBD : La restructuration qui vient d’être évoquée marquera une étape clé de notre histoire puisqu’elle tendra à renforcer notre ancrage territorial. Cette restructuration passera également par une rénovation de l’offre de produits afin de rendre les interventions d’Action Logement plus lisibles aux yeux de ses partenaires et toujours plus efficaces pour les bénéficiaires. Experts reconnus, nos CIL deviennent, chaque jour davantage, créateurs de solutions personnalisées et multiformes pour le logement des salariés. Pour cela, il est important que l’Etat ne fragilise pas, par des contributions excessives aux politiques publiques, un outil très puissant au service du logement des salariés. Ce premier rapport annuel traduit déjà la volonté d’Action Logement de faire part, à travers une communication dynamique, de ses actions et perspectives d’avenir. ■

23 CIL

répartis sur tout le territoire



544 000

aides et attributions de logements délivrées



Plus de **50 %**

des aides à destination des jeunes de moins de 30 ans

POINTS DE VUE

C'est en développant des relations de proximité et de confiance avec ses partenaires, entreprises et collectivités territoriales, qu'Action Logement parvient à répondre efficacement aux besoins en logement des salariés. Élus locaux, entreprises, bénéficiaires, témoignent de cette efficacité.

TÉMOIGNAGE DE STÉPHANE PEU,

Maire-adjoint de la ville de Saint-Denis,
Vice-président de Plaine Commune,
Président de Plaine Commune Habitat, (93)

Le territoire de Plaine Commune ne fait malheureusement pas exception en matière de pénurie de logements à l'instar du reste de l'Île-de-France,

et ce malgré les efforts continus des collectivités locales. Notre territoire très attractif grâce à son développement économique formidable (arrivée de sièges sociaux de grandes entreprises, bassin d'emploi de 120 000 salariés, présence de grands équipements), doit également être en capacité d'apporter aux salariés désirant s'installer à proximité de leur lieu de travail une offre de logement suffisante et diversifiée.

Nous avons créé en 2013, une Société Anonyme de Coordination, appelée BâtiPlaine, réunissant trois familles du monde HLM (OPH, ESH et Action Logement). Au sein de cette structure, un pool de CIL, piloté par Solendi, a pour objectif de mobiliser davantage de fonds destinés à la construction de logements et de répondre au mieux à la demande de logement des salariés des entreprises implantées sur le territoire. Un tel rapprochement avec Action Logement permet de territorialiser son action et saura, j'en suis certain, être un levier formidable pour la production de logements diversifiés. Ce partenariat déjà bien engagé contribuera à l'attractivité de notre territoire et facilitera le rapprochement domicile - travail. ■



“Notre territoire très attractif doit également être en capacité d'apporter aux salariés désirant s'installer à proximité de leur lieu de travail une offre de logement suffisante et diversifiée.”

“Notre ambition est de satisfaire 100% des demandes de logement de nos salariés afin de garantir leur bien-être au travail.”

TÉMOIGNAGE DE CATHERINE FÉRÉ,

Responsable administrative au sein du Consortium Stade de France, Saint-Denis (93)

Dans un souci d’harmonisation entre la vie personnelle et la vie professionnelle, nos salariés aspirent à un logement dans un quartier sûr, proche des transports en commun et de toutes commodités (commerces, écoles...).

Le prix étant un critère prédominant, ils s’orientent vers des logements aux loyers maîtrisés, dans des constructions récentes à proximité de notre entreprise.

Cependant, ils sont confrontés à une double difficulté : des ressources financières trop importantes pour prétendre à un logement social et dans le même temps des revenus trop faibles pour accéder à la propriété. A titre d’exemple, un célibataire hésitera à souscrire un emprunt immobilier et louera, au mieux, un T2 en raison de la pénurie de logements de petite surface dans le parc immobilier.

Aux côtés de nos salariés, dès le dépôt de leur demande de logement, nous veillons particulièrement à la définition de leurs besoins afin que 100 % des demandes soient satisfaites. Nous travaillons par ailleurs de concert avec notre CIL jusqu’à la réalisation de notre mission commune : le bien se loger du salarié.

L’une de nos dernières satisfactions a concerné l’accompagnement d’un salarié qui, au décès de son père, a été contraint de rendre le logement attribué à ses parents 40 ans plus tôt et devenu trop grand. Né et vivant dans le 19^e arrondissement de Paris, notre collaborateur célibataire était très attaché à son quartier et ne souhaitait pas en changer. Grâce à une collaboration efficace avec le CIL, notre salarié a pu bénéficier d’un studio dans une résidence dédiée aux jeunes actifs située rue de Thionville dans le 19^e arrondissement. Résultat : un salarié heureux pleinement investi dans son travail. ■



STADEFRANCE

“Nous travaillons de concert avec notre CIL jusqu’à la réalisation de notre mission commune : le bien se loger du salarié.”





“Pour Adecco, le lien entre logement et travail est crucial : nous constatons tous les jours les répercussions des problèmes de logement sur le travail des salariés.”

TÉMOIGNAGE DE MURIELLE CHANTELOT,

Responsable Pôle Expertise Sociale,
Groupe ADECCO France, Lyon (69)

Notre rôle d'employeur est d'accompagner tous les salariés dans la mise en place de leur environnement de vie personnelle, qui est la meilleure condition de réussite de leur vie professionnelle. Or, nous le savons, le logement est leur première préoccupation.

Nous mettons tout en œuvre afin de faciliter leur accès au logement, et surtout, d'accompagner l'entrée dans la vie active de nos jeunes, très largement représentés dans le travail temporaire.

Pour Adecco, le lien entre logement et travail est crucial : nous constatons tous les jours les répercussions des problèmes de logement sur le travail des salariés. Qu'ils soient permanents ou intérimaires, tous rencontrent des difficultés pour se loger lors des différentes étapes de leur parcours de vie : les naissances, bien sûr, mais aussi les périodes de mobilité ou celles particulièrement difficiles que sont les séparations, les cas de violence conjugale ou d'expulsion. Ces difficultés d'accès à une location ou au financement permettant l'accession à la propriété sont davantage accentuées pour les salariés intérimaires, en raison de leur statut et de leur revenu fluctuant. Il en est de même pour nos jeunes salariés qui sont particulièrement impactés lors d'une première installation.

Nous nous sommes donc organisés pour traiter au mieux leurs attentes en matière de logement. Cela implique notamment d'être très vigilants quant au choix de partenaires et de solutions capables de nous apporter un réel soutien dans nos pratiques RH. C'est pourquoi nous avons développé de véritables partenariats avec nos CIL référencés, chacun d'entre eux maîtrisant nos spécificités et nous apportant de l'information et du conseil, une prise en charge de qualité et une grande réactivité.

Adecco

“Les attentes de nos salariés en matière de logement : un accompagnement adapté à toutes les étapes de leur parcours de vie.”

Nous utilisons tous les dispositifs d'Action Logement : aides LOCA-PASS®, solutions locatives, prêts «accession», prêts «travaux», conseils en financement, accompagnement à la mobilité. Nos salariés souhaitent en effet un accompagnement adapté à leur situation : trouver une solution d'hébergement en cas de grosses difficultés, pouvoir réaliser leur projet immobilier, qu'il s'agisse d'une acquisition ou d'une amélioration, ou tout simplement, d'obtenir un logement rapidement en rapport avec leur revenu et leur situation familiale. ■

“Grâce à Entreprises-Habitat, j’ai pu acheter mon appartement en bénéficiant d’un prêt Action Logement de 15 000 euros et de conseils pour souscrire un prêt immobilier complémentaire classique.”

TÉMOIGNAGE DE GUNDA,

Assistante Commerciale depuis 12 ans
chez Babolat, Lyon (69)

À 46 ans, préparer ma retraite est devenu un sujet crucial. J’ai pris conscience que pour maîtriser les effets de la retraite sur mon pouvoir d’achat, il faudrait sans doute que je quitte le centre de Lyon pour la périphérie où les loyers sont moins élevés.

Dans le cadre de ma réflexion et pour éviter de m’éloigner du centre-ville auquel j’étais attachée, j’ai donc sollicité le service du personnel de Babolat pour connaître les dispositifs d’aides à l’accession à la propriété. C’est par leur entremise que j’ai rencontré Entreprises-Habitat. Tout le reste s’est enchaîné très vite : une étude approfondie de mon dossier, diverses simulations financières et même des conseils pour la visite d’appartements : les questions à poser, les pièges à éviter ... J’ai pu procéder à la recherche de mon logement sereinement et en toute confiance.

J’ai ensuite bénéficié d’un accompagnement dans le cadre de ma recherche de financements. Habitée à ne compter



que sur moi-même, j’ai parfois eu le sentiment de perdre la maîtrise de mon projet. L’accompagnement dont j’ai bénéficié a été personnalisé ce qui, dans mon cas, était plutôt exceptionnel. J’ai depuis partagé cette expérience avec deux collègues qui ont pu à leur tour bénéficier, avec la même satisfaction que moi, de prêts et de conseils en financement pour l’acquisition d’un premier appartement. ■

“J’ai depuis partagé cette expérience avec deux collègues qui ont pu à leur tour bénéficier, avec la même satisfaction que moi, de prêts et de conseils en financement pour l’acquisition d’un premier appartement.”



TEMPS FORTS

2013

1

ACTION LOGEMENT, ACTEUR MAJEUR DU FINANCEMENT ET DE LA PRODUCTION DE SOLUTIONS LOGEMENT POUR LES SALARIÉS

Une année record en termes de financement de logements

Le réseau s'est mobilisé plus que jamais pour accroître le financement de la construction de logements pour les salariés. En 2013 : 116 000 logements financés. Les CIL ont engagé, en prêts et subventions, pour environ 717 M€ d'équivalents subventions au titre du logement social contre 470 M€ en 2012.

Un rôle de 1^{er} producteur de logements sociaux en France

Les 82 ESH Action Logement ont mis en chantier 20 520 logements et affichent une augmentation de la production de +17 % entre 2012 et 2013 (contre 14 % en moyenne nationale).

La priorité donnée au logement des jeunes actifs

• Plus de 50 % des produits et services délivrés aux moins de 30 ans

Un effort particulier a été mis en œuvre dans l'accompagnement des jeunes dans leur accès au logement : production de petits logements (T1/T2), aides LOCA-PASS®, aides à la mobilité, et développement d'une offre de colocation en zones tendues et en cœur de ville. Résultat : plus de 50 % des produits et services Action Logement et plus de 36 % des attributions de logement ont été délivrés à des jeunes de moins de 30 ans.

• Signature d'un accord de partenariat sur l'habitat des jeunes en Ile-de-France avec l'Union Régionale des Foyers de Jeunes Travailleurs (URFJT)

Pour les Partenaires sociaux, les jeunes actifs constituent un

public prioritaire. En signant l'Accord National Interprofessionnel (ANI) le 29 avril 2011, ils leur ont accordé la priorité en termes de logement sur la période 2012-2014. Pour aller plus loin, Action Logement et l'URFJT ont signé, le 16 mai 2013, un partenariat visant à développer en Île-de-France l'accompagnement des jeunes, et l'offre de logements dédiée, ainsi qu'à augmenter le nombre de logements attribués dans les Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) du réseau.

2013 : 10 ans d'engagement auprès des salariés en difficulté

Le service d'accompagnement CIL-PASS ASSISTANCE®, qui fête ses 10 ans cette année, s'adapte continuellement aux attentes des salariés en difficulté et non éligibles aux dispositifs de droit commun d'aide au logement. En 2013, 13 910 salariés y ont eu recours, soit +7,6 % par rapport à 2012. Ce service leur propose une écoute et des solutions personnalisées en cas de difficulté à payer leur loyer, rembourser leur prêt ou rechercher un logement. Pour garantir la qualité de l'accompagnement, Action Logement a établi une charte qualité définissant les standards de ce service.

2

ACTION LOGEMENT, ACTEUR INCONTOURNABLE DE LA POLITIQUE NATIONALE DU LOGEMENT

Loi ALUR : négociation sur le retour à la contractualisation des emplois de la PEEC

Des discussions ont été menées avec le Gouvernement afin d'inscrire le retour à la contractualisation des emplois de la PEEC dans la loi ALUR. Action Logement a, par ailleurs, conduit des actions au cours des débats parlementaires. Objectif : permettre la définition d'un dispositif conventionnel

pluriannuel concernant les emplois de la PEEC. Le réseau a également souhaité clarifier les missions de l'UESL et celles de l'ANCOLS, future agence de contrôle qui résultera de la fusion de l'ANPEEC et de la MILOS. Enfin, des réflexions ont été menées par les Partenaires sociaux sur l'avenir du dispositif GRL®, dans le contexte de la création de la Garantie Universelle des Loyers prévue par la loi ALUR.

Renforcement des capacités financières d'intervention



La LEM, signée le 12 novembre 2012, prévoit de véritables engagements réciproques entre l'État et l'UESL. Afin de permettre la réalisation des objectifs de production gouvernementaux fixés

à 150 000 logements sociaux par an, l'UESL a conclu le 24 septembre 2013 lors du Congrès HLM à Lille, un prêt à hauteur d'1 Md€ pour l'année 2013. Grâce à l'apport des fonds d'épargne de la CDC, le réseau, dans une logique d'investissement de long terme, poursuivra cet engagement en 2014, 2015 et probablement 2016, si l'Etat accepte de prolonger d'un an sa garantie.



Signature d'une convention de partenariat avec l'Union Sociale pour l'Habitat (USH)

Pleinement engagé dans le programme national de production et de financement de logements sociaux, Action Logement a signé le 25 septembre 2013 un partenariat avec l'USH (Union Sociale pour l'Habitat) lors du Congrès HLM à Lille. Objectif : développer l'information réciproque des CIL et des opérateurs de logements sociaux, en vue d'une collaboration efficace pour le



montage de projets de construction. En faveur des jeunes actifs, l'accord prévoit l'accroissement de l'offre de colocation dans le parc social et le financement sur 3 ans de 45 000 logements / hébergements de petite surface.

Signature d'un protocole avec la fédération des Offices Publiques d'Habitat (OPH)

Augmenter l'offre de logements, améliorer la collaboration entre les offices et Action Logement, garantir un traitement équitable des demandes de financement de tous les opérateurs du logement social : c'est l'objet de l'accord triennal signé le 15 octobre 2013 à Paris, entre les offices et Action Logement. Les OPH se sont ainsi engagés à développer une nouvelle offre à destination des salariés en accord avec les orientations données par les Partenaires sociaux : aider principalement les salariés en difficulté et les jeunes actifs dans les zones tendues où l'offre de logement est très inférieure à la demande.



Création de 17 Comités Territoriaux de Bassins d'Emploi (CTBE) au service du lien Emploi-Logement dans les territoires

Ces comités mis en place par l'UESL pour renforcer son ancrage territorial sont les interlocuteurs privilégiés des collectivités locales pour finaliser la politique d'intervention d'Action Logement sur les territoires. Ils associent les CIL et les entreprises au sein de collèges consultatifs. Ils sont implantés dans les principales métropoles françaises* afin de mieux prendre en compte les besoins des salariés dans les politiques locales du logement et les besoins exprimés dans les bassins d'emploi.

Pour cela, l'UESL signera, avec les principales agglomérations, des conventions cadres de territoire, afin de favoriser la collaboration des CIL avec les collectivités autour d'objectifs concertés. Elle mettra également à disposition des CTBE des observatoires qui auront pour objectif d'établir les besoins en logements induits par l'activité économique, en lien avec les partenaires locaux.

*Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Paris (6 CTBE), Rennes, Strasbourg, Toulouse

Signature des 3 premières conventions cadres de territoire

Action Logement et les 3 grandes associations représentant les collectivités locales (AdCF, AMG VF et ACUF)* ont conclu, le 26 juin 2013, un protocole cadre de coopération au titre de la période 2013-2015 donnant naissance dès 2013 à 3 conventions cadres de territoire. La 1^{ère}, avec la Ville de Paris, doit faciliter l'accès des jeunes actifs au logement. Les 2 autres, avec Plaine Commune et les représentants de la Vallée Scientifique de la Bièvre, favoriseront, d'ici 3 ans, une production de logements accrus destinés aux jeunes actifs : accession sociale à la propriété, logements locatifs sociaux, très sociaux et intermédiaires.

*AdCF : Assemblée des Communautés de France - AMG VF : Association des Maires des Grandes Villes de France - ACUF : Association des Communautés Urbaines de France



Définition d'objectifs pluriannuels pour les CIL et leurs filiales

Afin de fixer un cadre aux stratégies de développement des CIL et de leurs filiales, l'UESL, en tant que tête de réseau, a décidé la mise en place de conventions pluriannuelles d'objectifs, d'une durée de 5 ans. Celles-ci définiront la contribution de chaque CIL aux orientations et à la réalisation des objectifs stratégiques et financiers du réseau et permettront de décliner les axes définis dans la convention pluriannuelle qui sera passée entre l'Etat et l'UESL en ce qui concerne ses activités de services et son rôle d'actionnaire des sociétés immobilières.

Élargissement des coopérations et fusions entre Comités Interprofessionnels du Logement (CIL)

Action Logement a poursuivi en 2013 la restructuration de son réseau, initiée en 2008. De 109 en 2008, les CIL sont aujourd'hui au nombre de 23 et devraient n'être plus qu'une quinzaine en 2015. Cette réorganisation a déjà permis une diminution des coûts de fonctionnement, l'amélioration de la gestion des CIL au service des entreprises et des salariés et une rationalisation de leur activité permettant de répondre aux enjeux d'Action Logement.

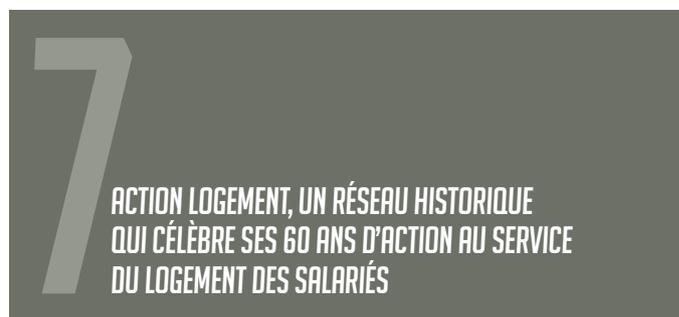


Signature d'une charte de déontologie

Signée en février 2013 par l'UESL et l'ensemble des CIL, cette charte repose sur un socle de 7 valeurs communes qui guident leurs actions au quotidien : équité et humanisme, transparence, proximité, efficacité, solidarité, intérêt collectif et économique des salariés et des entreprises, contractualisation et respect des engagements. L'UESL s'assure, avec la mise en place d'un comité de déontologie, de l'application de la charte par le réseau Action Logement.

Signature d'une charte de gestion des risques

Identifier, évaluer et piloter les risques majeurs à tous les échelons du réseau : définie dans une charte signée en septembre 2013, la politique de gestion des risques d'Action Logement a pour objectif de mieux maîtriser les risques stratégiques, opérationnels, financiers ou réglementaires. À cette fin, l'ensemble des opérateurs du réseau se sont dotés en 2013 d'une cartographie des risques donnant lieu à des plans d'actions présentés au comité d'audit de l'UESL.



À cette occasion, le 27 novembre 2013, les Partenaires sociaux et Cécile Duflot, Ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement, ont pu réaffirmer leur volonté commune de faire de la PEEC un outil incontournable de la politique du logement.

NOS ACTIONS SUR LE TERRAIN

Grâce à l'expertise et au dynamisme de ses 23 CIL, de l'APAGL et de l'AFL, et aux côtés de ses nombreux acteurs et partenaires - entreprises et collectivités locales - Action Logement s'engage en faveur des salariés. Tous se mobilisent autour de valeurs communes et tendent vers un même objectif : faciliter le logement et le bien être des salariés pour favoriser leur emploi. Très évolutive, sa gamme de produits et services démontre sa capacité à s'adapter, sans cesse, aux attentes et besoins des salariés.

Jeunes actifs, salariés en mobilité, salariés en difficulté, développement de solutions logement : à travers quatre thématiques d'actions prioritaires, retour sur les réalisations concrètes du réseau Action Logement en 2013.



LES JEUNES ACTIFS

Sur le terrain, le réseau Action Logement s'engage pour favoriser le logement des jeunes afin de faciliter leur accès à la formation et à l'emploi. Résidences dédiées, baux de courte durée, garantie des risques locatifs..., Action Logement innove sans cesse et adapte sa communication pour une information ciblée et efficace.

RECONSTRUIRE LE LIEN FORMATION - EMPLOI - LOGEMENT

Se loger pour les jeunes : un parcours du combattant

Sur-représentés dans les emplois précaires et parmi les demandeurs d'emploi, ils sont particulièrement pénalisés par les loyers élevés, les exigences en matière de garanties et les aléas de leurs statuts (formation, intérim et chômage) avant l'accès à un emploi stable.

Si le parc immobilier « privé » n'est pas adapté à leurs ressources, le parc social ne l'est pas davantage mais pas pour les mêmes raisons. En effet, seuls 24 % du parc social sont composés de petites surfaces (T1/T2) et les délais d'obtention d'une place sur la liste des bénéficiaires peuvent être très longs. De plus, les jeunes ont souvent besoin d'une location de courte durée, incompatible avec les contrats de location qui leur sont proposés. Faute de logement, des jeunes sont contraints d'abandonner leur formation ou renoncent même à accepter un emploi.

Face à cette réalité, Action Logement se mobilise

En 2013, plus de 274 000 aides ont été distribuées aux jeunes de moins de 30 ans (soit plus de 50 % du nombre total des aides attribuées). En parallèle, le réseau n'a cessé de développer de nouvelles solutions logement dédiées aux jeunes.



POINT DE VUE

“Il y a 2 000 apprentis dans le département et moins de 300 logements. Si on ne soutient pas cette présence des apprentis et des maîtres d'apprentissage en milieu rural, on s'avance vers un désert économique.”

PHILIPPE BAZZOLI,
Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Région Aquitaine

**CILGERE : Apprentoit,
un habitat pour jeunes
apprentis en milieu
rural, Lot-et-Garonne (47)**



Dans le Lot-et-Garonne, les entreprises artisanales du secteur rural sont confrontées à la difficulté d'accueillir des apprentis faute de pouvoir les loger. CILOPÉE¹ et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Région Aquitaine, section Lot-et-Garonne, ont conçu le projet « Apprentoit ».

Objectif : 31 logements meublés dans des bourgs ruraux, proposant 2 à 4 chambres équipées de salles de bain individuelles et de cuisines communes pour prévenir l'isolement et mettre en œuvre l'accompagnement individuel des jeunes.

Les apprentis disposant de revenus d'environ 500 € par mois la 1^{ère} année, le projet a été conçu pour que le coût résiduel total des 2 logements (celui de la formation et celui de l'entreprise) soit limité à 100 € par mois, déduction faite de l'APL. En rapprochant ainsi le logement du lieu de l'activité professionnelle, le dispositif APPRENTOIT facilite la rencontre artisan-apprenti.

¹ PME de 120 salariés, CILOPÉE est une filiale de CILGERE. Elle accompagne les parcours résidentiels des ménages modestes et des personnes fragiles



ENTREPRISES-HABITAT : *les jeunes actifs du BTP ont désormais leur résidence, Lyon 2 (69)*



Perspective - Confluence - Foyer jeunes actifs - architectes Chareyre et Pagnier

Grâce à un partenariat innovant réunissant pour la première fois aux côtés d'ENTREPRISES-HABITAT, l'Opac du Rhône et PRO BTP :

32 logements de petite taille (T1 et T1 bis) au sein d'un immeuble

de 5 étages seront livrés au cours de l'été 2014. Ils proposeront des services communs comme un point accueil, une laverie, un local à vélos... La gestion en sera confiée à Résilogis.

Objectif : anticiper les besoins de l'économie locale en proposant des solutions de logement efficaces et adaptées à la dynamique économique du territoire.

Financement

dont Entreprises-Habitat

450 000 €

dont PRO BTP

450 000 €

dont Opac du Rhône

160 000 €

CILSO : Résidence Habitat Jeunes *Suzanne Lacore, Blanquefort (33)*

“Les jeunes se trouvent généralement face à un marché du logement classique extrêmement rigide. Nous sommes là pour leur apporter de la flexibilité.”

JULIE BRONER,

Directrice de l'association Technowest Logement Jeunes qui gère la résidence

Avec plus de 10 000 jeunes en formation accueillis chaque jour à Blanquefort, la résidence Habitat Jeunes Suzanne Lacore propose aux 18-30 ans une solution de logement adaptée à leurs séjours de courte et moyenne durée ou en alternance.

La résidence offre 50 logements correspondant à 70 places, avec kitchenette équipée de plaques électriques, réfrigérateur et des services communs : laverie, point informatique, espace détente/cuisine collective, local deux roues.

Résultat : Grâce à cette offre de logements, la ville de Blanquefort réussit à asseoir sur son territoire un véritable pôle d'excellence en matière de formation professionnelle.



Résidence Suzanne Lacore. Maîtrise d'oeuvre : Patrick Hernandez, Jean-Hugues Seurat, architectes DPLG / Bureau d'études structure : Cube Ingénieurs bureau / Bureau d'études thermiques et fluides : Beyle

LOGILIANCE : Résidence MAILLEAU, *Petit Quevilly, Rouen (76)*

Une location à la carte de 24 mois maximum avec préavis d'un mois pour cette résidence de 30 chambres meublées et entièrement équipées (vaisselle, électroménager, literie...). Pas de soucis d'abonnement : l'électricité, l'eau et le chauffage sont compris dans la redevance. Le projet, financé en résidence sociale, est adossé à un prêt de la CDC de type PLAI.

LOGEO : enfin une solution à la crise du logement des jeunes actifs à Bussy-Saint-Georges grâce à la colocation Résidétapes, Seine et Marne (77)

Résidétapes, ce sont 28 places de colocation réparties dans 9 logements T4/T5 (avec espaces privatifs et communs) entièrement meublés et situés à 6 km de Disneyland Paris et à 4 km du centre commercial et bassin d'emploi du Val d'Europe.



Vue intérieure - Colocation Résidétapes

Les « plus » de la colocation Résidétapes :

- une intermédiation locative mise en œuvre par Résidétapes Développement¹ pour une qualité de service et une rigueur de gestion bénéficiant aux bailleurs et aux colocataires,
- un contrat d'occupation individuel, garantissant une flexibilité dans les entrées et les départs et une indépendance dans le paiement du loyer,
- un loyer attractif incluant toutes les charges annexes du logement (eau, gaz, électricité, charges locatives, location du mobilier, forfait internet et téléphone, assurance habitation, taxes) et ouvrant droit à l'APL,
- des facilités de paiement du dépôt de garantie,
- un accompagnement personnalisé des locataires dans leur gestion budgétaire, leurs démarches administratives et de relogement.

Résultat : 100 % des colocataires satisfaits de leur environnement et du dynamisme économique de Marne-la-Vallée.

¹ Résidétapes Développement : association loi 1901 développant et gérant des solutions temporaires de logement pour jeunes actifs, salariés en mobilité et à ressources limitées

GARANTIR LES LOYERS EN RASSURANT LES BAILLEURS : LA GRL®

Particulièrement exposés aux emplois précaires, et souvent tributaires de revenus modestes, les jeunes voient les bailleurs durcir leurs exigences de garanties.

Destinée à faciliter l'accès des jeunes au parc locatif privé, la Garantie des Risques Locatifs (GRL®) est un contrat d'assurance qui permet la sécurisation des revenus du bailleur en couvrant les loyers impayés et les éventuels frais de location. En partenariat avec les CIL, des collectivités ont choisi de développer ce dispositif pour favoriser le logement des jeunes sur leur territoire.

LOGEHAB et l'APAGL : un partenariat avec la Communauté de Communes du Sénonais (CCS) pour développer le dispositif GRL®, Yonne (89)

“La Garantie des Risques Locatifs (GRL®) va permettre de lever les réticences des bailleurs privés auprès d'un public fragile.”

GILLES PIRMAN,

Président de la Communauté de Communes du Sénonais

LOGEHAB et l'APAGL accompagnent la CCS dans la mise en œuvre de la GRL®.

Résultat : pour les moins de 30 ans, un accès facilité au logement locatif privé, grâce à la prise en charge jusqu'à 3 ans, par la CCS, du montant de la prime d'assurance de la GRL®.

La GRL®, c'est quoi ?

Un contrat d'assurance conçu par Action Logement et l'État qui couvre :

- les loyers impayés, pendant toute la durée du bail et dans la limite de 70 000 €,
- les dégradations locatives, dans la limite de 7 700 € TTC (3 500 € TTC pour un logement meublé),
- les frais de contentieux éventuellement engagés par le propriétaire dans le cadre du recouvrement des loyers impayés (dans la limite du plafond de la garantie).



“En 2013, 6 nouvelles collectivités, en plus des 25 déjà partenaires, ont choisi de prendre en charge la GRL[®], complétant ainsi leur démarche en faveur des jeunes.”

POINT DE VUE



“Le logement est un facteur clé de l'accès à l'emploi. 80 % des embauches actuellement réalisées le sont sous contrats précaires dont 62 % concernent des jeunes. Parmi eux, 58 % se logent dans le parc locatif privé. La précarité de leur emploi et l'écart entre loyers et revenus conduisent les bailleurs à durcir leurs exigences de garanties. La GRL[®] répond à cet enjeu en facilitant l'accès au parc privé locatif par la sécurisation des revenus du bailleur.

Plus de la moitié des locataires garantis en GRL[®] en 2013 sont des jeunes de moins de 30 ans qui n'auraient pas eu accès au logement sans cette assurance.

C'est pourquoi, des collectivités se saisissent de ce dispositif pour élargir le champ des solutions permettant l'accès au logement des jeunes, en prenant en charge la prime d'assurance. En 2013, 6 nouvelles collectivités, en plus des 25 déjà partenaires, complètent leur démarche en faveur des jeunes avec la GRL[®].”

JEAN-JACQUES DENIZARD,
Président de l'APAGL

ACCOMPAGNER LES JEUNES AU QUOTIDIEN

L'accompagnement proposé par Action Logement ne se limite pas à des structures et produits innovants : il s'ancre dans un accompagnement sur-mesure des jeunes au long de leur parcours de recherche, allant parfois jusqu'à un conseil pour la gestion de leur budget ou la stabilisation dans l'emploi.

INICIAL : Résidence AUNIS pour jeunes actifs, quartier du Blosne, Rennes (35)

La transformation partielle d'une tour de logements familiaux en résidence sociale pour jeunes actifs a permis de répondre à la nécessité de renouvellement urbain dans ce quartier d'habitat social dense des années 60-80 et à la volonté de créer une réelle mixité générationnelle et sociale à l'échelle de l'immeuble et du quartier.



Résidence Aunis : prix Architecture Bretagne 2013 (catégorie «Réhabiliter un logement») architectes Jacques.Gefflot et Marc Vitel, cabinet Latitude, Rennes

“Le plus de la résidence sociale : l’accompagnement”

FLORENCE LE MASSON,

Gestionnaire de la résidence Aunis à Rennes

“Les jeunes actifs que nous logeons cumulent un statut précaire, des ressources faibles et souvent, l’absence de soutien financier de la famille. La résidence sociale est souvent leur premier logement “à eux”. Ils sont aidés par l’animatrice sociale dans la recherche d’un logement pérenne, mais l’accompagnement individualisé peut porter sur d’autres aspects, comme la gestion du budget, la stabilisation dans l’emploi ou la santé. Des animations collectives sont aussi proposées pour susciter la convivialité.”



Florence Lemasson, gestionnaire de la résidence Aunis à Rennes, et Aymeric, apprenti, locataire de la résidence

TEMOIGNAGE :

AYMERIC, apprenti,

locataire de la résidence Aunis à Rennes

“Arrivant de Brest, j’ai tout de suite trouvé un logement ici par le «1 % logement» de mon employeur. C’est bien pratique, avec le métro en face, et le gestionnaire sur place pour régler les petits soucis techniques. Comme mon salaire augmentera en 2^e année d’apprentissage, je pourrai faire une demande de logement définitif.”

FAVORISER L’EMBAUCHE GRÂCE À UNE PLURALITÉ DE SERVICES

ALIANCE et Métro group, partenaires dans le dispositif «Un job/Un toit»

En accompagnant le groupe Métro dans le recrutement de contrats de génération et d’emplois d’avenir, Alliance met également à leur disposition une pluralité de services : des résidences sociales en structures collectives partout en France (Éfidis, Arpej, ALJT, Adoma, CLJT, RHVS, Nexity etc.), un développement d’offres de logements en colocation, une mise en relation directe avec des bailleurs privés sans frais d’agence (un outil Internet dédié : locservice.fr), un référent national pour répondre aux demandes des salariés, un accompagnement personnalisé à la mobilité et l’accès à plus de 34 000 logements sociaux dont 8 550 restant à livrer.

Résultat : un service sur-mesure pour la plus grande satisfaction des candidats à l’embauche du groupe.

Jeunes de moins de 30 ans : priorité d’Action Logement

EN 2013

PLUS DE **50 %** DES AIDES ACCORDÉES

PLUS DE **36 %** DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS

13 692 PRÊTS ACCESSION ALLOUÉS

LES SALARIÉS, EN MOBILITÉ



Action Logement s'est particulièrement mobilisé, cette année, pour renforcer ses partenariats afin d'accompagner au mieux le parcours résidentiel des salariés en mobilité : prise en charge totale du déménagement, proposition de solutions logement adaptées et à proximité de l'entreprise. Objectif : un bien être accru du salarié... plus disponible pour son emploi.

FACILITER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES SALARIÉS EN MOBILITÉ PROFESSIONNELLE

La mobilité professionnelle freinée par la hausse des coûts du logement

Qu'elle soit due à une embauche, une mutation ou une formation, la mobilité professionnelle implique des frais et des démarches coûteuses qui freinent les salariés candidats : 70 % des actifs refuseraient une opportunité professionnelle si celle-ci générait une augmentation de leurs dépenses liées au logement¹.

Ces problèmes de logement se répercutent inévitablement sur la bonne marche des entreprises : 40 % des établissements se disent affectés par les difficultés de logement de leurs salariés et pour 1 entreprise sur 4, elles compliquent même le recrutement de nouveaux talents¹.

Face à ce constat, Action Logement s'engage

Outre les dispositifs classiques (aide aux démarches de déménagement, aide au financement du nouveau logement, aide aux jeunes en formation), le réseau imagine des partenariats innovants avec les collectivités territoriales et les entreprises pour accompagner leur développement et faciliter le parcours résidentiel des salariés candidats à la mobilité.

¹ Étude du CREDOC 2011

POINT DE VUE



“Nous accompagnons la mobilité des salariés des entreprises.”

“Pour Foncière Logement, le début de l'année 2013 a été marqué par des mois de concertation avec l'État, qui lui ont permis de dégager un plan d'investissement d'1 Md€ pour construire plus de 5 000 logements d'ici 2016. Avec notre capacité d'investissement actuelle, 6 mois après

l'accord, 500 M€ sont déjà engagés. Nous avons pu reprendre dès lors nos investissements dans les quartiers de rénovation urbaine, poursuivant ainsi notre démarche de diversification sociale. Les programmes qui étaient en attente ont pu être relancés et plusieurs programmes ont été livrés pour une mise en location rapide. Comme nous produisons des logements au cœur des villes et veillons à leur adaptation au marché de l'emploi dans toute la France, nous accompagnons la mobilité des salariés des entreprises car comme chacun le sait ce sont les locataires qui bougent le plus.”

YANICK LE MEUR,

Directeur Général de l'Association Foncière Logement

CONTRIBUER À LA COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES ET À L'ATTRACTIVITÉ DES TERRITOIRES

La recherche de solutions logements des salariés mutés n'est pas chose aisée. L'hébergement temporaire des salariés en mobilité professionnelle sur les grands chantiers où l'offre locative est limitée ne l'est pas davantage. Pour cette raison, Action Logement développe des partenariats innovants avec les entreprises et les collectivités locales.

Objectif : faciliter la mobilité résidentielle et le bien-être des salariés tout en favorisant la productivité et la fluidité du marché de l'emploi.

CILGERE : 630 salariés logés à l'occasion de la construction de la ligne à grande vitesse SEA (Sud Europe Atlantique) reliant Tours à Bordeaux.

Être productif, le plus vite possible, tout en préservant un bon climat social : tel est le challenge des entreprises de travaux publics confrontées au problème d'hébergement temporaire de leurs équipes déplacées sur les grands chantiers. Il s'agit le plus souvent d'intervenir avec des effectifs importants dans des régions où l'offre locative est limitée ou mal connue. COCITRA MOBILITE, filiale de CILGERE, a fait de cet accompagnement sa spécialité. Pour ce faire, elle mobilise son savoir-faire dans le logement des salariés, sa souplesse d'adaptation et sa facilité d'intégration dans le tissu local.

Résultat : 630 salariés déplacés sur le chantier (ouvriers, compagnons, intérimaires et cadres) ont pu être logés.



LOGEO : avec le Fastt-MobiliPro, trouver un logement le temps d'une mission d'intérim est désormais possible

TÉMOIGNAGE

"Nouvellement diplômée, j'ai pu concrétiser ma première expérience professionnelle à Paris lors d'une mission de 3 mois et trouver un appartement meublé en 3 jours seulement, grâce à l'équipe Fastt MobiliPro. Arrivant de Dijon un mercredi, j'ai visité avec la conseillère MobiliPro le logement le jeudi pour une signature du bail le vendredi. MobiliPro m'a même trouvé une solution transitoire dans une résidence hôtelière en attendant mon entrée dans les lieux."

GAËLLE, Sage Femme, Dijon

Par un partenariat innovant avec le Fastt (Fonds d'action sociale du travail temporaire)¹, 600 intérimaires bénéficient chaque année, comme Gaëlle, du dispositif Fastt mobiliPro², un service gratuit de conseils pour la recherche d'un logement temporaire et d'accompagnement dans les démarches d'aide au logement (APL, AIDES LOCA-PASS®, AIDE MOBILI-PASS®).

Les « plus » du Fastt Mobilipro :

- un réseau national de près de 4 000 établissements partenaires d'Action Logement : hôtels, résidences hôtelières, foyers, résidences sociales etc.,
- une ligne téléphonique et une boîte mail dédiées,
- un rappel par un conseiller MobiliPro sous 24H,
- des propositions de logements sous 48H.

¹ Le Fastt propose des services pour faciliter l'accès au logement et à l'emploi, la mobilité et sécuriser l'accès au crédit. Plus largement, il améliore la vie quotidienne des intérimaires.

² Le Fastt Mobilipro a été créé en 2007 en partenariat avec plusieurs CIL dont principalement CILEO, partenaire fondateur du dispositif et opérateur sur le sud ouest. LOGEO en assure la coordination nationale pour le compte du Fastt.

UN ACCOMPAGNEMENT JUSQU'À L'ENTRÉE DANS LE LOGEMENT

Action Logement est un partenaire aux côtés des équipes RH des entreprises et un véritable facilitateur du parcours résidentiel des salariés en mobilité.

INICIAL et CILSO : une collaboration efficace entre CIL au profit des salariés mutés

Anne BERTHEREAU,

Chargée d'études à la DRH du CREDIT MUTUEL ARKEA, Brest (29)

"Une de nos jeunes salariées de Brest a accepté une mutation vers notre site de Pessac en Gironde. INICIAL et CILSO se sont occupés de toutes les recherches de logement en un temps record : 10 jours seulement après notre demande d'accompagnement de la mobilité, elle signait son bail ! Déchargée des soucis de logement, elle peut se consacrer à son nouveau poste dans les meilleures conditions."

TÉMOIGNAGE

Grâce à VILOGIA, Sophie a pu être logée dans la résidence Mobilogis d'Angoulême.

"Lorsque j'ai décidé d'intégrer ce poste, je vivais dans le Nord-Pas-de-Calais. Mobilogis a facilité mon arrivée en Charente. J'étais très prise par mes nouvelles missions professionnelles, j'ai eu la chance de pouvoir déléguer complètement mes recherches de logement au service mobilité de Mobilogis. J'ai d'abord intégré un logement dans la résidence temporaire Mobilogis d'Angoulême. Mon logement était très agréable, lumineux, en plein centre-ville, avec en prime un emplacement de stationnement dédié. Les services de Mobilogis m'ont ensuite trouvé une location dans le privé qui correspond tout à fait à mes attentes. Ce que j'ai le plus apprécié, c'est la qualité d'écoute des équipes Mobilogis. Je ne manquerai pas de recommander ces services à mes collègues en mobilité professionnelle."

SOPHIE VOLCKAERT,

Responsable Ressources Humaines ANTELES - Groupe BERTELSMANN

DES SERVICES MULTIPLES ET “CLÉS EN MAIN”

LOGILIA s’occupe de tout

Grâce à son service dédié, LOGILIA accompagne les salariés en mobilité dans leur recherche de logement et facilite ainsi l’arrivée dans leur nouvelle région d’accueil. LOGILIA va encore plus loin en organisant, à la demande de l’entreprise, le déménagement des salariés en mobilité. Cette prestation qui complète celle du CIL-PASS MOBILITE® intervient systématiquement après établissement de 3 devis de déménageurs, pour laisser le choix à l’entreprise de l’offre la plus compétitive.

Résultat : un salarié opérationnel immédiatement et qui bénéficie d’une facilité d’adaptation à son nouvel environnement de vie.

PROCILIA et CILEO : MOBILI’CLIC, la nouvelle plateforme de suivi des missions de mobilité professionnelle

Grâce à Mobili’Clic les entreprises et les salariés ont une visibilité globale sur l’avancement de leurs prestations de mobilité.



Les services ressources humaines ont désormais la possibilité de se connecter sur la plateforme Mobili’Clic pour initier, auprès de PROCILIA et CILEO, leurs nouvelles demandes d’accompagnement des salariés en mobilité. A tout moment, ils peuvent consulter les dossiers pour suivre l’état d’avancement des prestations. Les salariés ont eux aussi accès au service Mobili’Clic : en début de mission, ils renseignent leurs souhaits en termes de logement. À la fin de la prestation, ils complètent un questionnaire de satisfaction en ligne.

AMALLIA : un partenariat avec Montempô pour des séjours sur-mesure à petit prix...

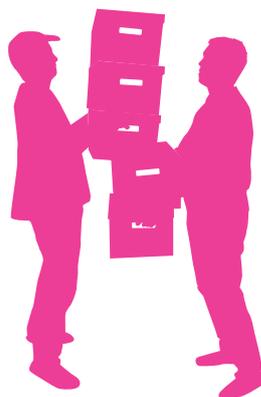
... mais également le confort et l’autonomie d’un studio assorti de prestations hôtelières pour des séjours de courte durée, de 3 semaines à 3 mois en moyenne.

Des avantages équilibrés pour l’employeur et le salarié,

- pour l’employeur : accroître l’attractivité auprès des candidats au recrutement, fidéliser les salariés par un meilleur équilibre entre vie privée et vie professionnelle, favoriser la croissance de son entreprise grâce au développement de la mobilité de ses salariés,
- pour les salariés : une solution qui permet de considérer la mobilité professionnelle comme une chance, dans un lieu de vie à proximité des transports et des commerces, dans un studio tout équipé et “prêt à habiter”.

Montempô, c’est quoi ?

Une société d’exploitation, dont les 3 actionnaires (Action Logement, Accueil Partenaires, partenaire du groupe Accor et la CDC) ont pour objectif commun la création d’un réseau national de résidences hôtelières. L’engagement financier majoritaire d’Action Logement lui fait bénéficier de tarifs préférentiels permettant de loger les salariés des entreprises cotisantes dans les résidences Montempô.



45 517

AIDES À LA MOBILITÉ ACCORDÉES
DONT 85 % AUX JEUNES DE MOINS DE 30 ANS



LES SALARIÉS EN DIFFICULTÉ

Pour Action Logement, accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel tout au long de leur vie professionnelle, c'est aussi être à leurs côtés dans les moments les plus difficiles : séparations, ruptures, précarité... En 2013, en s'investissant quotidiennement aux côtés des salariés fragilisés, les conseillers sociaux des CIL ont pu, grâce à des mesures personnalisées, les aider à conserver leur toit et leur emploi.

MAINTENIR LES SALARIÉS DANS LEUR LOGEMENT

Séparation, contrat précaire, surendettement : toutes ces situations sont de nature à fragiliser le maintien des salariés dans leur logement et à mettre en péril leur emploi.

Ruptures de la vie : des facteurs de précarisation

Lorsque de telles situations de rupture surviennent, le basculement dans la précarité et dans l'exclusion peut être très rapide. Selon les dernières évaluations de la Fondation Abbé Pierre (19^e rapport sur l'état du mal logement en France - Fondation Abbé Pierre, 2014) « plus de 5 millions de personnes dans une situation de fragilité se trouvent confrontées à des difficultés de logement ».

Face à ce constat, Action Logement agit pour faire du logement un rempart à certaines fragilités

En 2013, 140 000 salariés ont bénéficié de la prise en charge de 9 mensualités de loyers et charges locatives. 179 000 bénéficiaires ont profité de l'AVANCE LOCA-PASS® finançant le dépôt de garantie exigé à l'entrée dans leur logement.

Les propriétaires n'étant pas exempts des difficultés de logement, le réseau a, en 2013, mobilisé 18,2 M€ au titre des PRETS SECURI-PASS®, prêts pour le refinancement de prêts plus onéreux, prêts pour allègement temporaire de quittances et prêts pour rachat de logement d'accédants en difficulté, soit une augmentation de 12 % par rapport à 2012.

Autre levier d'action : les experts en action sociale du réseau ont pu accompagner les salariés en grande difficulté. Dans le cadre de l'activité du service CIL-PASS ASSISTANCE®, 13 910 salariés non éligibles aux dispositifs de droit commun d'aide au logement ont bénéficié d'une écoute et de solutions personnalisées pour payer leur loyer, rembourser leur prêt, ou rechercher un logement.



83 %

DES RECRUTEMENTS DANS LES ENTREPRISES
DE PLUS DE 10 SALARIÉS SE FONT EN CDD (1^{er} TRIMESTRE 2013)

Ministère du Travail - Données corrigées publiées le 21 novembre 2013



84 %

DES COMMUNES DE PLUS DE 100 000 HABITANTS MENTIONNENT LES DIFFICULTÉS DE PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES COMME FACTEUR DÉCLENCHANT DES DEMANDES D'AIDES, ET LA QUASI-TOTALITÉ DES CCAS (98 %) EST CONFRONTÉE À UNE PROGRESSION DES DEMANDES D'AIDES LIÉES AU LOGEMENT.

Source - UNCCAS (Union Nationale des Centres Communaux d'Action Sociale),
Baromètre de l'action sociale locale 2013.



PROPOSER DES SOLUTIONS D'URGENCE

Pour ne laisser personne sur le bord de la route, le réseau travaille chaque jour à mettre en place des dispositifs de logement temporaire.

ASTRIA : agir socialement aux côtés des salariés en situation de grande difficulté

En gérant l'urgence par le financement de nuitées d'hôtel.

En 2013, ce sont plus de 2 170 salariés qui ont bénéficié de l'accompagnement des experts ASTRIA en matière d'action sociale (CIL-PASS ASSISTANCE®, ALES¹, GRL®).

Parmi eux : des salariés contraints dans des cas d'extrême urgence (par exemple lors de violences conjugales) de se loger provisoirement dans des hôtels, des résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) ou dans des résidences hôtelières avec services.

Résultat : 175 salariés en grande difficulté ont pu bénéficier du financement de nuitées d'hôtel à travers un dispositif d'accompagnement mis en place avec l'Association ALES.

En prévenant l'exclusion par la construction de structures dédiées.

En réponse à la nécessité de renouvellement urbain, un projet de démolition / construction a été mené par France habitation, ESH d'ASTRIA, sur le site de l'Orangerie à Aubervilliers (93), mais sans modification de son usage premier d'établissement d'urgence et de stabilisation. Au total, 32 logements de type T1 dont 16 logements pour des femmes victimes de violences conjugales avec ou sans enfants et 16 autres dédiés à des bénéficiaires de l'aide sociale de l'Etat seront livrés à l'automne 2016.

Objectif : aider les résidents à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale.

¹ ALES «Association pour le Logement et l'Entraide des Salariés» est une association loi de 1901 constituée en 1998, regroupant des ESH et des Comités Interprofessionnels du Logement (CIL).

ACCOMPAGNER POUR FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT

En septembre 2013, 83 % des français estiment qu'il est difficile de trouver un logement, soit 8 points de plus qu'en janvier 2013¹. Chaque jour, les équipes sur le terrain œuvrent pour que cela change.

LOGEO : Accompagner les bénéficiaires DALO au montage de leur dossier

Malgré une urgence avérée par rapport à leur situation sociale ou de logement, certains salariés peinent à se loger. La raison ? La précarité de leur contrat de travail, qui constitue un frein à leur accès au logement social. LOGEO se mobilise afin de leur obtenir la reconnaissance d'un statut prioritaire et urgent dans le cadre du DALO². Ses conseillers experts en action sociale complètent l'accompagnement des salariés par une assistance dans le montage et l'envoi de leur recours DALO auprès de la commission de médiation. La demande de reconnaissance DALO est ensuite suivie en lien avec les salariés jusqu'à la décision finale.

Résultat : en 2013, LOGEO a relogé 126 bénéficiaires DALO.

INICIAL : avec le CIL-PASS ASSISTANCE®, l'entreprise envisage comme le salarié un avenir plus serein

ANNE-MARIE RAULT,

Assistante RH, Bridor - Groupe Le Duff, Servon-sur-Vilaine (35)

"Un de nos salariés en grande difficulté était en phase d'expulsion de son logement pour cause d'impayé de loyer. Nous avons sollicité le CIL-PASS ASSISTANCE®. Grâce à un travail entre la conseillère en économie sociale et familiale d'INICIAL, le salarié et de nombreux partenaires (service social du département, bailleur social, association d'insertion, Banque de France), une solution de relogement a pu aboutir, adossée à une mesure d'accompagnement social liée au logement. Ce service d'assistance a permis au salarié de rester investi dans sa vie professionnelle et d'envisager un avenir plus serein."

83 %

DES FRANÇAIS ESTIMENT QU'IL EST DIFFICILE DE TROUVER UN LOGEMENT

¹ 9^e Rapport sur l'état du mal-logement en France, Fondation Abbé Pierre - Septembre 2013

CILSO : CILEA, association d'insertion, une réponse personnalisée à l'accompagnement social des salariés en rupture, Gironde

Dispositif supplémentaire à destination des personnes en difficulté, CILEA¹ complète les solutions de logements du CILSO pour assurer un parcours résidentiel global aux salariés.

¹ CILEA, association régie par la loi 1901 et agréée par l'État réunit le CILSO et ses filiales locales

PROCILIA soutient l'association « Monde en Marge, Monde en Marche » (MetM), initiative privée au service des plus démunis, Région Île-de-France



Dix ans qu'œuvre l'association MetM pour trouver et procurer un toit de qualité aux plus démunis et les aider à se réinsérer dans la vie grâce à un logement d'urgence. C'est à partir du concours financier de l'Etat et de divers partenaires dont PROCILIA, que son Président achète des bâtisses et y réalise des travaux pour créer des logements salubres. Le soutien de PROCILIA va bien au-delà du domaine financier : par le biais de sa filiale EHS, spécialisée dans l'accompagnement social, PROCILIA intervient dans le placement et le suivi de salariés en grande difficulté dans l'attente d'un logement plus pérenne.

Objectif : procurer un toit aux plus démunis pour qu'ils repartent dans la vie.

TÉMOIGNAGE

Marianne est hébergée provisoirement, par CILEA, dans un logement d'urgence après avoir été contrainte de quitter Marseille. En instance de divorce, elle a accepté un emploi en Gironde. Elle a dû laisser ses enfants. Son employeur a sollicité le service CIL-PASS ASSISTANCE® pour une recherche de logement durable.

“Cet hébergement d'urgence est un réconfort. Sans cette solution, je ne sais pas où je serais en attendant le logement que le CILSO m'a proposé. Mais je sais que si je donne satisfaction, il y a des perspectives d'embauche pour moi. Alors je m'accroche. Je veux être indépendante. Je le fais pour mes enfants.”

INFORMER POUR MIEUX AIDER

La communication vers nos bénéficiaires est essentielle. Nos conseillers sociaux en mesurent chaque jour, l'importance.

DROIT DE CITÉ HABITAT et le GIC : Partenaires dans l'information et la prévention des discriminations et des violences conjugales

Grâce à l'expertise de ses conseillers sociaux, Droit de Cité Habitat¹ (DDCH), filiale du GIC, anime depuis plus de 20 ans un réseau de partenaires actifs et engagés dans l'aide au logement des plus démunis. En 2013, la société CRAMIF a sollicité son savoir-faire dans le cadre d'un nouveau partenariat portant sur la lutte contre les discriminations hommes/femmes.



Résultat : 100 salariés accueillis lors d'un forum au cours duquel des vidéos sur la violence conjugale ont pu être présentées et une plaquette d'information distribuée.

¹ Droit de Cité Habitat est une association créée en mars 1991 sur le fondement d'un partenariat entre ses membres financeurs (dont la Caisse des Dépôts), des bailleurs sociaux et des associations d'insertion par le logement. Le projet de l'association repose sur un échange de services et de savoir-faire entre chacun des partenaires.

LE DÉVELOPPEMENT DE SOLUTIONS LOGEMENT

En moyenne, les ménages français consacrent 29 % de leur budget à leur logement : loyers ou mensualités de crédit, charges collectives, dépenses d'énergies et d'eau... une lourde charge pour tous - notamment les salariés - qui contribue à l'appauvrissement des classes modestes et moyennes. C'est donc pour en réduire le poids qu'Action Logement a choisi de développer toute une nouvelle gamme de solutions logement plus innovantes en matière d'énergie, de solidarité ou d'accession à la propriété.

ÉNERGIE ET ENVIRONNEMENT

En 2013, plus que jamais, Action Logement s'est donné pour mission d'imaginer et de construire un habitat moins énergivore, plus respectueux de l'environnement et plus économique, permettant de baisser au maximum les charges d'énergie des locataires. Avec succès : de nombreuses labellisations et récompenses ont valorisé ces constructions.

ALIANCE remporte le prix d'excellence pour la réhabilitation de l'Îlot Oudeville, Nancy (54)

Lauréate du prix Prébat 2011 et du prix d'excellence LQE 2014 dans la catégorie "logements collectifs réhabilités", cette opération est une rénovation hors-norme : 37 logements répondant à un niveau élevé dans la qualité de l'habitat, associé à la maîtrise optimale des charges et la préservation du cadre du patrimoine bâti.

Résultat : des consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire réduites par 10, une consommation globale des logements passée de 625 KWh/an/m² à 50 KWh/an/m².



L'AFL gagne le Prix « Construction Bois Environnement Basse Normandie 2013 » pour l'Embellie à Caen (14)

L'Embellie est une construction de 26 logements qui porte bien son nom. Le bois y est omniprésent : en structure porteuse pour la construction du dernier niveau, en vêtture de façades sur l'isolant extérieur, en revêtements intérieurs pour les parquets, les serres intérieures et le traitement décoratif des halls. Un projet mené par l'agence PLAGES ARRIERE Paris-Lyon (Architecte Ludovic SCHOEPEN) pour le groupe Brémond.

LE PRÉBAT EN BREF

Le Programme de Recherche et d'Expérimentation sur l'Énergie dans le Bâtiment (PRÉBAT) est un projet d'envergure nationale qui développe un processus d'identification et de soutien aux bâtiments neufs ou réhabilités très performants, afin d'en démontrer la faisabilité et d'expérimenter les bâtiments aux normes de demain.

TÉMOIGNAGE

ALAIN, ancien locataire de 1941 à 1965, Nancy

"Depuis le boulevard, on n'imagine pas une telle réalisation : préserver l'image d'un passé architectural remarquable, et une fois le porche traversé, être ébloui par l'architecture très moderne, fonctionnelle et qui inspire le confort d'aujourd'hui et même celui de demain. Quelle prouesse !"





Le Clos Aubert

Pose de la 1^{ère} pierre le 24 avril 2013 – Livraison en juin 2014.

CIL ATLANTIQUE : Villavenir + Atlantique, une initiative labellisée « Nantes Capitale Verte Européenne », Nantes (44)

Premier ensemble de logements individuels à énergie positive destiné au logement social, Villavenir + Atlantique est une première en France.

Résultat : 6 maisons BEPOS¹ (2 en bois, 2 en maçonnerie et 2 en métal) distinguées par le label « Nantes Capitale verte européenne » qui récompense les entreprises engagées dans une démarche de développement durable.

¹ BEPOS : Bâtiment à énergie positive. Les indicateurs permettant de répondre aux exigences du BEPOS sont l'étanchéité à l'air et une production d'énergie supérieure à la consommation d'énergie primaire

La Garidelle



Le CIL VAL DE LOIRE obtient la certification Habitat & Environnement et le label Passivhaus pour le Clos Aubert à Orléans (45)

Premier immeuble collectif PASSIVHAUS de la région orléanaise, le Clos Aubert répond - conformément à ce label allemand de « maison passive » - à un niveau très élevé de performance énergétique. Il s'appuie sur un concept innovant : la chaleur issue du rayonnement solaire et la chaleur dégagée à l'intérieur de la maison par les appareils électriques et les habitants suffisent à chauffer l'habitation et à maintenir des températures intérieures confortables.

Résultat : un bâtiment à très faible consommation d'énergie pour baisser au maximum les charges des locataires.



Villavenir + Atlantique

VILOGIA : La Garidelle, une triple récompense pour ce 1^{er} habitat social à énergie positive en Région PACA à Méridol (84)

Certifications QUALITEL et HABITAT et ENVIRONNEMENT, prix « Coup de cœur » du jury au concours pour la performance énergétique et l'innovation de cet habitat social. Ces 10 maisons individuelles groupées sont destinées à la location. Chaque logement, du T2 au T5, en R+1, sera doté d'une terrasse et d'un jardin privatif.

Les « plus » de cette construction :

Un projet mixte bois/béton conforme aux exigences du Parc du Luberon, une trame constructive répétitive pour optimiser les coûts, un terrassement avec une implantation bioclimatique orientée nord/sud en vue de privilégier les apports solaires passifs, la collecte des eaux pluviales et un système de chauffage collectif par chaufferie bois.

Résultat : une empreinte carbone limitée grâce à l'utilisation de matériaux bio-sourcés.

¹ Prix « Coup de cœur » du jury au concours BAS CARBONE remis à VAUCLUSE LOGEMENT, filiale de VILOGIA par EDF et AR HLM PACA & Corse lors du congrès national HLM à Lille en septembre 2013

LOGEMENTS SOLIDAIRES

Action Logement initie des projets d'habitat collaboratif répondant également à des préoccupations environnementales.

Objectif : favoriser le partage de valeurs et d'espaces de vie en recréant du lien social.

CILEO : Mas Cobado, un habitat participatif et collaboratif, Montpellier (34)

Une approche innovante : associer les futurs occupants à la conception et à la gestion de leur logement dans le but de favoriser les solidarités quotidiennes et les comportements responsables, pour «habiter autrement ensemble».



Lancés en 2013, les programmes seront livrés au 2^e trimestre 2015.

Résultat : une résidence de 23 logements, dont 5 locatifs, 7 en location-accession et 11 en accession directe, avec des espaces collectifs ou partagés, gérés et entretenus par tous les habitants.

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

La majorité des français aspire à devenir propriétaire de leur logement, notamment afin de se protéger contre les aléas de la vie. Toutefois, le coût des transactions rend difficile l'accès à la propriété au cours des premières années de la vie professionnelle sauf en cas d'héritage, de donations ou de revenus élevés.

Déterminé à faciliter l'accès des salariés à la propriété, Action Logement développe de nombreuses solutions : outre des programmes en accession classique, le réseau a lancé, en faveur des salariés modestes, des opérations de location-accession.

Les avantages de la location-accession :

- un taux de TVA réduit sur le prix de vente,
- une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans,
- une accession sécurisée par les garanties de relogement et de rachat applicables dans l'hypothèse de la survenance d'un accident de la vie ou de mobilité professionnelle.

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA), c'est quoi ?

- un dispositif d'accès à la propriété mis en place en 2004 par les pouvoirs publics qui s'adresse à des ménages bénéficiant de ressources inférieures à des plafonds fixés par arrêté,
- le PSLA permet aux ménages d'acquérir le logement qu'ils occupent en ayant temporairement un statut de locataires en acquittant, au cours d'une 1^{ère} phase, une redevance et en disposant à l'issue de celle-ci d'un droit d'option permettant d'accéder à la propriété.



Villa BOTANIA à Tours : Architectures Parallèles

Lancés en 2013, les programmes seront livrés en 2015.

PLURIAL : Green Cottages, des maisons T4 ou T5, agglomération de Reims (51)

18 maisons individuelles basse consommation qui évoluent entre ville et campagne : jardin, terrasse et garage privatifs, à proximité des commerces et autres commodités. Les locataires ont également pu bénéficier d'un accompagnement de PLURIAL dans l'établissement de leur plan de financement.

Résultat : des salariés rassurés grâce à une maîtrise de leur budget et bénéficiant d'un logement répondant, en outre, à un niveau élevé de qualité et de confort.

CIL VAL DE LOIRE : Villa Botania, des appartements du 2 au 4 pièces, dans les agglomérations d'Orléans (45) et de Tours (37)

Des appartements dans une résidence BBC, ouverts sur un large espace extérieur privatif.



Green Cottages

Lancement en 2014 - Livraison prévue en 2015.



Résidence Bellevue

Immeuble 3F - Groupe Solendi.

SOLENDI : Résidence Bellevue, un programme mixte d'accession à la propriété et de logements locatifs, La Courneuve (93)

24 appartements gérés par Plaine Commune Habitat.

A moins de 500 mètres du métro et du marché de La Courneuve, cette résidence livrée en mai 2014 diversifie l'offre d'habitat sur ce secteur de la ville de La Courneuve.

ORGANISATION



“Pour faire face aux nouveaux enjeux du logement, de l’emploi et du pouvoir d’achat des salariés, Action Logement s’engage !”

« En 2013, Action Logement a continué à accompagner les salariés tout au long de leur parcours résidentiel pour faciliter leur accès à l’emploi et à s’imposer comme un acteur majeur du logement social et intermédiaire en France. Pour mener à bien cette mission cruciale, si bien incarnée par nos valeurs (lire page 36), le réseau a décidé d’aller plus loin. D’une part, à travers un important travail de réorganisation (à découvrir page 38), qui lui permettra de renforcer son efficacité et, bien sûr, son ancrage territorial. D’autre part, en augmentant notablement sa participation à la production de logements sociaux et intermédiaires et en mobilisant ses filiales dans toute la France, essentiellement dans les bassins d’emploi tendus. Cet engagement et ce dynamisme méritent d’être salués. Je vous invite par ailleurs à découvrir notre panorama chiffré (page 43), il permet de prendre la mesure concrète de nos réalisations et de nos ambitions. Bonne lecture. »

ERIC THUILLEZ

Directeur général unique de l’UESL - Action Logement



Faciliter le logement pour favoriser l'emploi

En facilitant l'accès ou le maintien des salariés dans leur logement, Action Logement favorise leur accès à l'emploi et participe à leur redonner du pouvoir d'achat.

MISSIONS

Fidèle à l'Accord National Interprofessionnel d'avril 2012 et à ses engagements originels, la vocation d'Action Logement se décline en trois missions principales :

Être un acteur majeur du financement et de la production de logements sociaux intermédiaires et libres :

conformément à ses engagements, Action Logement participe à l'effort national de construction de logements sociaux pour les salariés, et pour les jeunes actifs en particulier. En 2013, le recours par Action Logement aux ressources des fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts et Consignations, à hauteur d'1 Md€, affirme son engagement pour accompagner l'accroissement significatif de la production de logements locatifs sociaux, en vue de faciliter l'atteinte de l'objectif national de financer 150 000 nouveaux logements sociaux par an.

Accompagner le parcours résidentiel des salariés tout au long de leur vie professionnelle :

Action Logement a pour objectif de défendre l'intérêt collectif et économique des salariés et des entreprises. Pour cela, il répond aux besoins de logement des salariés (location, accession), notamment lorsqu'ils sont en cours de recrutement, en situation de mobilité ou en difficulté. Il crée, en outre, des produits et services pour favoriser la dynamique des entreprises et répondre aux problématiques de logement dans les « zones tendues » et intermédiaires.

S'engager auprès de publics qui ne parviennent pas à se loger ou se logent très loin de leurs lieux de travail,

du fait du montant de leurs revenus, de la précarité de leur contrat de travail ou d'accidents de la vie. Pour les jeunes, des aides financières sont accordées soit spécifiquement (aides MOBILJEUNE®) soit dans le cadre de dispositifs plus larges tels que la GARANTIE LOCA-PASS®, l'AVANCE LOCA-PASS®, la GRL® ou des offres de logement adaptées, notamment temporaires ou de colocation.

VALEURS

Le réseau Action Logement s'est également construit autour de 7 valeurs communes qui guident son action au quotidien. Ces valeurs sont inscrites dans la charte de déontologie d'Action Logement :

L'équité dans l'exercice quotidien de ses métiers afin de répondre aux besoins concrets des entreprises et de leurs salariés.

La transparence dans l'information, la gestion et la communication des bilans sur les services délivrés aux entreprises.

La proximité, fondée sur l'écoute des salariés, des entreprises, des associations, des opérateurs immobiliers, de l'Etat ainsi que sur une prise en compte des besoins en logements des principaux bassins d'emploi.

L'efficacité, à travers l'amélioration de la performance, la formation en continu des équipes ainsi que l'évaluation des services délivrés.

La solidarité, valeur de référence qui s'incarne quotidiennement à l'égard des bénéficiaires, notamment les plus fragiles, des membres du réseau, des territoires (zones tendues, quartiers en rénovation).

L'intérêt collectif et économique des salariés et des entreprises par une adaptation régulière de l'offre de produits et services au contexte économique et par le souci d'optimiser le coût des services rendus.

La contractualisation et le respect de leurs engagements, au cœur des principes de la gouvernance du réseau et de son action qui s'inscrit dans une réciprocité avec ses parties prenantes. ■



Une large gamme de solutions logement

Pour assurer ses missions et respecter ses engagements envers les entreprises et les salariés, Action Logement a développé une large gamme de solutions pour le logement des salariés. Déployées par les CIL sur le terrain, elles s'adaptent aux besoins des salariés et peuvent être cumulées pour apporter une réponse personnalisée.

OFFRE ACCESSION / TRAVAUX

Prêt pour la construction ou acquisition d'un logement neuf ou ancien sans travaux : permettre la construction ou l'acquisition d'une résidence principale.

Prêt travaux d'amélioration et d'agrandissement : offrir la possibilité au salarié occupant de financer des travaux d'amélioration ou d'agrandissement dans son logement.

Prêt travaux en faveur des copropriétés dégradées : permettre de financer les travaux (parties communes et privatives) réalisés dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Prêt travaux ou subventions pour l'adaptation du logement des personnes handicapées : financer les travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement. Son obtention nécessite l'accord préalable d'organismes spécialisés dans le handicap.

OFFRE LOCATIVE

Réservations locatives : financer auprès des bailleurs sociaux et privés des logements locatifs sociaux et intermédiaires en contrepartie de réservations de logements adaptés aux besoins des salariés (logements familiaux, colocation, structures et hébergements collectifs).

AVANCE LOCA-PASS® : offrir un prêt à taux nul, sans garantie ni assurance, au futur locataire - salarié ou jeune de moins de 30 ans en recherche d'emploi ou en formation - pour financer le dépôt de garantie exigé par le propriétaire à l'entrée dans les lieux.

GARANTIE LOCA-PASS® : disposer d'une caution pour garantir aux bailleurs du parc social le paiement du loyer et des charges locatives en cas d'impayés du locataire dans la limite de 9 mensualités de loyers et charges.

GRL® - Garantie des Risques Locatifs : offrir aux propriétaires du parc privé une garantie contre les loyers impayés et les éventuelles dégradations liées à l'occupation du logement par le locataire, pendant toute la durée du bail.

MOBILITÉ PROFESSIONNELLE

CIL-PASS MOBILITÉ® : proposer un accompagnement personnalisé des salariés pour leur recherche de logement dans le cadre d'une mobilité professionnelle.

MOBILI-PASS® : couvrir les dépenses engagées par le salarié dans le cadre de sa mobilité professionnelle : double charge de loyers, recherche de logement, mise en vente du logement précédent...

PRÊT RELAIS MOBILITÉ : apporter le relai de trésorerie entre la vente du logement précédent et l'acquisition d'une nouvelle résidence principale lors d'une mobilité professionnelle.

MOBILI-JEUNE® : financer une partie du loyer et des charges pour les jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle afin qu'ils puissent se loger à côté du lieu de leur emploi ou de leur formation.

SALARIÉS EN DIFFICULTÉ

CIL PASS-ASSISTANCE® : permettre à un salarié de trouver une écoute et des solutions personnalisées en cas de difficulté à payer son loyer, rembourser son prêt, ou rechercher un logement.

Prêt au locataire en difficulté : permettre au salarié en situation de difficulté financière due à un événement personnel de payer tout ou partie des quittances et charges de logement de sa résidence principale.

Prêt pour propriétaire en difficulté : disposer d'une prise en charge des mensualités et des charges de logement de sa résidence principale en cas de difficultés personnelles du salarié propriétaire.

Prêt pour le refinancement de prêt immobilier plus onéreux : offrir la possibilité au salarié propriétaire de rembourser tout ou partie de son prêt immobilier devenu trop onéreux, contracté pour le financement de sa résidence principale.

Prêt pour rachat de logements d'accédants en difficulté : faciliter à un bailleur social le rachat du logement d'un salarié en grande difficulté pour le maintenir dans son logement. ■■■



Action Logement: profil du réseau

Engagé et innovant, Action Logement est aujourd'hui un opérateur global de l'habitat. Il s'appuie pour cela sur son histoire, un réseau dont les membres partagent des valeurs communes, une vocation à l'économie solidaire et une implantation territoriale qui lui permet d'être au plus près des entreprises et des salariés.

HISTOIRE

Le réseau Action Logement gère depuis 60 ans la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC). Instituée en 1953 à l'initiative d'entreprises du secteur privé, puis étendue en 2007 aux entreprises du secteur privé agricole, la PEEC permet de mutualiser les aides au logement des salariés et de les déconnecter du contrat de travail. A l'origine, les entreprises assujetties au versement de la PEEC devaient consacrer 1 % de leur masse salariale au financement de la résidence principale de leurs salariés. Suite aux baisses successives et depuis 1992, ce taux est fixé à 0,45%. Versée par plus de 200 000 entreprises, la PEEC concerne aujourd'hui environ 20 millions de salariés potentiellement bénéficiaires.

Depuis sa création, le rôle d'Action Logement s'est considérablement renforcé dans la politique de renouvellement urbain et le développement du logement social, de même que s'est accrue sa place dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat aux côtés des collectivités territoriales. Action Logement assure ainsi la quasi-totalité du financement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et contribue par les investissements immobiliers de l'Association Foncière Logement (AFL) à la mixité sociale des quartiers.

Aujourd'hui, Action Logement poursuit un important travail de réorganisation de son réseau, commencé en 2008, afin d'en optimiser le fonctionnement et d'en renforcer l'ancrage territorial. L'objectif est d'améliorer davantage la prise en compte des besoins des salariés dans les politiques locales du logement.

STRUCTURE

L'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL) est une société anonyme sous forme coopérative à capital variable, à Conseil de surveillance et Directoire, dont les associés sont les organisations interprofessionnelles représentatives au plan national et les 23 CIL. En tant que tête de réseau des CIL, l'UESL les représente et est chargée en particulier de :

- Conclure avec l'Etat la convention quinquennale relative aux emplois de la PEEC et assurer la mise en œuvre des politiques d'emploi des ressources issues de la PEEC, en particulier en fixant aux CIL des objectifs par emploi ou catégorie d'emplois pour la mise en œuvre de la convention,
- Animer le réseau des CIL pour réaliser les objectifs inscrits dans les Accords Nationaux Interprofessionnels (ANI) ou autres protocoles signés par les Partenaires sociaux,
- Signer les conventions cadres de territoire avec les collectivités locales, veiller au respect par les CIL des engagements pris avec les collectivités et tout autre organisme,
- Gérer les fonds de mutualisation financière des ressources de la PEEC, assurer le suivi financier et comptable du réseau des CIL et garantir la soutenabilité du modèle financier d'Action Logement,
- Assurer l'animation du réseau des CIL, la coopération entre associés, la coordination des tâches de collecte ainsi que la cohérence des interventions et de l'organisation territoriale du réseau,
- Assurer le suivi et l'évaluation de la gestion et l'amélioration de la performance des CIL et de leurs filiales, animer la politique de gestion des risques du réseau,
- Fixer les principes applicables aux membres du réseau en matière de déontologie et de rémunération des dirigeants et veiller au respect de ces principes.

Les 23 Comités Interprofessionnels du Logement (CIL)

sont des associations gérées paritairement dont l'objet est de collecter, gérer et investir les fonds de la PEEC versée par les entreprises. Leur mission est d'identifier et de répondre aux besoins en logements des salariés en proposant une large gamme de produits et services aux entreprises (PME / ETI / entreprises multi-sites...). Opérateurs de proximité, les CIL sont présents sur l'ensemble du territoire, notamment dans les grands bassins d'emploi. Ils interviennent directement ou par l'intermédiaire de

leurs 289 filiales dont 82 ESH (hors SCI). Ils ont par ailleurs mis en place des coopérations inter-CIL et des partenariats permettant d'optimiser leurs services. Ils n'ont pas d'exclusivité territoriale, les entreprises pouvant adresser leur collecte aux opérateurs de leur choix.

L'Association Foncière Logement (AFL) investit dans des programmes immobiliers afin de développer la diversité sociale sur l'ensemble du territoire français. Depuis sa création en 2002, elle poursuit ses deux missions statutaires : investir dans des logements conventionnés, au cœur des villes, là où le marché est tendu, et développer une nouvelle offre de logements à loyers libres dans les quartiers de rénovation urbaine assurant ainsi une diversification croisée.

Au titre de sa première mission, l'AFL gère et propose à la location près de 25 000 logements réservés en priorité aux salariés dont les revenus sont compris entre 60 % et 130 % des plafonds réglementaires. Au titre de la seconde, elle dispose, à fin 2013, de 5 447 logements dont 3 764 livrés et 1 683 en cours de construction. En 2013, l'AFL a pris livraison de 839 logements neufs répartis dans 46 programmes. Elle aura également mis en location 4 000 logements avec l'appui des CIL ou d'administrateurs de biens.

L'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL) organise la mise en œuvre du dispositif de Garantie des Risques Locatifs (GRL®). A ce titre, elle en assure le pilotage et le développement, elle garantit sa finalité sociale et évalue ses conditions d'évolution. Dans un contexte où les locataires sont fragilisés, les bailleurs privés sont de plus en plus prudents et exigent davantage de garanties à l'entrée dans les lieux. La GRL® a pour but d'assurer le propriétaire contre les risques liés à la location de leurs biens immobiliers afin de permettre au plus grand nombre de pouvoir se loger. La GRL® est un contrat d'assurance qui couvre les loyers impayés, l'indemnisation des frais de remise en état du logement en cas de dégradation locative par le locataire et la prise en charge des frais de recouvrement contentieux. Elle est distribuée par un réseau de compagnies d'assurance partenaires et promue en collaboration avec les CIL fortement implantés sur le territoire.

ACCIL Formation est l'organisme de formation des CIL et de l'UESL. Il a pour mission de former les collaborateurs, les dirigeants et les administrateurs du réseau face à l'évolution continue des conditions d'intervention d'Action Logement. Outil majeur de la professionnalisation du réseau, il a intégré dans son projet

associatif des partenariats d'études avec les universités pour des programmes de recherche sur le logement.

IMPLANTATION TERRITORIALE

Les CIL assurent la présence opérationnelle d'Action Logement auprès des entreprises, des salariés et des collectivités locales. Ils passent des conventions avec les différents acteurs du réseau et des territoires pour mettre en œuvre les services à destination des entreprises et des salariés. Dès 2015, une fois la réorganisation du réseau finalisée, une quinzaine de CIL seront implantés sur les grands bassins d'emploi métropolitains ainsi que dans les DOM.

17 Comités Territoriaux de Bassins d'Emploi (CTBE) assurent la représentation politique d'Action Logement dans les métropoles régionales et l'aire urbaine d'Ile-de-France. Ils ont pour missions de :

- Renforcer la proximité avec les territoires,
- Valider l'expression des besoins des entreprises et des salariés,
- Porter la vision des entreprises et des salariés auprès des instances politiques locales pour favoriser l'intégration de leurs besoins dans les politiques de l'habitat,
- Développer des partenariats locaux à un niveau stratégique et politique dans les principaux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI),
- Discuter et établir avec les EPCI représentatifs des conventions cadres de territoire.

Pour assurer ces missions, les CTBE conduisent un dialogue avec les opérateurs du logement et les partenaires, alimenté par des observatoires du lien Emploi-Logement sur les principaux bassins d'emploi. Leur déploiement concrétise la volonté des Partenaires sociaux, inscrite dans l'Accord National Interprofessionnel du 18 avril 2012, de renforcer les liens avec les territoires, pour répondre aux besoins en logements des salariés et ainsi favoriser l'accès à l'emploi. ■■■



Une gouvernance paritaire

L'UESL - Action Logement est administrée par un Conseil de surveillance paritaire et un Directoire. L'État est représenté par 3 commissaires du Gouvernement au Conseil de surveillance. Les CIL sont réunis au sein d'une Commission des associés collecteurs chargée de la concertation et de l'animation du réseau et rattachée au Directoire.

INSTANCES DIRIGEANTES

L'Assemblée générale est composée des 30 associés de l'UESL : les 2 organisations patronales (MEDEF, CGPME), les 5 organisations de salariés (CFDT, CFE-CGC, CFTC, CGT, CGT-FO) et les 23 CIL. Chaque associé dispose d'une action et d'une seule voix. L'Assemblée générale nomme un commissaire aux comptes titulaire et un commissaire aux comptes suppléant. Au 31 décembre 2013, le commissaire aux comptes était KPMG S.A.

Le Conseil de surveillance détermine les orientations des activités de l'UESL. Il comporte 10 représentants permanents titulaires désignés par les organisations de salariés associées, se répartissant comme suit : 4 MEDEF, 1 CGPME, 1 CFDT, 1 CFE-CGC, 1 CFTC, 1 CGT et 1 CGT-FO, ainsi que 10 suppléants. Le Président, élu à la majorité, est choisi parmi l'un des représentants désignés par les organisations d'employeurs. Le Vice-président est choisi parmi l'un des représentants des organisations de salariés. Tous deux sont élus pour la durée de leur mandat et rééligibles. Le Conseil de surveillance peut créer en son sein tous comités nécessaires à l'exercice de ses attributions et chargés de l'assister dans le cadre de celles-ci. En outre, 3 commissaires du Gouvernement représentent l'État auprès du Conseil de surveillance et chacun peut disposer d'un suppléant. Les 3 commissaires du Gouvernement, ainsi que leurs suppléants sont nommés respectivement par les Ministres chargés du Logement, de l'Économie et du Budget.

Composition du Conseil de surveillance au 31/12/13

TITULAIRES	ORGANISATIONS	SUPLÉANTS
Organisations d'employeurs		
Jean-Pierre Guillon Président	MEDEF	Marie-Christine Oghly
Jean-François Buet	MEDEF	Philippe Justeau
Didier Ridoret	MEDEF	Denis Gauthier
Michel Guilbaud	MEDEF	Philippe Charveron
Bernard Verquerre	CGPME	Jean-Pierre Hutin
Organisations des salariés		
Jean-Baptiste Dolci Vice-président	CGT-FO	Andrée Thomas
Alexandre Grillat	CFE-CGC	Claude Courty
Jean-Charles Jimenez	CFTC	Daniel Gourdain
Patrice Langinier	CGT	Philippe Pelluet
Jean-Yves Lautridou	CFDT	Jean-Jacques Denizard

Commissaires du Gouvernement au 31/12/13

TITULAIRES	MINISTÈRES	SUPLÉANTS
Étienne Crépon	chargé du Logement	Sylvie Ravalet
Olivier Meilland	chargé du Budget	Lucien Figuié
Jérôme Reboul	chargé de l'Économie	Rodolphe Lelte

Le Directoire assure la gestion courante, la mise en œuvre des orientations et des délibérations du Conseil de surveillance et l'animation du réseau des CIL. Il est composé d'un Directeur général unique nommé par le Conseil de surveillance pour un mandat de 3 ans. Depuis le 28 octobre 2013, Eric Thuillez occupe cette fonction.

COMITÉS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Comité d'audit est composé de 4 membres au plus, dont un Président, tous membres du Conseil de surveillance. Il est chargé en particulier d'examiner les comptes sociaux préalablement à leur soumission au Conseil de surveillance, de veiller à la qualité du contrôle interne (système d'information, procédures de contrôle etc.) et de formuler, le cas échéant, toute proposition d'amélioration, de vérifier la sincérité des informations fournies au Conseil de surveillance et le respect des dispositions comptables applicables au fonds de garantie universelle des risques locatifs, en particulier celles relatives au calcul des provisions, de vérifier l'équilibre d'ensemble des emplois et des ressources des fonds.

Composition au 31/12/13

TITULAIRES	ORGANISATIONS
Alexandre Grillat Président	CFE-CGC
Philippe Justeau	MEDEF
Michel Guilbaud	MEDEF
Patrice Langinier	CGT

Le Comité stratégique est composé de 4 membres au plus dont un Président, tous membres du Conseil de surveillance. Il est chargé en particulier de proposer au Conseil de surveillance des avis préalables sur les opérations financières des CIL, des directives relatives aux emplois des fonds et à leur suivi.

Composition au 31/12/13

TITULAIRES	ORGANISATIONS
Jean-Yves Lautridou Président	CFDT
Bernard Verquerre	CGPME
Jean-Charles Jimenez	CFTC
Didier Ridoret	MEDEF

Le Comité de déontologie est composé de 6 membres au plus, dont un Président. Il comporte au moins un directeur de CIL et une personnalité extérieure au Conseil de surveillance et aux CIL, qualifiée par son expérience ou sa connaissance en matière de déontologie. Il est chargé en particulier de veiller au respect de la charte de déontologie, de donner un avis ou formuler des propositions sur toute question d'interprétation relative à la déontologie, de sensibiliser le personnel et les administrateurs des CIL et de l'UESL aux questions déontologiques et d'examiner les éléments relatifs à la déontologie issus des synthèses annuelles des comités d'audit des CIL.

Composition au 31/12/13

TITULAIRES	ORGANISATIONS
Patrice Langinier Président	CGT
Stéphane Buffetaut	MEDEF
Pascal Payet	CGPME
Jean-Charles Jimenez	CFTC
Pascal Parent	Amallia
Olivier Charpateau	Personne qualifiée



Le Comité des rémunérations est composé de 2 membres désignés par le Conseil de surveillance dont le Président du Conseil de surveillance. Il est chargé de formuler un avis sur les rémunérations des membres du Directoire.

Composition au 31/12/13

TITULAIRES	ORGANISATIONS
Jean-Pierre Guillon Président	MEDEF
Jean-Baptiste Dolci Vice-président	CGT-FO

Les Comités Territoriaux de Bassins d'Emploi, au nombre de 17, sont composés de 10 Partenaires sociaux mandatés par le Conseil de surveillance de l'UESL, 5 représentants de CIL présents sur le territoire et 5 représentants d'entreprises. Ils assurent la représentation politique d'Action Logement dans les métropoles régionales : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Paris (6 CTBE), Rennes, Strasbourg et Toulouse.

ORGANES D'INFORMATION ET DE COORDINATION DES CIL

La Commission des associés collecteurs est composée d'un représentant de chaque CIL. Rattachée au Directoire, elle est chargée d'étudier toute question dont il la saisit ainsi que les problématiques rencontrées par les CIL. La commission permet également d'assurer l'information et la consultation des dirigeants des CIL ainsi que la coordination de leurs actions et de celles de l'UESL.

Les réunions d'information des associés collecteurs sont organisées à l'initiative du Président du Conseil de surveillance. Elles réunissent les Présidents et Vice-présidents des CIL représentant les organisations syndicales d'employeurs et de salariés - qui peuvent se faire accompagner par d'autres membres des Conseils d'administration des CIL. Les membres du Conseil de surveillance et du Directoire sont également invités à ces réunions. ■■■

PAGES 45 À 51

PANORAMA CHIFFRÉ



RESSOURCES D'ACTION LOGEMENT

Le tableau présente les ressources d'Action Logement. Elles se composent :

- de la collecte annuelle, dont l'augmentation entre 2012 et 2013 est corrélée à l'évolution de la masse salariale des entreprises assujetties,
- des retours de prêts qui diminuent structurellement ces dernières années, du fait des prélèvements pour les politiques nationales,
- des emprunts de l'UESL.

RESSOURCES EN M€	2012	2013
Collecte y compris compensation de l'Etat	1 766	1 807
Retours de prêts personnes physiques	1 200	1 091
Retours sur investissements locatifs	652	641
Emprunt CDC	0	700
Remboursement de la collecte et autres	- 170	- 174
Total des ressources	3 448	4 065

RÉPARTITION DES EMPLOIS AUX PERSONNES PHYSIQUES

Ventilées en 4 gammes de produits et services, les 474 000 aides attribuées aux salariés en 2013 représentent un financement de 954 M€ dont 70 % au titre des prêts «accession» et «travaux».

	2012		2013	
	Nombre de dossiers	Montants engagés (en K€)	Nombre de dossiers	Montants engagés (en K€)
Prêts «accession» et «travaux»	53 406	726 525	45 489	669 610
Aides LOCA-PASS® et GRL®*	424 391	210 777	381 523	191 513
Aides à la mobilité	34 937	54 451	45 517	65 061
Aides aux salariés en difficulté	1 067	25 720	1 269	28 232
Total	513 801	1 017 473	473 798	954 416

* Enveloppe en montants décaissés pour les garanties

Depuis 2009 et jusqu'en 2014, l'utilisation des fonds d'Action Logement et les montants affectés aux aides, sont fixés par décret. Appelé « décret enveloppes », il précise les enveloppes minimales et maximales consacrées à chaque emploi de la PEEC. A partir de 2015, la loi ALUR prévoit un retour à la contractualisation entre l'Etat et Action Logement qui mettra fin à la gestion unilatérale de ces enveloppes par l'Etat. Cela permettra au réseau de proposer aux entreprises et aux salariés des solutions logement adaptées et innovantes.

Prêts «accession» et «travaux»

Le nombre de prêts «accession» et «travaux» a diminué au même rythme que l'enveloppe budgétaire, soit une baisse de 15 %.

PRÊTS «ACCESSION» ET «TRAVAUX»

2012		2013	
décaissé	625 853 K€	décaissé	691 076 K€
engagé	726 525 K€	engagé	669 610 K€
nombre	53 406	nombre	45 489

Aides LOCA-PASS® et GRL®

Le recentrage de la GARANTIE LOCA-PASS® sur le seul parc conventionné détenu par des personnes morales en 2010, et le passage depuis le 2 avril 2012 d'une couverture de 18 à 9 mois d'impayés de loyer se traduisent par une baisse de 17 % des mises en jeu de garanties. Quant aux avances, leur diminution, tant en nombre qu'en engagements, est le reflet de la baisse de 10 % de l'enveloppe budgétaire attribuée.

AVANCES LOCA-PASS®

2012		2013		VARIATION
décaissé	82 695 K€	décaissé	74 110 K€	- 10 %
nombre	201 307	nombre	179 250	- 11 %

GARANTIE LOCA-PASS®

2012		2013		VARIATION
décaissé	67 466 K€	décaissé	57 886 K€	- 14 %
nombre	147 165	nombre	139 701	- 5 %

GRL®

2012		2013		VARIATION
décaissé	55 200 K€	décaissé	63 800 K€	+ 16 %
souscription	75 919	souscription	62 572	- 18 %

TOTAL AIDES LOCA-PASS® ET GRL®

2012		2013		VARIATION
décaissé	205 361 K€	décaissé	195 796 K€	- 5 %
nombre	424 391	nombre	381 523	- 10 %

Aides à la mobilité

Elles regroupent l'aide MOBILI-PASS®, l'aide MOBILI-JEUNE® et pour une faible part les prêts relais mobilité. La première a enregistré une diminution en raison de l'application du plafond de ressources PLI imposé comme condition d'éligibilité depuis le décret emplois de 2012.

En 2013, 12 633 aides MOBILI-PASS® ont été accordées contre 14 717 en 2012. Cette légère baisse est largement compensée par l'augmentation des aides MOBILI-JEUNE® : + 63 % avec 32 900 aides délivrées en 2013.

AIDES À LA MOBILITÉ

2012		2013		VARIATION
décaissé	35 043 K€	décaissé	49 792 K€	+ 42 %
engagé	54 451 K€	engagé	65 061 K€	+ 19 %
nombre	34 937	nombre	45 517	+ 30 %



Aides aux salariés en difficulté

13 910 salariés précarisés et non éligibles aux dispositifs de droit commun d'aide au logement ont reçu une écoute et des solutions personnalisées pour payer leur loyer, rembourser leur prêt, ou rechercher un logement.

La situation des salariés au regard du logement présente une légère croissance du nombre de personnes hébergées à titre gratuit ou occupant un logement sans titre.

NOMBRE DE SALARIÉS AIDÉS AU TITRE DU CIL-PASS ASSISTANCE®

2012	—	12 927
2013	—	13 910

STATUTS AU REGARD DU LOGEMENT	2012	2013
Hébergés et occupants sans titre	22 %	25 %
Locataires	56 %	53 %
Propriétaires et accédants	19 %	19 %
Autres	3 %	3 %
Total	100 %	100 %

Aides aux jeunes de moins de 30 ans

Conformément à l'Accord National Interprofessionnel du 19 avril 2011, Action Logement poursuit son effort d'accompagnement des jeunes à l'accès à un logement pour favoriser leur accès à un emploi.

Résultat : 52 % des aides accordées en 2013 concernent des jeunes de moins de 30 ans contre 44 % en 2012. A noter également l'attribution de financements aux personnes morales agissant pour le développement de programmes de colocation en zones tendues et en cœur de ville.

PART DES JEUNES DANS LES AIDES ACCORDÉES AUX MÉNAGES

EN NOMBRE D'AIDES DÉLIVRÉES	AIDES AUX < 30 ANS	NOMBRE D'AIDES	PART DES < 30 ANS
Aides à caractère social	13	1 269	1 %
Aides à la mobilité	38 822	45 517	85 %
Aides LOCA-PASS® et GRL®	195 728	381 523	51 %
Accession	13 692	32 541	42 %
Attributions de logements	25 415	69 785	36 %
Total des aides accordées	273 670	530 635	52 %

RÉPARTITION DES EMPLOIS AUX PERSONNES MORALES

Les engagements financiers au titre des personnes morales ont atteint 1,241 Md€ en 2013 contre 894 M€ en 2012, soit une augmentation de + 38 %. Hors financements DOM et structures collectives, l'Île-de-France, les régions PACA et Rhône-Alpes concentrent plus de 72 % de ces financements.

Les attributions de logements aux salariés ont augmenté dans des proportions plus faibles car les droits de réservation consentis aux CL, ne prendront effet qu'à la livraison des immeubles financés.

Les emplois aux personnes morales sont composés à 52 % par les prêts amortissables. Ces derniers ont principalement financé des logements PLUS et PLAI pour 432 M€ et des logements PLS et PSLA pour 162 M€. Les subventions ont quadruplé entre 2012 et 2013 pour s'élever à 183 M€. La surcharge foncière représente 118 M€ afin de faciliter le montage des opérations en zones tendues. Le financement des structures collectives augmente de 54 % (121 M€) afin de financer le Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants.

FINANCEMENT AUX PERSONNES MORALES



NOMBRE DE LOGEMENTS ATTRIBUÉS SUR RÉSERVATIONS LOCATIVES



RÉPARTITION DES EMPLOIS AUX PERSONNES MORALES

MONTANTS EN K€	2012	2013	VARIATION
Dotations en fonds propres	157 244	122 547	- 22 %
Subventions	45 768	183 230	+ 300 %
Surcharge foncière	-	118 069	N/A
Colocation	23 713	33 774	+ 42 %
Prêts in fine	306 767	-	- 100 %
Prêts amortissables	261 981	642 515	+ 145 %
Structures collectives	79 000	121 408	+ 54 %
DOM	19 087	19 410	+ 2 %
Total des emplois	893 560	1 240 953	+ 39 %



RÉPARTITION DES EMPLOIS AU PROFIT DE L'AFL

En 2013, le montant des prêts accordés à l'Association Foncière Logement (AFL) s'élève à 200 M€. Cette aide financière lui a permis d'investir dans des programmes immobiliers concernés par les opérations de rénovation urbaine et ainsi de contribuer à la mixité sociale par l'habitat sur l'ensemble du territoire.

Les attributions locatives de logements de l'AFL par les CIL sont en hausse de 125 % en 2013.

EN M€	2012	2013
Prêts	300	200
ATTRIBUTIONS LOCATIVES DE LOGEMENTS DE L'AFL PAR LES CIL (EN NOMBRE)		
Attributions locatives	424	956

RÉPARTITION DES PRÉLÈVEMENTS POUR POLITIQUES NATIONALES

En 2013, Action Logement a contribué à hauteur de 1,2 Md€ au financement des politiques nationales, dont 800 M€ au profit de l'ANRU et 400 M€ pour le FNAL.

EN M€	2012	2013
ANRU	810	800
ANAH / FNAL	390	400
ANIL / ADIL	9	9
Total	1 209	1 209

PATRIMOINE D'ACTION LOGEMENT

Le parc immobilier d'Action Logement (AFL compris) est constitué au 31 décembre 2013 de 890 414 logements. Il est reparti au sein de 206 filiales immobilières (hors SCI) et de l'AFL.



890 414
logements

PARC DES FILIALES ESH ACTION LOGEMENT

Le parc des filiales ESH Action Logement est constitué, au 31 décembre 2013, de 792 566 logements, en hausse de 2,2 %. Il est réparti au sein de 82 filiales ESH (hors contrôles conjoints).

Entre 2012 et 2013, le nombre de logements mis en chantier et le nombre de logements sociaux agréés ont progressé respectivement de plus de 17 % et de plus de 22 %.

	2012	2013	VARIATION
Patrimoine (Nombre de logements)	775 294	792 566	+ 2 %
Nombre de ventes aux locataires	3 691	3 334	- 10 %
Nombre de logements mis en chantier	17 490	20 520	+ 17 %
Nombre de logements sociaux agréés	20 055	24 557	+ 22 %

ACTIVITÉS COMPLÉMENTAIRES D'ACTION LOGEMENT

DISPOSITIF A L'ÉGARD DES TRAVAILLEURS MIGRANTS

Dans le cadre du Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants (PTFTM), Action Logement participe à la rénovation de foyers de travailleurs migrants et à leur transformation en résidences sociales, proposant ainsi des logements autonomes. Au 31 décembre 2013, 512 M€ ont été engagés pour financer des opérations de construction, de démolition-reconstruction, d'acquisition-amélioration ou de réhabilitation-restructuration, menées par divers opérateurs.

Sur l'année 2013, 19 opérations ont été validées par le Conseil de surveillance de l'UESL pour un montant total de 49 M€, contre 39 M€ en 2012 et 41M€ en 2011.

DISPOSITIF A L'ÉGARD DES PERSONNES EN DIFFICULTÉS ÉCONOMIQUES OU D'INSERTION

Dans le cadre d'un protocole « Action Logement - SNI » signé le 25 novembre 2010, Action Logement contribue financièrement aux opérations de la société d'économie mixte ADOMA. Celle-ci propose des solutions de logement et d'hébergement aux personnes en difficultés économiques ou d'insertion ne trouvant pas à se loger dans le parc immobilier traditionnel.

En janvier 2012, un outil commun de réservations de logements ADOMA a été mis à disposition des CIL. Résultat : au 31 décembre 2013, 3 900 demandes enregistrées et 711 demandeurs salariés logés, soit 18 % de demandes supplémentaires par rapport à 2012.

DISPOSITIF A L'ÉGARD DES PERSONNES MAL LOGÉES

Le Droit Au Logement Opposable (DALO), institué en 2007, permet aux personnes mal logées de faire valoir leur droit à un logement ou à un hébergement digne.

La loi MOLLE du 25 mars 2009 a prévu qu'un quart des attributions des CIL et de l'AFL soit réservé à des salariés ou demandeurs d'emploi répondant aux critères fixés par la loi DALO du 5 mars 2007, désignés comme prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence.

En outre, le plan d'actions renforcé du dispositif d'hébergement et de logement des personnes sans abri (PARSA), initié par l'Etat en janvier 2007, est accompagné par Action Logement qui doit mettre à disposition des réservations locatives pour le relogement des salariés hébergés en CHRS et en voie de réinsertion.

En Ile-de-France, les dispositifs ont été intégrés dans le protocole de mobilisation des CIL en faveur du DALO du 31 mai 2011, passé entre l'UESL et le GIP Habitat et Interventions Sociales. Par ailleurs, Action Logement a participé activement au Comité de suivi national du DALO piloté par le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées.

Sur l'année 2013, en raison d'un processus de traitement complexe des dossiers nécessitant une multitude d'intervenants, 1 718 ménages éligibles au DALO ou au PARSA ont été relogés sur le contingent.

Dans les autres régions, les CIL ont poursuivi l'application des protocoles passés ces dernières années avec leurs partenaires, 2 nouveaux protocoles DALO ayant été signés en 2013 avec les départements du Rhône et des Alpes-Maritimes.



Le réseau Action Logement



Tour Norma
20/22 rue Jean Jaurès
92807 Puteaux Cedex
www.aclpme.com



15 avenue de la Forêt de Haye
BP 50140
54504 Vandoeuvre-les-Nancy Cedex
www.aliancelogement.com



60 rue Jean-Baptiste Clément
BP 30118
83954 La Garde Cedex
www.cil-mediterranee.com



18 place Mendès France
BP 10211
49002 Angers Cedex 01
www.mieux-se-loger.com



15 place Michelet
BP 31615
37016 Tours Cedex 1
www.cil-valde Loire.com



BP 93262
31132 Balma Cedex
www.groupecileo.com



1 rue du Scorff
CS 54 221
35042 Rennes Cedex
www.inicial.fr



73 Grande Rue St-Cosme
CS 30 231
71106 Chalon-sur-Saône Cedex
www.logehab.fr



34 boulevard Haussmann
75009 Paris
www.logeo.fr



34 rue de la Combe aux Biches
BP 91447
25211 Montbéliard Cedex
www.logilia.com



74 rue Jean Jaurès
BP 10430
59664 Villeneuve d'Ascq Cedex
www.vilogia.fr



31 rue Falguière
75015 Paris
www.apagl.fr



Tour CIT
3 rue de l'Arrivée
75015 Paris
www.foncierelement.fr



3 avenue Georges Pompidou
BP 3272
69403 Lyon Cedex 03
www.amallia.fr



1 square Chaptal
92309
Levallois-Perret Cedex
www.astria.com



1 Allée des Hélices
CS 56331
44263 Nantes Cedex 2
www.cilatlantique.com



1 avenue Louis Domergue
BP 344
97258 Fort-de-France Cedex
cilmartinique@sasi.fr



176 rue Montmartre
75077 Paris Cedex 2
www.cilgere.fr



110 avenue de la Jallère
BP 236
33028 Bordeaux Cedex
www.cilso.fr



69 boulevard des Canuts
69317 Lyon Cedex 04
www.entrepriseshabitat.com



108 avenue Gabriel Péri
93586 Saint-Ouen Cedex
www.gic.fr



2 rue Martin Luther-King
CS 50201
14654 Carpiquet Cedex
www.logiliance-ouest.fr



17 place Joseph Schaff
BP 40228
57952 Montigny-les-Metz Cedex
www.plurial-entreprises.fr



21 rue d'Angiviller
RP 756
78007 Versailles
www.proclia.com



122 boulevard Victor Hugo
93489 Saint-Ouen Cedex
www.solendi.com

UESL SIÈGE SOCIAL

66 avenue du Maine
75682 PARIS CEDEX 14
01 44 85 81 00

www.actionlogement.fr