



# En action pour le logement

DÉCEMBRE 2021

PROVENCE-ALPES CÔTE D'AZUR-CORSE



**Philippe Honoré (MEDEF)**  
Président du Comité régional  
Action Logement

*Si la crise sanitaire a renforcé l'attractivité des villes moyennes au détriment des métropoles, nous poursuivons nos efforts pour adapter notre production de logements à la diversité des besoins de tous les territoires de la région. Nous accompagnons par ailleurs les bailleurs sociaux dans leur mission de construction et de réhabilitation, au service des territoires et de leurs habitants.*



**Martine Corso (FO)**  
Vice-présidente du Comité  
régional Action Logement

*Nous renforçons l'accompagnement des salariés dans leur parcours résidentiel, notamment les jeunes et les saisonniers, et prenons en compte l'évolution des formes de travail. Dans un territoire touristique très tendu, le logement est au cœur de la vie des familles, en lien indissociable avec les questions d'emploi et de développement économique des territoires.*

## ZOOM

# Convention régionale : objectif relance !

La 4<sup>e</sup> édition de la Convention régionale Action Logement s'est tenue le 25 novembre dernier à Toulon. Engagés pour mettre en place une politique ambitieuse en faveur du logement des salariés, les représentants du groupe paritaire ont évoqué avec les acteurs locaux du logement les enjeux du territoire, et ont présenté les dispositifs mis en œuvre en faveur de l'habitat abordable.

L'événement a bénéficié notamment de l'intervention de Philippe Honoré, Président du Comité régional d'Action Logement, de Martine Corso, Vice-présidente, de Jean-Louis Masson, Vice-président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, ainsi que de l'éclairage de David Lestoux, fondateur du cabinet Lestoux et Associés, expert des nouveaux modes de vie et de consommation, sur le thème « Imaginer aujourd'hui la ville de demain ». Les tables rondes ont réuni des élus tels que Richard Strambio, Maire de Draguignan, et Camille Galtier, Maire de Manosque, des partenaires et des représentants d'entreprises, tels que David Caravagno, Président de la FNAIM du Var et Jean-Pierre Ghiribelli, Président de l'Union des Métiers des Industries de l'Hôtellerie du Var, autour des questions suivantes : construire davantage et différemment pour s'adapter aux nouveaux besoins des salariés ; renforcer l'accompagnement des salariés en diversifiant l'offre de logements ; contribuer à l'attractivité et à la vitalité des territoires.

Avec plus de 6 000 entreprises cotisantes et près de 67 000 familles aidées en 2020, la question du lien emploi-logement est essentielle dans une région où les trois métropoles concentrent 53% de la population et 47% des logements. Les échanges ont donc porté sur les solutions proposées par Action Logement pour accompagner le parcours résidentiel des salariés et faciliter ainsi l'accès au logement pour favoriser l'emploi, notamment pour les jeunes actifs et les travailleurs saisonniers. Et sur l'action du Groupe pour contribuer à redynamiser le centre des villes moyennes et favoriser la mobilité, développer la production de logements abordables et accompagner la relance.

À l'occasion de cet événement, Action Logement a signé trois conventions de partenariat : avec la FNAIM, avec la Ville de Bandol, Soliha et Unicil, et avec la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

**MOBILISÉS POUR LA RELANCE**

# Une production dynamique au service des territoires

Dans un contexte de relance de la construction de logements abordables, les différentes entités du Groupe sont mobilisées pour développer, en région Provence-Alpes Côte d'Azur-Corse, la production de logements neufs de haute qualité environnementale. Et répondre ainsi à la diversité des besoins exprimés par les collectivités locales. Illustration de cette dynamique avec des opérations concrètes menées par les filiales immobilières du Groupe dans la région.

Avec la livraison de 1 269 logements en 2021, Unicil accélère la production d'une offre nouvelle au plus près des bassins d'emploi. L'ESH a notamment livré cette année son 1 000<sup>e</sup> logement dans le Var et son 900<sup>e</sup> dans les Alpes-Maritimes, secteurs en forte tension. Dans les Bouches-du-Rhône, Unicil inaugurerait le 1<sup>er</sup> octobre la résidence Saint-Augustin à Carnoux-en-Provence: 60 appartements locatifs répartis sur 4 bâtiments, étagés suivant la pente naturelle du terrain et bénéficiant d'une vue dégagée sur la mer. Cette réalisation démontre l'expertise d'Unicil en maîtrise d'ouvrage. En comptant les 1 393 mises en chantier de l'année 2021, c'est un total de 4 124 logements en cours de construction qui seront livrés par Unicil à partir de 2022. L'ESH développe aussi des opérations en acquisition-amélioration pour répondre aux problématiques des communes, telles que la reconquête de certains quartiers de centres-villes, en remettant sur le marché un habitat de qualité, notamment dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville.

## Performance énergétique et mixité

En 2021, **3F Sud** devrait livrer 611 logements, dont 38 en accession sociale à la propriété, et a démarré la construction de 785 logements, soit un patrimoine géré de 10 423 logements. L'ESH a notamment livré la résidence Le Pin de Scarabin à Peymeinade: 3 bâtiments de 60 appartements en location et 16 maisons en Prêt Social Location-Accession (PSLA). Les premiers acquéreurs ont emménagé en mai et juin, et les appartements ont été commercialisés en août et septembre. L'ensemble répond aux normes



À Carnoux-en-Provence, la résidence Saint-Augustin livrée par Unicil propose 60 appartements avec une vue dégagée sur la mer.

environnementales RT 2021 - 10% et bénéficie de la certification NF Habitat HQE. Des panneaux solaires ont été installés sur les toits pour assurer le préchauffage de l'eau chaude sanitaire. Avec déjà 315 logements à Peymeinade, 3F Sud continue son développement dans la commune, où 31 logements supplémentaires devraient être livrés fin novembre.

**3F Résidences** a livré en 2021 une résidence Mobilité de 134 logements à Marseille. Les studios tout équipés, dont 11 adaptés aux personnes à mobilité réduite, sont gérés par Montempô et sont destinés prioritairement aux salariés orientés par Action Logement, en réponse à une demande de logements flexibles et de services associés. 3F Résidences compte également 2 résidences en cours de construction: 1 centre d'hébergement d'urgence de 121 logements à Marseille, et 1 résidence sociale pour jeunes de 61 logements à Monteux. Soit un patrimoine dans la région de 14 résidences pour 1 022 équivalents logements.

## Sur tous les fronts

L'offre nouvelle concerne également le logement intermédiaire: **in'li Paca** devrait livrer 335 logements en 2021. Il s'agit essentiellement d'acquisitions en VEFA, à l'exception d'un immeuble qui a fait l'objet d'une acquisition-amélioration: la résidence Beausite à Cannes, composée de 18 logements dont 13 intermédiaires. La construction, à vocation hôtelière, date de 1968 et avait fait l'objet d'une réhabilitation en logements en 1998. Mais en 2020, certains étaient devenus insalubres et des structures présentaient de grosses anomalies. De plus, l'immeuble avait été muré sur sa totalité pour mettre fin aux squats. Après avoir racheté le bâtiment en avril 2020, in'li Paca a démarré les travaux en maîtrise d'ouvrage: réfection des parties intérieures et de l'étanchéité, changement des menuiseries et des garde-corps et isolation par l'extérieur. Le chantier a été réceptionné en août 2021 et tous les logements ont été loués très rapidement.

Au total en 2021, ce sont 2 349 nouveaux logements abordables qui devraient être livrés par les filiales du Groupe dans la région, afin de répondre à la diversité des besoins du territoire: la production a plus que doublé par rapport à 2020. En outre, pour participer au développement de l'offre nouvelle de logements sociaux et intermédiaires dans la région, **Action Logement Services** devrait contribuer en 2021 au financement des organismes de logement social à hauteur de 103 millions d'euros\*.

\* montant prévisionnel, hors Plan d'Investissement Volontaire

## LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

### Foncière Logement Digneo accélère

Pour accompagner les collectivités dans la lutte contre l'habitat indigne, **Foncière Logement** a créé en 2020 **Digneo**, un outil qui conjugue une démarche partenariale sur-mesure et un modèle économique novateur permettant d'intervenir à la bonne échelle pour traiter l'habitat dégradé, insalubre ou en péril. En 2020 et en 2021, près de 700 logements sont déjà engagés et près de 3 000 sont en étude avec plus de 20 collectivités.

À Marseille, en 18 mois, près de 250 logements sont actés avec les partenaires. En partenariat avec la Métropole Aix Marseille Provence, la signature d'une première promesse de vente avec la SOLEAM est imminente pour 50 logements situés quartiers Nationale et du Panier, et près de la Gare Saint-Charles. Deux autres accords fonciers sont en cours de finalisation sur ce périmètre avec Marseille Habitat, l'EPA Euroméditerranée et l'EPF PACA. Dans le centre ancien de Marignane, deux promesses de vente ont été signées en juillet, et les permis de construire ont été déposés, pour un démarrage des travaux prévu en 2022. À la clé, 123 logements seront livrés en 2024, dans le cadre d'une opération d'un montant total de 34 millions d'euros, dont 40% financés par le groupe Action Logement.

## VITALITÉ DES TERRITOIRES

### Objectif attractivité pour les villes moyennes

Lancé en 2017 pour revitaliser le centre ancien des villes moyennes, le programme national Action Cœur de ville renforce la visibilité de ces territoires, et la crise sanitaire confirme l'aspiration de nombreux habitants des métropoles à venir s'y installer. Alors que le dispositif, plus que jamais nécessaire et pertinent, est prolongé jusqu'en 2026, les projets avancent dans les 15 villes de la région concernées par le programme.

Ainsi, à Gap, **3F Sud** poursuit la réhabilitation du Couvent de la Providence, sans modifier l'apparence architecturale extérieure de cet édifice du 19<sup>e</sup> siècle. Ce sont 86 logements neufs qui vont être créés



## LA PAROLE À

**Frédéric Leca,**  
Directeur d'établissement  
chez Eiffage Construction  
Var

Le partenariat entre Eiffage Construction Var et Action Logement date de plus de 15 ans. Nous travaillons ensemble à deux niveaux: en B to B dans le cadre d'acquisition de logements locatifs sur nos programmes dans le Var et plus particulièrement à La Seyne-sur-Mer; et dans le cadre des services apportés à l'ensemble de nos salariés, essentiellement pour les demandes de logements locatifs et de prêts pour l'accession à la propriété. Action Logement est un vrai acteur sur ces sujets.

Nous avons toujours rencontré auprès des équipes une réelle qualité de service, de la disponibilité, de l'écoute et, surtout, des réponses aux attentes de nos salariés. Action Logement a su également accompagner des salariés en difficulté (en cas de séparation par exemple) grâce à son service d'action sociale et à la mise à disposition de logements locatifs. Au sein de notre établissement de 80 salariés, l'information sur les services proposés par Action Logement est essentiellement diffusée par notre CSE. Notre partenariat au long cours a permis de loger de nombreux salariés et cela a un impact très positif sur la qualité de vie au travail.

dans l'enveloppe actuelle, afin de contribuer au développement de l'attractivité économique locale et à la valorisation du patrimoine urbain.

À Tarascon, pour accompagner le déploiement des programmes Action Cœur de Ville et NPNRU, la Maison des Projets a été inaugurée le 28 octobre. L'objectif de ce nouvel espace est de favoriser l'accueil, l'information et l'échange, pour les habitants, les associations et les acteurs locaux concernés par ces projets urbains.

Et pour enrichir les opérations Action Cœur de Ville de Tarascon et Arles, **Action Logement Services** a organisé une semaine d'étude avec l'École d'Urbanisme de Paris, du 21 au 25 juin dernier. Alimentés par la visite des quartiers concernés et l'analyse des projets en cours, les travaux des étudiants ont porté sur les enjeux des réhabilitations, l'architecture, la qualité d'usage, et l'adaptation de l'offre aux besoins des salariés et des habitants.

## ORGANISATION

### Nouvelle agence phocéenne

Le Groupe renforce son ancrage territorial. **Unicil** ouvre une agence commerciale dédiée à l'accession, au rez-de-chaussée de ses locaux situés place de la Préfecture à Marseille.

# Trois axes prioritaires pour la Convention quinquennale 2023-2027

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

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

Il s'agit de développer et renforcer :

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

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

L'objectif est de :

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

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

L'ambition porte sur :

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

\*Participation des Employeurs à l'Effort de Construction

