



En action pour le logement

DÉCEMBRE 2021



Philippe de Clerville (MEDEF)
Président du Comité régional
Action Logement

Si la crise sanitaire a renforcé l'attractivité des villes moyennes, nous poursuivons nos efforts pour adapter notre production de logements à la diversité de tous les territoires, notamment en zones tendues et dans les bassins d'emploi, avec l'ambition d'inscrire le développement durable comme axe majeur de notre action.



Éric Oger (CFDT)
Vice-président du Comité
régional Action Logement

L'année 2021 nous a rappelé combien le logement est au cœur de la vie des familles, en lien indissociable avec les questions d'emploi et de développement des territoires. Nous renforçons l'accompagnement des salariés et des jeunes actifs, pour faciliter la location mais aussi pour développer l'accession abordable.

ZOOM

Convention régionale : objectif relance !

La 4^e édition de la Convention régionale Action Logement s'est tenue le 10 novembre dernier à Nantes. 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 de Clerville, Président du Comité régional Action Logement, ainsi que de l'éclairage de Catherine Sabbah, Déléguée générale d'IDHEAL, l'Institut Des Hautes Études pour l'Action dans le Logement. Les tables rondes ont réuni des élus tels que Michel Ménard, Président du Département de Loire-Atlantique, et Pascal Pras, Vice-président de Nantes Métropole en charge de l'Habitat, des Projets Urbains et de l'Urbanisme, ainsi que des représentants d'entreprises et des partenaires tels que Fabienne Labrette-Ménager, Présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire, et Véronique Février Kowecka, Directrice des Ressources Humaines & Communication de Farma Pharma Division.

Si la région bénéficie d'un dynamisme économique fort, certains secteurs d'activité peinent à recruter. Et trop souvent, c'est la problématique du logement qui constitue un frein pour accéder à ces emplois. Dans ce contexte, pour les différentes entités du Groupe, l'objectif de ces échanges riches et constructifs avec les acteurs du logement a été multiple : partager les difficultés et les besoins des entreprises, afin d'y apporter des réponses adaptées ; identifier les solutions mobilisables au sein du Groupe ; renforcer les partenariats locaux pour favoriser leur mise en œuvre.

Ainsi à cette occasion, Action Logement a signé une lettre d'engagement avec le Département de Loire-Atlantique pour favoriser la production de logements locatifs et une offre en accession abordable, développer des solutions innovantes, soutenir la vitalité du territoire ligérien et accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel.

PAYS DE LA LOIRE

MOBILISÉS POUR LA RELANCE

Accession à la propriété: un dispositif global

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

Vif succès pour la Prime Accession

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

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

Des prix inférieurs à ceux du marché privé

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

Dans le cadre de ce développement, **La Nantaise d'Habitations** et sa filiale **Coop Logis** ont ouvert à Nantes, en novembre, la première agence de vente sociale et abordable en Loire-Atlantique. Dans un marché nantais tendu, l'équipe y accueille en majorité des primo-accédants à qui elle propose une offre complète de biens neufs ou anciens,



Les 95 logements du programme Oasis remplaceront l'ancienne agence de Podeliha, rue Beauval à Angers - Podeliha Accession.

à des prix inférieurs à ceux du marché privé. La charte d'engagements "Garantie+" assure notamment un achat sécurisé grâce à des garanties de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie. L'agence propose aussi aux futurs propriétaires un accompagnement personnalisé, de l'étude du plan de financement jusqu'aux démarches avant et après la signature.

Diversification de l'offre et mixité sociale

Promoteur immobilier social, Coop Logis intervient essentiellement sur la production de logements en accèsion sécurisée et encadrée à destination des ménages aux revenus modestes. En juin 2021, la société coopérative d'Hlm livrait la première tranche de la résidence Estu'R à Saint-Nazaire, 26 logements collectifs situés en zone ANRU et qui seront complétés par 34 logements au premier trimestre 2022. À Saint-Herblain, toujours en zone ANRU où elle favorise ainsi la mixité sociale, Coop Logis a livré fin octobre les 30 logements de la résidence Alba.

Toujours à Saint-Herblain et en zone ANRU, **Espacil Accession** a livré fin novembre le programme Vert Eden, 15 appartements en accèsion sociale et 7 en accèsion coopérative, contribuant ainsi à la diversification de l'offre de logements dans le nouveau quartier Bagatelle. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) permet aux primo-accédants éligibles au Prêt à Taux Zéro, de bénéficier d'un prix inférieur à celui du marché et d'une TVA réduite à 5,5%.

Filiale de **Podeliha** spécialisée dans l'accèsion sociale dans le neuf, **Podeliha Accession** vise la production d'une offre nouvelle de 200 logements chaque année. Deux programmes marquent l'actualité de cette fin d'année 2021 à Angers, dans le cadre du réaménagement complet d'un site et de sa transformation en lieu d'habitations: le Bon Pasteur, qui prévoit 114 logements, est en cours de construction en lieu et place de l'ancien couvent du même nom, et Oasis, un ensemble de 5 bâtiments regroupant 95 logements, est sur le point d'être lancé et remplacera l'ancienne agence de Podeliha.

* soumis à conditions d'attribution, plus d'informations sur actionlogement.fr

LOGEMENT DES JEUNES

Soutien renforcé pour les jeunes actifs et les étudiants

Les différentes entités du Groupe se mobilisent pour apporter des solutions concrètes aux difficultés rencontrées par les moins de 30 ans pour se loger à proximité de leur lieu de formation ou de travail.

Qu'ils soient jeunes actifs, étudiants ou alternants, les filiales immobilières leur proposent des logements abordables adaptés. À l'occasion de la rentrée universitaire 2021, **La Nantaise d'Habitations** a présenté sa marque Loire Campus, portant sur ses 2 résidences étudiantes totalisant 330 logements au cœur de Nantes : La Brunellière, en centre-ville, et La Grande Voile, près de la gare. L'ESH a souhaité structurer son offre en créant une marque pour promouvoir la qualité des résidences et des services proposés. Un accompagnement psychologique y est désormais proposé pour répondre au nouveau besoin lié aux difficultés rencontrées par les étudiants pendant la crise sanitaire. Mandatée par La Nantaise d'Habitations, l'association Apsytude organise des vidéos-consultations individuelles et confidentielles entre des psychologues et les étudiants qui le souhaitent. Une attention particulière est également portée à la sécurité des résidents : caméras de surveillance, gardiens pendant la journée et agents de sécurité pendant la nuit.

Avec sa marque Viv@ppart', **Podeliha** propose près de 400 appartements et studios répartis sur 10 résidences à Angers et son agglomération, ainsi que des foyers confiés à des gestionnaires. À l'image du Foyer de Jeunes Travailleurs des Compagnons du Devoir, pour lequel Podeliha va réaliser une extension de 47 logements en surélévation et en bois, ainsi que la rénovation complète des 2^e et 3^e étages du bâtiment actuel comprenant des travaux d'embellissement et la réfection des cuisines et des sanitaires. Objectif : offrir aux jeunes un environnement de qualité.

Les étudiants et les jeunes actifs de moins de 30 ans peuvent également bénéficier des aides financières mises en place par **Action Logement Services**. Dans la région, 12 936 contrats Visale ont été signés avec des moins de 30 ans entre le 1^{er} janvier et le 31 octobre derniers, et 14 864 aides leur ont été attribuées, dont 6 253 pour faciliter la mobilité et le recrutement, et 7 268 pour favoriser et sécuriser la location. Et depuis septembre, une nouvelle aide de 1 000 euros, Mon Job Mon Logement, est destinée à ceux qui entrent dans l'emploi, gagnent jusqu'à 1,5 SMIC et déménagent pour se rapprocher de leur travail.



LA PAROLE À

Guillaume Richard,
Président et Fondateur
du groupe OUI CARE

Avec plus de 18 000 collaborateurs, plus de 110 000 clients, et 10 marques, le groupe OUI CARE est le numéro 1 des services à domicile en France. La crise sanitaire a eu de nombreuses conséquences pour l'entreprise et nos salariés. La plupart ont continué à assurer leurs missions auprès des personnes âgées ou en situation de handicap, parce que leurs interventions étaient indispensables, particulièrement pendant cette période. Mais l'activité de ceux qui font par exemple du ménage ou de la garde d'enfants a été fortement impactée à la baisse. Pour certains, nous avons dû recourir au chômage partiel. La crise sanitaire a mis en exergue l'importance d'avoir un logement adapté et de pouvoir éventuellement télétravailler chez soi.

Elle a également révélé l'importance de bénéficier d'un partenariat efficace avec Action Logement, pour permettre à nos collaborateurs d'être logés dans de bonnes conditions et de pouvoir avoir accès à des aides financières. Notamment les aides exceptionnelles mises en œuvre par Action Logement pour soutenir les salariés dont les revenus ont baissé à la suite de mesures de chômage partiel, et qui ont été particulièrement appréciées par les bénéficiaires.

EN BREF

Une production dynamique au service des territoires

Dans un contexte de relance de la production, les différentes entités du groupe Action Logement sont mobilisées pour développer une offre nouvelle de logements abordables de haute qualité environnementale, et répondre ainsi à la diversité des besoins exprimés par les collectivités locales. Au total en 2021, ce sont plus de 1 700 nouveaux logements abordables qui devraient être livrés par les filiales immobilières du Groupe dans la région (La Nantaise d'Habitations, Coop Logis, Podeliha, Espacil Habitat et Espacil Accession), soit une production qui a plus que doublé par rapport à 2020. Et 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 65 millions d'euros*.

* montant prévisionnel, hors Plan d'Investissement Volontaire

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

