



En action pour le logement

ÉDITO

Au terme d'une année marquée par une conjoncture économique et politique détériorée et incertaine, les partenaires sociaux d'Action Logement gardent intacte la conviction que la mobilisation pour le logement abordable et durable des salariés est une priorité. Jamais le nombre de demandeurs de logement social n'a été aussi important : fin 2023, on estimait à près de 2,6 millions les demandes non pourvues*. Autre chiffre alarmant : 19 % des salariés (30 % pour les moins de 30 ans) reconnaissent avoir renoncé à un emploi faute de solution logement**. Dans ce contexte, le Groupe paritaire renforce son engagement. En Nouvelle-Aquitaine, la Délégation régionale a pris l'initiative de réaliser une étude sur les besoins en logement des salariés du secteur privé du territoire. Vous trouverez dans cette Lettre les conditions de réalisation de ce document, qui constitue une véritable aide à la décision pour les acteurs du logement abordable. Plus que jamais, nous devons concentrer nos efforts de production dans les secteurs les plus en urgence en termes de tension locative sociale et intermédiaire, sans oublier, bien sûr, les spécificités du territoire. ●

● **Jérôme Cohade (MEDEF)**
Président du Comité régional Action Logement

● **Valérie Pujol (FO)**
Vice-présidente du Comité régional Action Logement



ÉTUDE RÉGIONALE SUR LES BESOINS EN LOGEMENT DES SALARIÉS: MIEUX COMPRENDRE POUR MIEUX AGIR

Avec des demandes de logement social en constante hausse depuis 2018 et des attributions en baisse, la Nouvelle-Aquitaine comptait 175 000*** demandes en 2023. Afin de disposer de données objectives et d'établir un diagnostic actualisé, la Délégation régionale d'**Action Logement Services** a réalisé en 2024 une étude sur les besoins en logement des salariés néo-aquitains visant à intervenir en faveur du lien emploi-logement au plus près de la réalité des territoires, à la lumière des besoins croisés des salariés et des entreprises en matière de logement et d'emploi.

Extraits :

- **64 %** des entreprises prévoient une hausse de leur effectif d'ici 5 ans
- **41 %** de leur projet de recrutement en 2024 concerne l'emploi saisonnier
- **2/3** des entreprises pointent l'accès au logement comme frein au recrutement
- **85 %** des demandes locatives sont concentrées sur les 4 départements du littoral
- **73 %** des demandes locatives concernent l'un des 16 territoires d'industrie
- **58 %** des demandeurs de logement social relèvent du plafond de ressources le plus bas (PLAI)

Élaboré dans un contexte de crise de l'immobilier, ce document inédit en Nouvelle-Aquitaine met en exergue des données provenant des 45 000 demandes de logement de la plateforme AL-in.fr, d'une enquête auprès de 2 500 entreprises, ainsi que de France Travail et d'agences d'urbanisme régionales. L'étude concerne la région dans la globalité de ses 12 départements et décline jusqu'à la maille intercommunale des informations sur les besoins des salariés, leur localisation, et sur la tension locative. Construite comme un outil d'aide à la décision, elle va permettre au Groupe, mais aussi à ses partenaires régionaux, d'agir efficacement au plus près des enjeux économiques locaux. Car ce document est également destiné aux acteurs néo-aquitains du logement abordable, qu'il s'agisse des bailleurs sociaux, des collectivités, des services de l'État, des chambres de commerce et d'industrie, ou encore des fédérations professionnelles, pour éclairer leurs démarches de planification sous le prisme du lien emploi-logement. ●

Pour découvrir l'étude dans son intégralité : <https://www.calameo.com/read/007118441d012d8e90d8b?authid=t6XxoQ2le4TF>

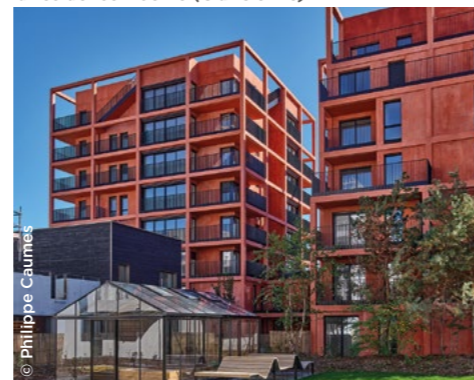
À Bayonne (64), réhabilitation de 6 bâtiments du XVII^e et du XIX^e siècle (**Domofrance**).



Au Haillan (33), la future résidence Îlot de la Jalle (**Immobilière Atlantic Aménagement**).



À Bordeaux (33), avenue des 40-Journaux, la résidence Noème (**Clairsienne**).



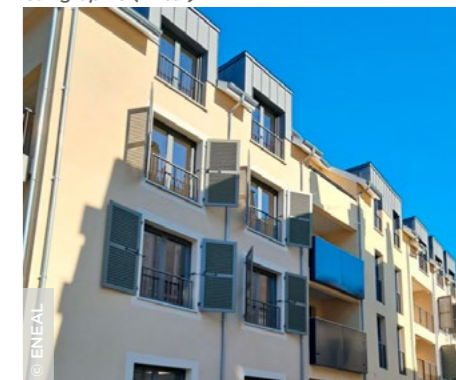
À La Rochelle (17), la résidence Les Terrasses d'Aunis (**Noalis**).



À Bordeaux, dans le quartier Brazza, la résidence L'Atelier (**In'li Sud-Ouest**).



À Pau (64), la résidence intergénérationnelle Calligraphie (**Énéal**).



UNE DYNAMIQUE DE PRODUCTION PORTÉE PAR DES ENGAGEMENTS AMBITIEUX

Dans un contexte d'aggravation de la crise du logement, le groupe Action Logement maintient son effort de production à un niveau élevé, selon une dynamique portée par les engagements ambitieux de la Convention quinquennale 2023-2027 : développer en 5 ans 200 000 logements, en rénover autant, et accorder 4 millions d'aides et de services en faveur du lien emploi-logement. Avec un objectif global en faveur du développement des territoires : aider les salariés des entreprises à se loger et contribuer à augmenter l'offre de logements abordables, tout en participant à l'attractivité économique des régions, à la transition écologique et à la stratégie bas-carbone.

SOUTENIR LE SECTEUR POUR CONTRER LA CRISE DU LOGEMENT

Deuxième financeur du secteur, le groupe Action Logement est plus que jamais mobilisé pour soutenir la production de logements abordables. En septembre, à l'occasion du 84^e Congrès Hlm, **Action Logement Immobilier**, le Pôle Habitat FFB et la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) signaient une convention de partenariat afin de favoriser la reprise de l'activité économique du secteur du logement abordable. Cette convention est d'ores et déjà déclinée dans l'ensemble des territoires de la France hexagonale et ultramarine par plus de 40 promoteurs, dont 4 implantés en Nouvelle-Aquitaine : le groupe Giboire, Kefren investissements (groupe Martel), Procvivis Nouvelle Aquitaine, Réalités. En octobre, Action Logement mettait à disposition des promoteurs immobiliers la plateforme « Objectif logement abordable » (OLAB), pour leur permettre d'y déposer des opérations en VEFA, des fonciers disponibles, ou encore des projets immobiliers, à développer en partenariat avec l'ensemble des structures du Groupe. Dans un contexte de crise du logement qui fragilise les tissus d'acteurs locaux, ces initiatives s'inscrivent dans la dynamique de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « 30 000 logements pour l'emploi », lancé en juillet 2023 et qui a permis à Action Logement d'acquérir 34 400 logements en VEFA auprès des promoteurs, notamment 2 650 en Nouvelle-Aquitaine. L'objectif pour le Groupe est de soutenir la production sur la période 2024-2027, ainsi que l'économie locale et la pérennité d'un appareil productif innovant et durable.

ACCOMPAGNER LES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT

En finançant les opérateurs du logement social dans leurs activités de construction et de réhabilitation, **Action Logement Services** soutient la production régionale. À Tarnos (40) dans Les Landes, Action Logement Services participe au financement du programme Grândola, au sein duquel

Le Col livrera, d'ici décembre 2024, 75 logements en accession sociale à la propriété. Proposé en Bail réel solidaire (BRS), il permettra à des salariés aux revenus modestes de devenir propriétaires dans ce secteur très tendu.

Dans le centre historique de Bayonne (64), **Action Logement Services** accompagne **Domofrance** qui réalise la restructuration de 6 bâtiments du XVII^e et du XIX^e siècle. Financée à la fois au titre du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) et du programme Action Cœur de Ville, la réhabilitation aboutira d'ici l'été 2025 à une offre nouvelle composée de 30 logements en locatif social, la résidence Berritzea, et de 600 m² de surface commerciale.

Dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville, le Groupe participe à la redynamisation de villes moyennes par le financement d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction, ce qui représente en Nouvelle-Aquitaine plus de 300 logements développés en 2023 dans 23 villes. Ainsi, **Action Logement Services** a financé la réhabilitation d'une ancienne école de danse et de musique construite en 1860 dans le centre-ville de Pau (64) et transformée en 14 logements abordables, la résidence Villa Clermont. Une offre nouvelle inaugurée en octobre par Urban Premium, qui livrait par ailleurs en novembre à Angoulême (16) un bâtiment de 24 logements entièrement réhabilité, boulevard Pasteur.

DÉVELOPPER LA PRODUCTION AU PLUS PRÈS DES BESOINS

Au second semestre 2024, **Domofrance** aura réceptionné plus de 520 logements en construction neuve et en réhabilitation. En septembre, l'ESH livrait à Bordeaux (33), dans la ZAC Bastide-Niel, un ensemble de 54 logements familiaux et proposera en décembre, dans la ZAC Garonne-Eiffel, le programme DFAU3 composé de 97 logements dont 31 en accession sociale, d'une crèche et de 3 locaux d'activités.

Dans la métropole bordelaise, au Haillan (33), **Immobilière Atlantic Aménagement** poursuit la construction de la résidence Îlot de la Jalle, 46 logements dont 8 labellisés Habitat Senior Services® (HSS) et 2 certifiés Cap'Autonomie®. Livraison prévue fin 2025. L'ESH, qui aura livré au second semestre 2024 plus de 360 logements, proposera au printemps 2025 à Saint-Benoît (86) la résidence l'Écrin, 62 logements acquis en VEFA auprès d'Uniti.

Sur la même période, **Clairsienne** aura livré plus de 500 logements et en aura réhabilité près de 30. À Bordeaux, l'ESH ouvrirait fin octobre la résidence Noème, un ensemble de 139 logements : 56 en locatif social, 53 en locatif intermédiaire et 30 en BRS. Également en octobre, elle livrait 64 logements dont 22 en colocation étudiante, au sein de la résidence Athéa. Avec près de 400 logements produits en 2024 dont près d'un quart au second semestre, **Noalis** inaugurerait en juillet la résidence Les Terrasses d'Aunis, qui propose à La Rochelle (17) 52 logements dont 13 appartements en accession sociale et 24 studios pour jeunes actifs. **In'li Sud-Ouest** aura proposé quant à elle 12 nouveaux logements en locatif intermédiaire au second semestre, parmi lesquels les 6 logements acquis en VEFA auprès de Kaufman & Broad au sein de la résidence L'Atelier à Bordeaux, et a acquis en VEFA auprès d'Adim les 62 logements de la résidence Dulong à Floirac (33).

FAVORISER LA MISE SUR LE MARCHÉ LOCATIF DE LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ

Pour diversifier l'offre locative et fluidifier le parcours résidentiel en accompagnant la mobilité des actifs avec des solutions complémentaires au parc social et intermédiaire, **Action Logement Services** propose aux propriétaires bailleurs du parc privé un dispositif visant à favoriser et sécuriser la mise sur le marché locatif de leur patrimoine. Il s'agit de Louer pour l'emploi, une offre de services qui consiste à mobiliser, en priorité dans les bassins d'emploi, des logements locatifs du parc privé à un loyer abordable. Louer pour l'emploi comprend un service socle (conseil sur le montage du projet, proposition d'un prêt à taux attractif pour la réalisation de travaux et/ou d'une aide à l'entrée dans les lieux réalisée par un professionnel de l'immobilier agréé). Le dispositif agit ainsi en faveur du lien emploi-logement, en intervenant auprès des entreprises et de leurs salariés pour faciliter les recrutements et accompagner les mutations, mais aussi auprès des collectivités, pour développer l'offre locative tout en favorisant l'entretien du patrimoine et la lutte contre les passoires énergétiques. ●
Pour en savoir plus : actionlogement.fr/louer-pour-emploi-bailleurs

LOGEMENTS SPÉCIFIQUES : RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS

Pour répondre aux besoins de publics spécifiques, le groupe Action Logement accélère sa production de logements adaptés, que ce soit pour jeunes actifs de moins de 30 ans, étudiants et apprentis, saisonniers, seniors, ou encore salariés en situation de mobilité, de difficulté temporaire ou de handicap. Ces logements représentent aujourd'hui 8 % du patrimoine du Groupe, et une offre de plus de 9 500 logements en Nouvelle-Aquitaine.

Pour accompagner le développement d'une offre adaptée aux besoins des jeunes actifs et des étudiants, **Action Logement Services** a participé au financement de la résidence de 190 logements réalisée par l'OPH de la Communauté d'agglomération de La Rochelle (17) dans le quartier des Minimes, où la première pierre a été posée en septembre. Avec la marque Yellome, plusieurs ESH du Groupe développent une offre de logements abordables et temporaires pour jeunes : **Noalis**, **Domofrance**, **La Cité Jardins** et **Promologis** ont été rejoints en septembre par **Énéal** et **Néolia**. Aujourd'hui, Yellome propose plus de 4 200 logements en Occitanie et en Nouvelle-Aquitaine, où **Noalis** poursuit la construction de 20 studios à Brive-la-Gaillarde (19).

En ce qui concerne l'offre de logements pour seniors, **Énéal** vient de livrer à Pau (64), en novembre, la résidence intergénérationnelle Calligraphie, 29 logements dont 12 labellisés Haute Sécurité Santé (HS2). À Biscarrosse (40), elle construit la résidence autonomie Océa/Landes, composée de 56 logements, d'un pôle médico-social et d'un Service de soins infirmiers à domicile (SSIAD), pour une livraison prévue fin 2025. En juin, **Domofrance** inaugurerait à Mournex (64) la résidence Pablo Picasso, 25 logements dont 18 pour seniors. Et pour favoriser l'accompagnement des personnes en grande difficulté, en novembre, Domofrance ouvrirait à Marmande (47) la résidence Baudelaire, un Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) comprenant 10 logements. ●

LANCÉ EN NOVEMBRE 2022, LE PLAN POUR LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET LA DÉCARBONATION EST DÉPLOYÉ DANS TOUS LES TERRITOIRES

Objectif 2030 : réduire de 55 % les émissions nettes de gaz à effet de serre (GES) pour tendre vers la neutralité carbone en 2040. Déjà, en deux ans, des avancées majeures**.**

ACCÉLÉRER LES RÉHABILITATIONS

• Objectif :

- réhabiliter 20 % du parc de 112 000 logements d'ici 2030, soit **40 000** réhabilitations par an,
 - en France hexagonale, **100 %** des logements à étiquette A, B, ou C, et 33 % des réhabilitations en étiquette B,
 - dans les Outre-mer, viser l'autonomie de tous les logements pour les rénovations énergétiques.

• Avancées :

- en France hexagonale, objectif dépassé dès 2023, avec **35 %** des réhabilitations à étiquette A ou B (label BBC***** rénovation).
- dans les Outre-mer, déjà **40 %** des logements plus autonomes en 2023, grâce aux réhabilitations (installation de brasseurs d'air, chauffage de l'eau par énergie renouvelable...).

DÉCARBONER LE CHAUFFAGE

• Objectifs :

- raccorder le parc du Groupe à des Réseaux de chaleur urbains (RCU) décarbonés (énergies renouvelables et de récupération - EnR&R).
- raccorder **26 000** logements supplémentaires d'ici 2026.

• Avancées :

- **85 %** des raccordements effectués étaient déjà connectés en 2023 à des RCU décarbonés.
- en 2024, un AMO accompagne les filiales immobilières du Groupe pour développer la géothermie semi-profonde.
- un plan solaire est élaboré pour accélérer l'autoconsommation collective.

MAÎTRISER LES CONSOMMATIONS

• Objectif :

- réduire de **10 %** les consommations d'énergies du parc de logements familiaux, soit **965 GWh**.

• Avancées :

- dès 2024, **100 %** des locataires étaient sensibilisés aux écogestes (coaching énergétique, distribution d'éco-kits, challenge sobriété...).
- déjà **427 GWh** économisés en 2023.

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

• Objectif :

- mettre en place des outils, réaliser des projets et des programmes favorisant la sobriété foncière.

• Avancée :

- depuis 2018, **670 000 m²** de foncier ont été économisés dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et des projets de la Foncière de transformation immobilière (FTI).

FAVORISER L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET LES CIRCUITS COURTS

• Objectif :

- réaliser **60 %** des achats avec des fournisseurs locaux.

• Avancée :

- dès 2023, **77 %** des achats étaient déjà réalisés avec des fournisseurs locaux.

PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

• Objectif :

- restaurer les puits de carbone dans les activités foncières et les choix constructifs.

• Avancées :

- en 2023, déjà **53** micro-forêts ont été plantées au sein des résidences du groupe Action Logement.
- en 2023, **8,3 %** de surfaces artificialisées ont été revégétalisées, ce qui représente **90 000 m²**, l'équivalent de 9 terrains de football.

* Les chiffres clés 2024 du logement social (l'Union sociale pour l'habitat); ** Observatoire des Mobilités, Crédoc pour Action Logement, 2024; *** Source: DREAL; **** Retrouvez l'intégralité du Plan sur <https://groupe.actionlogement.fr/action-logement-presente-son-plan-pour-la-decarbonation>; ***** BBC: Bâtiment basse consommation.