



# En action pour le logement

Décembre 2023

HAUTS-DE-FRANCE

## Édito

C'est une année 2023 difficile qui s'achève pour le secteur du logement, une année marquée par une crise multifactorielle, aux déflagrations multiples : pour les entreprises, dont les difficultés de recrutement s'accroissent, pour les salariés, impactés par l'inflation et freinés dans leur mobilité résidentielle, pour les promoteurs, les bailleurs et les entreprises de construction, confrontés à un marché au ralenti, et surtout, pour plus de 2,4 millions de Français demandeurs d'un logement social. Dans ce contexte, les Partenaires sociaux sont plus que jamais convaincus que le logement abordable et durable est un levier essentiel pour contribuer au développement économique et social des territoires, ainsi qu'à la transition écologique. Depuis juin, c'est dans le cadre de la Convention quinquennale 2023-2027 que nous poursuivons notre action en faveur du lien emploi-logement : des ambitions fortes, déclinées par les structures du Groupe paritaire dans les régions, permettront de mobiliser en cinq ans 14,4 milliards d'euros pour apporter des réponses concrètes à l'ensemble des acteurs et des enjeux du secteur. ●

● **Bruno Arcadipane,**  
Président d'Action Logement Groupe

● **Philippe Lengrand,**  
Vice-président d'Action Logement Groupe



## Convention régionale 2023 : développer le logement au cœur des territoires

Mobilisé pour développer l'accès au logement abordable et durable en faveur des salariés du territoire, le Comité régional Action Logement des Hauts-de-France a tenu sa Convention annuelle le 9 novembre à Dunkerque (59), l'un des territoires d'industrie de la région. Avec la participation d'acteurs du logement et de l'emploi, de représentants d'entreprises, de partenaires bailleurs et d'élus locaux, l'événement s'est déroulé autour du thème : « Le logement, pilier d'une réindustrialisation durable en Hauts-de-France ».



**Roger Thiriet (MEDEF)**  
Président du Comité  
régional Action Logement

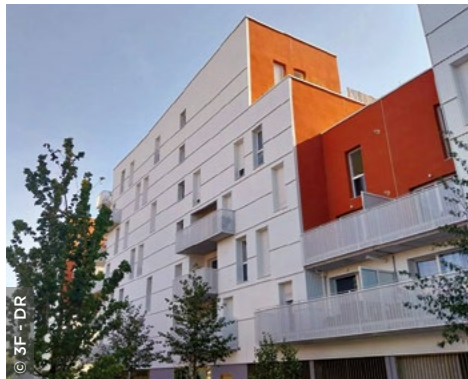
“ Notre région est riche de ses 14 territoires d'industrie avec des projets ambitieux. Les Hauts-de-France ont vocation à devenir la vallée européenne de la batterie électrique, avec, à la clé, l'émergence de nouvelles filières et la création de milliers d'emplois. Le chantier du CSNE est aussi désormais lancé. Le logement des salariés est un enjeu majeur, un vecteur essentiel pour l'attractivité et la vitalité de nos bassins d'emploi. ”



**Guillaume Tramcourt (FO)**  
Vice-président du Comité  
régional Action Logement

“ Le thème de la Convention, « Le logement, pilier d'une réindustrialisation durable en Hauts-de-France », fait bien sûr référence aux grands projets industriels de la région, ainsi qu'à notre stratégie ambitieuse en faveur du logement abordable et durable. Dans le contexte compliqué que nous connaissons, notre action est essentielle pour la qualité de vie et le pouvoir d'achat des salariés. ”

À Tourcoing (59), la résidence Flocon - 3F Notre Logis.



À Bourbourg (59), ensemble composé de 25 logements et d'un pôle médical - Flandre Opale Habitat.



À Saint-Leu-d'Esserent (60), 80 logements acquis en VEFA auprès de Linkcity - Clésence.



À Compiègne (60), renouvellement urbain dans le quartier du Camp des Sablons - Clésence.



À Arras (02), réhabilitation réalisée dans le cadre d'Action Cœur de Ville.



À Villeneuve-d'Ascq (59), résidence pour étudiants, apprentis et jeunes actifs - 3F Résidences.



## FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR FAVORISER L'EMPLOI

Impactés fortement par la crise du logement, trop de ménages renoncent à une opportunité professionnelle qui impliquerait un déménagement. Pour 50 % d'entre eux<sup>1</sup>, c'est le montant des loyers qui les empêche de mettre en place un projet de mobilité. Le parcours résidentiel des locataires est aujourd'hui trop souvent dans une situation de blocage qui aggrave encore la pénurie de l'offre. Pour que le logement ne soit pas un frein à l'emploi, Action Logement met en place des solutions au bénéfice des salariés, des entreprises et des territoires. C'est ce lien emploi-logement qui est le socle de sa mission depuis soixante-dix ans, notamment dans les Hauts-de-France.

Agir en faveur du lien emploi-logement, c'est construire et réhabiliter des logements abordables et durables à proximité des zones d'emploi et en réponse aux besoins locaux, c'est accompagner les salariés aux revenus modestes dans leur mobilité résidentielle et professionnelle en leur proposant des aides et des services pour leur permettre de se loger près de leur travail, ou encore de se maintenir dans leur logement en cas de difficulté. C'est également contribuer au développement de la production en soutenant le secteur avec des financements pour l'ensemble des bailleurs. C'est aussi accompagner les entreprises dans le cadre de recrutements ou de missions de mobilité, et répondre aux besoins des territoires pour l'accueil et le logement de nouveaux salariés. Agir en faveur du lien emploi-logement, enfin, c'est contribuer à l'activité de la filière du bâtiment ainsi qu'au développement économique et à l'équilibre social des territoires.

### DÉVELOPPER L'OFFRE AU PLUS PRÈS DES BESOINS

Pour accompagner une région marquée notamment par la réindustrialisation considérée comme une opportunité de redynamisation économique et de création d'emplois, le groupe Action Logement développe une offre de logements abordables au plus près des besoins et des spécificités territoriales. Au cœur de Valenciennes Métropole, à Hergnies (59), Clésence inaugurerait en septembre 30 logements acquis en VEFA auprès

de Novalys. Cette opération a été réalisée dans le cadre d'un partenariat avec Valenciennes Métropole, qui prévoit d'autres projets tels que la livraison en VEFA de 18 logements en 2024 ainsi que 4 projets Action Cœur de Ville en cours d'étude et totalisant 50 logements. En octobre, dans le bassin d'emploi de Roubaix -Tourcoing, 3F Notre Logis inaugurerait à Tourcoing (59), au sein de la résidence Flocon, 62 logements acquis en VEFA auprès d'Icade.

### PRIORITÉ AUX ZONES D'EMPLOI

Dans le secteur de la Communauté urbaine de Dunkerque, pour répondre aux besoins de logements liés à l'implantation d'entreprises telles que Verkor, Clarebout ou SNF, Flandre Opale Habitat s'est engagée, en partenariat avec le MEDEF Côte d'Opale, à développer sa production avec plus de 700 logements par an pendant trois ans dans un périmètre de 30 minutes autour des gigafactories<sup>2</sup>. L'ESH prévoit par exemple de livrer, fin 2023, 25 logements et un pôle médical à Bourbourg (59). Dans l'Oise, à l'automne, Clésence livrait à Compiègne 51 logements dans le cadre du renouvellement urbain du quartier du Camp des Sablons, à Margny-lès-Compiègne les 85 logements de la résidence les Terrasses de la Prairie, et inaugurerait à Saint-Leu-d'Esserent 80 logements acquis en VEFA auprès de Linkcity. Dans le cadre d'Action Cœur de Ville, Action Logement Services a contribué au

## 30 000 logements pour l'emploi

Le 29 juin dernier, Action Logement adoptait un plan de soutien au secteur de l'immobilier et de la construction, visant à acquérir 30 000 logements neufs auprès des promoteurs confrontés à une crise d'une ampleur inédite. Une réponse robuste et responsable aux acteurs de la filière du logement, afin de maintenir une offre de logements abordables soutenue et favoriser l'accession à la propriété pour les salariés locataires.

Dans le cadre de cet Appel à manifestation d'intérêt (AMI), le Groupe met en place une plateforme internet entre le 11 juillet 2023 et le 31 mars 2024, pour permettre aux promoteurs de déposer leurs propositions de vente. Pendant cette période, les filiales immobilières du Groupe intervenant dans les Hauts-de-France analysent les logements proposés à la vente en vue de leur acquisition.

financement d'opérations livrées cet été à Laon (02) et à Arras (62), et du projet en cours de 32 appartements à Liévin (62).

### JEUNES ET SALARIÉS EN MOBILITÉ : DES SOLUTIONS SPÉCIFIQUES

En octobre, Clésence réaffirmait son engagement à soutenir le développement de l'accession abordable, avec le Bail réel solidaire (BRS) en zone tendue et l'habitat modulaire en zones rurales et péri-urbaine. À l'horizon 2025, l'ESH ambitionne de commercialiser 150 logements en BRS dans le Nord de l'Île-de-France, dans l'Oise, l'Amiénois et la Métropole lilloise.

L'habitat modulaire fabriqué hors-site offre une solution économique, peu énergivore, alliant rapidité de construction, transportabilité et adaptabilité à l'évolution des besoins. Développée avec le groupe ADELI, elle est issue du recyclage de containers maritimes et peut aussi bénéficier à la location, pour les salariés en mobilité. C'est le cas dans le cadre du chantier Canal Seine-Nord Europe (CSNE), où elle sera déployée pour Présos, Service de prévention et de santé au travail interentreprises (SPSTI), qui disposera d'un cabinet modulaire. Clésence propose également cette solution pour loger les salariés du chantier.

Pour faciliter l'accès à la formation et l'insertion professionnelle dans la Métropole européenne de Lille, 3F Résidences livrait en juillet une opération de transformation de bureaux en logements réalisée avec la Foncière de Transformation Immobilière (FTI) et Eiffage Immobilier : située à Villeneuve-d'Ascq (59), cette résidence gérée par l'ARPEJ propose 189 logements pour étudiants, apprentis et jeunes actifs. À Boulogne-sur-Mer (62), Flandre Opale Habitat prévoit de livrer à partir de septembre prochain 23 logements pour étudiants dans le cadre d'une convention avec la Maison des apprentis et des alternants de la Côte d'Opale et des Hauts-de-France (MALCO HDF).

### ACCOMPAGNER LES SINISTRÉS DU PAS-DE-CALAIS

Face aux événements climatiques de l'automne, le groupe Action Logement s'est mobilisé pour apporter des réponses concrètes aux salariés sinistrés. Afin d'intervenir en temps quasi réel avant la prise de relais par d'autres organismes tels que les assurances, il a mis en place un dispositif comprenant un accueil dédié sur le site internet et par messagerie, un diagnostic personnalisé, la délivrance d'aides ou de services, ainsi que la mise à disposition de logements temporaires meublés. ●

<sup>1</sup> CRÉDOC, enquête « Conditions de vie et aspirations des Français », janvier 2023; <sup>2</sup> usines de très grande taille dédiées à la production de batteries et moteurs pour voitures électriques.

### Dans votre région

- 886 M€ investis par Action Logement<sup>1</sup>
- 2 052 762 salariés<sup>2</sup>
- 3 139 entreprises cotisantes<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Comprend les investissements 2022 des filiales immobilières du Groupe, les aides délivrées aux salariés, le financement de bailleurs hors Groupe (hors subventions à l'ANRU et au FNAP).  
<sup>2</sup> Salariés des établissements actifs au 31/12/2021 (source: Insee).  
<sup>3</sup> Entreprises ayant versé la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) en 2022.

70 ans  
Faire le lien entre le logement et l'emploi depuis

### À ROUBAIX, BERCEAU DU « 1% LOGEMENT »...



Dans l'un des principaux bassins d'emploi de la région, un lieu de vie inédit ouvrira ses portes en janvier 2024 pour faciliter l'accès au logement, et favoriser ainsi l'accès à l'emploi et à la formation d'une population particulièrement exposée aux difficultés économiques. Clésence livrera Les Résidences, ensemble composé d'une résidence pour jeunes actifs et étudiants de 149 places, gérée par l'ARPEJ, et d'une résidence en coliving de 109 chambres pour jeunes actifs et familles monoparentales, gérée par l'AFEV et Résid'UP. ●

## LES 17 ÉTAPES CLÉS D'ACTION LOGEMENT

En 2023, Action Logement célèbre son 70<sup>e</sup> anniversaire. Depuis sept décennies, Action Logement construit, réhabilite et finance des logements abordables, accompagne les salariés dans leur parcours résidentiel et contribue aux politiques publiques du logement, facilitant ainsi l'accès au logement pour favoriser l'emploi et participant au développement des territoires. Retour sur les étapes clés de l'histoire d'un acteur majeur du logement social en France.

● **1953**

**L'État rend obligatoire la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC),** collectée localement par les Comités interprofessionnels du logement (CIL).

● **1968**

**Création de l'Union nationale interprofessionnelle du logement (UNIL)** qui fédère l'ensemble des CIL. Puis en 1971, passage du taux de la PEEC de 1 à 0,9 % de la masse salariale.

● **1974**

**Restauration du taux de 1 %.** Une partie de la PEEC doit être réservée à la construction de logements sociaux pour les actifs provenant de l'immigration.

● **1988**

**Création de l'Agence nationale pour la PEEC (ANPEEC).** Son rôle est de garantir le bon emploi des fonds du « 1 % logement », avec le concours des Partenaires sociaux.

● **1997**

**Création de l'UESL (Union d'économie sociale du logement)** en tant que tête de réseau et instance de tutelle des CIL.

● **2001**

**Financement par le « 1 % logement » de la politique de rénovation urbaine** portée par l'État.

● **2002**

**Création de Foncière Logement** qui met en œuvre une politique de diversification et de renouvellement de l'offre locative, tout en constituant un patrimoine immobilier au bénéfice des régimes de retraite complémentaires du secteur privé (AGIRC et ARRCO).

● **2016**

**Lancement de Visale, dispositif proposé à tous les jeunes de moins de 30 ans** et qui garantit aux propriétaires de logements du parc privé jusqu'à 36 mois de loyers impayés.

● **2015**

**Le Conseil d'administration décide d'engager une réforme d'Action Logement** afin de constituer un Groupe national, inscrit dans l'économie sociale et solidaire. Signature d'une convention avec l'USH confirmant le principe d'universalité et d'équité qui préside aux relations entre Action Logement et l'ensemble des bailleurs sociaux.

● **2014**

**Convention quinquennale 2015-2019.** Signée le 2 décembre 2014 entre l'État et Action Logement, elle consacre le retour à la contractualisation de l'emploi des fonds issus de la PEEC et fixe 4 objectifs stratégiques pour la période.

● **2009**

**Lancement de la nouvelle identité du « 1 % logement »:** « Action Logement, les entreprises s'engagent avec les salariés ». Nouvelle organisation du réseau des CIL qui passe de 100 à 27 CIL.

● **2008**

**Accélération de la production de logements et première transformation pour Action Logement** avec la signature du Protocole national interprofessionnel (PNI), pour produire 30 000 logements économiquement accessibles supplémentaires par an.

● **2017**

**La réforme d'Action Logement aboutit à la mise en place d'un Groupe unique** composé de trois entités principales, Action Logement Groupe, Action Logement Services, et Action Immobilier, auxquelles s'ajoutent l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) et Foncière Logement.

● **2018**

**L'État, le groupe Action Logement et l'ANRU signent une nouvelle convention portant** sur le financement du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et sur celui du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

● **2019**

**Lancement du Plan d'investissement volontaire (PIV):** les Partenaires sociaux mobilisent sur cinq ans une enveloppe de 9 milliards d'euros pour faciliter l'accès au logement des salariés et favoriser leur mobilité, tout en soutenant la production et la réhabilitation de logements.

● **2021**

**Signature d'un avenant au PIV pour renforcer, au lendemain de la crise sanitaire,** l'accompagnement des salariés ainsi que le soutien à la reprise économique et à la construction, au service de l'attractivité des territoires.

● **2023**

**Le Groupe paritaire célèbre 70 ans d'engagements tenus. Les différentes entités du Groupe mettent en œuvre le Plan pour les économies d'énergie et la décarbonation,** en réponse aux enjeux climatiques et environnementaux. ●