En action pour le logement

Décembre 2023

ÎLE-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'accentuent, 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 d'Île-de-France a tenu sa Convention annuelle le 12 décembre à La Maison de la RATP, dans le 12e arrondissement de Paris (75). 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 des thèmes du défi environnemental et du lien emploi-logement, en présence de Valérie Pécresse, Présidente de la Région, et de Jean Castex, Président-directeur général du groupe RATP.

Marie-Christine Oghly (MEDEF)
Présidente du Comité régional Action Logement

« Notre objectif est ambitieux et nous serons en avance sur la réglementation pour respecter nos engagements : diminuer de 55 % nos émissions carbone en 2030 et tendre vers la neutralité à l'horizon 2040. Nous nous engageons aussi à l'organisation de filières bas-carbone régionales. Nous entendons être exemplaires et nous mobiliser, plus que jamais, au service du logement abordable et durable. »

Géraldine Carbonell (CFDT)
Vice-présidente du Comité régional Action Logement

« En Île-de-France, nous agissons en faveur des ménages en situation de précarité énergétique et pour contribuer à éradiquer les passoires thermiques. Nous visons la classe C dès 2030 pour l'ensemble de notre parc immobilier. Notre Plan pour les économies d'énergie et la décarbonation prévoit aussi d'accompagner les locataires, face à la hausse des prix de l'énergie, en leur donnant les clés d'une consommation plus responsable. »

Action Logement Île-de-France
21, quai d'Austerlitz - CS 51456 - 75643 Paris Cedex 13
île-de-France@actionlogement.fr

ActionLogement
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

À Vémars (95), l'une des 5 résidences inaugurées en juillet – Clésence.

© Anteale pour Clésence

À Meudon-la-Forêt (92), ensemble de 22 logements – Erigere.

© Erigere

Résidence Léo Lagrange, Sainte-Geneviève-des-Bois (91) – Plurial Novilia.

© Agence Coste Architectures

À Versailles (78), la résidence Les Allées de la Providence – Seqens.

© DR

FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR FAVORISER L'EMPLOI

Première région économique française, l'Île-de-France concentre près d'un quart des emplois salariés[1] et près d'un tiers des demandes de logement social[2]. Dans un territoire marqué par des déséquilibres habitat-emploi tels que des prix de l'immobilier parmi les plus chers et des temps de trajet domicile-travail parmi les plus longs, une demande croissante de logements et un manque de foncier, les enjeux liés au développement du logement abordable n'ont jamais été aussi forts, accentués par un contexte d'inflation, de hausse des prix, et de crise du logement. Trop de ménages renoncent à une opportunité professionnelle qui impliquerait un déménagement. Le parcours résidentiel des locataires est aujourd'hui trop souvent dans une situation de blocage qui aggrave encore la pénurie de l'offre. Afin que le logement ne soit pas un frein à l'emploi, Action Logement est particulièrement mobilisé en Île-de-France pour mettre en place des solutions au bénéfice des salariés, des entreprises et des territoires. Et agir ainsi en faveur du lien emploi-logement, le socle de sa mission depuis soixante-dix ans.

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

En juillet, **Clésence** inaugurait **160 logements** dans le bassin d'emploi de Roissy, à Vémars (95). Soit 5 résidences réalisées dans le cadre de la convention avec le Comité Habitat[3] pour loger les salariés des entreprises du secteur des aéroports parisiens. Dans les Hauts-de-Seine, à Meudon-la-Forêt, **Erigère** livrait en septembre **22 logements**, et dans l'Essonne, à Sainte-Geneviève-des-Bois, **Plurial Novilia** poursuit la construction des **60 logements** de la résidence Léo Lagrange. Dans les Yvelines, à Versailles, **Seqens** inaugurait en septembre la résidence Les Allées de la Providence, **27 logements** et 3 locaux d'activité acquis en VEFA auprès de E&L Promotion; et à Carrières-sur-Seine, **Seqens Accession** a finalisé la commercialisation de **53 logements** dont 9 en accession abordable (Bail réel solidaire), pour une livraison en 2025.

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

Activités en croissance, la réhabilitation et la transformation du bâti existant apportent une solution à la pénurie de foncier et au développement de l'offre. Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement urbain (NPNRU), cofinancé par **Action Logement Services** à hauteur de 72 %, **in'li** poursuit à Epinay-sur-Seine (93) une opération de démolition-reconstruction de **93 logements**, dont 75 % en locatif intermédiaire; et à Gennevilliers (92), **Foncière Logement** livrait à partir d'octobre **55 logements** dont 35 en accession à prix maîtrisé. Spécialiste de la transformation de bureaux en logements, **la Foncière de Transformation Immobilière (FTI)** réalise avec **Immobilière 3F** un programme de **75 logements** à Jouy-en-Josas (78), dont la livraison est prévue début 2025.

REDYNAMISER LES VILLES MOYENNES

Cofinancé par **Action Logement Services**, le programme national Action Cœur de Ville contribue à redynamiser les villes moyennes en réhabilitant des logements vacants pour les salariés des entreprises locales. Avec 41 programmes, soit 1210 logements, financés dans la région pendant la première phase 2018-2022, le dispositif poursuit son déploiement. À Limay (78), **Logeo Seine** réhabilite un bâtiment classé qui permettra de remettre sur le marché locatif **6 logements** en 2024.
Par ailleurs, **Foncière Logement** accélère le déploiement en Île-de-France de son dispositif **Digneo** de lutte contre l'habitat indigne, en signant en novembre un accord foncier avec la Ville de Villiers-le-Bel (95), prévoyant l'acquisition de **26 logements** dans le centre ancien.

DES SOLUTIONS SPÉCIFIQUES POUR LES JEUNES

Pour aider les étudiants et les jeunes actifs à se loger, le Groupe propose des résidences adaptées, aux loyers abordables et flexibles. À Pierrefitte-sur-Seine (93), **Espacil Habitat** inaugurait en novembre la résidence Suzanne Citron, **147 logements** pour étudiants, et à Noisy-le-Sec (93) **3F Résidences** ouvrait en août une nouvelle résidence mobilité gérée par Montempô: **108 logements** pour l'hébergement temporaire de salariés en mobilité, qu'ils soient alternants, apprentis, saisonniers, en CDD ou en CDI en période d'essai. En septembre, à Corbeil-Essonnes (91), **Seqens, Seqens Solidarités et la FTI** livraient une résidence pour étudiants de **108 logements** issue de la transformation de bureaux. C'est également en septembre qu'une nouvelle résidence étudiante de **127 logements** gérée par l'ARPEJ ouvrait ses portes à Suresnes (92), après une opération de reconversion de bureaux portée par **la FTI** et Logirep. Pour favoriser l'insertion professionnelle, **L'apes** déploie le dispositif Pack emploi-logement avec cinq bailleurs sociaux d'Île-de-France parmi lesquels **Seqens** et **in'li**, et avec l'appui de la Ligue des Jeunes Talents, de la Fondation Mozaïk, et de l'association Nos quartiers ont du talent. La quatrième opération a démarré en novembre à Aubervilliers (93).

[1] Insee; [2] Sur un total de plus de 2,4 millions de demandeurs de logement social en France en 2022, selon l'Institut Paris Région, il y a 783 000 demandeurs de logement social en 2022 en Île-de-France; [3] Association créée à l'initiative du Groupe ADP en 1995.

30 000 logements pour l'emploi

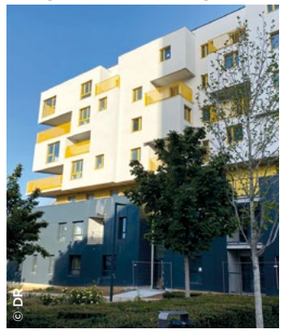
Le 29 juin dernier, Action Logement adoptait un plan de soutien au secteur de l'immobilier et de la construction, visant à acquérir 30 000 logements neufs auprès des promoteurs confrontés à une crise d'une ampleur inédite. Une réponse robuste et responsable aux acteurs de la filière du logement, afin 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 en Île-de-France analysent les logements proposés à la vente en vue de leur acquisition.**

À Epinay-sur-Seine (93), opération de démolition-reconstruction – in'li.

© Thibaud Babled Architectures - Paul Manhez

À Gennevilliers (92), opération de 55 logements - Foncière Logement.


© DR

Résidence pour étudiants à Pierrefitte-sur-Seine (93) – Espacil Habitat.

© DR

Résidence mobilité à Noisy-le-Sec (93) – 3F Résidences.

© Alexis Toureau

Dans votre région

- **3 417 M€** investis par Action Logement[1]
- **6 180 690** salariés[2]
- **9 594** entreprises cotisantes[3]

[1] 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).
[2] Salariés des établissements actifs au 31/12/2021 (source: Insee).
[3] 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

123 MÈTRES DE HAUTEUR SUR LA CAPITALE

© Antoine Siguin

Les Orgues de Flandre constituent un ensemble emblématique de 1038 logements construits en 1973 et 1980 dans le quartier de La Villette, à Paris, par l'architecte Martin Schulz van Treeck. La tour Prélude, le plus haut immeuble d'habitation de la capitale avec ses 123 mètres de hauteur et ses 252 logements, ainsi que la tour Sonate, ont bénéficié d'une réhabilitation lourde réalisée par **Immobilière 3F** en 2018.

ZOOM SUR LE VAL-DE-MARNE

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

MOBILISÉS POUR LA REQUALIFICATION URBAINE

À l'occasion du Salon des maires, le 23 novembre dernier, **Seqens** et **3F** ont signé avec la Ville de Fresnes (94) une convention engageant un vaste programme de démolition-reconstruction du quartier de La Lutèce, à proximité de la nouvelle ZAC Charcot-Zola. Sur le site, Seqens est propriétaire de 205 logements locatifs sociaux et de locaux commerciaux, tandis que 3F est propriétaire d'un ancien foyer de travailleurs migrants de 266 places, aujourd'hui inoccupé. L'opération de rénovation urbaine permettra de requalifier intégralement le quartier de La Lutèce (environ 25 000 m²) et de renforcer son intégration dans le tissu urbain environnant. Elle prévoit la déconstruction des logements existants, la reconstruction d'un ensemble de **205 logements** locatifs sociaux et de **150 logements** en accession sociale, ainsi qu'une offre commerciale. La résidentialisation des futurs ensembles est également programmée, ainsi que la création de circulations douces et de places de parking. À chaque étape, une démarche de réemploi des matériaux sera déployée. Les travaux démarreront au second semestre 2024 avec la démolition de l'ancien foyer de travailleurs.

LE GROUPE ACTION LOGEMENT DANS LE VAL-DE-MARNE, C'EST :

- **18 812 ménages accompagnés** (dont **3 806** nouveaux ménages logés, **7 679** garanties Visale accordées, **5 487** aides à la mobilité délivrées) **pour un montant de 25,2 millions d'euros**.
- **44 873 ménages logés dans le parc** d'Action Logement Immobilier.
- **15 364 inscrits sur la plateforme** d'offres de logement social pour les salariés (AL-in.fr).
- **102,4 millions d'euros mobilisés** pour soutenir les bailleurs du territoire, soit 15 % des financements accordés en Île-de-France.
- **13 filiales immobilières du Groupe proposant des logements sur le territoire :** 3F Résidences, Clésence, Coop Habitat Francilien, Erigère, Espacil Habitat, Foncière Cronos, Foncière Logement, Immobilière 3F, in'li, Logeo Seine, Plurial Novilia, Seqens, Seqens Solidarités.
- **1 282 autorisations de construire** des logements sociaux **et 819 autorisations de construire** des logements intermédiaires.
- **La mise en chantier de 1 643 logements et la réhabilitation de 2 019 logements** par les filiales immobilières du Groupe, ce qui correspond à un montant d'investissement de **296 millions d'euros.**

Aides accordées sous conditions ; chiffres Action Logement 2022

RECONSTRUIRE POUR MIEUX LOGER

À Vincennes (94), rue de Belfort, **Immobilière 3F** livrait en juillet une résidence de **25 logements** locatifs sociaux réalisée en maîtrise d'ouvrage directe. Acquis dans le cadre du rachat de patrimoine de l'OPH de Vincennes, les bâtiments existants, en très mauvais état, ont dû être démolis pour laisser place à la construction d'une résidence neuve en forme de L, bénéficiant d'un jardin arboré et de performances énergétiques en avance sur la règlementation actuelle : certifications NF Habitat HQE, Énergie Positive niveau 2 et Réduction Carbone niveau 1 (E+C-) et RT2012 – 20 %.

© 3F - DR

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

INAUGURATIONS D'AUTOMNE

Partenaire engagé des communes du Val-de-Marne pour y développer l'offre de logements abordables, **Seqens** dispose d'un parc de 8 500 logements dans le département, où elle a inauguré plusieurs programmes en septembre. Dans le centre-ville du Plessis-Trévise, la nouvelle résidence de **60 logements** collectifs, 38 en locatif social et 22 en locatif intermédiaire, a été réalisée en maîtrise d'ouvrage directe. Composée de 3 bâtiments, elle est certifiée NF Habitat HQE et bénéficie de la réglementation thermique RT2012 – 10 %. À Saint-Maurice, commune limitrophe du bois de Vincennes, la résidence Madeleine Brès comprend **19 logements** du studio au 4 pièces, et un cabinet médical en rez-de-chaussée. Réalisée en maîtrise d'ouvrage directe, elle est certifiée NF Habitat HQE et RT2012 – 20 %.

© DR

La semaine d'inaugurations dans le Val-de-Marne s'est achevée à Fontenay-sous-Bois, avec les résidences Wood Park et La Place des Alouettes, réalisées en co-maîtrise d'ouvrage directe avec Cogedim. L'ensemble est composé de **33 logements** Seqens en locatif social et de **49 logements** Cogedim en accession sociale. Une offre nouvelle bénéficiant de performances énergétiques en avance sur la règlementation actuelle, avec les certifications RT2012 – 20 % et 30 %, et NF Habitat HQE 7*. Seqens propose 540 logements dans cette commune du Sud-Est parisien.

© DR

UTILITÉ SOCIALE

DES SOLUTIONS POUR LES PLUS FRAGILES

À l'occasion de la Semaine nationale des pensions de famille, **3F Résidences** a inauguré le 13 octobre à Thiais (94) une opération de restructuration-extension composée d'une pension de famille de 35 logements gérée par l'Armée du Salut et d'une résidence sociale de 11 places pour femmes isolées. Le principe des pensions de famille est d'offrir à des personnes ayant connu la rue, un logement autonome, un cadre de vie collectif à taille humaine et un accompagnement social adapté. Présenté en juin dernier par le gouvernement, le plan « Logement d'abord 2 » prévoit d'ici 2027 10 000 places supplémentaires dans les pensions de famille, pour contribuer à lutter contre la grande exclusion. 3F Résidences participera à la création de cette offre, avec l'objectif d'augmenter son parc de 50 %. Déjà propriétaire de 34 entités représentant près de 800 logements, 3F Résidences poursuit activement le développement de ces logements adaptés, conçus en partenariat avec les gestionnaires : 12 opérations sont en chantier ou en cours de montage sur le territoire national, soit plus de 310 nouveaux logements.

© 3F - DR

PRODUCTION BAS-CARBONE

DÉVELOPPER LA CONSTRUCTION HORS-SITE

Pour développer la construction hors-site en Île-de-France, mais aussi pour structurer la filière, **3F**, Grand Paris Aménagement, la Société du Grand Paris, Adoma, Grand Paris Habitat, EPA France, ADP, la RATP, SNCF Immobilier et l'ordre des architectes d'Île-de-France ont signé le 18 octobre une Charte pour le développement de la construction hors-site, avec à l'appui un référentiel. Déplacer une partie de la construction en dehors du chantier, fabriquer en usine ou en atelier les éléments d'un bâtiment pour les assembler ensuite sur le chantier : la construction hors-site permet d'optimiser les coûts et le temps des projets, de réduire les nuisances pour les riverains et d'améliorer les conditions de travail, pour produire un immobilier bas-carbone et respectueux de l'environnement. Et parce qu'il est indispensable de fédérer tous les acteurs de la filière hors-site française, l'association Filière hors-site France a également été créée.

NOTRE HISTOIRE

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

LES 17 ÉTAPES CLÉS D'ACTION LOGEMENT

En 2023, Action Logement célèbre son 70e 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).

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.

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.

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.

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.

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.

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.

ActionLogement
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

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

21 quai d'Austerlitz CS 51456 - 75643 Paris Cedex 13
groupe.actionlogement.fr @ActionLogement Action Logement
Direction de la Communication Groupe – © Action Logement décembre 2023
Crédits photos en page 1 : Jean Chiscano ; Marcos Javier Lazo Barco.