En action pour le logement

Décembre 2023

OCCITANIE

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'Occitanie a tenu sa Convention annuelle le 30 novembre à la Cité internationale Université de Toulouse (31) réalisée par **La Cité Jardins**. 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 suivant : « Lien emploi-logement et décarbonation : les enjeux pour 2030 ».

Guy Durand (MEDEF)
Président du Comité régional Action Logement

« Depuis soixante-dix ans, Action Logement porte la mission de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Pour ce faire, nous avons dû constamment nous adapter aux évolutions des entreprises, des collectivités, du contexte environnemental, et, plus récemment, des méthodes de travail. Aujourd'hui, dans un marché du logement en profonde crise, il nous appartient malgré tout de maintenir le cap de la décarbonation dans nos activités de rénovation et de construction, en accentuant nos coopérations et notre capacité d'innovation. »

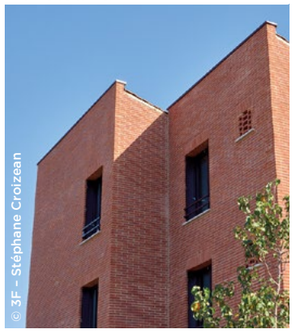
Alexia Cailloux (CFE-CGC)
Vice-présidente du Comité régional Action Logement

« En région Occitanie, de nombreuses entreprises sont confrontées à des difficultés de recrutement, notamment dans les métiers en tension. Certains talents doivent être sourcés de plus en plus loin et dans un marché de l'immobilier en contraction, la difficulté à loger ces nouveaux arrivants constitue un frein à l'embauche. Il est donc primordial pour Action Logement de diversifier son offre pour ces publics en accès à l'emploi, et d'accompagner la nouvelle relation au travail des jeunes embauchés avec des offres innovantes. »

Action Logement Occitanie
8, avenue José-Cabanis – 31130 Quint-Fonsegrives
occitanie@actionlogement.fr

ActionLogement
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

À Seilh (31), la résidence Castel Mew – 3F Occitanie.


© 3F – Stéphane Croizean

À Cornebarrieu (31), la résidence Carré Flore – 3F Occitanie.

© 3F – Stéphane Croizean

À Saint-Alban (31), la résidence Le Cottage – Promologis.

© DR

À Noé (31), la résidence Faugères après sa reconstruction – La Cité Jardins.

© DR

À Montpellier (34), réhabilitation et transformation d'usage – Promologis.

© DR

À Toulouse (31), les Halles de la Cartoucherie.

© DR

À Montpellier (34), la résidence Croix Verte (RHVE) – in'li Sud-Ouest.

© in'li Sud-Ouest

À Agde (34), transformation de l'ancien hôpital Lachaud – La Cité Jardins.

© DR

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[1], 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 en région Occitanie.

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 l'activité économique qui continue de progresser en Occitanie, notamment avec la reprise du secteur aéronautique, le groupe Action Logement développe une offre abordable au plus près des besoins locaux, en priorité dans les zones d'emploi des deux métropoles régionales, Toulouse (31) et Montpellier (34). À Seilh (31), **3F Occitanie** livrait en octobre et en novembre les **7 maisons** en Prêt social location-accession (PSLA) de la résidence Castel Mew. Elles ont été acquises en VEFA par **3F Occitanie**, tout comme les **26 logements** au sein de la résidence Carré Flore, dont la livraison à Cornebarrieu (31) a eu lieu en septembre. À Saint-Alban, au nord de Toulouse, **Promologis** livrait à l'automne la résidence Le Cottage composée de **41 logements** dont 10 en accession sociale, et en juin, la résidence Vivation - Stream Garden, une offre nouvelle de **28 logements** locatifs sociaux dans le Pays toulousain, à Villeneuve-Tolosane. À Noé (31), **La Cité Jardins** poursuit l'opération de déconstruction-reconstruction de la résidence Faugères, qui permettra de passer de 30 à **35 logements** et d'une étiquette énergétique F à A. Fin septembre, **Promologis** achevait à Montpellier, au cœur du quartier des Beaux-Arts, la réhabilitation d'une ancienne maison de maître transformée en **6 logements** locatifs sociaux.

RAPPROCHER DOMICILE ET TRAVAIL

Pour répondre aux besoins des salariés, des entreprises et des territoires, **Action Logement Services** a mis en place une solution innovante en partenariat avec la Région Occitanie, Toulouse Métropole et l'ADEME : **« Mon bureau près de chez moi »**. Ce nouveau modèle de tiers-lieu permet aussi de revitaliser les zones périphériques et de désengorger les métropoles en diminuant les trajets pendulaires. C'est à Toulouse, au cœur de l'écoquartier de la Cartoucherie en lieu et place d'une friche industrielle réhabilitée, que le **premier espace**, les Halles de la Cartoucherie, a été inauguré le 6 septembre. Il sera suivi par l'ouverture d'un **second lieu** à la Cité internationale Université de Toulouse en fin d'année, et d'**un troisième** début 2024 à Gimont (32).

HABITAT SPÉCIFIQUE POUR JEUNES ET SAISONNIERS

Destinées principalement aux salariés en mobilité et aux jeunes actifs, les Résidences hôtelières à vocation d'emploi (RHVE) proposent des solutions adaptées, à la fois abordables et flexibles, pour des séjours en lien avec l'emploi. En novembre, **in'li Sud-Ouest** livrait à Montpellier (34) une RHVE de **137 logements** : la résidence Croix Verte accueille notamment des salariés du secteur médical et paramédical du projet MedVallée. Pour soutenir l'activité touristique de la ville d'Agde (34) avec une offre de logements réservée aux saisonniers, **La Cité Jardins** poursuit la réhabilitation de l'ancien hôpital Lachaud qui sera transformé en **43 studios**. La fin des travaux est prévue fin avril prochain. Dans l'Aveyron, à Rodez, **Action Logement Services** a participé au financement d'une opération de Rodez Agglo Habitat inaugurée le 6 octobre, la résidence Le Parc, **30 logements** T1 pour jeunes actifs.

REDYNAMISER LE CŒUR DES VILLES MOYENNES

À Rodez, **Action Logement Services** contribue également au financement de deux opérations en cours : la construction par Rodez Agglo Habitat de **54 logements**, 25 en locatif social et 29 en Prêt social location-accession (PSLA) et la réhabilitation, par le bailleur social Polygone, de l'ancien centre hospitalier qui sera transformé en **43 logements**.
Action Logement Services intervient aussi dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville qui vise à redynamiser les villes moyennes. À Millau (12), la résidence du Gantier, **36 logements**, a été inaugurée le 22 septembre, et à Cahors (46), la réhabilitation de l'une des 500 maisons médiévales a permis la remise sur le marché de **4 logements**. En contrepartie de ces financements, les logements sont réservés à des salariés d'entreprises locales pour accompagner la dynamique d'emploi du territoire.

[1] *CRÉDOC, enquête « Conditions de vie et aspirations des Français », janvier 2023.*

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 Occitanie analysent les logements proposés à la vente en vue de leur acquisition.**

Dans votre région

- **894 M€** investis par Action Logement[1]
- **2 058 503** salariés[2]
- **2 635** 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

UNIVERSITÉ ET LOGEMENTS À DIMENSION INTERNATIONALE

© Sofiane Bensizerara

Depuis février, la Cité internationale Université de Toulouse accueille des étudiants et des enseignants chercheurs du monde entier au cœur de la deuxième ville universitaire de France. Réalisée par La Cité Jardins et pensée par l'Université de Toulouse, l'opération de réhabilitation a abouti à un ensemble de 383 logements, regroupant une résidence universitaire, une résidence hôtelière, un tiers-lieu universitaire, un espace de coworking, un restaurant et une salle de conférence.

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 ; Hélène Reysseres.