



# En action pour le logement

Décembre 2023

## 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 pour les salariés du territoire, le Comité régional Action Logement de Provence-Alpes-Côte d'Azur - Corse a tenu sa Convention annuelle le 21 novembre au Mucem de Marseille (13). Avec la participation d'élus, de représentants d'entreprises, de collectivités locales et de partenaires, les échanges ont notamment porté sur les enjeux environnementaux en lien avec le logement et le développement économique des territoires.



**Clarisse Bainvel (MEDEF)**  
Présidente du Comité  
régional Action Logement

“ Aujourd'hui, afin de réaliser nos objectifs forts en cette période très compliquée, nous allons intensifier notre coopération avec les acteurs économiques, les entreprises de PACA & Corse, avec les décideurs des territoires pour proposer des logements abordables et de qualité, au plus près de l'emploi, pour les salariés du secteur privé. ”



**Martine Corso (FO)**  
Vice-présidente du Comité  
régional Action Logement

“ Malgré une période difficile où la production neuve est au ralenti, cette convention régionale nous permet de conforter et de renforcer nos actions en faveur des salariés des entreprises. Nous gardons toujours à l'esprit notre ADN : loger pour l'emploi. C'est notre orientation stratégique majeure, qui consiste à fluidifier le parcours résidentiel des salariés en rapprochant le logement et l'emploi. Ces actions contribuent de surcroît à améliorer leur pouvoir d'achat, mais aussi à réduire notre empreinte carbone dans les grandes métropoles de la région. ”

La résidence Vilumia, dans le 11<sup>e</sup> arrondissement de Marseille - 3F Sud.



La résidence Malana, dans le 11<sup>e</sup> arrondissement de Marseille - in'li Paca.



73 nouveaux logements à Manosque, avenue du Luberon - Unicil.



La résidence Les Frênes, à Simiane-Collongue - Unicil.



La résidence sociale pour jeunes actifs à Monteux - 3F Résidences.



À Marignane (13), opération visant à résorber l'habitat indigne - Foncière Logement - Digneo.



## 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 en région Provence-Alpes-Côte d'Azur - Corse.**

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 dans leur mobilité résidentielle et professionnelle en leur proposant des aides et des services pour leur permettre de se loger à proximité de leur emploi, 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 et 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 renforcer l'accueil des salariés bénéficiaires des aides proposées par **Action Logement Services**, les équipes sont réunies depuis mars dans de nouveaux locaux du 3<sup>e</sup> arrondissement de Marseille (13). Présents pour l'inauguration en octobre, Bruno Arcadipane, Philippe Lengrand et Nadia Bouyer, respectivement Président,

Vice-président et Directrice générale d'Action Logement Groupe, ont profité de ce déplacement pour visiter des opérations d'ampleur portées par les entités du Groupe dans la région: constructions, réhabilitations et projets de lutte contre l'habitat indigne.

Dans le quartier Euroméditerranée de Marseille, **3F Sud** a livré en septembre **32 logements** en accession à prix maîtrisé au sein de la résidence Vilumia. Dans le 11<sup>e</sup> arrondissement, **Unicil** va livrer début 2024 en maîtrise d'ouvrage directe la résidence Le Robinson, **28 logements**, après l'ouverture en septembre d'une crèche en rez-de-chaussée. Spécialiste du logement intermédiaire, **in'li Paca** a acquis en VEFA auprès de Bouygues Immobilier la résidence Malana, une opération mixte de **66 logements** en accession et en locatif. La construction se poursuit dans le 11<sup>e</sup> arrondissement.

### PRIORITÉ AUX BASSINS D'EMPLOI

Actif sur d'autres bassins d'emploi de la région, **in'li Paca** va démarrer à Cannes (06), début 2024, la rénovation BBC<sup>2</sup> de la résidence Bret, **98 appartements** en locatif intermédiaire. En octobre, **Unicil** a inauguré dans l'arrière-pays niçois, à Levens (06), la résidence Les Traverses de **52 logements**, et à Manosque (04), une opération de **73 logements** pour accompagner le développement économique de la commune.

## 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 Provence-Alpes-Côte d'Azur - Corse analysent les logements proposés à la vente en vue de leur acquisition.**

À proximité du bassin d'emploi du Pays-d'Aix (13), dans les communes prisées de Saint-Cannat et Simiane-Collongue, **Unicil** a livré au second semestre les **50 logements** mixtes de la résidence intergénérationnelle Le Budéou et les **35 logements** locatifs sociaux de la résidence Les Frênes. À Aix-en-Provence, **Action Logement Services** a contribué à l'opération de la Sacogiva, pour l'acquisition en VEFA auprès de Nacarat des **25 logements** locatifs sociaux de la résidence Aria (travaux en cours, livraison prévisionnelle en juin 2024).

### FAVORISER L'INSERTION PROFESSIONNELLE

Parce qu'agir en faveur du lien emploi-logement implique aussi de favoriser l'insertion professionnelle, surtout celle des jeunes pour qui l'accès au logement est particulièrement difficile, le Groupe propose des solutions adaptées à leurs besoins, avec des loyers et des accompagnements spécifiques, et des durées de location flexibles. Spécialiste des solutions de logement thématiques, **3F Résidences** a notamment livré en mai, à Monteux (84), une résidence sociale pour jeunes actifs, **61 logements** gérés par API Provence. Acquis en VEFA auprès du promoteur AMETIS, la résidence est située dans le nouvel écoquartier Beaulieu qui regroupe des activités économiques et de loisirs (Parcs Wawe Island et Spirou, lac de Monteux).

### LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Dans le cadre de la requalification du centre ancien de Marignane (13), **Foncière Logement** mène, avec le dispositif **Digneo**, une opération multisite visant à résorber environ 30 immeubles d'habitat indigne pour la production à terme de près de 140 logements locatifs intermédiaires et conventionnés. Après l'acquisition d'un terrain, en novembre, auprès de la Société locale d'équipement et d'aménagement de l'aire métropolitaine (SOLEAM), l'opération située rue des Bruyères sera la première mise en chantier de cette intervention en fin d'année 2023, pour une durée de vingt-quatre mois. Ce premier acte prévoit la réalisation de **43 logements collectifs** en locatif intermédiaire. ●

<sup>1</sup> CRÉDOC, enquête « Conditions de vie et aspirations des Français », janvier 2023; <sup>2</sup> Bâtiment basse consommation.

## Dans votre région

- **667 M€** investis par Action Logement<sup>1</sup>
- **1 983 097** salariés<sup>2</sup>
- **2613** 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.



## UNE NOUVELLE VIE POUR LE COUVENT DE LA PROVIDENCE



Monument historique classé, construit à la fin des années 1880 à Gap (05), l'ancien couvent de la Congrégation des Sœurs de la Providence vient d'être transformé par **3F Sud** en 86 logements locatifs sociaux. Livrée en octobre, l'opération de réhabilitation et de transformation d'usage a été effectuée sans modifier l'apparence architecturale extérieure, en lien avec l'architecte des Bâtiments de France. Elle s'inscrit dans le programme national Action Cœur de Ville et dans le nouveau schéma d'aménagement urbain qui prévoit une transformation profonde du quartier. La nouvelle résidence est labellisée NF Habitat Rénovation et bénéficie de l'étiquette énergétique C. ●



## 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. ●