

# **Contribution d'ACTION LOGEMENT Ile-de-France**

## **à la révision du SRHH**

Adresse de correspondance : 21 quai d'Austerlitz - CS 41455 - 75643 Paris Cedex 13

Action Logement Groupe

Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris

ASSOCIATION déclarée à la préfecture de Paris sous le n° W751236716 - SIRET : 824 581 623 00017 - APE : 7010Z

## Sommaire

<b>1. Participer à l'effort de production de l'offre de logement et d'hébergement, et mobiliser toutes les surfaces disponibles .....</b>	<b>3</b>
1.1. Augmenter et diversifier l'offre de logements abordables destinés aux salariés.....	3
1.2. Affiner la territorialisation des besoins au plus près des bassins d'emplois.....	5
1.3. Organisation la gestion en flux au plus près des besoins des territoires .....	6
<b>2. Conforter le lien emploi / logement en Ile de France.....</b>	<b>7</b>
2.1. Une diversité des leviers pour soutenir les parcours de plus en plus complexes .....	7
2.2. Actionner toutes les gammes de solutions de la chaîne du logement .....	7
2.3. La mobilité résidentielle : quelles tendances durables pour l'Île-de-France ?.....	8
2.4. Servir le dynamisme et l'attractivité des entreprises : le télétravail en question .....	9
2.5. Les travailleurs clés.....	9
<b>3. Prévenir et accompagner les difficultés pour les salariés les plus fragiles.....</b>	<b>10</b>
3.1. Les salariés en difficulté .....	11
3.2. Répondre aux besoins des demandeurs prioritaires et reconnus DALO .....	12
3.3. Accompagner les jeunes dans leur recherche de logement, pour améliorer l'accès et le maintien dans l'emploi.....	14
<b>4. Répondre aux objectifs climat et biodiversité à l'échelle du territoire .....</b>	<b>15</b>
<b>5. Contribuer aux enjeux du renouvellement urbain, au service de la mixité sociale et de l'attractivité des territoires .....</b>	<b>17</b>
5.1. Redynamiser les territoires .....	17
5.2. Accompagner la rénovation urbaine.....	18
<b>6. Innover pour s'adapter aux besoins des salariés .....</b>	<b>19</b>
6.1. Soutenir les salariés aidants et les jeunes, à travers les dispositifs de location intergénérationnelle.....	19
6.2. Créer une offre de logement supplémentaire souple et flexible en modulaire.....	20
6.3. Soutenir les salariés en fracture numérique ou en situation d'illectronisme .....	21
<b>7. Action Logement dans les territoires : perspectives.....</b>	<b>22</b>

## 1. Participer à l'effort de production de l'offre de logement et d'hébergement, et mobiliser toutes les surfaces disponibles

### 1.1. Augmenter et diversifier l'offre de logements abordables destinés aux salariés

En Île-de-France, les besoins en logement des salariés sont particulièrement importants : **49% des demandes enregistrées auprès d'Action Logement Services via la plateforme AL'in concernent la région Île-de-France soit 145 000 demandes actives**. Face à une demande soutenue sur le parc locatif social, l'offre est marquée par des taux de rotation et une production neuve en diminution constante depuis plusieurs années. Le marché de l'offre locative économiquement abordable est structurellement sous tension sur notre territoire, avec tous demandeurs confondus un rapport de 1 à 10 entre l'offre et la demande.

La complémentarité et la convergence des actions de l'ensemble des acteurs est déterminante pour faire levier dans un territoire où l'urgence du logement est au cœur des préoccupations des salariés.

Début 2021, dans un contexte marqué par les conséquences de la crise sanitaire, le Groupe Action Logement a amplifié ses interventions en redéployant ses financements pour **accompagner et accélérer la production de logements abordables** afin de répondre aux nouveaux besoins d'habitat et soutenir les jeunes actifs et les ménages à revenus modestes dans leur parcours-logement, tout en confortant la dynamique de rénovation urbaine pour les quartiers prioritaires de la ville.

Ainsi, en plus des financements supplémentaires apportés à l'ANRU (+ 1,4 milliards d'euros de subvention), Action Logement a déployé des enveloppes complémentaires à celles initialement négociées au titre de la convention quinquennale (2018-2022) à hauteur de 920 M€ au total pour 2021 et 2022, dont notamment 525 M€ de subventions. Ce soutien à la production s'inscrit en complémentarité des solutions de financement existantes et proposées aux organismes de logements sociaux pour renforcer leur modèle économique (souscription des titres participatifs émis par les OPH, bonification des prêts de hauts de bilan 2.0 délivrés par la Banque des Territoires) et accompagner la revitalisation de l'habitat des cœurs de villes moyennes et la rénovation urbaine.

En outre, Action Logement a développé conçu **des outils spécifiques afin de répondre à la demande croissante de logements au plus près des bassins d'emploi** : une **foncière dédiée au recyclage de bureaux et locaux d'activité obsolètes** permettant la création d'une offre de logements à loyer maîtrisé en zone tendue ainsi qu'en accession à la propriété ; **l'Opérateur National de Vente**, ayant pour objet d'accompagner les bailleurs sociaux dans leurs objectifs de vente et de favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes en les accompagnant et sécurisant dans le montage de leur projet d'acquisition ; **le dispositif Digneo** pour accompagner les collectivités locales dans la lutte contre l'habitat insalubre ou indigne ; **un financement dédié pour les Organismes de Foncier Solidaire** pour favoriser les politiques d'accession sociale en Bail Réel Solidaire portées par les territoires.

#### **Des financements mis à disposition des organismes de logement social pour développer l'offre :**

**Financer la production de logements locatifs sociaux adaptés à la demande**, principalement sur les secteurs tendus de l'emploi, favoriser le développement équilibré des territoires au travers d'opérations de construction neuve à proximité des zones d'emploi et d'animation des villes, des transport en commun, des services de proximité ou de territoires à enjeux spécifiques, le tout en

contribuant à limiter l'étalement urbain et à agir en faveur du climat constitue le fil rouge de l'intervention d'Action Logement Services auprès des bailleurs sociaux et des territoires.

**Ainsi de 2018 à 2021, Action Logement a apporté son soutien à la production de 67 396 logements familiaux et 13 082 logements thématiques en mobilisant ses financements de droit commun à hauteur de 1,47 milliard d'euros de prêts (dont 77% pour le PLUS/PLAI) et 42,77 millions d'euros de subventions (dont 98% pour le PLUS/PLAI) pour accompagner 2 129 opérations.**

## Zoom sur la production de 2019 à 2021 des filiales immobilières du Groupe Action Logement

Les filiales immobilières du Groupe Action (ESH et in'li) ont largement apporté leur contribution à l'effort de production de logement sociaux et intermédiaires sur le territoire francilien en obtenant 48 940 engagements à construire sur les 3 dernières années dont 39% en 2021.

Pour 2022, l'atterrissage est estimé à 18 335 agréments dont 12 835 pour les ESH du Groupe Action Logement.

En outre, dans le cadre du « Plan d'Investissement Volontaire » (PIV) visant à renforcer l'engagement au service de l'adaptation et de l'amélioration des conditions de logement des salariés à revenus modestes, Action Logement s'est engagé à **financer le déploiement des Organismes Fonciers Solidaires (OFS) qui accompagnent la politique d'accession sociale des collectivités**. L'objectif est de faciliter le développement de l'accession sociale à la propriété des salariés des entreprises dans un contexte où le prix élevé des fonciers ralentit la production d'une offre abordable suffisante. **Ainsi en Île-de-France, depuis 2020, Action Logement a contractualisé avec les OFS de Seqens, des Yvelines et la Coopérative Foncière Francilienne des enveloppes de crédit s'élevant à 24,12 millions d'euros pour 1 608 logements en BRS. De nouvelles réserves d'enveloppe sont en cours de contractualisation notamment avec la Foncière de la ville de Paris. A date, les engagements financiers d'Action Logement Services s'élèvent à 10,8 millions d'euros et ont d'ores et déjà permis la production de 720 logements en accession sociale.**

**A date, l'absence de visibilité concernant les négociations relatives à la nouvelle convention quinquennale ne permet pas de dégager les nouvelles conditions d'intervention du Groupe sur les 5 prochaines années en matière de soutien financier à la production de logements sociaux, intermédiaires et accession sociale.**

## Zoom sur les solutions initiées par Action Logement

### *Accompagner les chantiers du Grand Paris Express par le développement de solutions de logement innovante*

Dans des situations de grand déplacement, **les salariés œuvrant sur les chantiers du Grand Paris Express n'échappent pas aux difficultés pour se loger** en Île-de-France. **En 2018, environ 30 % des salariés travaillant dans le secteur des travaux publics en Île-de-France ne résidaient pas dans la région.**

Pour accompagner cette mobilité, le Groupe Action Logement associé à Residétape s'est mobilisé pour la réalisation de plusieurs projets à l'Hay-les-Roses, Champigny et Bondy **en développant une offre de logements atypique et innovante : des logements sous forme d'occupation temporaire rénovés, meublés et équipés, dans des bâtiments voués à la démolition.** Ces logements sont proposés en colocation pour une durée d'occupation flexible.

Pour le territoire et les entreprises, cette nouvelle offre présente le triple avantage : d'apporter une réponse adaptée et souple aux salariés du bâtiment en situation de grande mobilité, d'exploiter la disponibilité de logements dont la vacance est rendue nécessaire par le projet de démolition et d'aménagement du quartier, de contribuer à la réalisation du projet du Grand Paris Express.

La remise sur le marché de 46 logements (24 à l'Hay les Roses, 13 à Champigny et 9 à Bondy) ont permis environ 150 hébergements temporaires.

Cette forme d'hébergement a donné satisfaction aux salariés concernés : selon une enquête réalisée auprès de 44 locataires présents ou partis dans un des logements éphémères de mai à juin 2021, 88% d'entre eux se sont déclarés satisfaits de la qualité de vie dans le quartier, 93% ont signalé une amélioration de leur pouvoir d'achat et de la qualité de vie au travail. Le temps moyen du trajet domicile-travail a pu être réduit passant de contre 53 min avant leur emménagement à 19 min en moyenne.

**Ce type d'habitat intercalaire est une opportunité de proposer des logements complémentaires aux salariés en mobilité.** En plus de répondre aux difficultés de logements des salariés en mobilité, ces projets permettent d'assurer une vie de quartier jusqu'à sa mutation et la maîtrise des charges liées à la maintenance et à la sécurisation des bâtiments.

## 1.2. Affiner la territorialisation des besoins au plus près des bassins d'emplois

Acteur et opérateur global de l'habitat et du développement territorial, Action Logement entretient un dialogue régulier avec les territoires, particulièrement les intercommunalités cheffes de file des politiques de l'habitat.

Ces échanges prennent place dans les espaces de concertation réunissant les acteurs locaux (CIL, Pilotage PLH, etc) et peuvent conduire à formaliser des partenariats actifs en faveur des dynamiques territoriales sous l'égide du Comité Régional Action Logement. **Ces conventions cadre de territoire**

**permettent entre autres de mener conjointement des études de besoin** auprès des salariés et des entreprises du territoire pour apporter des éclairages complémentaires à la programmation logement (Saint-Quentin-en-Yvelines, Grand Orly Seine Bière, Grand Paris Sud Essonne).

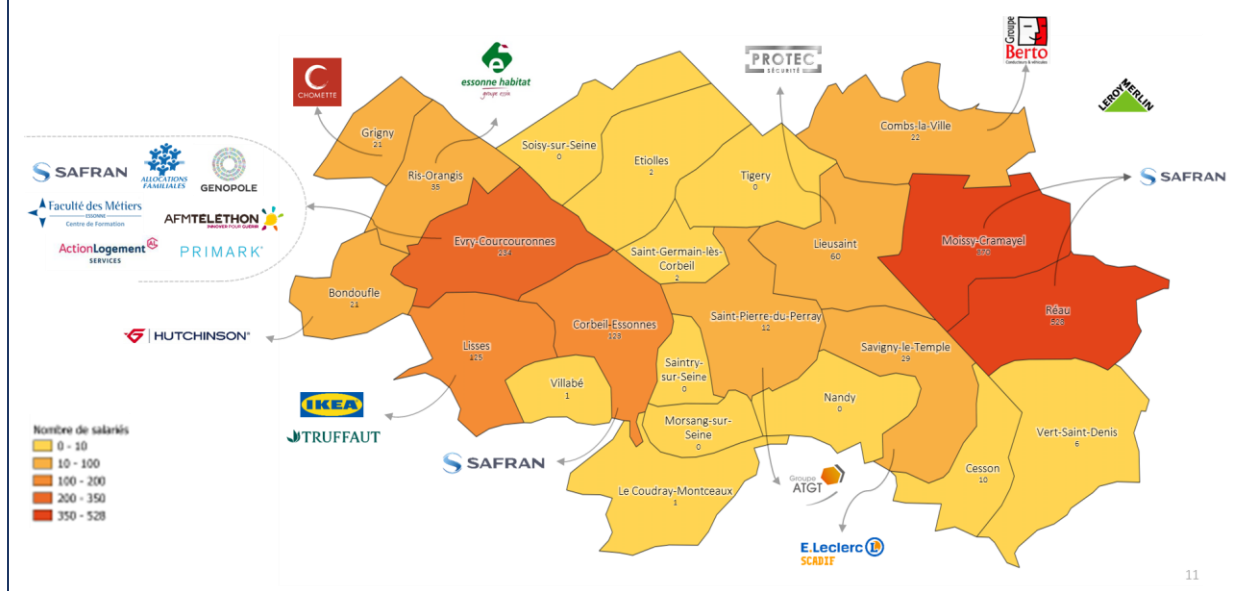
Ces initiatives locales participent à l’articulation des politiques publiques et à la mobilisation de l’ensemble des expertises nécessaires aux stratégies d’habitat (logement, développement économique, mobilité et déplacements, marketing territorial, etc.).

Action Logement Services engagera d’autres initiatives expérimentales recourant à des approches participatives de recensement des besoins et usages des logements, des aspirations résidentielles des habitants pour conforter ou aider aux réajustements de programmation à l’échelle de projets immobiliers ciblés.

## Zoom sur les solutions initiées par Action Logement

### Une étude pour cerner les besoins en logements des salariés de Grand Paris Sud

Une démarche engagée conjointement avec l’agglomération pour mieux apprécier les conditions d’habitat des salariés des entreprises implantées sur le territoire. L’enquête réalisée auprès d’un échantillon de salariés (plus de 1600) et d’entreprises a mis en évidence les stratégies résidentielles des salariés : pour près d’un tiers des répondants, la crise sanitaire a eu un impact sur leurs projets résidentiels. Si le développement d’une offre attractive et abordable concourrait à réduire les mouvements pendulaires, il ressort également de l’étude, pour les salariés qui n’y résident pas, une méconnaissance du territoire et des qualités de son cadre de vie (équipements, loisirs, etc).



### 1.3. Organisation la gestion en flux au plus près des besoins des territoires

La gestion en flux fera l’objet de convention bilatérale entre bailleurs et réservataires. Elle reprendra la part de flux du réservataire, les objectifs indicatifs permettant l’orientation des libérations de logements vers les réservataires ainsi que des indicateurs de suivi. Il s’agit donc d’anticiper l’inscription de ces critères dans les conventions en entamant une réflexion sur les besoins et enjeux du territoire.

Compte tenu des modalités de financement des réservations locatives et de la nécessaire préservation des enjeux de mixité sociale, Action Logement sera attentif à ce que les volumes de logements proposés aux salariés soient bien maintenus dans le cadre du prochain passage à la gestion en flux. A ce titre, Action Logement portera une attention particulière aux conclusions de l’étude sur le mode de calcul du taux de rotation qui sera prochainement menée en application des dispositions du protocole régional en vue de la mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux signé par le Préfet de Région, Action Logement Services et l’AORIF en mars 2022.

## 2. Conforter le lien emploi / logement en Ile de France

### 2.1. Une diversité des leviers pour soutenir les parcours de plus en plus complexes

L'ambition première d'Action Logement, inscrite dans sa stratégie de développement durable, demeure d'innover pour répondre à l'évolution des besoins des entreprises et des salariés. Pour soutenir les salariés à chaque étape de leur parcours logement, Action Logement Services a développé une offre d'aides et de services plurielle.

En 2021, près de **152 000 ménages franciliens ont ainsi bénéficié d'une aide pour accéder et/ou se maintenir dans son logement**, soit une hausse de 11% sur 2020/2021. Pour 63% de ces ménages, les aides et services octroyés relèvent directement de besoins résidentiels induits par un projet de mobilité professionnelle (aides Mobili-Jeune®, Mon Job Mon Logement, Visale).

Les aides financières directement allouées aux ménages salariés représentent pour 2021 **un engagement de 280 millions d'€ en Île-de-France, soit un doublement par rapport à 2020**. Cet accroissement financier reflète la mise en œuvre effective et totale des engagements portés par Action Logement à travers le Plan d'Investissement Volontaire destiné notamment à soutenir le pouvoir d'achat des ménages et à créer les conditions favorables au développement et à l'attractivité des entreprises. Ainsi, 42% des aides ont été délivrées sous forme de subvention tandis que 58% l'ont été sous forme de prêts à taux zéro ou à très faible taux. **Pour plus de la moitié de l'engagement financier, il s'est agi d'aider les salariés dans la réalisation de leur projet d'accession à la propriété** grâce à un prêt aux conditions renouvelées plus attractives (montant relevé à 40 000 € et un taux d'intérêt réduit à 0,5%) considéré comme un quasi-apport personnel. L'effet levier a été d'autant plus effectif en Île-de-France où la tension exercée sur les marchés du logement exclue de nombreux ménages d'une accession à la propriété sécurisée.

### 2.2. Actionner toutes les gammes de solutions de la chaîne du logement

L'engorgement du parc locatif social impose de mettre en œuvre une force de conseil accrue pour accompagner les salariés dans un parcours client renouvelé et ainsi mobiliser ou inventer d'autres leviers et solutions en réponse à leurs besoins. **Une démarche de pédagogie permanente sur l'état du marché locatif social** est portée auprès des salariés et des entreprises.

La stratégie d'Action Logement Services visant à diversifier les solutions proposées pour l'accès à un logement se traduit par la mobilisation de l'ensemble des segments du marché, notamment du logement intermédiaire et du logement libre de la Foncière Logement, dans une exigence de mixité et de fluidification des parcours résidentiels. **Une commercialisation active** de l'offre intermédiaire, libre, en accession sécurisée et en résidences temporaires auprès des entreprises selon les bassins d'emplois a permis d'élargir les solutions proposées par Action Logement Services.

Une diversification des attributions réalisées par Action Logement Services en Île-de-France



## Zoom sur les solutions initiées par Action Logement

### *La mobilisation du parc locatif privé : « Louer Pour l'Emploi »*

Parc d'accueil des nouveaux arrivants, et parc de la mobilité, le secteur du locatif privé occupe une place déterminante dans les parcours résidentiels et professionnels des salariés. En soutien à l'accès à l'emploi des moins de 30 ans et des salariés en mobilité, **Action Logement Services a déployé un dispositif de mobilisation du parc locatif privé dans les communes les plus tendues** (A Abis, B1 et en périmètre ACV) : **Louer Pour l'Emploi**. <https://louerpourlemploi.actionlogement.fr/>

En contrepartie de services de sécurisation et de financements pour des travaux de rénovation énergétique, le propriétaire bailleur s'engage à louer son bien à un salarié proposé par Action Logement Services dans des niveaux de loyers en deçà du prix du marché privé pour une durée comprise entre 3 et 6 ans.

Une étude récente de l'Institut Paris Région alerte sur la situation du parc locatif privé francilien pour lequel un logement sur deux serait interdit à la location en l'absence de travaux de rénovation énergétique<sup>1</sup>. **Face aux perspectives fixées par la Loi Climat et Résilience en matière de rénovation énergétique des logements proposés à la location, les dispositifs de captation du parc locatif privé seront à réinterroger pour répondre aux enjeux volumétriques qui se posent en Ile-de-France.**

## 2.3. La mobilité résidentielle : quelles tendances durables pour l'Île-de-France ?

Les grands projets d'aménagement impulsés en Île-de-France (Grand Paris Express, JO 2024), et plus récemment les crises successives, sanitaire et énergétique, installeront durablement de **nouvelles pratiques et aspirations qui impacteront inévitablement le lien emploi / logement**. L'appréhension des tendances et l'approche prospective du lien emploi / logement figurent ainsi parmi les facteurs clés des stratégies de développement territorial de l'Île-de-France.

Afin de mieux appréhender le lien emploi / logement, et éclairer les stratégies régionales en faveur de l'habitat et de l'attractivité des territoires, **Action Logement a mis en place un Observatoire des Mobilités** avec l'appui du CREDOC. Cet observatoire consacré à la mobilité résidentielle des actifs occupés vise notamment à améliorer, à l'échelle régionale, la connaissance des conditions de logement et des souhaits de mobilité des actifs. Il s'appuie sur une enquête nationale en ligne réalisée auprès d'un échantillon représentatif de la population.

**En Île-de-France, les souhaits de mobilité résidentielle s'affichent en légère baisse par rapport à 2020** (-3 points de 33% à 30%) alors qu'à l'échelle nationale, la proportion d'individus envisageant de déménager dans les 2 ans se stabilise après plusieurs années de diminution (+2 points, de 26% à 28%). **La volonté de disposer de plus d'espace extérieur et les raisons professionnelles** (mobilité professionnelle ou rapprochement du lieu de travail) se hissent parmi les motifs de déménagements les plus fréquemment invoqués (44% et 40%). Les jeunes apparaissent particulièrement mobiles dans leur souhait de déménagement.

Par ailleurs, **les souhaits de mobilité exprimés ne relèvent pas d'un phénomène d'exode urbain**, qui se caractériserait par des flux massifs des villes vers les espaces ruraux. Ainsi, les souhaits de localisation dans les petites ou moyennes villes ou à la campagne sont plus souvent exprimés par les personnes résidant dans de petites unités urbaines (moins de 20 000 habitants) ou dans des communes

<sup>1</sup> Institut Paris Région – Note rapide n°957 – octobre 2022  
Novembre 2022



rurales. Cette préférence s'est renforcée en un an. **Les habitants de l'agglomération parisienne renforcent leur souhait de mobilité en périphérie et non vers les espaces ruraux.**

## 2.4. Servir le dynamisme et l'attractivité des entreprises : le télétravail en question

L'observatoire des mobilités d'Action Logement relève qu'à l'échelle régionale, l'essor du télétravail est significatif parmi les actifs franciliens occupés, la part des personnes en emploi ayant télétravaillé en 2020 s'élève à 59% (45% à l'échelle nationale).

Phénomène conjoncturel étroitement lié aux exigences de sécurité sanitaire, le télétravail, et plus généralement, les nouvelles formes de travail, interrogent de plus en plus les relations entre l'emploi et le logement. Quelles profondes évolutions du monde du travail se dégageront des *expériences vécues voire subies*, au cours de la crise sanitaire et de l'exigence de sobriété foncière et énergétique qui s'annonce ?

Pour Action Logement, ces enjeux se traduisent par l'ambition première inscrite dans sa stratégie de développement durable d'innover pour répondre à l'évolution des besoins des salariés et des entreprises.

Particulièrement pour l'Île-de-France, quels seront les prochains critères de recomposition et de convergences des stratégies résidentielles des salariés et des stratégies d'implantation des entreprises ? Quels nouveaux usages des logements à anticiper et impacts sur l'habitat et l'offre de services à la mobilité proposer ?

Pour mieux mesurer les aspirations et les mutations à l'œuvre, Action Logement a engagé une vaste **enquête sur le travail à distance** auprès d'un échantillon de 3000 actifs avec l'appui méthodologique d'IDHEAL. L'objectif de l'enquête auprès des actifs consiste à mieux comprendre l'impact du télétravail sur le rapport au travail et à l'entreprise, sur le logement des salariés et les mobilités (résidentielles et domicile-travail) ainsi que sur les attentes en matière d'équipement, de lieux de travail (coworking, corpworking), ou encore d'accompagnement de l'employeur. Une enquête miroir auprès des entreprises et des responsables RH permettra de compléter les analyses et de préciser la place accordée au travail à distance dans les stratégies de développement et d'attractivité.

Les focus sectoriels et régionaux produits à l'issue de cette enquête pourront être partagés par Action Logement pour éclairer les décisions des partenaires et acteurs de l'habitat.

## 2.5. Les travailleurs clés

La crise de la Covid 19 a mis en lumière la catégorie des « travailleurs essentiels du quotidien » qui sont le plus souvent des actifs aux revenus modestes et pour lesquels la problématique du logement est centrale dans une région où l'offre de logement accessible est insuffisante et les délais d'attente pour l'obtention d'un logement social très longs.

Pour ces travailleurs, la nécessité de pouvoir être logés à proximité de leur lieu de travail et à des niveaux de loyers abordable constitue un véritable enjeu. On compte en Île-de-France près de 1,5 millions de ménages-clés dont 1,16 millions éligibles au logement social : 88% relèvent des produits du Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), Prêt locatif à usage social (PLUS), Prêt locatif social (PLS) et 12% du logement intermédiaire. Les ménages travaillant dans les secteurs de la santé et du social représentent un tiers de ces ménages éligibles.

La généralisation de la cotation de la demande de logement a amené les territoires à engager des réflexions sur les ménages à prioriser. La crise sanitaire a, quant à elle, mis en exergue la notion de travailleurs clés, désormais nouvelle priorité depuis la Loi 3DS pour les intercommunalités qui doivent faciliter leur accès au logement social. **Des objectifs d’attribution à destination de ces travailleurs devront, à ce titre, être inscrits dans les conventions intercommunales d’attributions (CIA).**

**A l’instar du cadre régional de la cotation de la demande et dans le prolongement de la démarche engagée par la DHRIL et l’APUR en 2013, définir une approche francilienne des travailleurs clés permettrait d’orienter les collectivités et leurs partenaires dans la prise en compte de ce public.**

## Zoom sur les solutions initiées par Action Logement

### *Renforcer les solutions logement du personnel des établissements de santé et médico-sociaux*

Le fait d’appartenir à la catégorie professionnelle des personnels soignants ne constitue pas un critère de priorité pour l’accès au logement social au sens de l’article L441-1 du CCH, comme pour d’autres travailleurs-clés. Toutefois, la loi 3DS adoptée définitivement le 9 février 2022 dispose qu’un objectif d’attribution aux demandeurs de logement exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation sera fixé dans chaque convention intercommunale d’attribution.

**De longue date, Action Logement Services et les filiales immobilières d’Action Logement Immobilier logent des salariés du secteur privé intervenant dans de secteur de la santé et du médico-social et se mobilisent pour développer des solutions concrètes en faveur du logement des personnels de santé ou médico-sociaux en nouant notamment des partenariats opérationnels avec la Région Île-de-France et l’EPFIF.**

En 2021, la mobilisation du parc de réservation d’Action Logement Services a permis à 602 ménages demandeurs salariés d’établissements de santé et médico-sociaux de se voir attribuer un logement social (569) ou temporaire (33). De même, in’li a logé 115 ménages dans son parc.

## 3. Prévenir et accompagner les difficultés pour les salariés les plus fragiles

La demande locative sociale exprimée par les salariés<sup>2</sup> : du registre prioritaire



Dans le cadre du financement sur les fonds d’ingénierie sociale, Action Logement Services intervient auprès de gestionnaires de structures d’hébergement pour financer à la fois des accompagnements individualisés auprès des résidents, à la fois des actions collectives.

<sup>2</sup> Source : Action Logement Services – Plateforme Al’in  
Novembre 2022

Ces actions portent sur des thématiques concourant à travailler le parcours résidentiel, l'accès au logement pérenne, et le lien emploi logement. Pour exemple, dans le département 95, des actions sont conduites et financées par Action Logement Services auprès des chargés en insertion professionnelle et auprès des salariés en insertion.

Ces financements en 2021 se sont élevés à 700 000 euros.

### 3.1. Les salariés en difficulté

L'accompagnement des salariés rencontrant des difficultés conjoncturelles au regard de leur logement figure parmi les services socles proposés par Action Logement Services, conjuguant diagnostic personnalisé et aides de sécurisation aussi bien en prêt qu'en subvention. L'ampleur de la crise sanitaire a rapidement mobilisé le Groupe Action Logement, débloquant une aide exceptionnelle destinée aux salariés fragilisés par la crise sanitaire (une aide de 150€ /mois pour le paiement des loyer). En Île-de-France, « l'aide COVID » a bénéficié à 22 887 ménages pour un montant total de 6,9 millions d'€ (29% des montants accordés à l'échelle nationale).

L'Observatoire des Mobilités signale que **plus d'une personne sur cinq en emploi a connu une difficulté pour payer son loyer ou son emprunt** (enquête début 2021). La proportion de personnes ayant cumulé plusieurs difficultés est un peu plus importante en Île-de-France comparativement à l'échelle nationale.

Plus globalement, l'accompagnement des conseillers sociaux d'Action Logement Services met en lumière des **évolutions sur les profils de salariés accompagnés**, confirmant s'il en était besoin, que le statut de salariés en CDI ne préservait pas des difficultés de logement : 75% des salariés sont en CDI (66% en 2020). Des profils plus familiaux (des couples) et les situations de divorce se font plus nombreux parmi les salariés en difficultés, et corrélativement la part des 40-49 ans s'accroît significativement (26% en 2020 pour 31% à mi-année 2022). Si la majorité des ménages en difficultés sont des employés (84%), leur part s'est légèrement infléchi de 3 points pour se reporter sur les PCS ouvriers.

**A l'origine des difficultés de logement, les ruptures familiales et les difficultés financières sont les deux principaux motifs** (respectivement 31% et 20% des situations), et leurs poids s'est fortement accentué sur la période 2020 / 2022. La situation au regard du statut d'occupation présente également des glissements : la part des salariés locataires demeure majoritaire (55%) mais les **ménages sans logement et sans hébergement voient leur poids doubler** pour se hisser à 16% des salariés accompagnés.

De même, les sollicitations de plus en plus nombreuses de propriétaires occupants ont conduit les équipes d'Action Logement Services en Île-de-France à démultiplier les **actions de sensibilisation et d'information sur les aides mobilisables pour prévenir les impayés de charges de copropriétés** notamment dans le cadre d'appels de fonds travaux ou d'énergie. Ces interventions d'information se sont orientées vers les opérateurs de l'habitat intervenant en qualité d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de copropriétés en difficulté ou en situation de fragilité. Elles ont également visé les syndicats professionnels et administrateurs de biens dans une logique de prévention et d'anticipation des impayés dans le cadre de travaux de rénovation énergétique des copropriétés.

Dernièrement, la crise énergétique s'est ajoutée aux difficultés auxquelles les salariés sont confrontés. Action Logement s'est rapidement mobilisé pour apporter des réponses adaptées avec notamment la création d'un fonds énergie. Ce dispositif de soutien aux locataires (de l'ensemble du parc social)

impactés par les hausses des charges en lien avec l'augmentation du coût de l'énergie pourra mobiliser jusqu'à 45M€. Ce fonds, complémentaire au chèque énergie et à l'aide de 100 à 200€ mis en place par le Gouvernement, a pour objectif de délivrer une aide pouvant aller jusqu'à 600€ aux locataires les plus fragiles confrontés à une situation extrême.

En complément et dans le cadre du plan de sobriété du Groupe, Action Logement a mis en place un volet de mesures sur la gestion permettant d'adapter les process d'achat et de recouvrement des charges récupérables dans ce contexte d'explosion des prix de l'énergie. Ces mesures consistent notamment à la mise en place d'un échelonnement automatique, à anticiper les provisions sur charges, à renforcer l'accompagnement des locataires dans l'identification des aides dont ils peuvent bénéficier et le montage des dossiers ou encore à se conformer à la stratégie d'achat d'énergie mise en place par le Groupe afin de mieux maîtriser le coût de l'énergie récupérable sur les locataires.

*La Fondation Abbé Pierre recense 2,9 millions de personnes fragilisées par rapport au logement : des propriétaires de logements dépendant d'une copropriété en difficulté, les locataires en impayé de loyer, les personnes en situation d'effort financier excessif ou encore en situation de précarité énergétique.*

## Zoom sur les solutions initiées par Action Logement

*Une étude sur les locataires parisiens du parc privé pour cerner de nouveaux signaux de fragilité*

Dans le cadre des actions prioritaires de la Charte parisienne de prévention des expulsions locatives, l'ADIL de Paris s'est vu confier en 2019 une mission d'accompagnement juridique de certains locataires du parc privé ayant reçu un commandement de payer (CDP) signalé par un huissier à la CCAPEX.

Cette mission s'est élargie en raison de la crise sanitaire et sociale, dont il convenait de mesurer les impacts sur la situation des ménages accompagnés. Dans cette intention, **Action Logement Services a confié à l'ADIL de Paris une mission d'étude visant à mesurer les impacts de la crise sanitaire sur les salariés du secteur privé en situation d'impayé de loyer.**

Cette étude a permis de mettre en évidence **l'effet direct de la crise sanitaire sur les impayés de loyer notamment dans certains secteurs d'activité spécifiques très touchés comme la restauration et les services aux entreprises et/ou aux particuliers. Un nouveau profil de salariés se dessine avec pour conséquence un basculement en situation d'impayés de loyer**, soulignant ainsi la fragilité de leur situation avant l'apparition de la pandémie de Covid-19. Les conclusions de cette étude ont été présentées aux entreprises et bailleurs franciliens en décembre 2021, pour sensibiliser à la détection de ces nouveaux profils peu habitués et/ou enclins à mobiliser les dispositifs de sécurisation.

## 3.2. Répondre aux besoins des demandeurs prioritaires et reconnus DALO

*Le récent cadrage livré par la Fondation Abbé Pierre confirme l'accentuation du mal-logement : plus d'un mal-logé sur quatre vit en Île-de-France, soit 1,3 million de mal-logés franciliens dont 310 000 personnes privées de logement personnel (sans domicile, hébergés chez des tiers, à l'hôtel ou en habitation de fortune). L'Île-de-France concentre à elle seule 60% des ménages reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable.*

La contribution d'Action Logement au relogement des ménages DALO est institutionnalisée en mars 2009 par la loi Molle qui prévoit que **25% des attributions dans le parc social pérenne soient réalisés au profit des ménages DALO**. Sont concernés par le dispositif de mobilisation du contingent des droits de réservation d'Action Logement, les ménages bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO,

parmi les salariés des entreprises du secteur privé non agricole quels que soient leur ancienneté, la nature de leur contrat de travail et le nombre de salariés de l'entreprise et les demandeurs d'emploi (justifiant d'une inscription à Pôle Emploi).

Depuis, et au regard de la concentration des situations de mal-logés en Île-de-France, **les objectifs de relogement sont fixés de manière triennale dans un protocole de coopération piloté conjointement avec la DRIHL**. En complément et compte tenu de la nécessité de fluidifier les sorties d'hébergement et d'intermédiation locative, celui-ci instaure également, dans le cadre d'un partenariat avec le GIP HIS (Groupement d'Intérêt Public Habitat et Interventions Sociales), un maximum de 30% des attributions visées au profit de ménages salariés sortants de structure d'hébergement ou de dispositif SOLIBAIL, non reconnus prioritaires.

Le contexte francilien a conduit à retenir un objectif **régional** et un principe d'**interdépartementalisation** à savoir qu'un demandeur DALO peut se voir proposer un logement dans un département autre que celui qui l'a labellisé ou dans lequel il est domicilié. Pour préserver le lien emploi / logement, **1 heure du lieu de travail est** définie comme distance maximum acceptable du futur logement. Toutefois, la concordance entre département de labellisation et département du logement attribué se vérifie dans la grande majorité, à l'exception des ménages labellisés à Paris qui peuvent bénéficier d'attribution dans les communes limitrophes. Depuis novembre 2021, **des offres de logement sont publiées sur la plateforme AL'in à destination exclusive des ménages DALO**.

Un service dédié au relogement des publics prioritaires par Action Logement Services en Île-de-France concoure à l'atteinte des objectifs des protocoles, s'inscrivant dans les missions d'utilité sociale et les valeurs de cohésion sociale et territoriale portées par Action Logement. **Sur la période 2016-2018, 11 507 ménages DALO ont été relogés par Action Logement Services. Sur la période 2019-2021, et malgré le recul de la rotation dans le parc social du fait de la crise sanitaire, la mobilisation d'Action Logement Services a permis le relogement de 8 904 ménages DALO**.

Cet engagement s'est traduit également par une large sensibilisation et pédagogie à l'adresse des entreprises du secteur privé, les aiguillant vers des actions de repérage des salariés pouvant relever du DALO (des situations alors souvent méconnues ou faiblement appréhendées).

Si le développement d'une offre locative sociale économiquement abordable et équilibrée sur l'ensemble du territoire francilien constitue la réponse première à la mise en œuvre du Droit au logement opposable, **d'autres actions d'accompagnement viennent appuyer le relogement effectif des ménages reconnus DALO**.

En raison du contexte délicat du logement social en Île-de-France, du préavis et des délais réduits pour la présentation d'un dossier, **la réactivité des candidats** dans la complétude de documents et informations sur son espace SNE en cas de proposition de logement est requise. De même, les **demandes de logement irrégulièrement ou mal actualisées dans le SNE** peuvent obérer le relogement lorsque ces informations touchent au changement de lieu de travail affectant le secteur de recherche, à la modification du type et/ou du niveau de ressources, au changement de situation familiale (inadéquation entre les caractéristiques des logements DALO publiés sur AL'in et les besoins des ménages).

La détention du CERFA crée des attentes peu réalistes : le futur logement est idéalisé, la typologie du logement proposé est souvent différente de celle attendue, l'élargissement du secteur de recherche reste compliqué, les motifs de refus sont parfois en inadéquation avec l'urgence de la situation. La **sensibilisation du demandeur au contexte du logement social** est régulièrement opérée par les équipes dédiées d'Action Logement Services.

Ces équipes spécialisées travaillent à l'accès au logement des demandeurs Dalo et des publics prioritaires (notamment ceux relevant d'une urgence caractérisée : violences intra-familiales, sans abri...). Un accompagnement individualisé est assuré tout au long du parcours allant de la création de la demande de logement sur la plateforme ALIN jusqu'à l'obtention d'un logement pérenne. Il s'agit en l'espèce d'analyser chaque situation, de clarifier le besoin en terme de typologie ou de localisation, puis d'accompagner la recherche sur la plateforme ALIN, et d'orienter le cas échéant le candidat vers une solution la plus adaptée.

**Le dispositif de mise en œuvre spécifique à Action Logement Services est ici rappelé à la connaissance de l'ensemble des partenaires pour sa pleine et optimale mobilisation dans l'attente du prochain protocole d'intervention.**

### **3.3. Accompagner les jeunes dans leur recherche de logement, pour améliorer l'accès et le maintien dans l'emploi**

**L'Observatoire des Mobilités d'Action Logement apporte un éclairage sur la situation des moins de 30 ans à l'échelle nationale au regard de leur mobilité résidentielle.** Plus mobiles que la moyenne des Français, les moins de 30 ans aspirent aussi davantage à vivre dans une grande ville, au plus près des services et équipements urbains. Les mobilités résidentielles sont contrariées par le niveau de loyer trop élevé pour leur budget, principal frein au déménagement. Les jeunes qui ne déménagent pas sont des étudiants sans emploi, logés gratuitement chez leurs parents. Ceux qui déclarent avoir renoncé à un emploi sont majoritairement des apprentis/alternants.

**L'accompagnement des jeunes dans leur accès au logement afin de favoriser leur accès à l'emploi figure parmi les axes prioritaires du Groupe Action Logement.**

La politique volontariste déployée sur l'ensemble des territoires, et particulièrement en Île-de-France, s'appuie sur deux leviers d'intervention : d'une part, des **outils de sécurisation des parcours locatifs** et d'autre part, le **développement d'une offre abordable** tenant compte des besoins spécifiques et adaptées à leur forte mobilité résidentielle.

En Île-de-France, 67% des aides financières délivrées en 2021 l'ont été au bénéfice de jeunes de moins de 30 ans.

96% des garanties VISALE®
91% des aides à la mobilité (dans le cadre du plan d'investissement volontaire)
58% des AVANCE LOCAPASS®
41% des attributions de logement sur désignation d'Action Logement Services
33% des aides à l'accession à la propriété (prêt ou prime)

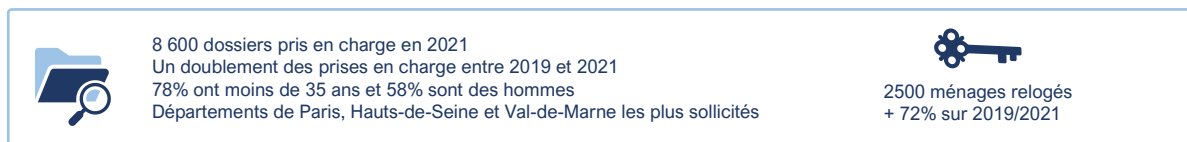
Dans le cadre de l'avenant à la convention quinquennale 2018/2022 consacré à la reprise, des moyens financiers supplémentaires ont été mobilisés par Action Logement en 2021 en faveur du financement d'une offre locative sociale dédiée spécifiquement aux jeunes. Ainsi, aux côtés des dispositifs d'intervention de droit commun d'Action Logement largement sollicités par les organismes de logement social, **une enveloppe complémentaire de 41 Millions d'€ a été mobilisée pour soutenir des projets de résidences universitaires et de résidences sociales.**

En effet, l'offre de logement temporaire constitue un maillon essentiel dans les parcours résidentiels des jeunes franciliens qu'il s'agisse de résidences temporaires pour jeunes, de résidences sociales, de



résidences hôtelières ou mobilité. La Délégation régionale d'Action Logement Services s'est ainsi dotée d'un **service d'accompagnement dédié aux moins de 30 ans pour faciliter leur accès à l'offre de logement en résidences temporaires**. Grâce à l'animation de partenariats actifs avec l'ensemble des gestionnaires oeuvrant sur le territoire francilien, l'articulation renforcée avec les entreprises clientes et leur service logement le cas échéant, et la mise en ligne d'un point d'accès digital pour les demandes en mai 2020, le nombre de jeunes ménages pris en charge par Action Logement Services s'est accru.

Accompagnement des jeunes dans leur accès au logement temporaire (moins de 35 ans) par le service clients spécifiques de la Délégation régionale Île-de-France d'Action Logement Services



Par ailleurs, **les efforts doivent également se porter sur les actions de communication et d'information à destination des jeunes** sur les aides et les dispositifs existants en soutien à leur projet résidentiel et/ou professionnel. En Île-de-France, une palette d'actions et d'outils est mise à disposition des acteurs de l'habitat, des entreprises clientes et des centres de formation pour diffuser les aides et services proposés par Action Logement. Webinaires, forums, catalogue de l'offre en résidences temporaires sont autant de canaux pour permettre aux moins de 30 ans d'actionner les solutions à chaque étape de leur parcours (alternance, premier emploi, mobilité professionnelle, etc).

## 4. Répondre aux objectifs climat et biodiversité à l'échelle du territoire

La lutte contre le dérèglement climatique et celle contre l'effondrement de la biodiversité sont à mener de pair. Ces crises sont en effet « inextricablement connectées », expliquent les cinquante auteurs d'un rapport du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (Giec) et du groupe d'experts international sur la biodiversité (IPBES). L'accroissement démographique, nos modes de production et de consommation, nos modèles économiques tournés vers la croissance... ont des conséquences sur l'une comme sur l'autre. D'où l'intérêt de mettre en place des actions favorables à la fois au climat et à la biodiversité à l'échelle du territoire.

### 3.1 Accélérer la décarbonation du secteur et de notre parc immobilier au profit des salariés, du climat et de la biodiversité

Engagé à contribuer à l'objectif de décarbonation mondial, à adapter son parc immobilier au changement climatique et à renforcer sa résilience tout en préservant le pouvoir d'achat des locataires, Action Logement a mis en place une stratégie bas carbone comportant un panel de mesures sur la réhabilitation et sur la construction neuve.

Les mesures de réhabilitation : l'éradication de l'intégralité des passoires thermiques F et G d'ici fin 2023 et des E d'ici fin 2030 est planifiée. Toutes les opérations de réhabilitation doivent avoir un niveau C minimum et 32,9 % des logements réhabilités sont au moins au niveau « BBC Rénovation ». Le recours à des énergies faiblement carbonées est largement répandu.

Les mesures sur la construction neuve : Le Groupe se mobilise pour dépasser les exigences réglementaires de la RE2020 sur la majorité des logements neufs construits. En 2022, 24% des constructions neuves agréées et réalisées en MOD sont au niveau « RE2020 palier 2025 ».

### 3.2 Des mesures de sobriété complémentaires

L'ADEME, dans l'accompagnement des politiques de lutte contre le changement climatique et de transition écologique, incite à limiter certaines consommations et introduit la notion de sobriété sur un nombre grandissant de composantes : énergétique, numérique, matérielle, axée sur une production et une consommation moins utilisatrices de ressources. En complément des mesures de décarbonation, des mesures de sobriété immédiates ont été engagées par le Groupe afin de réduire l'impact sur le climat, de réduire la consommation physique d'énergie et de réduire le coût de la consommation d'énergie.

Dès 2023, 100% des filiales du Groupe seront couvertes par un plan d'action d'accompagnement des locataires à la maîtrise des consommations d'énergie.

- La sobriété énergétique : En complément des mesures de décarbonation qui permettent d'agir sur le moyen et long terme, les mesures de sobriété permettent une action à court terme tout en préservant le pouvoir d'achat des locataires. Les mesures de sobriété visent à diminuer la consommation d'énergie à iso périmètre. Tout un volet de mesures sur la maintenance permet d'optimiser rapidement le fonctionnement des équipements afin de diminuer les consommations à confort égal, grâce à des solutions simples et peu coûteuses (installation de boîtier sur les ballons d'eau chaude pour optimiser la gestion de la température de l'eau chaude ou encore un système de suivi de températures permettant des alertes en cas de dépassement de la température moyenne). Enfin l'accompagnement pédagogique des locataires à toutes ces mesures est très important afin de faciliter leur déploiement et de normaliser des usages sobres en énergie grâce aux écogestes. Les mesures économiques en lien avec la sobriété sont précisées dans la partie 4.
- La sobriété de matériaux : le recours à l'économie circulaire doit être massifié afin de limiter la pression exercée sur les ressources et limiter l'impact sur la biodiversité. Certaines filiales s'engagent sur des opérations exemplaires notamment en termes d'économie circulaire. On peut citer le partenariat de Seqens avec le booster du réemploi, de Domofrance avec Upcyléa ou encore des opérations expérimentales soutenues par le fond d'innovation ALINOV.
- La sobriété foncière : De nombreux programmes contribuent à l'objectif de sobriété foncière. Action Cœur de Ville et le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain ou encore les opérations menées par la FTI permettent de répondre à cet objectif. Plus largement, toutes les opérations de reconstruction de la ville sur la ville optimisent le foncier déjà artificialisé, permettent de limiter l'étalement de la ville et préservent ainsi à la fois la biodiversité et le climat. Ces mesures répondent à l'objectif ZAN

Au regard des enjeux de développement durable, et pour soutenir le secteur HLM dans la mise en application de la Réglementation environnementale 2020 (RE 2020), Action Logement est mobilisé aux côtés de la Banque des Territoires pour proposer une offre de financement dédiée à la construction verte. Elle permet d'accompagner les opérations de construction les plus vertueuses aux plans énergétique et environnemental.



## 5. Contribuer aux enjeux du renouvellement urbain, au service de la mixité sociale et de l'attractivité des territoires

Les programmes nationaux, que ce soit le Renouvellement Urbain et Action Cœur de Ville, font désormais partie de l'ADN du groupe Action Logement lui permettant d'accompagner les territoires tout en servant sa mission première de confortation du lien emploi-logement au service des salariés et des entreprises et ce au travers de :

- L'amélioration du cadre de vie des habitants des quartiers, dont les travailleurs clés ;
- L'introduction de mixité sociale grâce à la diversification de l'habitat et la mobilisation de ses réservations locatives auprès de son public cible de salariés ;
- La contribution au relogement des salariés impactés par les démolitions en vue d'assurer l'opérationnalité rapide des projets de renouvellement urbain sur sollicitation des collectivités ;
- La participation à l'ancrage territorial des entreprises et au dynamisme des bassins d'emploi concernés en favorisant les recrutements et en encourageant la mobilité professionnelle.

Grace à ces différents leviers, Action Logement agit désormais concrètement comme moteur du changement d'image des territoires en transition auprès des chefs d'entreprises locales et des salariés.

### 5.1. Redynamiser les territoires

Après un début de programme Action Cœur de Ville avec un engouement moins prononcé en Ile-de-France qu'au niveau national, l'année 2021 a marqué un tournant avec un volume d'opérations financées ayant doublé par rapport à l'année précédente et 56% des communes éligibles au programme ACV dont quatre nouvelles villes (Trappes, Poissy, Nemours, et Corbeil-Essonnes), comptant, a minima, une opération financée.

L'année 2021 a été également marquée par un accroissement de la variété des opérations financées avec une première opération d'accession sociale à la propriété dans la commune de Trappes et un tiers des opérations engagées sur l'année relevant du parc privé. Les opérations du parc social restent malgré tout majoritaires avec 78% des opérations financées (vs. 62% au niveau national).

Sur les 23 villes Action Cœur de Ville d'Ile-de-France, seules 4 villes sont en zone B1, toutes les autres sont situées en zone A. Les spécificités du marché immobilier francilien caractérisé par cette tension forte est à l'origine des singularités des opérations financées au titre du programme Action Cœur de Ville dans la région. Tout d'abord, les opérations se distinguent par leur taille plus importante qu'à l'échelle nationale (26 logements en moyenne contre 14 logements au national). Cette tendance se dessine dans le parc social mais également pour les opérations du parc privé et d'accession sociale à la propriété et témoigne du fort besoin en logements dans les communes de la région.

L'importance de l'habitat collectif dans les opérations financées en Ile-de-France, tandis que 16% des opérations au niveau national relèvent désormais d'un habitat individuel et mixte, corrobore ce constat.

**La spécificité francilienne s'exprime également dans les types d'interventions : l'acquisition-amélioration, la démolition-reconstruction et la construction neuve sont représentées à parts égales**

dans les opérations financées en Île-de-France tandis qu'au niveau national 63 % des opérations contribuent à la réhabilitation du bâti existant. Néanmoins, l'année 2021 marque la progression de la part des opérations d'acquisition-amélioration, inexistantes en 2020.

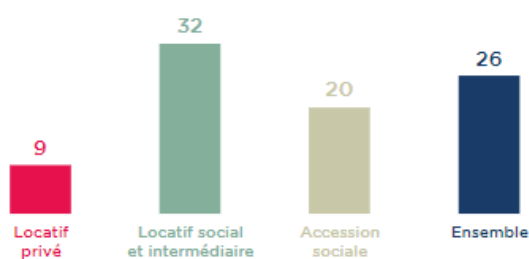
Enfin, la **prépondérance des filières de financement intermédiaires** (66% de logements avec des niveaux de loyer intermédiaire dans le parc privé et 46 % de logements conventionnés PLI-LLI dans le parc social) **atteste de la volonté de diversification des logements afin de créer une mixité de population dans des communes souvent largement dotées en logements sociaux à destination des ménages les plus modestes.**

L'offre intermédiaire permet de proposer une alternative entre les logements libres et les logements sociaux sur un marché où le décrochage entre les niveaux de loyers est particulièrement frappant.

## Bilan des opérations ACV 2018-2021

	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	ACCESS. SOCIALE	TOTAL
	4 opé. <b>36 lgts</b>	13 opé. <b>411 lgts</b>	1 opé. <b>20 lgts</b>	18 opé. <b>467 lgts</b>
Subvention	0,4 M€	4,2 M€	0,4 M€	5 M€
Prêt Long Terme	1,0 M€	17,3 M€		18,3 M€
Prêt Court Terme		4,1 M€		4,1 M€
<b>TOTAL</b>	<b>1,4 M€</b>	<b>25,6 M€</b>	<b>0,4 M€</b>	<b>27,5 M€</b>
Réservation de crédits				<b>8,9 M€</b>
<b>Engagement total</b>				<b>36,3 M€</b>

## Taille moyenne des opérations (hors foyers, en nombre de logements 2018-2021)



## 5.2. Accompagner la rénovation urbaine

Acteur et financeur engagé dans le renouvellement urbain depuis le lancement du Programme National de Rénovation Urbaine en 2003, Action Logement finance 72 % des allocations du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine, au travers de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

En application des décisions du Comité d'Engagement de l'ANRU et dans le cadre de la contractualisation, Action Logement accompagne les bailleurs mobilisés dans les projets de renouvellement urbain **en accordant prêts NPNRU pour les opérations de production de logements sociaux et de requalification de patrimoine social existant.** Ainsi, depuis 2018, 158,9M€ de prêts ont été délivrés par Action Logement pour la réhabilitation ou la reconstitution de l'offre démolie.

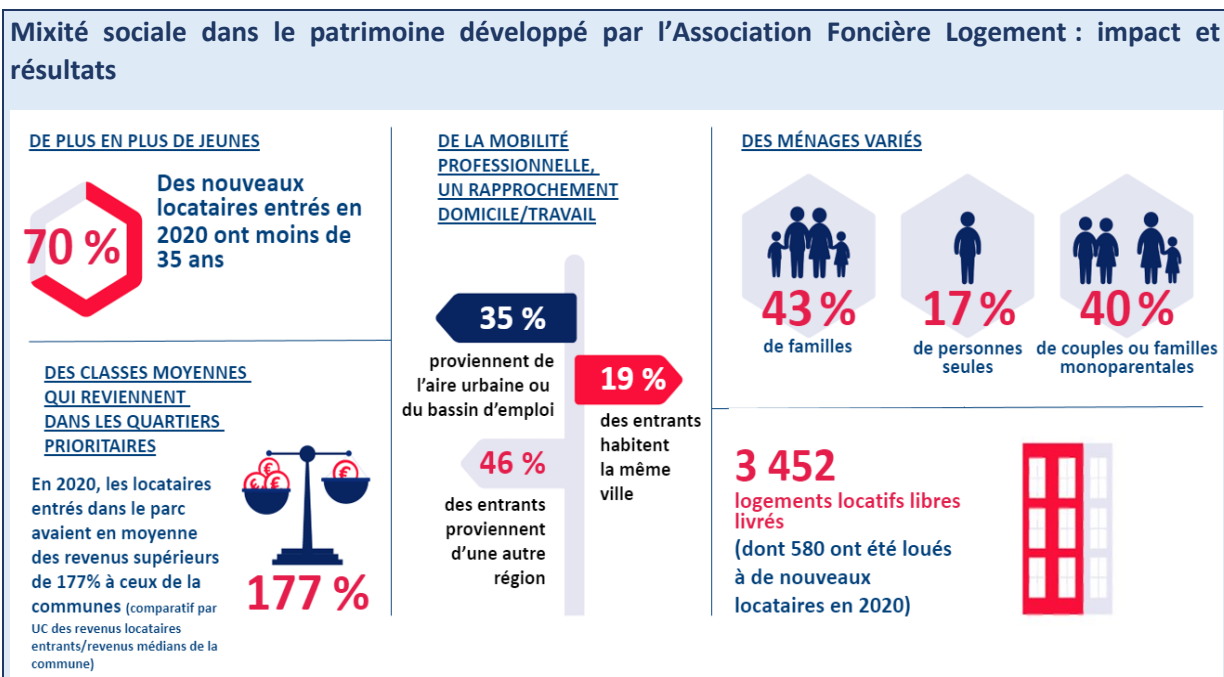
Au-delà de sa contribution financière au NPNRU, Action Logement agit concrètement aux côtés des porteurs de projet et de l'ANRU en faveur de la mixité sociale et du rééquilibrage de l'offre de logements pour répondre aux besoins de logements de leurs salariés.

Pour ce faire, Action Logement bénéficie en contrepartie de son financement du programme NPNRU :

- de contreparties foncières acquises à l'euro symbolique par les opérateurs immobiliers du Groupe destinées à diversifier l'offre de logement dans les QPV et y créer la mixité sociale. Celle-ci est destinée à un public de salariés, libres du choix de leur lieu de résidence et qui reviennent dans les quartiers attirés par la qualité des logements.
- de réservations locatives pour accompagner le logement des salariés dans le patrimoine locatif social et participer ainsi à l'amélioration de leurs conditions de logement, à la capacité de recrutement des entreprises ainsi qu'à la dynamique économique locale.

Par ailleurs, Action Logement Services, en tant que signataire de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) pour chacun des territoires couverts par un projet de renouvellement urbain, participe pleinement à la stratégie de l'EPCI/EPT concerné en termes d'attribution et de relogement. En Île-de-France, c'est un enjeu majeur en raison du nombre de projets et de la tension de marché immobilier. En effet, en Île-de-France, le nombre d'opérations de renouvellement urbain impliquant des relogements est conséquent. Une récente étude de la DHRIL estime à 38 000 le nombre de ménages à reloger. Ces relogements nécessitent la mobilisation de volumes importants de logements sociaux dans un contexte de raréfaction généralisée de l'offre (ralentissement de la production, hausse de la demande liée à une précarisation des ménages, diminution de la rotation au sein du parc, etc.). Les pics de relogement attendus en 2023-2024 viendront impacter fortement le fonctionnement normal des attributions.

Action Logement Services mobilise une partie de ses droits de réservation, afin de faciliter le relogement des salariés concernés par la démolition de leur logement et identifiés dans le cadre des MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale). Au niveau régional, Action Logement Services est signataire de 65 chartes de relogement. En 2021, 900 propositions de logement ont été réalisées par Action Logement Services à des ménages salariés concernés par une opération de démolition.



## 6. Innover pour s'adapter aux besoins des salariés

### 6.1. Soutenir les salariés aidants et les jeunes, à travers les dispositifs de location intergénérationnelle

Si la crise sanitaire a porté un coup de projecteur marqué sur les travailleurs clés nécessaires au bon fonctionnement des métropoles et des territoires, elle a aussi signalé la situation des aidants familiaux, qui dans plus d'un cas sur deux concerne des salariés. Enjeux de société, enjeux économiques, le soutien aux salariés aidants s'impose désormais au cœur des stratégies des entreprises.

Pour ce nouvel enjeu de la responsabilité des entreprises, Action Logement s'engage dans une **démarche d'expérimentation de la location intergénérationnelle, comme pourvoyeur de solutions logement au bénéfice des salariés seniors, des salariés aidants ayant un parent âgé, des jeunes recrues, stagiaires ou alternants.**

En effet, rendue possible par la loi Elan qui en précise le cadre juridique à travers le contrat de cohabitation intergénérationnel (CIS), la cohabitation entre générations permet à une personne âgée de 60 ans ou plus de louer ou de sous-louer une partie de son logement à un jeune de moins de 30 ans.

En Île-de-France, la Délégation régionale d'Action Logement Services explore ce mode d'habiter auprès de ses entreprises et salariés clients, comme vecteur d'attractivité, d'employabilité mais aussi et surtout de solidarité et d'inclusion sociale. Conduite en partenariat avec Camarage, **l'expérimentation vise le sourcing des jeunes actifs, des salariés seniors et des salariés aidants susceptibles d'intégrer le modèle de cohabitation intergénérationnelle**, notamment par une action menée en lien avec Action Logement Services auprès des entreprises et des partenaires. Elle vise également l'identification du parc susceptible d'accueillir la démarche de cohabitation chez les bailleurs du groupe Action Logement implantés dans les territoires d'expérimentation.

Les campagnes d'information et de sensibilisation menées auprès des entreprises du secteur privé signalent un fort intérêt pour la cohabitation intergénérationnelle qui permet d'adresser des solutions partagées entre différents publics et permet de répondre à des besoins spécifiques et encore peu appréhendés s'agissant des salariés aidants.

## **6.2. Créer une offre de logement supplémentaire souple et flexible en modulaire**

Les difficultés d'accès au logement pour les ménages les plus modestes s'accroissent en Île de France, territoire où la pression sur la demande de logements sociaux est historiquement élevée et en augmentation continue. C'est l'ensemble de la chaîne du logement qui est saturée et qui ne parvient pas à répondre de manière réactive et efficace à la demande. L'État finance ainsi plus de 118 000 places d'hébergement d'urgence chaque nuit en Île-de-France, pour venir en aides aux publics les plus fragiles.

En 2020, face à l'urgence sanitaire et sociale, **Action Logement s'est mobilisé aux côtés de l'Etat, en s'engageant à soutenir les deux lauréats d'un appel à manifestation d'intérêt lancé par la Préfecture de région visant la réalisation d'opérations de 300 logements modulaires en résidence jeunes travailleurs, résidence Sociale et pension de famille.**

Ces projets permettent de faire **émerger, dans des temporalités accélérées/raccourcies des solutions de logement innovantes sur des terrains disponibles** pour des durées limitées en recherchant un équilibre financier optimal s'appuyant sur le caractère réutilisable des modules.

Au-delà de l'importance de soutenir les démarches en faveur du logement des publics modestes incluant les travailleurs clés, Action Logement soutient **l'expérimentation de nouvelles formes d'habitat** afin de capitaliser sur ces modalités de production dans une logique de répliquabilité.

## Zoom sur l'opération de Coallia Habitat

L'opération menée par COALLIA HABITAT est située à Antony (92), à 200 m de la station du RER B Chemin d'Antony. Elle comprend 150 T1' de 21 m<sup>2</sup> de norme PLAI gérés par COALLIA. Ils se répartissent entre 60 studios en Résidence Jeunes Travailleurs, 60 studios en Résidence Sociale et 30 studios en Pension de Famille. Ces logements modulaires en bois se veulent évolutifs et adaptables. Un tiers-lieu est également proposé. Le coût total du projet est de 9.992 K€.

Le fonds Innovation d'Action Logement Services a soutenu le projet à hauteur 255 000 € ; de même, les financements de droit commun ont également été mobilisés : 1.050 k€ en subvention (PIV Reprise) + 2.272k€ en prêt.

En contrepartie de ces financements, Action Logement Services a diversifié sa gamme d'offre de logement temporaire au bénéfice des salariés.

### 6.3. Soutenir les salariés en fracture numérique ou en situation d'illectronisme

Dans un contexte où Action Logement s'organise pour dématérialiser ses services, via la digitalisation, un certain nombre de salariés se trouvent en situation de ne pas pouvoir/savoir utiliser les plateformes qu'Action Logement met à leur disposition.

Selon le baromètre du numérique 2021, 35% des Français, soit près de 14 millions de personnes éprouvent au moins une sorte de difficulté pour utiliser les outils numériques.

Afin d'accompagner ces publics, Action Logement Services déploie principalement deux actions complémentaires :

- **Des collaborateurs au plus près des salariés :**

L'implantation territorialisée d'Action Logement Services permet à tout salarié de bénéficier d'un ou plusieurs rendez-vous, dans l'agence Action Logement Services la plus proche de lui. Sur place, il sera accompagné dans ses démarches administratives (ex : enregistrer sa demande de logement sur la plateforme AL'IN, envoyer des documents à son conseiller social, adresser ses bulletins de salaire pour sa demande de prêt accession...).

A fin septembre 2022, ce sont 7000 entretiens personnalisés qui ont été conduits par les conseillers clients en agence, dont 95% portent sur la demande de logement social (et notamment le besoin d'aide pour mettre à jour le dossier numérique, scanner des pièces, joindre un document...).

- **Un partenariat avec le réseau des PIMM'S :**

Les PIMMS sont des lieux d'accueil ouverts à tous, interface de médiation entre les usagers et les services publics. Ils travaillent en partenariat avec l'Etat, les collectivités et certaines entreprises. Les médiateurs sociaux des PIMMS disposent d'un savoir-faire spécifique et d'outils pour accompagner les usagers vers l'inclusion numérique.

Dans le cadre d'une convention signée entre Action Logement Service et le réseau des PIMM'S, une expérimentation a été conduite courant 2022 sur 3 départements cibles (les Yvelines, la Seine-et-Marne et l'Essonne). Elle s'est traduite par un accompagnement de tout salarié volontaire, sous trois formes distinctes :

- Accompagnement des salariés sur RDV collectif ou individuel, sur les sites PIMMS Médiation ou au sein des agences ALS

- Orientation de salariés vers un Espace PANDA (Point d'accompagnement numérique aux démarches administratives), mis en place temporairement sur le site de l'entreprise
- Animation d'ateliers numériques, sur le site même de l'entreprise

Au regard de l'expérimentation PIMM'S en Ile de France, une convention cadre entre ALS et le réseau des PIMM'S est à l'étude, à l'échelle nationale. Elle permettrait la déclinaison sur l'ensemble du territoire d'une stratégie d'accompagnement au déploiement de la digitalisation des services d'Action Logement Services.

## 7. Action Logement dans les territoires : perspectives

La convention quinquennale portant engagements d'Action Logement au service du lien emploi / logement dans les territoires sur la période 2018/2022 arrive à son échéance. Le prochain cadre d'intervention sera guidé par la **stratégie RSE et Développement Durable du Groupe Action Logement fondée sur 5 ambitions majeures** :

### ◆ Innover pour répondre à l'évolution des besoins des entreprises et des salariés

- Soutenir les entreprises dans le logement de leurs salariés en faisant mieux connaître nos services à nos 40 000 entreprises cotisantes et en développant une offre de service innovante et sur-mesure
- Faciliter le rapprochement domicile-travail en produisant des logements au plus près des bassins d'emploi tout en développant des solutions complémentaires adaptées aux besoins des salariés et des entreprises
- Intégrer les évolutions sociétales et accompagner les parcours de vie en adaptant notre offre de logement aux publics spécifiques

### ◆ Contribuer à la vitalité économique des territoires

- Placer notre expertise opérationnelle autour du lien emploi-logement au service du développement des territoires
- Soutenir la revitalisation urbaine en finançant des opérations de revitalisation et de rénovation urbaines comme Action cœur de Ville ou le Programme National de Rénovation Urbaine
- Soutenir les filières locales en favorisant les achats responsables dans une logique de partenariat durable avec nos fournisseurs

### ◆ Agir pour la qualité de vie par le logement et la cohésion sociale

- Améliorer la qualité de vie par le logement en nous inscrivant dans une trajectoire d'amélioration continue de la satisfaction de nos locataires sur toutes les composantes du cadre de vie
- Répondre aux défis sociaux en mobilisant nos conseillers sociaux et les aides et services les plus adaptés pour les salariés et locataires fragilisés.
- Contribuer aux initiatives locales et citoyennes en favorisant le vivre-ensemble, en lien avec les acteurs associatifs et de l'Economie Social et Solidaire, au sein de nos résidences

### ◆ Participer à la transition écologique en montrant la voie de l'habitat bas carbone et circulaire

- Prendre notre part dans l'objectif de neutralité carbone en visant zéro émission nette dès 2040 en mettant en place des mesures d'atténuation et d'adaptation au dérèglement climatique
  - Promouvoir la transition écologique du secteur en partageant notre approche avec notre écosystème et en mobilisant l'innovation comme levier de transition pour mieux intégrer les enjeux climat et biodiversité dans nos métiers
  - Soutenir des modes de vie durable en entraînant nos locataires et nos collaborateurs vers des modes de vie plus sobres à travers la sensibilisation, l'expérimentation et le partage de bonnes pratiques
- ◆ **Être à l'écoute et au service de nos collaborateurs et de nos parties prenantes**