



## ACTION LOGEMENT PHASE 2

PROJET

Relancé par le Programme national interprofessionnel du 17 septembre 2009, développé par le Livre Blanc de mars 2010, restructuré par le regroupement des collecteurs, Action Logement est déterminé à prendre toute sa place dans la définition d'une politique du logement au service des salariés et des entreprises.

La période actuelle se caractérise par une crise importante, crise financière, économique, sociale et plus profondément changement des paradigmes qui ont constitué les socles de la société française depuis la Libération. Dans ce cadre, la connaissance approfondie d'Action Logement des besoins des entreprises et des salariés constitue une valeur essentielle sur laquelle une nouvelle politique plus réactive, plus proche des besoins, plus économe des deniers des entreprises, doit être bâtie.

Mutation générationnelle, modification des relations contractuelles entre les salariés et les entreprises, mobilité géographique, précarité des statuts des salariés, précarité de la cellule familiale, augmentation du prix de l'immobilier, vieillissement de la population, ... , autant de changements de comportement de la société qui affectent les besoins en logements.

C'est sur ces constats que les Partenaires sociaux d'Action Logement souhaitent définir le cadre de travail pour la phase 2 de sa réorganisation avec un triple objectif :

- **Favoriser l'accès au logement – favoriser l'accès à l'emploi.**
- **Conforter la gouvernance d'Action Logement.**
- **Pérenniser et stabiliser le modèle financier.**

Le choix des Partenaires sociaux constituant le fil rouge de leurs actions est donc de privilégier durant la période à venir le logement comme **soutien et accès à l'emploi en particulier dans ses dimensions mobilité et précarité des salariés ainsi que l'aide à l'entrée dans la vie active pour les jeunes.**

Au titre de la solidarité nationale, les Partenaires sociaux estiment légitime de participer au côté de l'Etat et des collectivités locales à la rénovation urbaine (solidarité nationale) et à l'aide à l'entrée dans la vie active des jeunes de moins de 30 ans (solidarité générationnelle).

# I. LES ENJEUX D'ACTION LOGEMENT PHASE 2 EN TERMES D'EMPLOIS ET DE SERVICES AUX SALARIES DES ENTREPRISES

## 1. LES PUBLICS ET TERRITOIRES PRIORITAIRES

Tous les salariés sont concernés.

1.1. Les **publics prioritaires** dans la politique d'Action Logement sont :

- Les **jeunes** entrant dans la vie active.
- Les salariés ayant besoin d'accéder à un logement en raison de leur parcours professionnel, notamment à l'occasion de **mobilités professionnelles**.
- Les salariés rencontrant un problème de logement suite à une **difficulté d'ordre économique d'origine professionnelle** ou un statut d'emploi précaire.

En terme de revenus, les programmes prioritaires concernent des ménages ayant un revenu < à 3,5 SMIC brut.

Les **territoires prioritaires** d'Action Logement sont :

- Les **bassins d'emplois dynamiques** connaissant une forte tension du marché immobilier.
- Les **bassins d'emplois en crise**.
- Les **quartiers de villes** ayant un projet de **rénovation urbaine** dans le cadre de l'ANRU ou d'une politique locale de l'habitat.

1.2. La rencontre entre les territoires et les publics prioritaires pourra s'organiser par la signature de **chartes territoriales** signées entre Action Logement et des collectivités locales/territoriales ou EPCI. Ces chartes territoriales pourraient organiser les contributions réciproques en termes de repérage des besoins, de mise en réseau des opérateurs et de financement sur des territoires à fort enjeu pour le logement des jeunes et des salariés.

## 2. LES EMPLOIS D'ACTION LOGEMENT PHASE 2<sup>1</sup>.

Les politiques définies ci-dessus supposent à minima des ressources annuelles de 3,6 Md€ qui ne pourront être durablement pérennisées que si les emplois en subventions se limitent à un maximum d'1Md€ et reviennent progressivement dans une proportion de 25%, les financements en prêts représentant 75%.

Dans ce contexte, les Partenaires sociaux mettent en œuvre quatre orientations politiques visant à répondre aux enjeux des publics et territoires prioritaires :

---

<sup>1</sup> Les enveloppes financières concernent la période 2012-2014 (cf. pages 7 à 9).

- Augmenter fortement **l'offre de logements locatifs** économiquement accessibles.
- Favoriser **l'accession sociale à la propriété** et l'accession des classes moyennes en zones tendues.
- **Sécuriser l'accès** ou le maintien dans le logement des salariés et favoriser la mobilité professionnelle.
- Accompagner la **rénovation des quartiers dégradés**.

## **2.1. Augmenter fortement l'offre de logements locatifs économiquement accessibles**

Action Logement, en tant qu'actionnaire et financeur initiera une politique très active de développement de logements des jeunes et des salariés modestes ou en mobilité, notamment en Ile-de-France et dans les grandes agglomérations à marchés très tendus.

Action Logement mobilisera son réseau et ses financements en vue d'atteindre un objectif de ambitieux logements/hébergements supplémentaires accessibles aux jeunes, salariés à revenus modestes ou en mobilité professionnelle. Pour que cet objectif puisse être atteint, il devra être partagé par les partenaires publics (Etat, collectivités locales) et par les opérateurs qui souhaiteront obtenir des financements d'Action Logement.

Cet objectif se déclinera sous forme :

- De financement de la construction de logements familiaux à loyers adaptés aux revenus de ces publics.
- De financement de la construction d'hôtels et résidences accessibles aux jeunes et salariés en mobilité ou en alternance.
- D'accroissement des réservations dans le parc privé et social, notamment par le développement de l'intermédiation locative.

A l'appui de cet objectif, Action Logement :

- Participera à des études de besoins sur les publics prioritaires.
- Affectera en priorité ses financements aux opérateurs publics et privés et aux territoires intégrant les besoins spécifiques de ces publics.
- Priorisera, à l'intérieur de l'enveloppe financière consacrée à l'hébergement collectif, le financement d'opérations destinées à ces publics.
- Favorisera l'émergence de conceptions et de process de constructions économes en coûts d'investissements et d'implantations.

Au sein de cet objectif, un programme spécifique de développement de l'offre de logements/hébergements en Ile-de-France à destination des jeunes et des salariés en mobilité sera proposé à l'Etat, aux collectivités locales et aux partenaires des Etats généraux du logement.

## **2.2. Favoriser l'accès à la propriété pour les salariés et les locataires HLM**

Action Logement souhaite accompagner l'accès à la propriété par des prêts accessibles aux salariés primo-accédants ou en mobilité professionnelle. Les conditions de financement favoriseront la mobilité dans les zones de tension immobilière. Le montant des prêts sera calibré de manière à constituer un apport personnel significatif dans les dossiers de financement bancaire.

Par ailleurs, le projet résidentiel des salariés locataires HLM pourra bénéficier de prêts à l'accès social qu'il s'agisse :

- d'achat d'un logement HLM,
- d'achat d'un logement privé.

## **2.3. Sécuriser l'accès au logement et faciliter la mobilité**

**En ce qui concerne l'accès ou le maintien dans un logement locatif**, Action Logement fera évoluer les dispositifs qu'il a créés pour aboutir à une meilleure efficacité dans le contexte de crise économique, budgétaire et financière.

Le LOCA-PASS® sera recentré sur les salariés et les jeunes. L'UESL recherchera à cette occasion à améliorer les conditions d'accès pour les jeunes en mobilité et les salariés à statut précaire. Elle engagera des négociations avec les fédérations professionnelles concernées pour responsabiliser les bailleurs dans la mise en œuvre des garanties.

La garantie des risques locatifs devra être réaménagée en lien avec les Pouvoirs publics et les assureurs de façon à faire l'objet d'une diffusion par l'ensemble des réseaux d'assurances dans des conditions de réassurances limitant à 150 M€ la charge d'Action Logement.

**En ce qui concerne l'accès à la propriété**, Action Logement définira un cadre de sécurisation de l'acquisition d'un logement par les locataires HLM, dans le cadre d'une charte de la vente HLM aux locataires s'imposant aux filiales ESH sous gouvernance Action Logement. Action Logement proposera aux fédérations professionnelles de travailler sur un label de la vente HLM.

Action Logement triplera les enveloppes financières du SECURI-PASS® et du remboursement de prêt onéreux pour les porter à 100 M€. Ce dispositif, comme celui du fonds de sécurisation des accédants PAS, pourrait être adapté dans le cadre d'expérimentations visant à faciliter la mobilité professionnelle d'accédants en difficultés. Un partenariat Action Logement /UESAP réalisé par des filiales communes (SACICAP) pourrait être envisagé dans une ou deux régions.

**En ce qui concerne la mobilité professionnelle**, Action Logement optimisera dès 2011 les outils spécialisés que constituent le MOBILI-PASS® et le CIL PASS MOBILITE®.

Au-delà de ces outils, l'ambition de favoriser la mobilité professionnelle sera portée par l'ensemble de la gamme des produits et services d'Action Logement et de ses opérateurs.

## **2.4. Accompagner la rénovation des quartiers dégradés**

Financier quasi exclusif de l'Anah et de l'ANRU dans un contexte budgétaire contraint, Action Logement demandera aux Pouvoirs publics à participer à une mise à plat des politiques et des outils dans un souci d'optimisation de la dépense et à garantir des contreparties en réservations pour les salariés.

## **3. DONNER UNE MEILLEURE LISIBILITE AUX SERVICES D'ACTION LOGEMENT**

### **3.1. Resituer les produits par rapport aux situations de demandes des salariés**

Sous l'impulsion de l'UESL, les opérateurs d'Action Logement (CIL et leur filiales, Foncière Logement, APAGL) ont progressivement développé une gamme diversifiée de produits répondant à quatre expressions de demandes des salariés au regard de l'accès au logement :

- La demande au CIL de fournir un logement dans le contexte d'accès à l'emploi, d'une mobilité professionnelle, d'une mutation d'urgence ou d'un parcours résidentiel. Les solutions proposées par Action Logement sont très diverses (réservations directes de logements familiaux, d'hébergement temporaire, financement d'un prestataire chargé de prendre en charge la demande).
- La demande au CIL de sécuriser le futur bailleur pour faciliter l'accès ou le maintien dans le logement (LOCA-PASS®, GRL).
- La demande au CIL d'un conseil désintéressé (conseil en financement pour l'accession, CIL PASS ASSISTANCE® en cas de difficulté, ...).
- La demande d'amélioration du logement ou du cadre de vie (prêts travaux, financement de l'ANRU, ...).

Pour faciliter la compréhension de la mission d'Action Logement, la communication devra porter sur les services plutôt que sur les produits. La formation du personnel des CIL à l'écoute active des besoins des salariés permettra d'être plus efficace dans la recherche des solutions. Le rôle d'un CIL est moins de placer des produits que de s'assurer de l'éventail des solutions à proposer à partir d'une écoute active du besoin.

### **3.2. Rendre compte des activités d'Action Logement par référence à sa mission**

Action Logement se dotera de tableaux de suivi d'activités, non plus seulement en termes de produits, mais en termes de services rendus au regard de sa mission et des demandes des salariés (cf. 3.1).

Les rapports d'activités doivent également être plus explicites sur les destinataires des aides et services, réservations de logements compris.

A cet égard, un accès simple et direct aux bases de données de l'ANPEEC sera déterminant dans la capacité d'Action Logement à communiquer sur le sens de ses politiques.

### **3.3. Renforcer sa capacité d'expertise sur des sujets de société en rapport avec ses missions**

Dès 2011, un colloque sur le logement des jeunes et des salariés en mobilité inaugurerait un forum annuel d'Action Logement consacré à l'accès au logement des salariés.

Des bourses d'études à des programmes universitaires permettront d'enrichir la connaissance des sujets.

### **3.4. Valoriser les réalisations identifiées comme de bonnes réponses aux demandes des salariés**

Les CIL seront incités à communiquer davantage sur la qualité des réalisations de leurs filiales ou des opérations qu'ils financent.

L'attribution d'un prix récompensant les initiatives/réalisations autour du logement des salariés en mobilité sera étudiée en lien avec des partenaires professionnels du secteur.

## **II. LES ENJEUX D'ACTION LOGEMENT PHASE 2 EN TERMES DE GOUVERNANCE, D'ORGANISATION, DE PILOTAGE DU RESEAU ET DE GESTION**

La première phase de réorganisation du réseau (rapprochement des collecteurs) peut être considérée comme définitivement engagée, elle n'est que le préalable à la structuration du groupe Action Logement.

La phase 2 a pour finalité de donner au Mouvement les codes de gouvernance nécessaires à la gestion d'un ensemble disposant d'une ressource d'environ 4 Md€, d'un patrimoine de près de 650 000 logements et employant près de 13 000 salariés, ... L'action à mener concerne l'UESL, les « filiales » (APAGL, Foncière Logement, ...), les CIL et leurs filiales.

Elle est d'autant plus nécessaire que le Mouvement qui a été ponctionné de près de 4 Md€ pour financer sur la période 2009/2011, l'Anah et l'ANRU, se trouve confronté à une échéance redoutable :

Dès 2011, comme l'a montré le Livre Blanc, le Mouvement sera déficitaire en trésorerie et ne pourra poursuivre ses actions qu'en modifiant son modèle économique pour revenir à des interventions moins dispersées et privilégiant les prêts.

Le champ d'intervention des CIL ne répond pas à une logique administrative. Il s'inscrit dans le cadre des bassins d'emploi et d'habitat pour « coller » aux besoins des entreprises et des salariés.

Les groupes CIL/ESH renforceront leur ancrage territorial et leur capacité à accompagner des politiques locales dans le cadre de conventions négociées le cas échéant avec les 4 délégués interrégionaux de l'UESL.

L'organisation du groupe sera celle d'un réseau de collecteurs, fondé sur une émulation entre les structures et nécessitant donc une capacité d'arbitrage de l'UESL devenue une réelle tête de réseau.

## **1. LES CIL ET LEURS FILIALES**

La poursuite de la constitution des groupes de CIL (CIL, filiales ESH, filiales SACICAP, filiales titre V, ...) est le premier objectif de la phase 2.

Elle nécessite la clarification et la réduction des risques juridiques (prise illégale d'intérêt, ...), l'affirmation de la possibilité d'utilisation de structures juridiques communes (GIE, ...) à gouvernance maîtrisée et l'affirmation claire de la responsabilité actionnariale des collecteurs sur les filiales.

Enfin, les CIL devront clairement s'engager sur les politiques menées par leurs filiales (vente de 1% de patrimoine par an des ESH, mise en place de partenariat avec les SACICAP qu'ils détiennent, ...).

## **2. UESL – TETE DE RESEAU**

Conformément à son objet social l'UESL représente les intérêts communs des associés, gère les fonds de la PEEC et assure la mise en œuvre des décrets emplois.

Cette responsabilité nécessite d'affirmer le rôle de l'UESL comme tête de réseau et d'en tirer les conséquences en termes de capacités d'initiative, d'animation, de contrôle et de possibilité de détention de titres des filiales (ESH en particulier) accentuant son rôle financier, marketing, RH, gestion des systèmes d'information, contrôle des risques, gestion de la vie sociale, ... L'UESL animera et gèrera, sous forme contractuelle les relations entre elle et les groupes CIL. Elle établira des comptes consolidés, ou agrégés par type de filiales ou d'activités (CIL, ESH, ).

### **3. L'UESL ET SES STRUCTURES ASSOCIES**

En droit comme en fait, l'UESL assure l'équilibre des opérations ou des structures financières par la PEEC ne serait-ce que parce qu'elle :

- garantie les emprunts,
- assure la mutualisation de certains emplois,
- est responsable du respect du décret « emplois ».

Cette responsabilité nécessite une capacité à :

- mesurer régulièrement la pertinence économique des interventions et des modèles économiques,
- évaluer les risques,
- contrôler la gouvernance.

L'objectif est aussi d'assurer le développement et l'utilisation optimale d'un réseau maillant très étroitement le territoire (CIL et filiales) et des structures nécessairement centralisées (APAGL et Foncière Logement) par une meilleure coordination des interventions et un développement des synergies entre ces structures financées intégralement par la PEEC.