

Convention cadre de territoire entre Action Logement et la région Nouvelle-Aquitaine

Séance plénière des 4 et 5 juin 2024

Le CESER accueille très favorablement cette convention entre le Conseil régional et Action Logement, considérant le poids et l'action de ce groupe dans la politique de production et d'accès au logement social en région.

Il partage les objectifs et axes de cette convention en matière d'accompagnement des territoires et de réponse aux besoins de logement abordable pour les jeunes actifs et pour les travailleur.ses saisonnier.ères.

Il appelle néanmoins l'attention de la collectivité sur divers aspects tel que l'équilibre territorial dans la mise en œuvre de la convention, les contraintes de mobilisation du parc immobilier vacant, les limites d'accès aux internats pour le logement des saisonniers, la prise en compte des spécificités de la population en travail saisonnier selon les domaines d'activité et de la mobilité.

Le CESER souligne l'intérêt du renouvellement de cette convention entre le Conseil régional et le groupe Action Logement, lequel rejoint diverses préconisations antérieures de l'assemblée consultative.

En Nouvelle-Aquitaine, Action Logement¹ disposait d'un parc de près de 92 000 logements en 2022. Cela représente près du tiers du parc locatif social régional. Cette même année, ce groupe a investi 182,5 M€ pour la production de logements sociaux et intermédiaires et attribué 67 300 aides et services à des particuliers (dont garantie Visale, aides à la mobilité, à l'accession et aux travaux ou aux travailleurs en difficulté).

Action Logement : un acteur majeur de l'accès au logement social pour la population en activité face à une demande croissante

Action Logement gère les fonds issus de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (le « 1 % » logement qui est en fait au taux de 0,45 % de la masse salariale). En 2022, le montant de cette collecte a atteint 1,5 milliard € au plan national, complétée par des retours de prêts et cessions d'actifs. A noter que depuis 2020, l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social a relevé un écart négatif entre les ressources et les emplois et un accroissement du recours aux emprunts obligataires. Malgré cela, les objectifs de mobilisation fixés par la convention quinquennale 2018-2022 avec l'État n'ont pu être atteints.

Le CESER souligne que la baisse relative de la collecte dans les ressources d'Action Logement s'explique pour partie par les relèvements successifs des seuils de contribution des entreprises (d'au moins 10 salariés à plus de 20 salariés en 2006 et de plus de 20 salariés à au moins 50 salariés depuis 2020), en partie compensée par une hausse du montant de la participation supplémentaire des employeurs établie sur une base volontaire.

¹ En Nouvelle-Aquitaine, plusieurs Entreprises Sociales de l'Habitat sont rattachées au groupe Action Logement et interviennent sur le territoire : Clairsiennne, Immobilière Atlantic Aménagement, Domofrance, Enéal, Noalis, In'Li Sud-Ouest.

L'autre élément de contexte tient à la hausse continue de la demande exprimée en logement social. Fin 2023, le nombre de demandes de logement social en attente auprès des bailleurs sociaux était supérieur à 125 000 (hors demandes de mutation) dans notre région, soit un accroissement de + 18 % en seulement 3 ans. Les demandes émanant de jeunes ménages (moins de 30 ans) représentent plus du quart (28 %) de la demande totale.

Une convention qui doit renforcer l'action publique régionale afin de permettre l'accès à un logement abordable au plus près des lieux d'activité ou d'étude

La convention proposée comporte trois volets : l'accompagnement des territoires, la mobilisation en faveur de publics spécifiques (jeunes actifs, en formation ou en alternance, travailleurs saisonniers) et l'accompagnement des projets structurants de territoires, s'agissant de ceux concernés par le label Talents et Territoires de Nouvelle-Aquitaine.

Le CESER partage les objectifs de cette convention, tout en appelant l'attention de la collectivité sur les points suivants :

- L'équilibre territorial des projets soutenus dans le cadre de cette convention, entre les zones « tendues » où le prix d'accès au logement est devenu prohibitif pour nombre de ménages et d'actifs (côte basque, métropole bordelaise, littoral charentais) et les petites villes ou territoires confrontés à un enjeu de reconquête d'une partie du patrimoine immobilier devenu vétuste et/ou vacant.
- L'intérêt de mobilisation d'un parc immobilier diffus et vacant de plus en plus important mais dont les conditions de remobilisation en offre locative sociale ou de conventionnement restent difficiles.
- Les limites de mobilisation des internats des lycées (en termes d'accessibilité et de disponibilité) et l'opportunité, dans le cadre de cette convention, de mise en œuvre de solutions de logement temporaire pour saisonniers (mobil homes, containers aménagés, « tiny houses »...).
- La prise en compte des besoins spécifiques de certaines catégories de travailleurs saisonniers et des modalités d'accès à un logement à l'échelon des territoires concernés, dans les domaines de l'agriculture (viticulture, arboriculture...), du tourisme mais aussi de la culture et de certains services spécialisés.
- Concomitamment, la nécessité d'intégrer la question de la mobilité dans cette convention, pour les publics potentiellement concernés.



Proposition de la commission 5 « Vie sociale, culture et citoyenneté »
Présidente : Pascale MOREL ; Rapporteuse : Rima CAMBRAY



Vote sur l'avis du CESER
« Convention cadre de territoire entre Action Logement et la région Nouvelle-Aquitaine »

161 votants

Adopté à l'unanimité

Yves JEAN
Président du CESER de Nouvelle-Aquitaine