Publié le 17 février 2023

Action Logement met en avant pour 2023 les atouts du modèle de la PEEC

Les orientations pour 2023 se situent dans la continuité des engagements pris, en l'absence d'une nouvelle convention quinquennale, et dans l'incertitude de savoir si la branche Services sera, ou pas, transformée en administration publique. L'organisme paritaire a présenté, ce 2 février, le bilan d'activité de son année 2022, « année difficile mais pleine de résultats », selon son président représentant le Medef, Bruno Arcadipane. L'année 2023 sera une année aussi ambitieuse, mais placée sous une épée de Damoclès. « Nous discutons avec Christophe Béchu, avec l'appui des 7 partenaires sociaux », indique le responsable, qui espère bien aboutir à une nouvelle convention quinquennale. « L'arrêté de transformation d'ALS en administration publique n'est pas signé », reprend-il en ajoutant : « Ce serait destructeur ».

« Nous allons montrer quelle est l'utilité du groupe Action Logement dans sa totalité, et Action Logement Services en est la colonne vertébrale », déclare Bruno Arcadipane, ce 2 juillet après avoir présenté de bons résultats 2022, et un solide budget pour 2023, quoique grevé par la ponction de 300 millions d'euros inscrite dans la loi de finances initiale de l'Etat.

Pour résumer 2022, « une année difficile mais pleine de résultats, la clôture de la convention quinquennale 2018-2022 se solde par une réalisation à 96% des 16,5 milliards programmés. Avec un PIV « massif » Action Logement Services a engagé un peu plus de 24 milliards, 12,6 milliards sont venus financer les acteurs du secteur, et 5,5 milliards d'euros ont soutenu les politiques nationales.

Dans le même temps, le Groupe annonce avoir restructuré ses filiales immobilières. « Il n'y en a plus que 59, pendant que la production de logements doublait en cinq ans. Les financements ont notamment été permis par plusieurs tranches d'émissions « qui vont se poursuivre ». > Lire aussi « Menaces sur la PEEC, Emmanuelle Cosse alerte

« Il ne faudrait pas qu'il y ait un coup d'arrêt »

Notre poids est essentiel au secteur social et à la filière logement », poursuit le président à l'appui des chiffres 2022 et du budget 2023, « dans une conjoncture qui se durcit. Le Groupe continue d'afficher une dynamique, il ne faudrait pas qu'il y ait un coup d'arrêt. » De fait, Le Groupe s'est fixé pour 2023 des objectifs qualifiés de « très ambitieux en matière de production », et, en parallèle, il a lancé un plan massif pour les économies d'énergie et la décarbonation.

L'année 2023 devrait voir 44 000 « solutions logements » : (40 700 agréments et 3 300 réservations d'accession sociale). Le Groupe compte dans le même temps relancer les mises en chantier en montant à 40 300, après une année où les problèmes d'approvisionnement en matériaux et la hause des prix a retardé des opérations. L'objectif est de réaliser 42 000 réhabilitations.

En 2022, Action Logement avait obtenu 43 044 agréments en baisse par rapport à 48 000 l'année précédente, baisse essentiellement due au logement intermédiaire : 10 000 engagements de logements intermédiaires contre un peu plus de 14 000 en 2021. « Mais on reste à notre place dans l'univers du logement social, avec 33 015 agréments soit à peu près autant que l'an dernier soit 31-32% de l'ensemble des agréments au niveau national. » Enfin, avec 30 000 logements, les livraisons effectives sont en progression, à +8,9%. Fin 2022, le parc détenu par Action Logement compte 1,09 million d'unités.

Le tour d'horizon des comptes balaie la diversité des interventions du groupe dans le seul domaine de la production de logements.

4 000 logements locatifs libres en quartiers Anru

Action Logement a poursuivi sa stratégie de cession de logements avec, en 2022 un peu moins de 6 000 logements – « un petit recul, commente Nadia Bouyer, directrice générale, lié aux difficultés du crédit, hausse des taux et refus bancaires ». Aujourd'hui, poursuit-elle, l'opérateur national de vente dispose de 6 800 logements en portefeuille.

L'Association Foncière logement affiche 800 logements livrés. « Nous allons avoir beaucoup de mises en chantier en 2023 dans les quartiers NPNRU, en lien avec l'avancement des programmes de l'Anru », poursuit Nadia Bouyer qui précise : « les 4 000 logements sont identifiés et conventionnés dans 40 villes. »
La Foncière de Transformation Immobilière de bureaux en logements, elle, a livré à Noisiel une résidence étudiante, et « 150 000 m² de bureaux sont dans les tuyaux pour 3 700 logements ».

Le soutien spécifique d’ALS aux bailleurs sociaux

Action Logement Services, visé par le reclassement opéré par l’Insee, annonce avoir apporté 3,6 milliards aux bailleurs sociaux en 2022, et un soutien de 37 OFS pour 8 700 logements. « On observe de premières opérations, combinées à la prime accession d’ALS. »

Le soutien apporté aux programmes nationaux de l’Etat a mobilisé l’an dernier – « les objectifs sont atteints » – 552 millions sur Action Coeur de Ville, 958 millions d’euros dans l’Anru.
S’y ajoute l’action spécifique pour les territoires d’outre mer qui a mobilisé 288 millions, « pour une offre nouvelle de 37 000 logements ».

Le budget 2023 d’Action Logement Groupe, en l’absence de convention quinquennale, prévoit 3,6 milliards d’euros d’emplois, « donc un budget dans la continuité des engagements pris »
La filiale Action Logement Services affiche fin 2022 une trésorerie de 2,6 milliards d’euros – mais sa situation financière pourrait être dégradée au cas où elle serait reclassée en administration publique.

Appel à un « nouveau partenariat de confiance » avec les pouvoirs publics

« Action Logement reste plus que jamais disponible pour construire avec les pouvoirs publics un nouveau partenariat de confiance, à l’image de de la Convention quinquennale 2018-2022, dont il a tenu tous les engagements. »

Le Groupe Action Logement ne pourrait maintenir ces objectifs s’il était interdit à sa filiale ALS, en charge de la collecte des ressources, de s’endetter à plus de 12 mois. C’est ce qu’imposerait le classement d’ALS en administration publique, par arrêté du ministre des comptes publics. Ce pourrait être une tentation de Bercy, pour contribuer à la réduction de l’endettement de l’Etat, après que l’Insee a classé Action Logement Services en . « Je dis bien l’Insee », insiste Bruno Arcadipane, pour qui « ce n’est pas l’Etat » – façon de se rassurer, et de placer de la confiance dans l’administration centrale des ministères.

« Si ALS devait ainsi être reclassée, ce serait destructeur », tranche Bruno Arcadipane. « Non seulement nous portons une part importante de l’immobilier de logement social, mais aussi nous finançons nos collègues de façon massive. imaginer continuer à financer de la production immobilière en empruntant sur 12 mois conduirait à une mise à l’arrêt. On n’imagine pas les filiales immobilières se financer elles-mêmes. » Et de prévenir : « Il faut parfois des années pour relancer la machine après un coup d’arrêt », puis de rappeler : « On est passé à plus de 2,3 millions de demandeurs de logements… »

D’autres articles publiés par Cadre de Ville peuvent vous intéresser :

Saint-Etienne envisage de créer une « Sempat » pour constituer une offre de foncier et d’immobilier économique

Une année catastrophique pour l’immobilier de logement neuf en métropole lyonnaise

Les « chartes promoteurs » en sursis