

Compte rendu de la commission d'information et d'aide au logement. Août 2023.

Pour rappel, France Télévisions a décidé de remettre la totalité de sa contribution « 1% logement » à Action Logement. La société verse donc 0,45% de la masse salariale brute à Action Logement au titre des aides au logement de ses salariés. Charge à Action Logement de mettre en place des actions de manière interprofessionnelle (les versements effectués par France Télévisions ne donnent aucune priorité quant à l'attribution des aides).

Ce versement correspond à un montant de 2 497 328€ pour l'année 2022. (Montant versé par France Télévisions).

Il était de :

- 2.486.624€ pour l'année 2021.
- 2.603.077€ en 2020.

Par ailleurs, l'entreprise est adhérente à L'AEPL (association des entreprises pour le logement) qui propose également un bouquet de services à destination des salariés. <https://www.aepl.fr>.

I. Les offres locatives dans le parc social et intermédiaire.

2 plateformes locatives Action Logement co-existent AL'IN et IN'LI. Les salariés qui souhaitent bénéficier d'un logement social sont invités à s'y inscrire. La procédure se trouve sur Mon Espace/Mon quotidien/Logement. Les salariés peuvent également s'inscrire directement en suivant le lien : <https://demande-logement.fr/dossier-logement-social/>

En 2022, 6 salariés du Réseau se sont inscrits sur la plateforme AL'IN ; 5 salariés ont été logés dans le parc social via le site « AL'IN et IN'LI » : 1 à Dijon, 1 à Clermont, 2 à Nancy et 1 à Toulouse ce qui représente un retour sur contribution de 46 000€.

Rappelons qu'en 2021, 2 salariés du Réseau avaient eu accès à ce type de logement sociaux

A. AL'IN (pour les logements sociaux).

Il s'agit des mêmes logements que ceux proposés par les mairies. Ces logements s'adressent particulièrement aux personnes qui ont peu de revenus ou des grandes familles.

Les revenus pris en compte pour faire une demande sont ceux de l'année N-2. Certains salariés encore sous CDD ou sous contrat en alternance sur l'année N-2 pourraient donc y prétendre. En revanche pour la capacité de location, il s'agit du mensuel de l'année N. (Le fait d'avoir des revenus plus importants en Année N n'est pas un frein à l'accès à la location mais peut en revanche permettre d'obtenir un logement dont le loyer est plus élevé).

Sur cette Plateforme (AL'in), « le service logement » peut accompagner les salariés et « appuyer » les dossiers auprès d'Action Logement. Il ne faut donc pas hésiter à poser sa candidature. Notons toutefois que le fait d'être dans une situation financière compliquée n'est pas une garantie d'obtention d'un logement.

En revanche, certains salariés qui pourraient déposer une demande de logement social ne le font pas, pensant que leur situation de « salarié logé » (parfois mal logé) ne permet pas de faire valoir

des droits. Il peut s'agir par exemple d'une situation familiale qui a évolué et qui nécessite de faire une nouvelle demande.

B. IN'LI (pour les logements intermédiaires).

Il s'agit de logements avec des loyers plus élevés dont les mécanismes s'adressent plus facilement aux salariés de France TV (également en fonction des revenus et de la composition familiale).

Sur la plateforme IN'LI, la demande est très forte. Il y a peu de possibilités d'accompagnement des salariés par le service logement de France TV. Les salariés sont seuls face à la plateforme. **Tout dossier incomplet est automatiquement rejeté sans être étudié.**

Notons qu'un mécanisme expérimental a été lancé par Action logement. Il vise à proposer directement aux entreprises des logements en exclusivité.

- En 2022, FTV n'a bénéficié d'aucune proposition ;
- En 2023, 2 propositions ont été faites à FTV. 1 salarié a répondu favorablement et a donc été logé en moins de 15 jours.

Pour bénéficier de ces logements intermédiaires proposés en exclusivité avant la mise en ligne sur le site, il est donc nécessaire de préparer son dossier en amont et d'explicitier ses attentes auprès du Service logement.

C. Les logements de l'AEPL (association des entreprises pour le logement).

France Télévisions est adhérente de l'AEPL <https://www.aepl.fr>

Par cet intermédiaire, les salariés ont accès aux logements proposés par des bailleurs sociaux sans lien avec action logement.

En 2022, aucun salarié du Réseau n'a effectué de demande pour accéder aux logements proposés par l'AEPL.

Notons que l'AEPL travaille en partenariat avec une association qui possède des studios meublés proposés à la location, pour une période de 2 ans maximum. Le service logement s'est rapproché de cette association afin de pouvoir en bénéficier (notamment pour pouvoir les proposer aux personnes en mobilité et aux alternants).

II. Les aides et accompagnements pour l'accession à la propriété.

A. Les prêts du 1% logement.

1. Des prêts à l'accession dans le neuf (action logement).

Ces prêts permettaient aux primo-accédants d'obtenir un prêt d'un montant pouvant atteindre 40 000 € au taux de 0,50 % hors assurance, remboursable sur 25 ans sans plafonds de ressources pour les salariés de FTV.

En 2022, 1 salarié (Nancy) a bénéficié de ce service pour un montant de 40 000€.

- 3 Prêts avaient été accordés en 2021 dans le Réseau mais à l'époque, ils étaient ouverts à l'acquisition dans l'ancien.

La fermeture de l'accès aux prêts dans l'ancien a sans doute entraîné un manque d'intérêt pour le dispositif : rare sont les primo-accédants dans le neuf.

Notons que bien que les taux aient augmentés depuis le 1er mars 2023 : (taux fixe à 1,5% hors assurance). Ils restent très attractifs en comparaison avec le marché bancaire.

Depuis septembre 2023, nous pouvons dire que le dispositif est plus compliqué à activer : Si les taux baissent à 1%, ils sont soumis à plafonnement de revenus (France Télévisions bénéficiait d'une dérogation qu'elle n'aura plus).

2. Les prêts Travaux (action logement).

Sont concernés les prêts pour travaux de performance énergétique, agrandissement... y compris les travaux de copropriété pour un montant maximum de 10 000€ à un taux de 1% hors assurance, remboursable sur 10 ans, sans plafond de ressources.

- En 2022, 13 salariés, dont 12 du réseau ont bénéficié de ce service pour un montant de 144 160€.
- En 2021, ils étaient 9 dont 6 dans le réseau (Sud, Paca, Aquitaine, Limousin/Nord).
- En 2020, ils étaient 5 salariés.

De la même manière que pour les prêts accession à la propriété, le dispositif devient moins accessible en 2023 : les taux qui étaient passés à 1,5% en mars 2023 baissent à 1% depuis début septembre mais sous plafond de ressources.

B. Les aides à l'accession à la propriété sous forme de conseil.

1. L'accompagnement Action logement.

Action logement proposait jusqu'en Mai 2022 des accompagnements à l'accession à la propriété (étude du dossier et conseils en financement d'un achat).

En 2022, 4 salariés du Réseau ont bénéficié de ce service Toulouse, Corse, Bordeaux et Rennes.
En 2021, ils étaient 4.

Malheureusement ce dispositif a pris fin en mai 2022.

2. L'accompagnement de l'AEPL.

Ce service vise à accompagner les salariés dans l'étude de la capacité financière, la négociation de leur prêt à l'accession à la propriété et l'accompagnement jusqu'au déblocage des fonds.

Pour cela l'AEPL permet d'optimiser les financements permettant l'achat de résidences principales, secondaires, locatifs, rachat de crédits, restructuration de prêts en les dirigeant vers un courtier « Arnaud Tournade » qui se rémunère à un taux de 0,3% du montant du prêt (contre 1% en règle générale selon le service logement FTV).

Au niveau de l'entreprise :

- 118 salariés ont bénéficié de ce conseil en financement ;
- 23 demandes de prêts ont été présentées ;
- 10 propositions de prêt bancaires ont été signées pour un montant de 3 392 800€.

En 2021, 20 demandes avaient été présentées par cet intermédiaire. 12 propositions bancaires signées pour un montant financé de 2.831.000€.

En 2020, il y avait eu 15 demandes.

III. Les aides lors de la prise à bail.

3 mécanismes sont proposés : Locapass et Garantie Visale et mobiljeunes.

A. LOCA-PASS : une aide pour le dépôt de garantie pour les moins de 30 ans ou les petits revenus.

Il s'agit d'une avance qui a pour objectif de verser immédiatement le dépôt de garantie au bailleur et de le rembourser sans intérêt sur une durée de 25 mois maximum. Le montant maximum de cette aide est de 1.200€.

Il s'agit en fait d'un prêt à taux 0% sans frais de dossier pour le versement du dépôt de garantie demandé par les propriétaires.

Le remboursement mensuel est de 20€ par mois minimum. Le salarié verse ce qu'il souhaite en fonction de ses revenus.

Lorsque le salarié quitte son logement avant la fin des 3 ans, il rembourse le cas échéant, la soule à Action logement dans les 3 mois.

3 salariés dont 2 du Réseau ont bénéficié de ce service en 2022 (et un en ÔM) : 1 à Bordeaux, 1 à Rennes, pour un retour sur contribution de 2 814€.

B. La Garantie Visale : Visa pour le logement et l'emploi qui vise à remplacer le Garant (assurance loyer impayé).

Il s'agit d'une caution locative gratuite de paiement des loyers et charges locatives qui couvre le bail pendant 3 ans.

Elle est activée quand le bailleur le demande et est versée par Action logement en cas d'impayés de loyers. Elle vise à rassurer le propriétaire qui n'aurait pas accepté de louer sans garant.

Cette garantie de loyers impayés peut prendre en charge jusqu'à 36 mois de loyer. Elle est réservée aux jeunes de moins de 30 ans et aux CDI non confirmés.

En 2022 à France Télévisions, 37 salariés ont reçu une certification (validation du dossier) 17 propriétaires ont activé la garantie lors de la prise à bail. Pour un retour sur contribution de 453 515€.

En 2021, 15 salariés avaient bénéficié de ce mécanisme pour un retour sur investissement équivalent à 127.296€ contre 17 bénéficiaires en 2020.

Beaucoup de salariés devraient y avoir droit mais ne font pas la démarche.

C. L'aide financière à destination des jeunes de moins de 30 ans et des alternants : le dispositif Mobilijeunes.

<https://alternant.actionlogement.fr/>

L'aide Mobilijeune : est une subvention qui est versée aux jeunes de moins de 30 ans et des alternants. Elle vise à la prise en charge d'une partie des loyers comprise entre 10 et 100€ par mois selon les situations.

En 2022, ils étaient 27 à avoir bénéficié du mécanisme pour un montant de 32 400€.

En 2021, ils étaient 47, dont 27 en région pour un montant versé de 56.400€.

En 2020, 38 salariés ont été concernés par ce dispositif.

Notons que suite à la proposition de la commission, les alternants bénéficient (en principe tous) désormais d'une communication des aides au logement.

IV. L'accompagnement social d'Action logement.

L'accompagnement social d'Action logement vise à la mise en place d'une aide préventive aux impayés par un allègement des charges de logement. Il a également pour vocation de subventionner l'hébergement d'urgence.

9 salariés ont bénéficié de ce dispositif (aide préventive aux impayés) à France Télévisions en 2022, pour un retour sur contribution de 7 270€.

Il y en avait eu 1 en 2021.

Aucun salarié n'a bénéficié d'un logement d'urgence en 2022. Ce qui ne veut pas dire qu'il n'y ait pas de besoins. Il est en effet possible, que des salariés en situation d'urgence, qui pourraient utiliser le mécanisme ne le fassent pas. Ce dispositif reste très méconnu des salariés.

V. Les aides à la mobilité.

A. Le mécanisme Mobilipass d'Action logement.

Ce mécanisme, pourtant bien utilisé par les salariés en mobilité, a été supprimé le 1^{er} juin 2023. Il permettait :

- de recevoir des propositions de logements adaptées aux besoins et aux ressources.
- d'être accompagné pour visiter les logements sélectionnés.

Par l'intermédiaire du financement MOBILI PASS, « Synergy Mobilité » faisait la recherche de logement.

Ce mécanisme finançait certains des frais annexes liés à la mobilité professionnelle jusqu'à 3.500€ au taux 1 % hors assurance, remboursable sur 36 mois maximum et versait une subvention pouvant atteindre 2 200 €.

En 2022, 39 salariés (37 du Réseau et 2 des ÔM) ont bénéficié du mécanisme pour un retour sur contribution de 85 800€.

Ils étaient 84 en 2021 pour 142.200€.

En 2020, 33 personnes avaient bénéficié de ce mécanisme.

La fin du dispositif représente un frein à la mobilité des salariés. Il conviendrait de redéfinir en interne les conditions d'accompagnement des salariés.

B. Aide à la mobilité. (aide limitée à l'année 2022).

En 2022, Action Logement avait mis en place une aide à la mobilité pour une seule année. Cette aide permettait d'obtenir une subvention de 1 000 € pour les salariés percevant au maximum le SMIC, en cas changement de logement pour se rapprocher de son lieu de travail.

En 2022, 12 salariés ont bénéficié du mécanisme pour un retour sur investissement de 12 000€.

VI. Les mécanismes de logement intergénérationnel. FTV en direct en partenariat avec Cohabilis.

Ces mécanismes permettent de mettre en contact les étudiants ou les salariés ou leurs enfants de moins de 30 ans (y compris les alternants) avec des « séniors » (salariés d'au moins 60 ans, ou leurs parents).

Ils permettent pour le jeune travailleur de se loger à moindre coût, de bénéficier d'un environnement calme pour étudier, de faciliter ses projets de mobilité.

Pour la personne âgée, c'est l'occasion de rompre la solitude, de se sentir utile et de partager ses passions.

En 2022, 2 personnes sont toujours logées par l'intermédiaire de ce mécanisme (les mêmes qu'en 2021).

VII. Aide spécifique aux alternants boursiers qui dépend de la politique diversité de FTV.

Il existe une aide spécifique de versée directement par France Télévisions aux alternants boursiers. L'idée consiste à permettre plus de diversité dans les recrutements.

Cette aide de 610€ par mois sur présentation d'un justificatif de location ou de sous location n'est pas comprise dans la politique du logement (elle dépend de la politique diversité). Elle n'est donc pas imputée sur le budget logement. Il s'agit d'aider les étudiants les plus précaires à accéder au dispositif. Pour eux, un loyer est déjà compliqué alors deux seraient impossible.

Pour y avoir droit, l'alternant doit :

- Être en contrat d'alternance ou de professionnalisation
- Être boursier et/ou handicapé

Avoir un lieu de « stage » **dans une autre région** que son école.

Quelques pistes de travail pour développer les actions.

L'immobilier se dirige vers une crise qui pourrait être majeure aussi bien sur le parc locatif qu'à l'accession à la propriété : les logements vacants se rarifient à la location entraînant de fait une baisse du taux de rotation sur le parc locatif. Ce phénomène pourrait encore s'accroître avec la baisse du nombre de projets de constructions locatives (augmentation des taux, fin du très critiqué dispositif « Pinel », augmentation du coût des matériaux...).

L'accession à la propriété se complexifie également notamment pour les primo-accédants par la baisse de PTZ (prêts à taux 0) et l'augmentation des taux d'intérêts.

A ces problématiques de politique nationale du logement, s'ajoutent celles de l'accès au « 1% logement » qui resserre encore les conditions d'accès à ses services : Action logement est contrainte par l'État de faire des économies ; accès plafonnés des prêts en fonction des revenus et du type de logement (uniquement le neuf) ; difficultés d'accès au logement social et intermédiaire (qui pourrait encore s'accroître pour les salariés de France Télévisions avec la réforme sur le « Montant net social » qui devrait intégrer dans les revenus des aides diverses délivrées par l'entreprise (comme les versements au titre de la prévoyance complémentaire) ; fin des dispositifs d'accompagnement de la mobilité géographique...

Il n'y a aucun doute sur le fait que ces grandes problématiques ont et vont avoir des conséquences sur l'entreprise et les salariés.

Dans ces conditions, face à la transformation du marché du travail, de nombreuses entreprises sont tentées de trouver des solutions alternatives afin de proposer un meilleur service pour le même coût. Si France Télévisions souhaite rester attractive, aussi bien au recrutement qu'à la mobilité, elle ne peut se contenter de ne l'être pour ceux qui en ont les moyens. Il nous paraît donc important de réfléchir à la mise en place de mesures internes complétant le dispositif actuel.

La commission recommande notamment :

- **que la mobilité géographique s'accompagne de mesures incitatives en matière de logement.** Pour cela, elle recommande l'ouverture d'une négociation entre les syndicats et la direction sur l'accompagnement des salariés en cas de mobilité géographique. Cette négociation pourrait notamment porter sur :
 - o le remplacement du dispositif « Synergie Mobilité » par un dispositif interne ;
 - o la mise en place de mesures incitatives à la mobilité ;
- **la mise en place de prêts subventionnés.** Le resserrement des conditions d'attribution des prêts par Action logement nous laisse penser que la mise en place de prêts subventionnés (habitation et travaux) par l'entreprise serait un atout pour l'entreprise et notamment pour les moins de 30 ans et les salariés en mobilité.

Si les **recommandations de la commission en matière de communication** ont été (en grande partie) suivies ou devraient l'être, (journées d'info aides au logement, flyers qui devraient bientôt être déployés, formation/information des IRH, information des alternants...) les dispositifs existants restent encore méconnus des salariés. La commission recommande toujours :

- la mise en place de « totems » avec des « flyers » visant à diriger les salariés vers l'intranet dans les endroits stratégiques du réseau : bureaux du CSE en région, service RH, mais également dans les lieux de passage ;
- d'inciter les salariés à se diriger vers les représentants du personnel afin qu'ils puissent les conseiller et les accompagner dans leurs démarches ;
- d'encourager les salariés à consulter ou publier des offres de logement. Créer une bourse d'échange de logements en région afin de permettre aux salariés de communiquer sur la disponibilité de logements locatifs avant que le salarié quitte les lieux (s'il n'est pas possible de bloquer des logements sociaux pour les collègues, il est possible de les informer qu'un logement du parc privé va se libérer).

Pour la Commission.

Pascal LEFEBVRE