

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

Présent pour la commission :

Pascal LEFEBVRE (Président), Patricia JOMAIN, Séverine DANGIN, Christophe PORRO, Thierry PUJO, Bruno DEMANGE.

Invités :

Karine POULARD (Service Logement) ; Séverine THIREL, Véronique FILIPOVICS.

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 2 527 671 € pour l'année 2023

(Montant versé par France Télévisions).

Il était de :

- 2 497 328€ pour l'année 2022.
- 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. Une visibilité dégradée du service logement sur Mon espace.

Pour la commission il semble indispensable de faciliter l'accès aux informations.

Le service d'aide au logement a perdu en visibilité sur Mon espace suite à sa réorganisation. Le logement est maintenant noyé dans la page RH.

Actuellement, pour trouver les informations sur le site, il faut passer par : RH, Prévention et santé, accompagnement des situations, logement.

II. Les Forums, permanences et informations transmises ont eu un impact positif sur le nombre de demandes.

Depuis 2020, 158 salariés de France Télévisions se sont inscrits sur la plateforme gouvernementale pour déposer une demande de logement social, dont 81 en 2023. Ce chiffre double chaque année.

Le nombre d'inscrits annuel a été multiplié par 7 depuis 2020. La commission y voit les effets des actions recommandées les années précédentes. Elles ont conduit le service Logement à effectuer des permanences et des forums Logement. En outre, les services RH informent maintenant les salariés manière plus systématique et notamment les alternants.

Les logements les plus demandés sont des T2 et T3.

Toutes les personnes inscrites remplissent les critères pour faire valoir des droits au logement.

Il s'agit le plus souvent de familles monoparentales, de couples dont une des deux personnes dispose de revenus modestes, de salariés qui co-demandent un logement avec une personne âgée, ou encore des jeunes célibataires.

III. Un besoin d'accompagnement des « projets industriels » et de déménagement.

Les membres de la commission recommandent de multiplier les actions et de développer une politique du logement plus active et notamment, dans les bassins d'emploi où les offres locatives sont en tension et ceux qui sont en développement.

Par exemple, les projets autour des studios à Vendargues doivent être accompagnés d'une politique active de construction de logements.

A défaut, de possibilités de logements à prix abordables, les postes à pourvoir pourraient ne pas trouver de candidats.

En effet, le logement est un des critères pris en compte par les salariés dans le cadre de la mobilité. Action logement a vocation d'accompagner les développements économiques et industriel. L'audiovisuel ne doit pas faire exception.

Afin d'anticiper les besoins et les demandes, les membres de la commission recommandent d'associer le service logement le plus en amont possible à tous les projets de développement et de déménagement.

A défaut d'informations suffisantes, le service Logement et la commission ne peuvent évoquer les besoins auprès d'Action logement et donc aux bailleurs.

L'accompagnement par le logement, ça s'anticipe ! A ce jour, la direction ne semble pas suffisamment porter cette problématique aux niveaux nécessaires.

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

75% de la population serait éligible au logement social en France. Les plafonds de ressources dépendent de la composition familiale, des revenus, du secteur géographique et du type de logement recherché (il existe 11 catégories de logements qui proposent des logements sur une échelle de revenus plutôt large).

A titre d'exemple, un salarié seul, qui recherche un logement social, peut être éligible en région, si ses revenus annuels ne dépassent pas 12 452€ par an pour un logement très social financé avec le PLA-I (Prêt locatif aidé d'intégration).

Ses revenus peuvent s'élever à 29 981€ par an pour un logement intermédiaire dont la construction a été financée avec le PLI (Prêt locatif intermédiaire).

Ils peuvent même atteindre 55 042€ par an pour la location d'un logement avec un dispositif Besson en « Zone A ».

Vous trouverez les plafonds de ressource en fonction du bien recherché et de la composition familiale en suivant ce lien :

https://www.actionlogement.fr/sites/als/files/documents/pdf/plafonds/20240326_plafonds-ressources-locatifs_mars24.pdf

Notons que les conditions de revenu sont les mêmes pour les alternants et les salariés sous CDD que pour les salariés sous CDI.

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).

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.

Pour accéder aux logements mis en location.

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 doivent également s'inscrire directement en suivant le lien : <https://demande-logement.fr/dossier-logement-social/>

En 2023, 17 salariés du Réseau se sont inscrits sur la plateforme AL'IN ; 8 salariés ont été logés dans le parc social via le site « AL'IN et IN'LI » : 1 en PACA, 1 en Bourgogne Franche comté, 3 en Occitanie (dont 1 à Vendargues), 1 en aquitaine et 2 en Grand-est ce qui représente un retour sur contribution de 79 000€.

Rappelons qu'en 2022, 5 salariés avaient été logés pour un retour sur contribution de 46 000€. En 2021, ils n'étaient que 2.

Sur le mécanisme expérimental d'« exclusivité ».

Un mécanisme expérimental a été lancé par Action logement l'an dernier. Il vise à proposer directement aux entreprises des logements de type intermédiaire en exclusivité avant qu'ils ne soient proposés sur le site.

Depuis le début de l'année, 1 à 2 logements par mois ont été proposés en exclusivité.

Pour bénéficier de ces logements intermédiaires, il est nécessaire de préparer son dossier en amont et d'explicitier ses attentes auprès du Service logement.

Malheureusement, à ce jour, nous ne bénéficions pas de propositions en région.

En outre, certains logements proposés ne trouvent pas preneur. Nous en perdons donc le bénéfice.

A. 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.

Comme en 2022, en 2023, aucun salarié du Réseau n'a effectué de demande pour accéder aux logements proposés par l'AEPL.

Au siège 39 salariés s'étaient inscrits. Ils ont reçu 43 propositions de logement.

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).

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

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

1. L'accompagnement Action logement.

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

En 2022, 4 salariés du Réseau en avaient bénéficié.

Malheureusement ce dispositif a pris fin.

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).

En 2023, Au niveau de l'entreprise :

- 77 salariés ont bénéficié de ce conseil en financement (Chiffres FTV);
- 13 demandes de prêts ont été présentées ;
- 2 propositions de prêt bancaires ont été signées pour un montant de 351 000€.

Ces chiffres sont en net recul par rapport à 2022, sans doute en raison de la hausse des taux d'intérêt.

B. Les prêts du 1% logement. (nouveau tour de vis d'Action Logement)

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

Les prêts visant à faire l'acquisition d'un logement sont de plus en plus restrictifs.

En 2022, 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 début d'année 2023, le montant maximum du prêt accordé a été réduit à 30 000€ à un taux de 1% (taux actuel) et uniquement pour les primo accédants dans le neuf sous conditions de revenus. Autant dire qu'il est de plus en plus difficile d'y avoir accès.

2 salariés ont pu bénéficier de ce prêt avant la réforme : 1 en Bretagne et 1 en région centre pour un montant de 90 000€. (notons qu'un des 2 salarié a bénéficié d'une subvention exceptionnelle de 10 000€).

- 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.

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 1,5% (taux actuel) hors assurance, remboursable sur 10 ans.

- En 2023, 8 salariés ont bénéficié de ce prêt pour un montant de 200 000€ (en Corse, PACA, Rhône Alpes, Occitanie, Grand Est, Pays de la Loire) ;
- 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.

VI. Les aides lors de la prise à bail.

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

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.

En 2023, 1 salarié du réseau (en Occitanie) a bénéficié du mécanisme pour un montant de 1200€.

Ils étaient 2 en 2022.

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 ;
- aux CDI non confirmés (moins de 6 mois d'ancienneté, ou en mobilité ou titulaires d'une promesse d'embauche) ;
- aux salariés disposant de revenus inférieurs à 1500€ par mois.

En 2023 à France Télévisions, 9 salariés ont bénéficié de ce dispositif pour un retour sur contribution de 234 792€.

Ils étaient 17 en 2022 pour un retour sur contribution de 453 515€ et 15 salariés en 2021 avaient pour un retour sur investissement équivalent à 127.296€

Beaucoup de salariés pourraient 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 Mobiljeunes.

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

L'aide Mobiljeune : 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 2023, ils étaient 38 à avoir bénéficié de cette aide pour un retour sur contribution de 39.931€ :

- 1 en PACA, 1 en Bourgogne Franche Comté, 5 en aquitaine, 3 en Occitanie, 3 en Grand Est, 2 en Corse, 3 en Bretagne, 3 dans la région Centre, 2 en Pays de la Loire, 9 dans le Nord, 6 en Auvergne Rhône Alpes.

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.

VII. 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.

En 2023, 1 seul salarié (dans le Grand Est) a bénéficié de cette aide pour un retour sur investissement de 840€.

Ils étaient 9 salariés (à l'échelle de l'entreprise France Télévisions en 2022), pour un retour sur contribution de 7 270€.

Il est probable, que des salariés en situation d'urgence, qui pourraient utiliser le mécanisme ne le fassent pas. Ce dispositif très méconnu des salariés nécessite une consultation auprès de l'assistante sociale.

VIII. 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 et 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 2023, avant sa suppression, 16 salariés ont bénéficié de ce service dans le réseau pour un retour sur investissement de 35 200€ :

- 1 en PACA, 2 en aquitaine, 2 en BFC, 7 en Rhone Alpes, 1 en Pays de la Loire, 1 en Grand Est, 1 en Normandie et 1 en Corse).

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. La commission avait alerté la direction l'an dernier sur la nécessité de redéfinir en interne les conditions d'accompagnement des salariés. Nous avons appris que le service Parcours pro devrait passer un appel d'offre visant à répondre à cette problématique.

IX. 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 « seniors » (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 2023, 2 personnes sont toujours logées par l'intermédiaire de ce mécanisme (les mêmes qu'en 2021).

Le logement intergénérationnel devrait faire l'objet d'un focus, lors du forum logement de 2024.

Bonne nouvelle, l'ascendant d'un salarié de FTV devrait proposer un logement en 2024.

X. 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 lors de l'année précédant l'alternance. L'idée consiste à permettre plus de diversité dans les recrutements.

Cette aide de 650€ 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 avoir un lieu de « travail » **dans une autre région** que son école et :

- Être en contrat d'alternance ou de professionnalisation ;
- (ou) Être boursier et/ou handicapé ;
- (ou) Faire partie de la classe Alpha.

XI. Le logement : un enjeu aussi pour France Télévisions.

Le marché du logement connaît une crise majeure qui touche aussi bien la location que l'accession à la propriété. Les salariés de France Télévisions ont encore vu les services d'action logements se réduire.

Ils doivent faire face :

- À l'augmentation des prix et à la raréfaction des logements disponibles
- Aux difficultés d'accès au logement social et intermédiaire par manque de logements disponibles mais également en raison de la méconnaissance des possibilités.
- À un accès plus complexe au 1^{er} logement (primo accédant, dans le neuf et sous conditions de revenus)
- À la fin des aides à la mobilité géographique.

La commission recommande :

- **La négociation d'un nouveau dispositif d'accompagnement à la mobilité géographique :**
 - Remplacement du dispositif "Synergie Mobilité" abandonné par Action logement par un dispositif interne ;
 - Mise en place de mesures incitatives à la mobilité.
- **Mise en place de prêts subventionnés pour l'accession à la propriété et les travaux ;**
- **Le renforcement des journées d'information sur les aides au logement en région ;**
- **Des flyers pour informer sur les dispositifs existants placés dans des endroits stratégiques.**
- **Une bourse d'échange de logements pour faciliter les échanges entre salariés.**