

DISTRIBUTION CASINO FRANCE

COMMISSION LOGEMENT — 23 FÉVRIER 2023

La réunion de la Commission Logement s'est tenue le jeudi 23 février 2023 au Siège Social du Groupe Casino à Saint-Étienne et en visioconférence.

La séance est ouverte à 9 heures sous la présidence de Quentin OSSEDAT, Responsable Relations Sociales Branches Hypermarchés/Supermarchés Casino.

Étaient présents :

Membres de la Commission

Laurent CHERRY (CFDT) — HM Montpellier
Nathalie MEZIGHECHE (UNSA) — HM Dijon Chenôve
Ilda DURIEZ (UNSA) — HM Massena
Nadia DAHMANI (FO) — SM Paris Saint-Didier
Florence JOLY (UNSA) — Siège Social DCF
Patricia BOER (CGT) — HM Albi

Pour la Direction

Quentin OSSEDAT, Responsable Relations Sociales Branches Hypermarchés/Supermarchés Casino
Gilbert SOUVIGNET, Responsable Gestion des Aides au Logement
Alexandra FAURE, Chargée de Gestion des Aides au Logement
Constance ARNAUD, Alternante Relations Sociales

Absents excusés :

Miguel GONCALVES (UNSA) – GMNS Région Centre Est
Nathalie GEORGES (FO) – SM Sanary-Les-Prats
Assema HARBULI (CGT) – HM Chasse-Sur-Rhône

Membre rapporteur au CSEC : Nathalie MEZIGHECHE

Quentin OSSEDAT ouvre la réunion. Il remercie les présents à cette commission.

Ilda DURIEZ indique qu'elle n'est pas seulement là pour écouter et discuter du bilan qui va être présenté, mais qu'elle attend également des réponses à ses questions qu'elle va poser durant la réunion.

Quentin OSSEDAT assure que le maximum sera fait pour apporter des réponses.

SITUATION À FIN DÉCEMBRE 2022 DES AIDES ACCORDÉES AU TITRE DE L'ACTION LOGEMENT

Gilbert SOUVIGNET indique en préambule que l'Action Logement est en cours de négociation avec l'État, pour la nouvelle convention quinquennale qui va couvrir la période 2023-2028. Cela impactera les comptes de l'Action Logement pour les années à venir, avec un prélèvement supplémentaire de l'État de plus de 300 millions d'euros. La cotisation reste quant à elle identique pour les employeurs (0,45% de la masse salariale) mais, comme pour les précédentes conventions, les mesures auront une incidence sur les différentes lignes budgétaires.

Ilda DURIEZ évoque la plateforme AL'IN et rappelle que l'an dernier il avait été dit que l'Action Logement ne devait pas faire perdre de temps aux collaborateurs. Cependant, sur la plateforme, 1800 personnes sont en attente pour le même appartement. Actuellement, cette plateforme n'est pas adaptée aux demandes. Lorsqu'un F3 est demandé, seuls des F2 sont proposés.. Les gens sont en attente et n'apprennent qu'au bout de trois mois que leur candidature n'a pas été retenue. Le système précédent était meilleur que l'actuel, car la gestion des candidatures n'est plus maîtrisée.

Alexandra FAURE explique que sur certains secteurs il y a très peu d'offres et beaucoup de demandes.

Gilbert SOUVIGNET indique qu'on ne peut pas bloquer les candidatures sur AL'IN, car les annonces ne seraient visibles que quelques heures. Il assure que des objectifs de logement sont fixés avec la direction de l'Action Logement. Sur l'année 2023, le plan s'élève à 222 logements. C'est un progrès, cependant les demandes sont très importantes. Presque 1000 demandes tournent en continu sur le logiciel, alors qu'en moyenne 250 personnes sont logées sur l'année. Ilda DURIEZ indique que les adresses précises des logements ne sont pas toujours indiquées sur la plateforme. Lorsqu'ils sont situés dans de grandes avenues, le calcul du temps de trajet est souvent à réévaluer

Alexandra FAURE indique qu'au contraire, beaucoup de détails sont fournis : montant du loyer, surface, étage... L'adresse exacte est souvent précisée, même si ce n'est pas systématique.

Ilda DURIEZ précise que les numéros des appartements sont de moins en moins présents sur la plateforme. Les photos manquent également. Cela ne permet pas aux candidats de se projeter.

Alexandra FAURE explique qu'une fois la candidature envoyée, le détail de l'offre n'est plus présent.

Gilbert SOUVIGNET confirme que dans l'annonce initiale, le logement est toujours matérialisé dans un immeuble précis. Les bailleurs donnent les informations à l'Action Logement, avec plus ou moins de précisions. C'est l'Action Logement qui inscrit ensuite ces informations sur la plateforme AL'in. Tous les détails sont matérialisés au départ dans l'annonce, qu'il faut conserver, par exemple via des captures d'écran, pour en disposer après la candidature. L'idéal serait que l'annonce puisse rester visible pour ceux qui ont candidaté, mais ce n'est pas le cas actuellement.

Ilda DURIEZ signale également qu'un logement est parfois présenté comme « nouveau » alors qu'il n'est pas neuf. Il manque la photo. Il faut aller sur Google Maps pour se rendre compte que le bâtiment ne vient pas de sortir de terre.

Gilbert SOUVIGNET reconnaît ce manque concernant les photos. Un plan ou un croquis est généralement fourni pour les logements neufs. Ce problème vient des bailleurs. Ce sont eux qui approvisionnent l'Action Logement en données.

Ilda DURIEZ souligne que les charges sont très élevées alors que la CAF ne prend en compte que le hors charges.

Laurent CHERRY constate qu'à Paris le social devient aussi cher que le privé et que rien ne peut être fait.

Ilda DURIEZ prend l'exemple concret d'une personne qui va partir à la retraite et toucher 1000 euros. Son appartement de 28 m² va lui coûter 500 euros hors charges, et 700 euros charges comprises.

Nadia DAHMANI ajoute que, tandis que dans les logements anciens le chauffage est souvent compris dans les charges, ce n'est pas le cas dans les nouveaux logements. Ce qui augmente les charges.

Gilbert SOUVIGNET passe au bilan 2022 :

Il présente le socle des produits distribués par l'Action Logement. L'utilisation du Loca-Pass est en baisse, mais des efforts sont faits sur la partie locative. Les garanties Visale sont en forte hausse. La mobilité est en hausse également. La volumétrie de l'assistance aux salariés en difficulté est fluctuante.

Un travail important est effectué en amont par les équipes locatives d'ACTION LOGEMENT pour faire progresser les objectifs avec l'Action Logement et obtenir un peu plus de relogement chaque année, sachant que la plateforme AL'in reste accessible à tout collaborateur qui dispose d'un numéro de demandeur de logement.

Au niveau de la mobilité, les produits sont bien utilisés dans l'alternance.

Sur le bilan financier, la réservation locative pérenne est le poste budgétaire le plus consommateur de fonds. Chaque réservation a un coût plus ou moins important en fonction de la taille, de l'emplacement et de l'âge du logement.

Laurent CHERRY demande ce qu'est la Prime du Plan d'Investissement.

Alexandra FAURE explique que ce sont des aides qui avaient été mises en place en 2021 et qui ont été clôturées début 2022. Cela comportait l'aide à la rénovation énergétique, l'aide pour adapter le logement aux personnes vieillissantes et l'aide pour déménager au plus près du lieu de travail. Cette dernière a été reprise ensuite avec l'Action Logement dans « mon job, mon logement ».

Quentin OSSEDAT souligne que l'Action Logement a refermé ce plan,

Gilbert SOUVIGNET ajoute que la prime mobilité de 1000 euros était un forfait.

Laurent CHERRY en déduit que cette prime n'est plus attribuée.

Gilbert SOUVIGNET ajoute que la fin du PIV était prévue. Toutes les enveloppes budgétaires ont été utilisées. La prime mobilité Mon job mon logement a pris fin et n'est pas présente à l'horizon 2023.

Quentin OSSEDAT signale que, pour la troisième année consécutive, les rendus de service sont supérieurs aux versements. Les salariés ont bénéficié d'un montant plus important que ce qui a été versé par DCF. Gilbert SOUVIGNET ajoute que cela s'explique par la politique de gestion. Les grands comptes sont suivis de manière plus rigoureuse, car les cotisations sont importantes. Au niveau du groupe cela représente plus de 3,6 millions d'euros au total.

Laurent CHERRY demande si Monoprix a le même budget.

Quentin OSSEDAT indique que cela est proportionnel à la masse salariale. Il suppose que cela doit être un peu moins élevé chez Monoprix.

Gilbert SOUVIGNET indique que la PEEC est d'environ 100 euros par personne, en moyenne.

Laurent CHERRY s'interroge sur le prêt accession. Il demande si cela a baissé parce que les taux augmentaient.

Gilbert SOUVIGNET indique que c'est une conséquence de la restriction de l'aide pour l'achat dans l'ancien privé depuis le 19 avril 2021. Deux salariés sur cinq achèteraient dans l'ancien privé. Ce qui fait qu'aujourd'hui plusieurs personnes n'entrent plus dans le dispositif et sont donc exclues de l'aide.

Ilda DURIEZ souligne que les personnes se tournent vers l'ancien parce que c'est moins cher. L'aide permettait d'avoir un apport.

Alexandra FAURE espère que cela sera rétabli prochainement. Le sujet a été abordé avec l'Action Logement. De nombreux dossiers n'ont pas pu être satisfaits pour l'achat sur l'ancien.

Ilda DURIEZ évoque des cas de refus d'aide de l'Action Logement pour l'achat de logements anciens revendus par des bailleurs sociaux.

Alexandra FAURE souligne que pour ce type d'achat le prêt accession est toujours valable, mais que les refus peuvent être liés au taux d'endettement de 33 % maximum.

Gilbert SOUVIGNET confirme. L'apport personnel est important, mais les revenus et la situation globale de chacun sont aussi pris en compte.

Quentin OSSEDAT précise que l'achat d'un bien est plus compliqué depuis fin 2021. Il regrette que le prêt accession soit désormais uniquement ciblé sur le neuf.

Gilbert SOUVIGNET ajoute que c'est une suspension qui devrait être levée, mais qu'aucune information précise n'est disponible à l'horizon 2023. Ilda DURIEZ mentionne qu'en 2024 les bailleurs sociaux privés n'auront plus le droit de louer, en application de la loi européenne sur les passoires énergétiques.

Gilbert SOUVIGNET craint également que cela ne pose problème, mais il ne mesure pas la volumétrie. Les programmes de construction, de rénovation et de réhabilitation demandent du temps. D'importants programmes sont initiés dans certaines villes pour requalifier les quartiers, comme Action cœur de ville.

Gilbert SOUVIGNET revient sur le service Pass Assistance, qui gère les situations les plus difficiles : 29 bénéficiaires en 2022.

Alexandra FAURE explique être contactée par les managers pour certaines personnes qui sont en grande difficulté. Le rendu de service est maintenant plus intéressant au niveau de l'Action Logement, qui est plus près des salariés par le biais de cette assistance aux personnes en difficulté. Les salariés sont plus vite recontactés pour essayer de trouver des solutions et être relogés, parfois à l'hôtel, avec une participation, ou en logement temporaire.

Gilbert SOUVIGNET souligne que l'engagement financier est plus conséquent notamment en ce qui concerne le paiement de nuitées d'hôtel. Il est difficile de trouver rapidement un logement social pérenne quand il y a une expulsion ou une situation de violence familiale parce que le volume de logements temporaires n'est pas suffisant. Le but est de trouver un logement temporaire qui permettrait ensuite de trouver un logement pérenne. La dépense engagée individuellement est plus importante alors que le nombre de personnes aidées diminue.

Gilbert SOUVIGNET mentionne par ailleurs qu'une personne a pu garder son logement grâce à un prêt. Le réseau est désormais mieux structuré en région avec la possibilité pour nous de saisir dans les régions les conseillers en économie sociale et familiale qui vont ensuite contacter individuellement les personnes dans le besoin. Un relais est donc fait avec les structures locales.

Quentin OSSEDAT pointe une baisse des salariés ayant recours à l'assistance et une hausse des montants engagés. Il en déduit que l'aide est plus qualitative.

Gilbert SOUVIGNET ajoute que c'est essentiellement les nuitées d'hôtel qui sont en hausse. La gestion se fait au cas par cas,

Ilda DURIEZ a des retours positifs sur cette aide et sur les prises en charge au cas par cas, avec un meilleur accueil et plus d'écoute.

Alexandra FAURE explique qu'il reste compliqué de trouver une place en logement temporaire, mais que l'entreprise prend le relais s'il n'y a pas un bon rendu avec l'Action Logement. D'autres solutions sont recherchées, tout en poursuivant la demande de logement pérenne. Il a fallu parfois six mois avant de trouver une solution pérenne.

Ilda DURIEZ décrit les personnes de l'Action Logement comme étant plus attentives. Elles apportent de nombreux conseils, par exemple par rapport aux charges. Elles apportent également un meilleur accompagnement sur le plan humain, dans l'échange avec les familles.

Gilbert SOUVIGNET ajoute qu'il y a aussi plus de professionnels disponibles depuis peu dans les différentes structures et dans les différents bassins, dont les conseillers en économie sociale et familiale. Quand le réseau s'est unifié, il y avait beaucoup à faire sur ce sujet et un travail de fond a été réalisé.

Quentin OSSEDAT propose d'entrer dans le détail.

Gilbert SOUVIGNET projette les éléments détaillés par secteurs. En Île-de-France, les gens achètent moins parce que le secteur est plus coûteux. En Auvergne-Rhône-Alpes, il y a des départements ruraux où l'achat est plus facile. Le prêt accession s'est étioilé au fil des années. La subvention de 10 000 euros qui était allouée en complément du prêt accession pour le neuf ne sera pas reconduite en 2023.

Quentin OSSEDAT passe à la partie locative.

Gilbert SOUVIGNET pointe le fait qu'il y a plus de logements attribués là où il y a plus de magasins.

Quentin OSSEDAT note 37 attributions de logements de plus que l'an dernier.

Laurent CHERRY souligne qu'en PACA la progression est forte.

Quentin OSSEDAT le confirme, surtout par rapport à 2020.

Gilbert SOUVIGNET ajoute que la Nouvelle-Aquitaine progresse aussi. En Occitanie les difficultés persistent, mais de manière moindre. Dans d'autres régions, comme dans les Hauts-de-France, les résultats sont liés à la moindre présence de magasins.

Quentin OSSEDAT souligne la forte progression en Île-de-France malgré les difficultés qui persistent. Vis-à-vis du département d'habitation des salariés, il remarque qu'il y a peu de demandes en Bretagne malgré une bonne implantation, et une surattribution de logements en Île-de-France.

Ilda DURIEZ revient sur les trente-trois logements donnés en Île-de-France et demande comment ils ont été obtenus, à savoir avec l'Action Logement, le Dalo, ou en mairie.

Gilbert SOUVIGNET assure que chaque logement a été attribué via l'Action Logement et que les logements attribués via le contingent des mairies ne sont pas dans ces chiffres.

Ilda DURIEZ explique que certaines personnes, après avoir postulé sur la plateforme d'AL'IN, obtiennent entre temps un logement par la mairie ou le préfet et ne bénéficient alors pas de l'Action Logement.

Nadia DAHMANI ajoute que ces personnes se sont inscrites sur AL'IN mais ont trouvé un logement par d'autres moyens et n'ont pas obtenu l'Action Logement. Elles ne font pas partie des 33 cas évoqués.

Laurent CHERRY demande le nombre global de dossiers.

Gilbert SOUVIGNET indique environ 900 dossiers en cours d'exploitation sur AL'IN.

Alexandra FAURE précise que sur les 178 logements, douze ont été attribués par des partenaires. Un astérisque le précise.

Laurent CHERRY explique être souvent sollicité, car les affichages manquent dans les magasins. Les salariés ne sont pas toujours informés de l'Action Logement.

Quentin OSSEDAT souligne que le groupe est très actif sur de nombreux sujets, avec une masse importante d'informations. Un compromis est à trouver entre la volonté de communiquer et le besoin de ne pas surcharger le panneau d'informations pour qu'il reste lisible.

Nathalie MEZIGECHE demande s'il est encore possible de communiquer par les fiches de paie, avec Digiposte.

Quentin OSSEDAT répond que des lettres d'informations peuvent être envoyées avec la feuille de paie. Cela se faisait par des flyers auparavant. L'inconvénient est que cela ne touche pas tout le monde.

Ilda DURIEZ souhaite une communication sur les risques d'expulsion en cas de loyers impayés et sur l'aide que l'Action Logement et le département peuvent leur apporter. Les personnes devraient savoir qu'elles peuvent aller voir un assistant social ou un médiateur.

Nadia DAHMANI explique que l'accompagnement est bien présent, mais que certaines démarches ne peuvent pas être faites à la place du salarié.

Quentin OSSEDAT suppose que certains salariés ne veulent pas parler de leur situation privée à l'entreprise ou aux élus pour ne pas montrer leurs difficultés.

Ilda DURIEZ propose de communiquer au sein des magasins et via les fiches de paie en affichant la mention « si vous êtes en difficulté, veuillez contacter l'assistance aux salariés », suivie d'un numéro de téléphone.

Gilbert SOUVIGNET propose de communiquer le numéro de téléphone du Centre de Relations Clients d'ACTION LOGEMENT : 0970 800 800 (joignable du lundi au vendredi, de 9h à 18h – Horaires métropolitains – Numéro non surtaxé)

Alexandra FAURE explique que ceux qui les contactent le font quand ils ont une difficulté, mais ne lisent pas les communications.

Nathalie MEZIGECHE précise que d'autres personnes peuvent aider ceux qui sont en difficulté en leur donnant les informations. Le bouche-à-oreille est important.

Laurent CHERRY évoque un problème d'extraction des fiches de paie sur Digipost.

Quentin OSSEDAT indique que pour la période allant de 2019 à 2021, l'archivage permet l'envoi d'un fichier regroupant toutes les fiches de paie de l'année. Pour 2022, on trouve un fichier pour chaque fiche de paie.

Gilbert SOUVIGNET revient sur le système national d'enregistrement et la plateforme AL'in. Des mises à jour se produisent presque tous les mois, ainsi que des maintenances. La plupart des bailleurs ne mettent pas directement leurs éléments dans AL'in mais cela devrait être le cas prochainement. En fin d'année 2023, une importante réforme aura lieu. Dans cette refonte globale, les droits de l'Action Logement et des mairies ne seront plus distingués. Ils apparaîtront ensemble sur l'outil.

Ilda DURIEZ souligne que des logements du Dalo sont présents sur la plateforme. Elle évoque de nouvelles constructions. Elle pointe également les différences de proposition de logement en fonction de l'employeur.

Alexandra FAURE le confirme. Cela dépend effectivement des employeurs et des salaires, mais aussi du dossier, de la composition familiale, des aides allocations... Cependant, la plupart des magasins ont la même contribution donc devraient avoir les mêmes propositions. Les points employeur, qui sont distribués et ajoutés aux salariés, sont également à prendre en compte.

Nadia DAHMANI demande si le nombre de demandes peut être bridé.

Alexandra FAURE explique que c'est impossible pour l'instant, parce que les offres des bailleurs n'apparaîtraient alors que quelques heures.

Quentin OSSEDAT souligne que le Groupe Casino a travaillé pour que ses salariés aient des droits et des points, avec une gestion intégrée.

Gilbert SOUVIGNET le confirme. AL'IN permet de gérer les scorings avec un volume de points bonus. Le logiciel brasse l'information et classe en continu les personnes par rapport à leurs besoins. ACTION LOGEMENT nous alloue chaque année entre 25 000 et 35 000 points bonus. En qualité de gestionnaires nous pouvons attribuer individuellement soit 34, 84 ou 166 points. Dans la mesure du possible, on attribue les 166 qui viennent s'ajouter aux 240 pour la reconnaissance du Grand Compte. Les personnes de moins de trente ans et celles qui sont en mobilité professionnelle ont aussi 70 points supplémentaires. Des points sont également attribués par rapport à l'ancienneté du numéro unique : un point par mois d'ancienneté. Les scorings permettent de savoir combien de points sont détenus par chaque personne. Cela permet un classement des candidats, en favorisant ceux qui ont les scorings les plus importants.

Alexandra FAURE précise qu'il est important que le salarié les contacte pour affiner leur dossier.

Ilda DURIEZ mentionne qu'il y a encore une part d'arbitraire dans l'attribution des logements.

Gilbert SOUVIGNET répond que le scoring permet à l'Action Logement de classer les candidats, mais que DCF ne peut pas avoir d'information sur les candidats des autres entreprises

Laurent CHERRY demande si un franchisé Casino a droit au logement.

Quentin OSSEDAT répond que non, sauf si le magasin a plus de cinquante salariés, critère de déclenchement.

Gilbert SOUVIGNET ajoute que seules les entreprises de plus de cinquante salariés ont accès à l'Action Logement. Le système intégré à DCF ouvre plus de portes aux salariés, avec une bonne volumétrie de points. L'objectif est d'attribuer tous les points.

Alexandra FAURE ajoute que les points sont distribués stratégiquement, si la situation le demande.

Gilbert SOUVIGNET annonce que les points de 2023 ont été reçus la semaine précédente. Un compteur permet de suivre l'utilisation au cours de l'année.

Ilda DURIEZ mentionne que la gestion des dossiers sensibles est bien structurée, ce qui est important.

Gilbert SOUVIGNET ajoute qu'ils sont généralement reçus en février. La gestion se fait ensuite sur l'année, avec des choix stratégiques selon les dossiers (problèmes de santé, expulsions, séparations etc.).

Nadia DAHMANI demande s'il arrive que des logements sortent du circuit, en étant par exemple repris par des préfectures ou des mairies.

Gilbert SOUVIGNET l'ignore, mais il pense que cela se fait avant d'arriver à sur la plateforme.

Nadia DAHMANI indique que parfois des dossiers sont présentés au bailleur puis sont refusés à cause d'une urgence de dernière minute ou parce que le logement est sorti du circuit.

Alexandra FAURE indique que ceux dont le Dalo a été accepté ne sortent pas du circuit de l'Action Logement, mais la personne ayant le Dalo devient prioritaire. Après commission, la réponse donnée par le bailleur est parfois peu lisible, les candidats sont classés par rang. La personne retenue en 1^{er} rang validant généralement son entrée dans les lieux.

Gilbert SOUVIGNET ajoute qu'en définitive, la commission attribue toujours le logement à chacun des candidats, mais selon un certain rang, qui peut varier en cas de désistements.

Laurent CHERRY souligne que certains sont en attente depuis très longtemps sur AL'in.

Gilbert SOUVIGNET indique qu'il s'agit d'un problème de mise à jour des informations entre le bailleur et l'Action Logement. Normalement, une fois qu'un logement est attribué, le candidat a dix jours pour se prononcer. Une fois que l'offre est acceptée, l'information est transmise au bailleur. Cette information doit ensuite parvenir à l'Action Logement. Cependant, l'Action Logement ne suit pas individuellement les dossiers. Par conséquent, les candidats à qui le logement n'a pas été attribué n'en sont pas toujours informés : ils sont en attente, parfois trois mois après le passage de la commission. Soit parce que l'information n'a pas été transmise à l'Action Logement par les bailleurs, soit parce que l'Action Logement n'a pas réalisé la mesure nécessaire pour les candidats, qui se retrouvent bloqués avec un statut en attente. L'entreprise appelle alors l'Action Logement afin de débloquent le statut et de permettre au candidat de candidater à nouveau.

Laurent CHERRY évoque aussi le statut « transmis au bailleur » qui est en attente depuis trois mois. Le bailleur n'informe pas des retards de livraisons.

Gilbert SOUVIGNET indique que cela concerne surtout les logements neufs parce que les dates de livraisons ne sont pas connues, sachant que la commercialisation se fait souvent deux mois avant la date de livraison.

Nadia DAHMANI précise que parfois la visite n'est faite qu'après la signature du bail.

Gilbert SOUVIGNET le confirme. Le bailleur priorisant la visite pour la personne retenue en rang 1, si celle-ci accepte le logement il est alors inutile de programmer une visite pour les rangs 2 et 3. Si une personne refuse un logement, elle revient ensuite à l'Action Logement avec un statut de logement refusé, qui peut interroger sur le caractère d'urgence de sa demande et la mettre en difficulté pour trouver un autre logement.

Nadia DAHMANI demande si un refus après la signature d'un bail occasionne une perte financière pour l'entreprise.

Gilbert SOUVIGNET répond que c'est le cas, parce que l'Action Logement a bien réalisé le travail, tandis que le candidat a refusé l'offre.

Ilda DURIEZ revient sur la difficulté à trouver un logement après avoir émis un refus. Elle prend l'exemple réel d'un candidat ayant refusé un logement dans un quartier à mauvaise réputation. Ce candidat attendait un logement depuis quatre ans et avait réalisé près d'une cinquantaine de demandes avant d'obtenir cette première offre. Depuis ce refus, il n'a pas reçu de nouvelle proposition. Elle estime qu'il est injuste de devoir attendre encore un à deux ans.

Alexandra FAURE mentionne que le candidat devrait avoir eu connaissance de toutes les informations relatives au logement avant de postuler.

Ilda DURIEZ précise que pour ce logement, l'adresse exacte n'était pas indiquée et aucune photo n'était disponible. Elle insiste sur l'importance de la présence d'une adresse exacte et de photos.

Alexandra FAURE incite les salariés à revenir vers eux afin qu'ils essaient d'obtenir plus d'informations auprès du bailleur via l'Action Logement. Cela s'est déjà fait pour une personne en situation de handicap, qui ne pouvait pas s'engager sur un logement sans être assurée que ce logement était adapté. Cependant, dans la plupart des logements, tous les détails sont donnés.

Ilda DURIEZ admet que ce problème n'est pas général. Elle note néanmoins que certaines annonces restent trop imprécises.

Gilbert SOUVIGNET explique n'avoir pas davantage d'informations que les candidats sur la plateforme, mais qu'il reste possible d'aller chercher des informations non données au départ.

Quentin OSSEDT rappelle que la plateforme n'a que deux ans et demi. Des améliorations ont été faites, mais d'autres sont à venir. Cela reflète aussi la tension du marché dans certains secteurs comme l'Île-de-France.

Ilda DURIEZ regrette que quand la personne demande un T3, des T2 soient également proposés.

Gilbert SOUVIGNET indique que les T3 comportent deux chambres : généralement une pour les adultes et une pour les enfants. Cependant, un couple avec un enfant peut être éligible au T2, parce que la réglementation des HLM considère que le salon peut faire office de pièce de nuit pour les parents ou l'enfant. Dans des régions moins tendues, des T4 peuvent aussi être proposés. De même, un couple pourra se voir proposer un T1.

Alexandra FAURE précise que le type d'appartement proposé est également lié au revenu du candidat.

Gilbert SOUVIGNET ajoute que le taux d'endettement est aussi pris en compte et a un poids important dans la prise de décision. Le montant maximum du loyer ne devant généralement pas dépasser le tiers des ressources du ou des demandeurs.

Ilda DURIEZ demande si l'Action Logement peut participer à une location via une agence privée, pour un candidat qui serait en attente de logement depuis plusieurs années.

Gilbert SOUVIGNET indique que ce n'est pas possible, à moins de partenariats particuliers avec des syndicats de copropriétés. Il faut un accord spécifique. Sur Saint-Étienne, où le marché est moins tendu, cela se développe depuis très peu de temps. Les loyers sont alors un peu plus élevés que dans le parc social, mais moins que le privé. Cela s'étudie au cas par cas.

Alexandre FAURE indique la possibilité d'avoir recours à la plateforme AL'IN. Cependant, l'entreprise n'a pas accès à ces propositions intermédiaires, qui doivent être entièrement gérées par le salarié.

Quentin OSSEDAT souligne les avancées réalisées depuis le lancement.

Gilbert SOUVIGNET indique se fixer un objectif d'une trentaine d'attributions de logements supplémentaires en 2023 pour DCF.

Alexandra FAURE aborde les évolutions réglementaires en 2022. Elle rappelle la fin du plan d'investissement volontaire et la restriction concernant les logements anciens pour le prêt accession de 40 000 €.

Gilbert SOUVIGNET mentionne que le dispositif PSLA fonctionne très bien. Il est inégalement réparti sur le territoire, mais il permet aux locataires de devenir propriétaire après être passé par une période de location. Cela permet de cumuler de nombreux avantages financiers (droit au PTZ, TVA réduite, exonération de taxe foncière pendant une période...)

Alexandra FAURE explique avoir demandé à l'Action Logement une liste des programmes de logements neufs sur chaque région.

Gilbert SOUVIGNET rappelle que le Groupe Casino, et donc DCF a longtemps été le plus important collecteur de Saint-Étienne, d'où une meilleure visibilité sur le du bassin Loire et l'Auvergne-Rhône-Alpes. Il souhaiterait l'étendre au-delà.

Ilda DURIEZ indique que des salariés souhaitent acheter un logement neuf, mais n'ont pas de propositions.

Gilbert SOUVIGNET souligne que le PSLA est une bonne chose, car cela est moins coûteux. L'entreprise a pour l'instant assez peu d'informations et travaille à obtenir une meilleure visibilité pour pouvoir communiquer à ce sujet auprès des salariés.

Gilbert SOUVIGNET regrette que l'information circule difficilement. De nombreuses agences de l'ancien réseau des CIL ayant été fermées. Il n'y en a désormais qu'une par département, ce qui implique une moindre présence locale.

Ilda DURIEZ regrette le recul de la présence humaine, qui se trouve remplacée par des ordinateurs ou des répondants.

Gilbert SOUVIGNET explique en être conscient. La dématérialisation des actes (location, accession) étant de plus en plus présente, les contacts humains sont moins nombreux.

Alexandra FAURE indique que les changements les plus importants en 2023 sont l'augmentation des taux des prêts accession et travaux qui passent à 1,5 % au premier mars. Cela est lié au marché actuel, à l'augmentation des taux de prêts bancaires depuis septembre 2022.

Gilbert SOUVIGNET ajoute que ces taux pourraient être encore réévalués en cours d'année, en fonction des augmentations des taux bancaires. Avec l'assurance, les taux approchent les 4 % auprès d'une banque ordinaire.

Le différentiel d'utilité sociale est conservé. Sur 25 ans cette augmentation représente environ 5 000 euros, hors assurance. Cette augmentation était pressentie depuis fin 2022.

Quentin OSSEDAT précise que cela reste avantageux par rapport au marché.

Alexandra FAURE ajoute que les banques ne souhaitent plus financer la totalité du projet immobilier et demandent impérativement un apport personnel. Elle rappelle que le prêt agrandissement est à 20 000 euros. Cela peut être intéressant pour les personnes qui ne peuvent pas accéder au prêt accession pour l'achat dans l'ancien. Le logement ancien nécessite souvent des travaux de réhabilitation.

Ilda DURIEZ demande si les aides de l'État peuvent être cumulées avec ces crédits.

Gilbert SOUVIGNET le confirme, que ce soit pour MaPrimeRénov' ou d'autres aides départementales ou régionales. Il souligne que le prêt travaux et le prêt agrandissement sont peu utilisés. Ils sont accordés sans difficulté. Gilbert SOUVIGNET préconise de faire attention à bien remettre les pièces telles qu'elles sont demandées, afin d'éviter que le dossier ne soit bloqué.

Ilda DURIEZ regrette les nombreuses coupures de la plateforme.

Alexandra FAURE confirme des difficultés à se connecter sur certaines plages horaires. Cela devrait s'améliorer.

Ilda DURIEZ souligne que, lors des coupures, ce qui a été saisi n'est pas conservé. Cela demande un accompagnement pour les personnes non familières des outils numériques.

Gilbert SOUVIGNET ajoute qu'il faut prêter attention aux différents systèmes d'alimentation selon les départements. La majorité des départements métropolitains utilisent le site <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/index>. Les autres ayant leur propre système départemental d'enregistrement.

Ilda DURIEZ précise que, dans certains arrondissements de Paris, les mairies apportent un accompagnement dans le traitement des dossiers des demandeurs. Les maisons des jeunes et de la culture peuvent également apporter une aide.

Gilbert SOUVIGNET rappelle l'importance de mettre en ligne les fiches de paie tous les mois et de vérifier que les cases adéquates sont bien cochées dans l'arborescence des pièces à joindre. Cela peut bloquer les offres, alors qu'il suffit de mettre rapidement à jour les pièces justificatives. La mise à jour est tout aussi importante pour les ressources du conjoint, les justificatifs de la CAF et la quittance de loyer.

Alexandra FAURE ajoute que, parfois, les pièces peuvent être directement envoyées au bailleur ou au conseiller.

Ilda DURIEZ apprécie que le conseiller puisse prendre le relais.

Gilbert SOUVIGNET explique que le bailleur demande parfois une remontée rapide du dossier. Il est alors plus simple et plus rapide de mettre en ligne ses pièces justificatives car lors de la sélection les dossiers, les plus complets et conformes sont transmis au bailleur pour un passage en commission d'attribution.

Quentin OSSEDAT remercie les élus et l'Action Logement pour cette présentation. Le compte rendu sera présenté en CSEC lors de la prochaine réunion. Une communication sera également faite sur tous les magasins.

Ilda DURIEZ réitère sa demande d'une communication auprès des salariés concernant les risques liés aux impayés et les aides possibles.

Les membres de la Commission Logement n'ayant plus de question à formuler, la séance est levée à 11 heures 45.