



En action pour le logement

ÉDITO

Au terme d'une année marquée par une conjoncture économique et politique détériorée et incertaine, les partenaires sociaux d'Action Logement gardent intacte la conviction que la mobilisation pour le logement abordable et durable des salariés est une priorité. Jamais le nombre de demandeurs de logement social n'a été aussi important: fin 2023, on estimait à près de 2,6 millions les demandes non pourvues*. Autre chiffre alarmant: 19 % des salariés (30 % pour les moins de 30 ans) reconnaissent avoir renoncé à un emploi faute de solution logement**. Dans ce contexte, le Groupe paritaire renforce son engagement. En Pays de la Loire, Action Logement accompagne les salariés dans leur parcours logement en tenant compte de la diversité des besoins des entreprises. L'un des axes clés de notre stratégie est l'accompagnement des jeunes, compte tenu de leurs difficultés d'accès au logement. Plus de 70 % des aides Action Logement leur ont été accordées en 2023. Notre engagement se traduit également par la participation au financement d'opérations immobilières permettant la réservation de logements pour les salariés, ou encore par des partenariats de longue date avec des acteurs locaux tels que l'URHAJ des Pays de la Loire. ●

● **Régis Rousseau (MEDEF)**
Président du Comité régional Action Logement

● **Pascal Vrignaud (CFDT)**
Vice-président du Comité régional Action Logement



ACTION CŒUR DE VILLE: 188 NOUVEAUX LOGEMENTS À CHOLET

En réponse à la tension locative du Choletais et aux projets de recrutement des entreprises locales, plusieurs projets immobiliers sont en cours à Cholet (49). Notamment celui de l'avenue du Maréchal-Leclerc, dans le quartier Bon Pasteur: 188 logements locatifs sociaux, dont la livraison vient de démarrer en décembre. Réalisé dans le cadre d'Action Cœur de Ville, il bénéficie à ce titre du soutien financier d'**Action Logement Services**, qui accompagne la deuxième phase 2023-2027 du programme à hauteur d'1 milliard d'euros sur l'ensemble du territoire national.

Menée en étroite collaboration avec la Ville de Cholet, l'opération a été engagée par le promoteur Novalys. Composée de 2 résidences, Le Clos des Serres, 115 logements, portée par Sèvre Loire Habitat et la résidence de l'Étang, 73 logements, portée par LogiOuest, elle se distingue par son ampleur: il s'agit du plus grand projet Action Cœur de Ville de la région. Érigé sur un terrain de plus de 6800 m², le collectif de Sèvre Loire Habitat se déploie sur 2 bâtiments de 4 et 6 étages, tandis que celui de LogiOuest, construit sur un terrain de près de 3000 m², comprend un bâtiment de 4 étages. La moitié des logements est réservée pour les salariés des entreprises locales. Afin de leur faire découvrir ces nouvelles solutions logement, des visites de chantier ont été organisées en octobre et en novembre. Alors qu'elles s'apprêtent à accueillir leurs premiers locataires, Le Clos des Serres et la résidence de l'Étang vont jouer un rôle moteur dans la transformation urbaine de Cholet. ●

À Laval (53), la résidence La Coconnière après sa réhabilitation par Méduane Habitat.



Au centre d'Angers (49), la nouvelle résidence Miroir (Podeliha).



À Laval (53), Les Terrasses d'Hélios et ses 36 logements en accession abordable (Coop Logis).



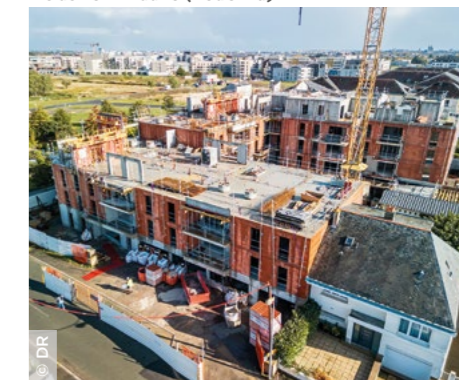
À Nantes (44), la future résidence Néo Essentiel (La Nantaise d'Habitations et Coop Logis).



À Nantes (44), Imagin'Erdre, la 3^e résidence étudiante Loire Campus (La Nantaise d'Habitations).



À Avrillé (49), la construction de la résidence inclusive Avifaune (Podeliha).



UNE DYNAMIQUE DE PRODUCTION PORTÉE PAR DES ENGAGEMENTS AMBITIEUX

Dans un contexte d'aggravation de la crise du logement, le groupe Action Logement maintient son effort de production à un niveau élevé, selon une dynamique portée par les engagements ambitieux de la Convention quinquennale 2023-2027 : développer en 5 ans 200 000 logements, en rénover autant, et accorder 4 millions d'aides et de services en faveur du lien emploi-logement. Avec un objectif global en faveur du développement des territoires : aider les salariés des entreprises à se loger et contribuer à augmenter l'offre de logements abordables, tout en participant à l'attractivité économique des régions, à la transition écologique et à la stratégie bas-carbone.

SOUTENIR LE SECTEUR POUR CONTRER LA CRISE DU LOGEMENT

Deuxième financeur du secteur, le groupe Action Logement est plus que jamais mobilisé pour soutenir la production de logements abordables. En septembre, à l'occasion du 84^e Congrès Hlm, **Action Logement Immobilier**, le Pôle Habitat FFB et la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) signaient une convention de partenariat afin de favoriser la reprise de l'activité économique du secteur du logement abordable. Cette convention est d'ores et déjà déclinée dans l'ensemble des territoires de la France hexagonale et ultramarine par plus de 40 promoteurs, dont 5 implantés en Pays de la Loire : le groupe Gambetta, le groupe Giboire, Kefren investissements (groupe Martel), Primalys et Réalités. En octobre, Action Logement mettait à disposition des promoteurs immobiliers la plateforme « Objectif logement abordable » (OLAB), pour leur permettre d'y déposer des opérations en VEFA, des fonciers disponibles, ou encore des projets immobiliers, à développer en partenariat avec l'ensemble des structures du Groupe. Dans un contexte de crise du logement qui fragilise les tissus d'acteurs locaux, ces initiatives s'inscrivent dans la dynamique de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « 30 000 logements pour l'emploi », lancé en juillet 2023 et qui a permis à Action Logement d'acquérir 34 400 logements en VEFA auprès des promoteurs, notamment 1000 en Pays de la Loire. L'objectif pour le Groupe est de soutenir la production sur la période 2024-2027, ainsi que l'économie locale et la pérennité d'un appareil productif innovant et durable.

ACCOMPAGNER LES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT

En finançant les opérateurs du logement social dans leurs activités de construction et de réhabilitation, **Action Logement Services** soutient la production régionale. Dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) financé par le Groupe à hauteur de 72 %,

Action Logement Services accompagne des opérations telles que celles menées par Méduane Habitat à Laval (53), dans le quartier Le Pavement : l'organisme Hlm vient d'inaugurer en octobre, après deux ans de travaux, la réhabilitation de La Coconnière, une résidence de 2 bâtiments et 106 logements construits en 1959. L'opération a permis de passer à 135 logements grâce à la construction de 14 logements en surélévation et d'un bâtiment de 15 logements. Parmi les bénéficiaires pour les habitants : une ouverture du quartier sur la ville, une architecture plus attractive et une gestion des charges locatives optimisée. La création d'ascenseurs, de balcons et de jardins en rez-de-chaussée, la résidentialisation et l'aménagement des espaces extérieurs participent également à l'amélioration des conditions de vie.

Dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville, le Groupe participe à la redynamisation de villes moyennes par le financement d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction. En Pays de la Loire, Action Cœur de Ville a permis de produire pendant la première phase du programme, entre 2018 et 2022, une offre nouvelle de près de 900 logements dans 9 villes et d'y développer près de 100 logements en 2023. Une opération de 188 logements est en cours de livraison à Cholet (voir page 1).

DÉVELOPPER LA PRODUCTION AU PLUS PRÈS DES BESOINS

Au second semestre 2024, **Podeliha** aura réceptionné plus de 400 logements en construction neuve et plus de 700 en réhabilitation. En septembre, l'ESH livrait dans le centre-ville d'Angers (49), au sein de la résidence Miroir, 13 logements acquis en VEFA auprès du promoteur Giboire. Proposés en locatif intermédiaire, ils sont destinés à des salariés dont les revenus sont trop élevés pour le logement social, mais pas assez pour le parc privé. Podeliha poursuit par ailleurs à Aubigny-les-Clouzeaux (85), au sud-ouest de La Roche-sur-Yon, la construction de la Belle Etoile, 16 pavillons locatifs sociaux dont 8 en hors-site, à partir de modules en ossature bois qui

sont ensuite assemblés sur place. La livraison de l'ensemble est prévue début 2025. Conformément à la réglementation environnementale RE 2020, ces deux opérations répondent à des objectifs exigeants en matière de sobriété énergétique. Pour développer l'accession abordable, Podeliha construit 95 logements à Angers sur le site de ses anciens locaux, et en partenariat avec **Coop Logis**, l'ESH livrait en novembre 24 logements à Bonchamp-lès-Laval (53). Avec 80 nouveaux logements en accession abordable au second semestre 2024, Coop Logis finalise en décembre Les Terrasses d'Hélios, 36 logements dans le quartier du Tertre de Laval.

Sur la même période, **La Nantaise d'Habitations** aura construit plus de 220 logements et en aura réhabilité près de 200. À Nantes (44), fin novembre, l'ESH posait avec Coop Logis la première pierre des Jardins de Lily, une résidence de 32 logements : 12 en locatif intermédiaire et 20 en Prêt social location-accession (PSLA). En décembre, démarrait la construction de la résidence Néo Essentiel : l'ESH y a acquis en VEFA 183 logements dont 101 en locatif intermédiaire, et Coop Logis y propose 11 logements en PSLA. Dans le cadre de l'entretien de son patrimoine nantais, La Nantaise d'Habitations achevait au cours de l'été la rénovation énergétique de la résidence du Dolmen, qui propose désormais à ses locataires tous les avantages d'un Bâtiment Basse Consommation (BBC) - 20 %.

FAVORISER LA MISE SUR LE MARCHÉ LOCATIF DE LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ

Pour diversifier l'offre locative et fluidifier le parcours résidentiel en accompagnant la mobilité des actifs avec des solutions complémentaires au parc social et intermédiaire, **Action Logement Services** propose aux propriétaires bailleurs du parc privé un dispositif visant à favoriser et sécuriser la mise sur le marché locatif de leur patrimoine. Il s'agit de Louer pour l'emploi, une offre de services qui consiste à mobiliser, en priorité dans les bassins d'emploi, des logements locatifs du parc privé à un loyer abordable. Louer pour l'emploi comprend un service socle (conseil sur le montage du projet, proposition d'un prêt à taux attractif pour la réalisation de travaux et/ou d'une aide à l'entrée dans les lieux réalisée par un professionnel de l'immobilier agréé). Le dispositif agit ainsi en faveur du lien emploi-logement, en intervenant auprès des entreprises et de leurs salariés pour faciliter les recrutements et accompagner les mutations, mais aussi auprès des collectivités, pour développer l'offre locative tout en favorisant l'entretien du patrimoine et la lutte contre les passoires énergétiques. ●

Pour en savoir plus : actionlogement.fr/louer-pour-emploi-bailleurs

LOGEMENTS SPÉCIFIQUES : RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS

Pour répondre aux besoins de publics spécifiques, le groupe Action Logement accélère sa production de logements adaptés, que ce soit pour jeunes actifs de moins de 30 ans, étudiants et apprentis, saisonniers, seniors, ou encore salariés en situation de mobilité, de difficulté temporaire ou de handicap. Ces logements représentent aujourd'hui 8 % du patrimoine du Groupe et une offre de plus de 4 500 logements en Pays de la Loire.

Les filiales immobilières du Groupe proposent aux étudiants des logements abordables leur permettant de se loger à proximité de leur lieu de formation. En septembre, **La Nantaise d'Habitations** inaugurait au cœur de Nantes sa troisième résidence Loire Campus, Imagin'Erdre, un ensemble de 94 studios agréé « résidence universitaire » et incluant des services tels que des vidéo-consultations avec des psychologues professionnels. Au sud d'Angers à Ponts-de-Cé (49), la nouvelle résidence étudiante de **Podeliha** accueille depuis la rentrée de septembre, 35 locataires dans ses 14 logements destinés aux élèves de l'IRCOM situé à proximité. L'ESH poursuit par ailleurs la construction à Angers, rue Volney, d'une résidence étudiante de 68 logements qui ouvrira ses portes pour la rentrée scolaire 2025. Afin de faciliter l'accès au logement d'étudiants ou de jeunes actifs de moins de 30 ans au démarrage de leur parcours professionnel, **Podeliha** propose depuis juin un nouveau Foyer de jeunes travailleurs (FJT) géré par l'association Le Relais, au Mans (72). Construit au 96 de l'avenue Jean-Jaurès sur le site d'une ancienne maison, le bâtiment comprend 50 logements, un pôle administratif, ainsi qu'un lieu de formation et un espace de restauration. À Avrillé (49), au nord-ouest d'Angers, l'ESH poursuit par ailleurs la construction de la résidence Avifaune, 25 logements dont 10 adaptés pour adultes semi-autonomes, en partenariat avec APF France handicap et Solinnov. ●

LANCÉ EN NOVEMBRE 2022, LE PLAN POUR LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET LA DÉCARBONATION EST DÉPLOYÉ DANS TOUS LES TERRITOIRES

Objectif 2030 : réduire de 55 % les émissions nettes de gaz à effet de serre (GES) pour tendre vers la neutralité carbone en 2040. Déjà, en deux ans, des avancées majeures.**

ACCÉLÉRER LES RÉHABILITATIONS

• Objectif :

- réhabiliter 20 % du parc de 112 000 logements d'ici 2030, soit **40 000** réhabilitations par an,
 - en France hexagonale, **100 %** des logements à étiquette A, B, ou C, et 33 % des réhabilitations en étiquette B,
 - dans les Outre-mer, viser l'autonomie de tous les logements pour les rénovations énergétiques.

• Avancées :

- en France hexagonale, objectif dépassé dès 2023, avec **35 %** des réhabilitations à étiquette A ou B (label BBC**** rénovation).
- dans les Outre-mer, déjà **40 %** des logements plus autonomes en 2023, grâce aux réhabilitations (installation de brasseurs d'air, chauffage de l'eau par énergie renouvelable...).

DÉCARBONER LE CHAUFFAGE

• Objectifs :

- raccorder le parc du Groupe à des Réseaux de chaleur urbains (RCU) décarbonés (énergies renouvelables et de récupération - EnR&R).
- raccorder **26 000** logements supplémentaires d'ici 2026.

• Avancées :

- **85 %** des raccordements effectués étaient déjà connectés en 2023 à des RCU décarbonés.
- en 2024, un AMO accompagne les filiales immobilières du Groupe pour développer la géothermie semi-profonde.
- un plan solaire est élaboré pour accélérer l'autoconsommation collective.

MAÎTRISER LES CONSOMMATIONS

• Objectif :

- réduire de **10 %** les consommations d'énergies du parc de logements familiaux, soit **965 GWh**.

• Avancées :

- dès 2024, **100 %** des locataires étaient sensibilisés aux écogestes (coaching énergétique, distribution d'éco-kits, challenge sobriété...).
- déjà **427 GWh** économisés en 2023.

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

• Objectif :

- mettre en place des outils, réaliser des projets et des programmes favorisant la sobriété foncière.

• Avancée :

- depuis 2018, **670 000 m²** de foncier ont été économisés dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et des projets de la Foncière de transformation immobilière (FTI).

FAVORISER L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET LES CIRCUITS COURTS

• Objectif :

- réaliser **60 %** des achats avec des fournisseurs locaux.

• Avancée :

- dès 2023, **77 %** des achats étaient déjà réalisés avec des fournisseurs locaux.

PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

• Objectif :

- restaurer les puits de carbone dans les activités foncières et les choix constructifs.

• Avancées :

- en 2023, déjà **53** micro-forêts ont été plantées au sein des résidences du groupe Action Logement.
- en 2023, **8,3 %** de surfaces artificialisées ont été revégétalisées, ce qui représente **90 000 m²**, l'équivalent de 9 terrains de football.

* Les chiffres clés 2024 du logement social (l'Union sociale pour l'habitat); ** Observatoire des Mobilités, Crédoc pour Action Logement, 2024; *** Retrouvez l'intégralité du Plan sur <https://groupe.actionlogement.fr/action-logement-presente-son-plan-pour-la-decarbonation>; **** BBC: Bâtiment basse consommation.