



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 Auvergne-Rhône-Alpes, il se mobilise pour développer des solutions innovantes, abordables et durables, et favoriser une offre nouvelle de logements. C'est le cas par exemple près d'Annecy, à Meythet, où, pour répondre aux enjeux du territoire, Action Logement Services et 3F Résidences participent à un projet partenarial de création d'une Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS). Dès septembre 2025, cette solution d'hébergement temporaire, flexible et immédiate, permettra de proposer 70 nouveaux logements aux salariés des entreprises du bassin annécien. ●

◆ **Benoît Fabre (MEDEF)**
Président du Comité régional Action Logement

◆ **Eugénie Redad (CFE-CGC)**
Vice-présidente du Comité régional Action Logement



DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS

Pour répondre à la demande croissante de logements pour étudiants et jeunes actifs dans la capitale régionale, **3F Résidences** agrandit la résidence Bon Accueil, dont elle est propriétaire à Lyon 8^e et qui propose déjà 156 logements gérés par l'association HSE Rhône (Habitat social et étudiant). Idéalement située à proximité des écoles (faculté de médecine et de pharmacie, université Lyon III...), la résidence comprend des studios de 15 m² et des T1 de 31 m², tous équipés et meublés, aux loyers abordables et aux baux flexibles. Pour leur bien-être, les locataires peuvent bénéficier de cours de sport en ligne et d'un soutien psychologique gratuit. Ils ont également accès à une laverie dans le bâtiment.



L'opération de construction-restructuration va permettre de créer 53 nouveaux logements: grâce à la construction d'une résidence pour jeunes actifs de 44 logements et à la restructuration du rez-de-chaussée de la résidence sociale existante, pour y créer 9 logements supplémentaires. La livraison est prévue en décembre 2024.

Les locataires bénéficient par ailleurs des avantages de la réhabilitation thermique réalisée par 3F Résidences en 2016 et qui a permis de réduire de 40 % les consommations énergétiques du bâtiment. Les principales rénovations ont porté sur l'isolation thermique des façades, la réfection complète de l'étanchéité des toitures-terrasses et le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures des parties communes. ●

À Bron (69), la résidence O'Jardin, 47 logements et un espace de coworking (**in'li Aura**).



À L'Isle d'Abeau (38), l'ensemble immobilier Triforium après sa réhabilitation (**La SDH**).



À Vaulx-en-Velin (69), la résidence Florescence, 10 maisons en accession abordable (**Alliade Habitat**).



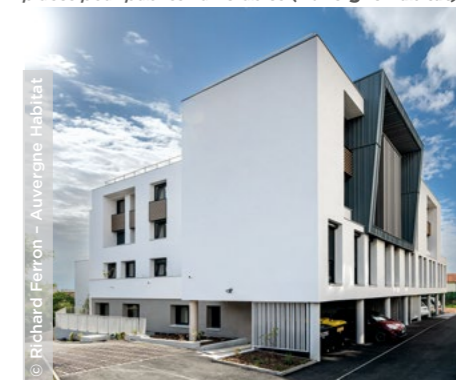
À Chazay-d'Azergues (69), ensemble de maisons et logements collectifs (**Immobilier Rhône-Alpes**).



À Montbrison (42), reconstruction en cours de l'Ehpad des Monts du Soir (**Énéal**).



À Clermont-Ferrand (63), la résidence Césam, 50 places pour publics vulnérables (**Auvergne Habitat**).



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 6 implantés en Auvergne-Rhône-Alpes : Corbioli, les groupes Coffim, Giboire et Gambetta, Rampa Réalisations, Ytem Aménagement. 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 4 350 en Auvergne-Rhône-Alpes. 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. Ainsi, le Groupe a participé au financement de l'opération inaugurée en octobre par ICF Habitat à Saint-Germain-au-Mont-d'Or (69), dans

la métropole de Lyon : elle comprend la réhabilitation de 80 logements et la construction de 109 logements. Action Logement Services a également soutenu la construction par le bailleur Actis de la résidence Le Passage, 25 logements inaugurés à Grenoble (38) au même moment. Dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) financé par le Groupe à hauteur de 72 %, **Action Logement Services** a accompagné l'aménagement de la friche industrielle des anciennes usines Fagor-Brandt à Lyon, rue de Gerland (7^e), porté par plusieurs bailleurs : le 1^{er} juillet, les 51 premiers logements étaient livrés. À Bron (69), **in'li Aura** finalisait en octobre la résidence O'Jardin, 47 logements en locatif intermédiaire et un espace de coworking. Et à L'Isle d'Abeau (38), **la SDH** achevait en novembre la réhabilitation de l'ensemble immobilier Triforium, regroupant 124 logements. L'ESH prévoit une production de près de 450 logements au second semestre.

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, ce qui a représenté en 2023, en Auvergne-Rhône-Alpes, une offre de 428 logements remis sur le marché locatif dans 27 villes. L'activité se poursuit, notamment à Voiron (38) où la résidence Villa Valériane était inaugurée en septembre, soit 33 logements dont 8 réalisés par **la SDH** et financés par **Action Logement Services**. Sur la commune, 14 opérations ont été financées depuis le début du programme, pour une offre nouvelle de 205 logements.

DÉVELOPPER LA PRODUCTION AU PLUS PRÈS DES BESOINS

Au second semestre 2024, **Alliade Habitat** aura livré plus de 2 500 logements dans le cadre d'opérations de construction ou de réhabilitation : à Vaulx-en-Velin (69), l'ESH proposait en juin la résidence Florescence, 10 maisons en accession abordable ; à Riorges (42), elle finalisait en novembre la construction

des 19 appartements de la résidence Le Tisserand ; et dans le cadre du projet M+ Lyon, elle posait en septembre la première pierre des 36 logements acquis en VEFA auprès de DCB International. Entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre 2024, **Immobilier Rhône-Alpes** aura développé quant à elle près de 300 logements pour contribuer aux besoins de la région. Tout particulièrement l'opération livrée pendant l'été à Chazay-d'Azergues (69) : 30 maisons individuelles, 22 logements collectifs et semi-collectifs et des aménagements urbains.

Avec près de 600 logements proposés en locatif intermédiaire au second semestre, **in'li Aura** compte notamment les 15 appartements de la résidence Pure Bailly, acquise en VEFA à Vénissieux (69). Avec près de 300 logements construits et réhabilités sur la période, **Auvergne Habitat** a finalisé en septembre les 30 logements de la résidence Les Grands Champs, à Saint-Yorre (03). Par ailleurs, afin de développer son offre disponible à l'achat pour les ménages aux revenus modestes, **l'Opérateur national de vente (ONV)** signait en septembre avec Batigère une promesse de vente de 101 logements situés à L'Isle d'Abeau. Ils seront proposés en priorité aux locataires occupants.

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 candidat locataire, garantie Visale contre les risques locatifs) qui peut être complété 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 collectifs, 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 près de 6 500 logements en Auvergne-Rhône-Alpes.

Ainsi, dans le 4^e arrondissement de Lyon, la réhabilitation en cours d'un bâtiment du XIX^e siècle, l'ancien collège Serin, aboutira fin 2024 à une résidence Initiall, la marque d'**Alliade Habitat** dédiée à l'offre pour jeunes : 36 logements pour accueillir 58 étudiants dans des appartements individuels et des colocations (*lire aussi le sujet en page 1*). En octobre, dans le 8^e arrondissement, **Alliade Habitat** livrait la résidence intergénérationnelle Alabama, 22 logements dont 10 réservés à des personnes de plus de 65 ans. Ces dernières peuvent bénéficier d'un accompagnement de la part de la gardienne, « référente seniors », pour des missions de proximité. Une autre opération destinée aux seniors se poursuit dans la région, à Montbrison (42) : la démolition-reconstruction de l'Ehpad des Monts du Soir, 209 places dont 24 en Unité de vie Alzheimer (UVA) et 14 en Pôle de soins et d'activités (PASA). Portée par **Énéal**, elle devrait s'achever en 2025. À Clermont-Ferrand (63), **Auvergne Habitat** inaugurerait en octobre la résidence Césam, 50 places pour publics vulnérables : 20 réservées aux Lits d'accueil médicalisé (LAM), 15 pour les Lits halte soins santé (LHSS) et 15 pour le Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS). Et à côté de Riom (63), **l'ESH** ouvrirait en septembre les portes de la Maison d'Artemis : gérée par l'association CeCler, elle propose 50 places pour accueillir des femmes et leurs enfants en situation de vulnérabilité. ●

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.