



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 Bourgogne-Franche-Comté, Action Logement se mobilise notamment pour le logement des jeunes actifs et des étudiants, pour les travailleurs saisonniers, les salariés en difficulté ou victimes de violence et les seniors. Le Groupe intervient également pour la revitalisation des centres-villes avec le programme Action Cœur de Ville et le dispositif Louer pour l'emploi, et pour le soutien à l'économie locale, avec l'acquisition de 650 logements en VEFA auprès de promoteurs. Toutes ces actions, insufflées par les partenaires sociaux, sont développées dans cette nouvelle édition d'*En action pour le logement*. ♦

◆ **Sébastien Aujard (MEDEF)**
Président du Comité régional Action Logement

◆ **Gérald Uhrich (CFDT)**
Vice-président du Comité régional Action Logement



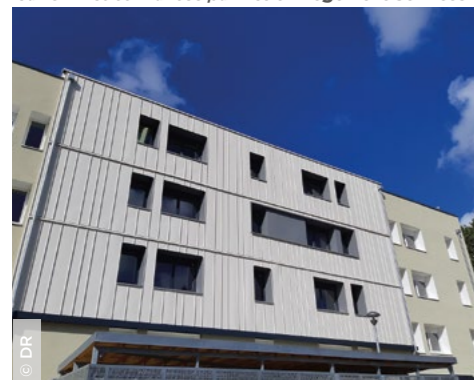
CONSTRUIRE DURABLE: LES ATOUTS DU MODULAIRE ET DU PRÉFABRIQUÉ EN BÉTON

Au 13 quai de la Saline, à l'Isle-sur-le-Doubs (25), **Néolia** expérimente un mode de construction innovant, performant et bas-carbone, dans le cadre de la réalisation de 16 pavillons en locatif social (10 PLUS et 6 PLAI). Pour ce projet de Maisons reproductibles optimisées (MRO), Néolia a fait le choix de la construction modulaire et de la préfabrication réalisée en usine à Mulhouse (68) par l'entreprise Rector, spécialiste des produits préfabriqués en béton pour le bâtiment.



La technique de construction hors-site optimise la phase de chantier: elle améliore la durabilité, l'efficacité, la qualité et la flexibilité des constructions, et contribue à réduire l'impact environnemental. Elle participe également au soutien de l'économie locale, toutes les entreprises œuvrant sur le chantier étant situées à moins de 100 kilomètres. Les produits préfabriqués minimisent le nombre d'opérations et le temps nécessaire à la pose, et les flux de transports de marchandises sont rationalisés. Le chantier s'achèvera ainsi plus rapidement, la livraison étant programmée au premier semestre 2025. Autre atout de cette réalisation, l'optimisation du foncier, puisqu'elle est réalisée sur la surface foncière libérée par la démolition d'un bâtiment de 60 logements. Enfin, des cuves enterrées participeront à la récupération des eaux pluviales: filtrées, elles seront utilisées pour alimenter les sanitaires des logements, avec, à la clé, des économies pour les futurs locataires. ♦

À Auxerre (89), la résidence Fleurus, réalisée par le bailleur OAH et cofinancée par **Action Logement Services**.



À Ouges (21), livraison en juillet d'un ensemble de 12 logements, rue de la Fontaine (**Habellis**).



À Valentigney (25), les 10 maisons individuelles livrées en novembre 2024 (**Néolia**).



À Belfort (90), la future résidence Le Bartholdi, dans le cadre du NPNRU (**Néolia**).



À Dijon (21), réhabilitation en cours du Foyer de la rue Saumaise (**Habellis**).



À Saint-Saulge (58), métamorphose de la résidence autonomie Le Bourg (**Énéal**).



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. 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 650 en Bourgogne-Franche-Comté. 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. À Navenne (70) par exemple, au sud de Vesoul, l'opération portée par Habitat 70 et inaugurée en novembre a bénéficié du soutien du Groupe, notamment d'un Prêt de haut de bilan « PHB 2.0 constructions vertes » attribué à des opérations en

avance sur la réglementation environnementale. Ce programme comprend 27 logements dont 8 pavillons en Prêt social location-accession (PSLA) et 14 parcelles en accession.

Dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) financé par le Groupe à hauteur de 72 %, **Action Logement Services** a contribué à la réhabilitation inaugurée à Auxerre (89) en septembre et réalisée par le bailleur OAH : celle de la résidence Fleurus et de ses 74 logements, dans le quartier Les Rosoires. À Sens (89), le Groupe a soutenu la reconstitution de l'offre liée au programme Lorrach, qui comprend notamment la construction par **Habellis** de 25 logements qui seront livrés en 2025. Et à Belfort (90), Action Logement Services a cofinancé la construction par **Néolia** de la résidence Le Bartholdi, 16 appartements en accession sociale et 4 commerces dont la livraison est prévue pour l'hiver 2025.

Dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville, le Groupe participe à la redynamisation de villes moyennes par le financement d'opérations permettant la remise sur le marché locatif de logements nécessitant d'être réhabilités ou reconstruits : ainsi, la restructuration en cours de l'hôpital Saint-Gabriel à Autun (71), réalisée par le bailleur EHD, aboutira début 2026 à la création d'une offre nouvelle de 33 logements gérés par Habitat & Humanisme.

DÉVELOPPER LA PRODUCTION AU PLUS PRÈS DES BESOINS

Au second semestre 2024, **Habellis**, filiale du Groupe intervenant en Bourgogne-Franche-Comté, aura livré dans la région près de 270 logements dans le cadre d'opérations de construction neuve ou de réhabilitation. En septembre, elle finalisait par exemple à Dijon (21) dans le quartier des Marcs d'Or, la résidence Villa Cayen, 15 logements en accession libre réalisés en maîtrise d'ouvrage directe. À Ouges (21), dans le bassin d'emploi dijonnais, elle livrait en

juillet, rue de la Fontaine, une résidence de 12 logements en locatif social qui seront complétés en 2025 de 19 nouveaux logements dans la commune. **Habellis** poursuit par ailleurs la réhabilitation de 223 logements individuels dans le bassin minier de Saône-et-Loire (71), à Montceau-les-Mines, Sanvignes-les-Mines, Blanzay, Perrecy-les-Forges, et Ciry-le-Noble. Démarrée fin 2022, l'opération s'achèvera en 2026.

Entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre 2024, **Néolia** aura livré dans la région près de 250 logements pour contribuer à répondre aux besoins du territoire. Ainsi, pour accompagner la métamorphose de la ville de Valentigney (25), l'ESH y poursuit 3 programmes résidentiels locatifs en construction neuve, soit un total de 53 logements abordables favorisant particulièrement la durabilité (label NF Habitat HQE) et la mixité générationnelle et sociale : la livraison en novembre 2024 de 10 maisons individuelles sera notamment suivie en mai 2025 par une opération de 30 logements comprenant un collectif de 8 logements, 4 pavillons et un Villagénération de 18 pavillons.

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 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 2 500 logements en Bourgogne-Franche-Comté.

Ainsi, dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), **Action Logement Services** a financé à Montbéliard (25) la restructuration d'une résidence pour étudiants et jeunes actifs : réalisée en maîtrise d'ouvrage par **Néolia**, Le Seize propose depuis cet été 20 chambres, 17 studios meublés et des espaces de convivialité. Par ailleurs, à Morey-Saint-Denis (21), pour soutenir la profession viticole de Bourgogne à l'occasion de la mise en place d'un site d'accueil éphémère destiné aux vendeurs de la saison 2024, **Action Logement Services** a financé l'acquisition de 15 modules réservés aux saisonniers. Dans le cœur historique de Dijon (21), **Habellis** poursuit la réhabilitation d'un bâtiment de 21 logements : l'ancien foyer de jeunes filles de la rue Saumaise sera transformé d'ici juin prochain en résidence pour femmes victimes de violence, mais aussi pour étudiants et jeunes actifs. Pour son projet social d'accompagnement et d'animation, l'opération a bénéficié du Fonds d'innovation du Groupe, ALINOV.

En ce qui concerne l'offre adaptée pour seniors, à Saint-Saulge (58), **Énéal** finalisera début 2026 l'opération d'acquisition-amélioration de la résidence autonomie Le Bourg, 53 logements. Et à Serres-les-Sapins (25), un Villagénération de 22 appartements, réalisé en maîtrise d'ouvrage par **Néolia**, accueille depuis octobre des personnes de plus de 65 ans. ●

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.