



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 Bretagne, grâce à un soutien financier continu aux bailleurs sociaux, Action Logement a doublé en 10 ans le nombre de salariés logés chaque année, atteignant 3 500 attributions en 2023, dont près de 30 % à des ménages prioritaires. Avec Action Cœur de Ville et Louer pour l'emploi, le Groupe étend l'offre de logements abordables au parc privé. Avec le Bail réel solidaire (BRS), il facilite l'accès à la propriété, contribuant ainsi à dynamiser le marché de l'habitat. ●

● **Jean-Yves Carillet (MEDEF)**
Président du Comité régional Action Logement

● **Xavier Guillemet (CFE-CGC)**
Vice-président du Comité régional Action Logement



QUARTIER DE MAUREPAS: RETOUR AUX SOURCES AVEC ODACITÉ

Acteur historique du quartier de Maurepas, au nord-est de Rennes (35), **Espacil** y a implanté son premier siège social et y a construit en 1958 ses premiers logements locatifs, dans la résidence Le Pierrefonds. Aujourd'hui, 3 000 habitants, soit un quart de la population du quartier, sont locataires d'Espacil, qui soutient en outre les activités culturelles et sportives en étant partenaire, par exemple, du Festival Marmaille et du comité des fêtes. C'est dans ce lieu emblématique pour le Groupe qu'Espacil vient d'ouvrir en novembre les portes de son nouveau siège social dans le bâtiment Odacité. L'immeuble proposera également une brasserie ouverte à tous, et surtout, d'ici fin 2024, 107 logements abordables dont 34 en locatif social co-financés par **Action Logement Services**, ainsi que 73 en accession abordable et coopérative.



Odacité a été réalisé par Espacil dans le cadre du projet de rénovation du quartier de Maurepas-Gayeulles, qui a débuté en 2010 et devrait s'achever en 2030. Avec le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), le quartier retrouve son centre et son dynamisme, plusieurs activités s'y installent et le cadre de vie se renouvelle. La livraison d'Odacité intervient après plusieurs opérations portées par Espacil dans le quartier: la réhabilitation de la résidence Bonneval, la résidentialisation des Marginelles, ou encore l'accès à la propriété des locataires de la résidence Le Talcy, grâce au Bail réel solidaire. Avec Odacité, Espacil réaffirme son engagement pour une construction durable: en avance sur la réglementation thermique (RT 2012 -40 % et -10 %), l'ensemble est aussi labellisé Énergie Positive et réduction carbone (E+C-), certifié NF Habitat HQE et HQE Niveau Excellent. ●

À Erdeven (56), la résidence An Holen, livrée en juillet (Espacil).



Au Tour-du-Parc (56), construction de la résidence Les Jonquilles (Espacil).



À Gézévé (35), la résidence Le Calypso, inaugurée en octobre (Espacil).



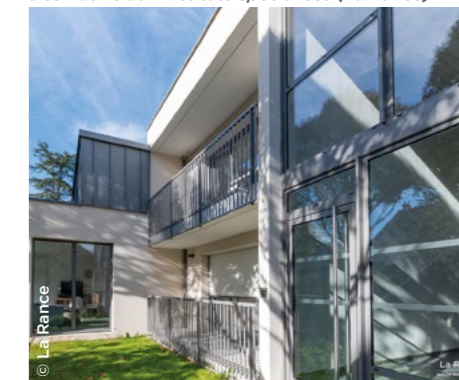
À Quévert (22), la résidence Le Domaine de Margot (La Rance).



À Cancale (35), la résidence Mahava, livrée au second semestre (La Rance).



À Saint-Malo (35), la résidence Ty Armen, alternative aux instituts spécialisés (La Rance).



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 3 implantés en Bretagne: Amenatys (groupe Trecobat), le groupe Giboire, 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 1 450 en Bretagne. 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 **Espacil** à Rennes, dans le quartier de Maurepas (*lire page 7*), mais aussi des opérations conduites par des bailleurs hors Groupe. Et plus particulièrement les 4 démolitions-reconstructions réalisées par Terres d'Armor Habitat dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) de l'agglomération de Saint-Brieuc (22). Totalisant plus de 100 logements, ces opérations seront livrées entre 2025 et 2026.

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 représente en Bretagne 170 logements développés en 2023 dans 11 villes. À Pontivy (56) par exemple, **Action Logement Services** a accompagné des investisseurs privés, rue de la Motte pour l'acquisition-amélioration de 6 logements livrés en novembre 2023, et rue Pierre-François-Jouanno pour la réhabilitation de 5 logements livrés en avril 2024. Une troisième opération de 8 logements sera livrée rue de Lourmel en 2025 pour loger des salariés d'entreprises locales.

Pour participer à la lutte contre l'habitat indigne, **Foncière Logement** a mis en place **Digneo** en 2020. Cette structure du Groupe intervient dans les centres anciens en lien étroit avec les collectivités: elle acquiert, démolit, reconstruit ou restructure des immeubles dégradés, indignes, insalubres ou en péril, pour y produire une offre de qualité. Ainsi, à Brest (29), en partenariat avec Brest Métropole et son opérateur la SEMPI du Ponant, 19 immeubles vont faire l'objet d'un accompagnement Digneo, avec le lancement en 2025 d'une première opération de réhabilitation rue du Commandant-Drogou, portant sur 12 logements acquis en VEFA.

DÉVELOPPER LA PRODUCTION AU PLUS PRÈS DES BESOINS

Dans le Morbihan (56), à Erdeven, **Espacil** livrait en juillet la résidence An Holen, 12 logements en locatif social, et en

octobre, au Tour-du-Parc, l'ESH posait la première pierre de la résidence Les Jonquilles, 10 logements en locatif social et en accession abordable. En Ille-et-Vilaine (35), à Gézévé, elle inaugurait en octobre la résidence Calypso et ses 26 logements, contribuant ainsi au Plan local de l'habitat 2023-2028 de Rennes Métropole. Dans le Finistère (29), à Plogonnec, **Espacil** inaugurerait en novembre la résidence des Ajoncs, 4 maisons individuelles en locatif social.

Entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre de cette année, **La Rance** aura livré près de 150 logements neufs et près de 50 réhabilités. À Quévert (22), l'ESH menait à terme sur cette période différentes tranches du Domaine de Margot, dont le programme dans son ensemble comprend près de 80 logements. La construction sera finalisée d'ici mars 2025. Dans la commune, elle poursuit la construction de la résidence Malaunay, 42 logements dont 10 individuels et 2 en accession sociale. La livraison est programmée entre juin et août prochains. À Cancale (35), elle ouvrait les portes de la résidence Mahava, 21 logements dont 12 adaptés pour seniors ou personnes à mobilité réduite, et 9 acquis en VEFA auprès de Bouygues Immobilier.

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 près de 4 500 logements en Bretagne.

Pour apporter une solution logement abordable et flexible aux jeunes actifs de la zone d'emploi de Dinan, **Action Logement Services** contribue au financement du projet de résidence Habitat Jeunes de Taden (22). Réalisée par BSB-Les Foyers, la résidence de 146 logements permettra de loger notamment les jeunes du Centre de formation d'apprentis (CFA) de Dinan-Aucaleuc. La construction a démarré en septembre pour une livraison prévue en 2026. À Redon (35), pour répondre aux besoins spécifiques des jeunes actifs en mobilité et des apprentis, **Espacil** livrait en août Modul'R, 24 logements modulaires proposant des baux d'un an renouvelable. À Bruz (35), **Espacil** vient de démarrer en novembre la construction d'une nouvelle Maison Helena de 30 logements, afin d'offrir aux seniors autonomes un habitat adapté, des animations et un accompagnement par le Centre communal d'action sociale (CCAS). **Espacil** poursuit également la construction de la pension de famille Jeanne Barret à Riantec (56), qui proposera, en 2025, 20 logements réservés à un public en situation de grande exclusion. Enfin, pour loger les personnes en situation de handicap psychique, **La Rance** propose la résidence Ty Armen, en collaboration avec l'association Espoir 35. Inaugurée en avril à Saint-Malo (35), cette alternative aux instituts spécialisés comprend 6 logements dont les locataires bénéficient d'un accompagnement spécialisé. ●

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.