



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. Pour développer la construction de logements intermédiaires, Action Logement Services propose aux bailleurs une garantie pour des prêts accordés par la Banque des Territoires, visant la construction de près de 4000 logements sur le territoire national. Dans ce cadre, en Centre-Val de Loire, deux conventions ont été signées en septembre avec Habitat Eurélien, afin de financer des logements intermédiaires à Mainvilliers et Luisant (28). Cette démarche en faveur du développement de l'offre se poursuit dans la région.

◆ **Philippe Boille (MEDEF)**
Président du Comité régional Action Logement

◆ **Pascal Thomas (CFTC)**
Vice-président du Comité régional Action Logement



ORLÉANS: TRANSFORMATION DU QUARTIER DE LA SOURCE

Le 8 novembre, à l'occasion d'une visite du quartier de la Source organisée conjointement par Action Logement, Orléans Métropole, Territoires d'Industrie et l'association Nos quartiers ont du talent (NQT), les élus et représentants d'entreprises présents ont pu constater les transformations positives en cours dans ce Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Sa restructuration offre l'exemple d'un partenariat réussi entre collectivités, bailleurs sociaux, État, Région et Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), au bénéfice des entreprises locales et de leurs salariés.



À l'issue des travaux réalisés par 3F Centre Val de Loire.

Action Logement Services a financé près de 40 % des investissements pour la requalification des logements du quartier, telle que celle menée par le bailleur social Les Résidences de l'Orléanais. Au total, 14 millions d'euros de prêts bonifiés accompagnent les bailleurs du projet, en contrepartie desquels Action Logement bénéficiera de 636 droits de réservations, en grande partie dans le quartier, pour y loger des salariés, contribuant ainsi au renforcement de la mixité sociale et du lien emploi-logement. Les filiales immobilières du Groupe sont également mobilisées pour la production d'une offre de logements abordables et durables: avenue de la Bolière, rues Parmentier et Lazare-Carnot, **3F Centre Val de Loire** va démarrer au premier trimestre 2025 des travaux de réhabilitation et de résidentialisation. Les réhabilitations des façades concernent plus de 350 logements, elles permettront la remise à niveau de la performance énergétique, l'amélioration de l'image de l'ensemble et la requalification des espaces. L'isolation extérieure impliquera un process de réemploi des panneaux de façade pour 50 % de la surface existante. ●

À Orléans (45), la résidence naO, inaugurée en novembre (Valloire Habitat).



À Saran (45), la nouvelle résidence intergénérationnelle Complicity (Valloire Habitat).



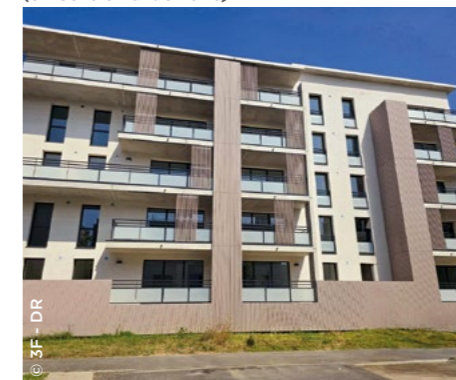
À Sully-sur-Loire (45), réhabilitation en cours pour la résidence Le Jeudy (Valloire Habitat).



À Montbazac (37), la résidence Villa Balzac 2 (3F Centre Val de Loire).



À Tours (37), la résidence Père Goriot (3F Centre Val de Loire).



À Lamotte-Beuvron (41), lors de la première pierre de l'Hôtel des Apprentis (3F Centre Val de Loire).



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 2 implantés en Centre-Val de Loire: le groupe Gambetta 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 800 en Centre-Val de 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. À Saint-Cyr-sur-Loire (37), la résidence O'Jardin, inaugurée en juillet, a bénéficié d'un financement d'**Action Logement Services**. Gérée par CDC Habitat et par Val Touraine Habitat, elle propose 112 logements

locatifs sociaux dont 10 labellisés Habitat Senior Services®. 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 le bailleur social Habitat Drouais, rue des Rochelles à Dreux (28) : en novembre, les 40 logements locatifs sociaux de la résidence de l'Épi étaient livrés sur le site de l'ancienne coopérative céréalière beauceronne. Un soutien dont bénéficie également **3F Centre Val de Loire** pour l'opération qu'elle va démarrer au premier trimestre 2025 à Orléans (45), dans le quartier de la Source: la réhabilitation et la résidentialisation d'un ensemble de plus de 300 logements (*lire page 1*).

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. À Bourges (18), **Action Logement Services** accompagne France Loire pour la réalisation de la résidence L'éveil des Brises, 26 logements dont la première pierre a été posée en juin. À l'issue des travaux, le programme proposera un DPE A pour les 18 logements neufs, B pour les 8 logements réhabilités. Également dans le Cher, à Vierzon, SNCF Immobilier et la Banque des Territoires ont conclu un partenariat le 27 septembre pour la revitalisation urbaine des emprises ferroviaires d'une vingtaine de communes du programme Action Cœur de Ville, et ont concrétisé localement leur accord dans le cadre du projet d'aménagement de la gare de Vierzon.

DÉVELOPPER LA PRODUCTION AU PLUS PRÈS DES BESOINS

Au second semestre 2024, **Valloire Habitat** aura construit plus de 350 logements et en aura réhabilité plus de 110. En novembre à Orléans (45), l'ESH inaugurait le programme naO, un ensemble de 60 logements en accession abordable composé de 3 résidences, naO Jardins, naO Parcs et naO Square. Certifiées Bâtiment Énergie Environnement (BEE+) et RT 2012 -20 %,

elles bénéficient de panneaux photovoltaïques et d'une isolation thermique renforcée à base de matériaux biosourcés. En octobre, **Valloire Habitat** livrait à Saran (45) la résidence intergénérationnelle Complicity, 68 logements dont 14 maisons individuelles. Dans le quartier des Blossières, à Orléans, l'ESH démarrait la réhabilitation de la résidence le Zodiaque, 182 logements, par l'isolation des façades et la réfection des toitures-terrasses. En novembre, à Sully-sur-Loire (45), elle lançait la réhabilitation de la résidence Le Jeudy, 36 maisons individuelles et un collectif de 4 appartements. Les travaux permettront d'atteindre le DPE B et le label Bâtiment Basse Consommation (BBC).

Avec près de 150 logements neufs livrés au second semestre 2024, **3F Centre Val de Loire** finalisait notamment la construction de Villa Balzac 2 à Montbazac (37). Disponible fin novembre, cet ensemble de 12 maisons est proposé en locatif intermédiaire aux salariés dont les revenus sont trop élevés pour le parc social, mais pas assez pour le parc privé. En septembre, l'ESH commercialisait une autre opération en locatif intermédiaire, à Tours (37), dans l'écoquartier Monconseil: acquise en VEFA auprès de Marignan, la résidence Père Goriot comprend 12 logements collectifs du T2 au T4.

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 1500 logements en Centre-Val de Loire.

À Lamotte-Beuvron (41), en octobre, **3F Centre Val de Loire** posait la première pierre de l'Hôtel des Apprentis, 13 logements meublés T1 et T1 bis qui pourront être loués sur de courtes durées. Le projet soutient l'attractivité économique de la commune en offrant une solution logement adaptée aux besoins des salariés apprentis, alternants, intérimaires, stagiaires, ou en contrat à durée déterminée. Situé à proximité des commerces et de l'Institut Médical de Sologne, il répond à un enjeu local majeur. À Tours (37), en juin, **Action Logement Services** participait en tant que partenaire financeur à l'inauguration de la résidence Molière. Portée par Ligeris, cette offre de 24 logements meublés est destinée aux étudiants, 6 logements étant réservés à de jeunes adultes autistes. Exemple de sobriété foncière, la résidence est issue de la réhabilitation et de la transformation d'usage de l'ancien bureau de poste de l'avenue Grammont. Une dimension environnementale qui s'applique aussi au mobilier bas-carbone des appartements, issu du réemploi et du recyclage. Afin de proposer au secteur du tourisme et de l'hôtellerie une solution logement abordable, rapide et adaptée, **Action Logement Services** signait en juillet un partenariat avec UMIH 41 pour une expérimentation visant à loger les saisonniers: l'acquisition de 4 mobil-homes reconditionnés et mis à disposition sur des campings du Loir-et-Cher. La mise en location est prévue en avril 2025. ●

ACTUALITÉ GROUPE

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.