



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 Grand Est, Action Logement maintient sa mobilisation en faveur du lien emploi-logement. Notamment au travers de projets de construction et de réhabilitation visant à répondre aux besoins spécifiques des territoires, comme à Épernay où la transformation par Plurial Novilia d'une résidence seniors vacante en foyer de jeunes travailleurs permettra de loger des alternants et des saisonniers, favorisant ainsi l'insertion professionnelle des jeunes et le recrutement des entreprises de la Marne. ●

- ◆ **Daniel Cerutti (MEDEF)**
Président du Comité régional Action Logement
- ◆ **Ghislaine Stephann (CGT)**
Vice-présidente du Comité régional Action Logement



RENCONTRES TERRITORIALES: AGIR ENSEMBLE POUR LE LIEN EMPLOI-LOGEMENT

À l'occasion des Rencontres territoriales d'Action Logement qui se sont déroulées le 6 décembre à Épernay (51), Daniel Cerutti, Président du Comité régional, et Ghislaine Stephann, Vice-présidente, ont réuni élus locaux, acteurs du logement et de l'emploi, pour échanger sur les moyens d'agir ensemble en faveur du logement abordable et durable, en lien avec le développement économique et l'attractivité de la région Grand Est. Bruno Arcadipane, Président d'Action Logement Groupe, Philippe Lengrand, Vice-président, et Nadia Bouyer, Directrice générale, étaient également présents.



De gauche à droite, au premier plan : Daniel Cerutti, Président du Comité régional Action Logement, Franck Leroy, Président de la Région Grand Est, Bruno Arcadipane, Président d'Action Logement Groupe.

Ce rendez-vous annuel s'inscrit dans un contexte où les enjeux de recrutement et l'évolution du rapport au travail interrogent collectivement les acteurs de la vie économique dans les territoires. Nouveaux modes d'habiter et de travailler, défis posés par la construction durable, raccourcissement des trajets pendulaires, équilibre entre vie professionnelle et vie privée font partie des thèmes qui engagent les acteurs du logement abordable. Ensemble, ils œuvrent à identifier et construire des solutions adaptées aux besoins spécifiques de chaque territoire.

Les Rencontres ont débuté par la visite à Épernay (51) de deux opérations de plus de 130 logements, portées par **Plurial Novilia** et co-financées par **Action Logement Services** dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Elles se sont poursuivies avec la signature de deux partenariats en faveur du lien emploi-logement, l'un avec France Travail, l'autre avec la Région Grand Est. La dernière étape de cette journée a été consacrée aux débats et échanges sur les thématiques de l'emploi et du logement, les clés de l'attractivité territoriale. ●

À Épernay (51), construction en cours de maisons à énergie positive (**Pluria Novilia**).



À Blénod-lès-Pont-à-Mousson (54), 24 logements en locatif intermédiaire (**Vivest**).



À Bartenheim (68), la nouvelle résidence Nelson Mandela (**Domial**).



À Troyes (10), réhabilitation avenue Chomedey-de-Maisonneuve (**Mon Logis**).



À Bouxières-aux-Dames (54), construction à partir d'un procédé hors site (**3F Grand Est**).



À Thionville (57), 36 logements en locatif intermédiaire (**In'li Grand Est**).



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 Grand Est : Alcys Réalisations, le groupe Vivialys, 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 1600 en Grand Est. 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 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 Grand Est près de 400 logements financés en 2023 dans 17 villes. Sur le territoire d'Épernay (51), Action Cœur de Ville a permis de financer 2 bailleurs pour la réalisation de 11 opérations visant à produire ou réhabiliter une offre nouvelle de 191 logements pour les salariés des entreprises locales. Parmi ces opérations, huit sont réalisées par **Pluria Novilia**, notamment : rue Dom-Pérignon, la construction de 6 maisons à énergie positive (BEPOS) ; entre l'avenue Jean-Jaurès et la rue Saint-Laurent, la démolition-reconstruction d'une ancienne armurerie laissera place à 20 logements collectifs, une cellule commerciale en pied d'immeuble et un parc de stationnement privatif.

En novembre 2024, ce sont 240 opérations immobilières qui ont été financées en Grand Est par **Action Logement Services** dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), pour la remise sur le marché de plus de 12 000 logements qualitatifs, dans des quartiers entièrement repensés et rénovés. À Laxou (54), Batigère vient de démarrer fin 2024 la requalification de 160 logements locatifs sociaux répartis dans 2 bâtiments, en partenariat avec la Ville de Nancy, la Métropole du Grand Nancy, les Villes de Maxéville, Laxou, et Vandœuvre-lès-Nancy. La livraison est prévue en décembre 2026.

DÉVELOPPER LA PRODUCTION AU PLUS PRÈS DES BESOINS

Au second semestre 2024, **Pluria Novilia** aura construit plus de 420 logements et en aura réhabilité plus de 920. À Magenta (51) par exemple, l'ESH livrait entre novembre et décembre une opération de démolition-reconstruction de 39 logements locatifs sociaux dont 9 adaptés pour seniors, ainsi que 7 cellules commerciales. Sur la même période, **Vivest** aura produit plus de 620 logements neufs et 650 logements réhabilités. À Blénod-lès-Pont-à-Mousson (54) dans le quartier pavillonnaire des Longues Rayes, l'ESH inaugurerait en juillet, 24 logements en locatif intermédiaire, la résidence Maurice

Kriegel-Valrimont. Labellisée RT2012 -20 % et NF Habitat HQE, elle est équipée d'un système de récupération des eaux pluviales. Avec une production de plus de 460 logements sur la même période, **Domial** inaugurerait en novembre la résidence Nelson Mandela à Bartenheim (68), un ensemble de 15 logements acquis en VEFA auprès du promoteur Vitruve. Entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre 2024, **Mon Logis** aura livré près de 180 logements parmi lesquels les 14 logements de l'avenue Chomedey-de-Maisonneuve, à Troyes (10), dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration.

Au second semestre, **3F Grand Est** totalise une production de près de 120 logements, dont 24 livrés à Bouxières-aux-Dames (54) à partir d'un procédé de construction hors site, une première pour l'ESH. Avec près de 380 logements produits sur la même période, **Néolia** compte notamment les 67 logements livrés entre mai et septembre à Eckbolsheim (67), et qui s'inscrivent dans un projet de 134 logements dont 67 sont réalisés par Bouygues Immobilier. **In'li Grand Est**, qui propose sur cette période une offre nouvelle de près de 100 logements, livrait en novembre, rue des Corporations à Thionville (57), 36 logements en locatif intermédiaire acquis en VEFA auprès du groupe Costantini.

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 6 000 logements en Grand Est.

La **Foncière de transformation immobilière (FTI)** réalise, avec 3 autres filiales du Groupe, 3 opérations pour étudiants et jeunes actifs dont les livraisons sont prévues entre mars et août 2025 : à Metz (57), **Vivest** transforme le siège historique de l'URSSAF en une résidence étudiante de 78 logements avec un espace de coworking : à Strasbourg (67), **Domial** transforme l'ancienne Chambre régionale des comptes en 57 logements étudiants avec locaux communs et espaces de coworking, et **Néolia** transforme des locaux d'Orange en 22 appartements. Exemples en matière de performance environnementale, l'ensemble de ces logements visent les certifications NF Habitat HQE et BBC Effinergie Rénovation. C'est aussi une transformation d'usage que **Domial** vient de livrer en juillet à Sélestat (67), sur le centre de production de tabac créé en 1882 par la Manufacture des Tabacs de Strasbourg : l'ancien site de la Seita a laissé place à une résidence autonomie pour seniors de 70 logements, gérée par l'Abrapa. À Morhange (57), **Enéal** achèvera en juillet 2025 la réhabilitation de la résidence autonomie L'Émeraude, 46 logements gérés par SOS gestionnaire. Et à Bétheny (51), **Pluria Novilia** construit la résidence Amitiés, 3 maisons adaptées aux besoins d'enfants porteurs de troubles du neurodéveloppement (TND). Menée en lien avec le Centre ressources autisme (CRA) de Champagne-Ardenne, le CHU de Reims, la Plateforme de diagnostic TSA de la Marne, et l'association L'Amitié, l'opération sera livrée début 2026. ●

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.