



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 Hauts-de-France, Action Logement Services a investi 99 millions d'euros en 2023, pour accompagner l'ensemble des opérateurs du logement abordable et développer une offre d'habitat diversifiée qui répond aux enjeux environnementaux et sociétaux. Toutes les structures du Groupe sont mobilisées pour contribuer à cette dynamique et à l'attractivité des territoires. Car le logement est un outil indispensable dans la politique RH et sociale des entreprises, pour leur permettre de recruter et fidéliser leurs collaborateurs. Le lien emploi - logement est la ligne directrice de nos engagements. ♦

◆ **Roger Thiriet (MEDEF)**
Président du Comité régional Action Logement

◆ **Nicolas Verhille (FO)**
Vice-président du Comité régional Action Logement



MARQUETTE-LEZ-LILLE: 314 LOGEMENTS SUR L'ANCIEN SITE DE DÉLIFRANCE

Dans la métropole lilloise, en raison du manque de foncier, les friches industrielles sont devenues de véritables opportunités. C'est le cas à Marquette-lez-Lille (59), entre les Grands Moulins de Paris et l'avenue Decauville, où le bailleur social **3F Notre Logis** a racheté le site de Délifrance. L'ancienne usine qui a fermé en 2017 fabriquait des produits de boulangerie et de pâtisserie. À la fois propriétaire et aménageur du site, 3F Notre Logis y réalise une opération de cinq immeubles totalisant 314 appartements.



3F Notre Logis assure le portage foncier et l'aménagement de l'ensemble de l'opération: démolition-reconstruction, travaux de voiries et réseaux, aménagement des espaces verts, 2 commerces en pied d'immeuble. L'ESH construit 81 logements en locatif social (PLAI, PLUS) ainsi qu'un commerce en accession. Des parcelles du site ont été revendues à la société Dubois Promotion qui réalise 219 logements en accession, un commerce et 14 logements en locatif social pour le compte de 3F Notre Logis. Les travaux de construction ont démarré au printemps 2021 sur cet ensemble immobilier qui bénéficie de la même qualité architecturale et environnementale (RT2012 -20 %). Après une première série de livraisons en septembre 2024, 30 logements viennent d'être livrés en novembre. Co-financée par **Action Logement Services**, cette offre nouvelle va contribuer à répondre à l'importante demande de logements abordables pour les salariés du bassin d'emploi lillois. ♦

À Lens (62), la Cité des Arts, réalisée par Maisons & Cités et cofinancée par Action Logement Services.



À Saint-Omer (62), réhabilitation de 9 logements dans le cadre d'Action Cœur de Ville.



À Compiègne (60), la résidence Le Quai des Roses (Clésence).



À Compiègne (60), la résidence de l'Avenue de la Faisanderie (Clésence).



À Gravelines (59), construction de logements en locatif social et intermédiaire (Flandre Opale Habitat).



À Villeneuve-d'Ascq (59), la résidence Vivaldi pour étudiants et jeunes actifs (FTI et 3F Résidences).



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 dans les Hauts-de-France : BDL Promotion, Novalys 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 1 600 en Hauts-de-France. 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 dans les Hauts-de-France plus de 800 logements développés en 2023 dans 20 villes. À Lens (62), Action Logement Services a financé, au sein de la Cité des Arts réalisée par le bailleur Maisons & Cités et inaugurée fin août, la construction de 110 logements dont 30 en Prêt social location-accession (PSLA). En septembre, deux autres opérations cofinancées par Action Logement Services dans le cadre d'Action Cœur de Ville étaient inaugurées : à Château-Thierry (02), un ancien hôtel transformé en 6 logements que 2 commerces en rez-de-chaussée viendront bientôt compléter, et à Saint-Omer (62), 9 nouveaux logements réhabilités.

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 **Clésence** dans l'Oise : à Beauvais, dans le quartier Saint-Lucien, la construction de 50 logements a été achevée en début d'année et la réhabilitation de 194 logements se poursuit, pour une livraison prévue en 2026 ; à Noyon, dans le quartier Beauséjour, la réhabilitation thermique de 282 logements répartis dans 5 résidences sera finalisée en 2025.

DÉVELOPPER LA PRODUCTION AU PLUS PRÈS DES BESOINS

Au second semestre 2024, **Clésence** aura construit près de 1 300 logements et en aura réhabilité plus de 500. À Compiègne (60), elle inaugurerait en octobre 3 résidences totalisant 114 logements : acquise en VEFA auprès de Spie Batignolles, Le Quai des Roses propose 31 logements en locatif et en accession sociale ; située sur un ancien site militaire, la résidence Les Sablons comprend 29 appartements en locatif social et 7 maisons en accession sociale ; quant à la nouvelle résidence de l'Avenue de la Faisanderie, 51 logements, elle participe à la transformation du quartier du Camp des Sablons. Dans la commune de l'Oise, **Clésence** poursuit par ailleurs la réhabilitation de la résidence du Square Hector Berlioz, deux

bâtiments de 144 logements, pour une livraison prévue en 2025. Et à Armentières (59), l'ESH inaugurerait en juillet 100 logements sur le site de l'ancienne brasserie Motte-Cordonnier, transformée en résidence intergénérationnelle. Au second semestre, **3F Notre Logis** aura livré plus de 200 logements (hors réhabilitations), notamment sur la friche industrielle de Délifrance, à Marquette-lez-Lille (lire page 1).

Sur la même période, **Flandre Opale Habitat** aura produit plus de 400 logements neufs et 650 logements réhabilités. À Dunkerque (59), l'ESH livrera en février 2025 les 39 logements de l'opération Saint-Nicolas, et à Gravelines (59), elle construit 79 logements en locatif social et intermédiaire sur le site de l'ancienne école du Sacré-Cœur et d'une maison abandonnée. Avec son projet INFOH'JOB, **Flandre Opale Habitat** intervient également auprès de ses locataires pour les aider à trouver un emploi ou une formation. Mis en place en début d'année en réponse à un appel à projets de la Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DREETS), ce service propose un accompagnement personnalisé au pied des résidences. En octobre, il avait permis d'accompagner 140 locataires, dont 52 qui ont trouvé un emploi, suivi une formation, ou obtenu une orientation vers un dispositif adapté.

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 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 6 000 logements dans les Hauts-de-France.

Pour apporter une solution logement abordable et flexible aux jeunes de la ville universitaire de Villeneuve-d'Ascq (59), la **Foncière de transformation immobilière (FTI)** et **3F Résidences** inaugurerait en octobre la résidence Vivaldi, issue de la transformation de bureaux en logements. Cette offre nouvelle de 189 logements, majoritairement des studios, accueille des étudiants, des apprentis et des jeunes actifs en formation. Réalisée avec Eiffage construction et gérée par Arpej, la résidence est labellisée NF Habitat HQE et BBC Effinergie Rénovation.

Pour répondre au besoin de la commune de Montigny-sur-Crécy (02), **Clésence** vient de réaliser une résidence pour seniors, afin de préserver leur autonomie en milieu rural et rompre leur isolement avec des logements adaptés et des services associés. Inauguré en septembre, cet ensemble de 14 logements individuels de plain-pied avec terrasse s'inspire du modèle des béguinages, notamment avec une salle commune pour favoriser le lien social. D'ici la fin de l'année, **Flandre Opale Habitat** achèvera à Fauquembergues (62) la construction d'une résidence de 15 logements pour seniors autonomes ou en situation de handicap, en partenariat avec la MARPA (Maisons d'accueil et de résidence pour l'autonomie). Réalisée sur une friche urbaine, cette opération a été pensée pour favoriser le bien-être des futurs locataires (domotique, jardin partagé, salle commune, ...). ●

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.