



# En action pour le logement

## ÉDITO

**A**u 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 et met en œuvre des actions tangibles pour les salariés d'entreprises. Ainsi, la plateforme de logements temporaires ouverte en juin a déjà permis de loger près de 500 jeunes dans le cadre d'une mobilité liée à l'emploi, et le Groupe facilite le déploiement du nouveau modèle d'accession sociale, le Bail réel solidaire (BRS), qui permet de devenir propriétaire à un prix abordable. À l'occasion des Rencontres territoriales Action Logement d'Île-de-France du 29 novembre, d'autres exemples ont été présentés, illustrant l'innovation comme levier indispensable du lien emploi-logement. ●

● **Marie-Christine Oghly (MEDEF)**  
Présidente du Comité régional Action Logement

● **Géraldine Carbonell (CFDT)**  
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 29 novembre à la Bibliothèque nationale de France à Paris (75), Marie-Christine Oghly, Présidente du Comité régional d'Action Logement, et Géraldine Carbonell, Vice-présidente, ont réuni des acteurs locaux qui agissent ensemble pour le lien emploi-logement: entreprises, partenaires, élus, parlementaires et services déconcentrés de l'État. Philippe Lengrand, Vice-président d'Action Logement Groupe, et Nadia Bouyer, Directrice générale, étaient également présents.



Après une table ronde sur l'innovation comme outil du lien emploi-logement, puis une intervention filmée de Marc Guillaume, Préfet de la région Île-de-France et Préfet de Paris, sur « L'Héritage de Paris 2024 », Gilles Babinet, Coprésident du Conseil national du numérique et Cofondateur de Urbantech, a abordé l'intelligence artificielle, « une révolution pour l'habitat » selon lui. Nadia Bouyer a ensuite échangé avec Thierry Marx, Chef étoilé et Président confédéral de l'Union des métiers des industries de l'hôtellerie (UMIH), sur le thème du logement comme levier des métiers de l'hôtellerie et de la restauration. Quelques mois après le partenariat signé en juillet pour faciliter le logement et l'emploi des salariés et des travailleurs saisonniers du secteur, ils sont revenus sur les raisons qui ont motivé cet engagement commun et sur les moyens mis en œuvre pour apporter des solutions logement. Il s'agit ainsi de favoriser les recrutements, concentrés la plupart du temps dans des zones attractives et en très forte tension locative. ●

À Alfortville (94), la résidence En Seine dans le quartier Chantereine (Foncière Logement).



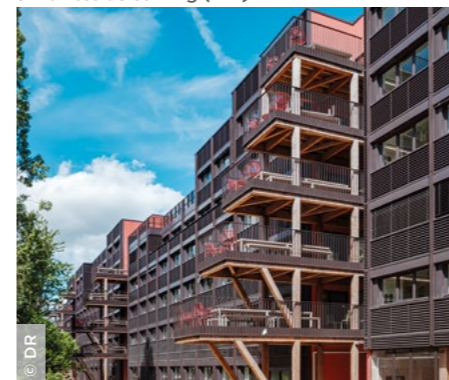
À Louveciennes (78), la résidence intergénérationnelle la Haute Barre (Immobilière 3F).



À Bobigny (93), réhabilitation et résidentialisation d'un ensemble de 190 logements (Seqens).



À Orsay (91), la résidence étudiante Athena, 312 unités de coliving (In'li).



À Corbeil-Essonnes (91), la nouvelle résidence universitaire (FTI, Seqens, Seqens Solidarités).



À Champigny-sur-Marne (94), la nouvelle résidence sociale de 225 logements (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<sup>e</sup> 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 15 implantés en Île-de-France : Amex, Bécarré, Coffim, Embréo, Emerige, Fair'Promotion, les groupes Gambetta et Giboire, Merrylim, Novalys, Paris-Ouest Promotion, Philia Promotion Immobilière, Pierre Étoile, Réalités, Wagram Résidences. 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 11 600 en Île-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. 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 Île-de-France près de 650 logements financés en 2023 dans 24 villes. Ainsi, Action Logement Services finance à hauteur de 6 millions d'euros la réhabilitation de la Tour H de l'ancien hôpital Évry-Courcouronnes (91). Cet unique vestige de l'hôpital Louise-Michel sera la pièce maîtresse du futur écoquartier Les Horizons qui totalisera 1700 logements. Deux programmes de 69 et 103 logements seront habités au début de l'année 2025, et un troisième de 99 appartements sera livré en mai. À Rambouillet (78), Immobilière 3F prévoit d'achever en février 2025 une opération de 34 logements (12 en réhabilitation et 22 en construction) et poursuit la transformation d'un hôtel-restaurant en 13 logements avec un local commercial.

Dans le cadre du Programme national de renouvellement urbain (PNRU), Foncière Logement prévoit de livrer à Alfortville (94), en mars 2025, la résidence En Seine, 64 logements (32 en locatif et 32 en accession) pour accompagner le renouveau du quartier Chantereine et favoriser la mixité sociale.

### DÉVELOPPER LA PRODUCTION AU PLUS PRÈS DES BESOINS

Avec près de 2000 logements livrés au second semestre 2024, Immobilière 3F inaugurerait en septembre la résidence intergénérationnelle de la Haute Barre à Louveciennes (78) : 39 logements en construction neuve et 5 logements réhabilités au sein d'un bâtiment anciennement occupé par des services de la Ville. En novembre, Immobilière 3F inaugurerait une opération de réhabilitation hors-site à Thiais (94), où l'ESH a expérimenté la pose de panneaux de façade réalisés sur mesure en amont en usine. Pour les locataires, c'est un temps de chantier plus court et des nuisances réduites, une amélioration du confort et une baisse de la consommation énergétique estimée à 25 %, avec un passage en étiquette C et une labellisation BBC. Immobilière 3F poursuit par ailleurs la réhabilitation de sa résidence de l'avenue

de Corbera à Paris 12<sup>e</sup>. Le projet fera passer les 255 logements de l'étiquette énergétique F à B. Labellisé BBC Rénovation, il devrait s'achever en avril 2025.

Au second semestre 2024, Seqens aura produit plus de 1100 logements familiaux. À Bessancourt (95), l'ESH vient de démarrer une opération d'ampleur : la démolition de 180 logements sera suivie par la reconstruction de 253 logements proposés en locatif social et intermédiaire, ainsi qu'en accession sociale. La livraison s'étalera par étapes jusqu'en 2029. À Bobigny (93), Seqens inaugurerait en septembre la réhabilitation et la résidentialisation de 190 logements construits en 1969. Il s'agit notamment d'améliorer le confort et le cadre de vie des habitants, d'optimiser les performances énergétiques avec un DPE B, et de végétaliser les espaces extérieurs. Entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 31 décembre 2024, Plurial Novilia aura livré dans la région plus de 250 logements abordables et finalisera en février 24 logements locatifs sociaux à Saint-Thibault-des-Vignes (77). L'ESH poursuit également à Ormoy (91) la construction de 43 logements abordables : 33 en locatif intermédiaire et 10 en locatif social. Certifiée NF Habitat HQE, et RT2012 -10 %, l'opération devrait être finalisée entre janvier et mars 2025.

### 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](http://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 37 000 logements en Île-de-France.

À Orsay (91), in'li livrait en août la résidence Athena, composée de 312 unités de coliving. Réservée aux étudiants, elle est organisée autour de 39 « Homes » avec salon et cuisine partagés et de différents espaces communs. À Corbeil-Essonnes (91), la Foncière de transformation immobilière (FTI), Seqens et Seqens Solidarités proposaient en juin une résidence universitaire gérée par Adlis, 76 logements pour étudiants et jeunes actifs. Issue de la transformation d'anciens bureaux d'EDF, elle s'inscrit dans une démarche de valorisation du foncier existant et d'optimisation de la durée des travaux, réduite à 13 mois au lieu de 24.

Destinées aux personnes qui rencontrent des difficultés d'accès au logement pour des raisons économiques ou sociales, les résidences sociales apportent une solution d'habitat temporaire ainsi qu'un accompagnement ponctuel. En septembre, 3F Résidences livrait à Champigny-sur-Marne (94) la seconde tranche d'une résidence sociale de 225 logements gérée par l'Adef, tandis que Seqens inaugurerait au Vésinet (78) une résidence Accueil de 30 logements. En décembre, à Combs-la-Ville (77), la FTI achevait avec Trois Moulins Habitat (groupe Polylogis) la réhabilitation de la résidence Les Roses gérée par Les Amis de l'Atelier et par l'Arile : 36 logements de transition, 12 inclusifs et 24 en pension de famille. C'est aussi en décembre qu'Erigere prévoit de livrer à Pontoise (95) la réhabilitation d'un foyer pour jeunes travailleurs en insertion et personnes en situation de précarité. ●

## ZOOM SUR LE DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

### LE GROUPE ACTION LOGEMENT DANS LES HAUTS-DE-SEINE, C'EST :

- **24144 ménages accompagnés** (dont **4716** nouveaux ménages logés, **10706** garanties Visale accordées, **7498** aides à la mobilité délivrées) pour un montant de **28,2** millions d'euros.
- **52123 ménages logés dans le parc** d'Action Logement Immobilier.
- **75112 inscrits sur la plateforme** d'offres de logement social pour les salariés (AL-in.fr).
- **30 millions d'euros mobilisés** pour soutenir les bailleurs du territoire.
- **14 filiales immobilières du Groupe présentes sur le territoire :**  
3F Résidences, Clésence, Erigere, Espacil Habitat, Foncière Cronos, Foncière Logement, Immobilière 3F, in'li, ONV, Plurial Novilia, SAS APEC Résidence, Seqens, Seqens Accession, Seqens Solidarités.
- **452 autorisations de construire** des logements sociaux et **707 autorisations de construire** des logements intermédiaires.
- **La mise en chantier de 1626 logements et la réhabilitation de 1842 logements** par les filiales immobilières du Groupe, ce qui correspond à un montant d'investissement de **522,6 millions d'euros**.

Aides accordées sous conditions; chiffres Action Logement 2023

### ACCESSION

#### FAVORISER L'ACCESSION ABORDABLE

À Rueil-Malmaison, **Seqens Accession** poursuit actuellement deux projets proposés en accession abordable au sein de la Zac Arsenal: 16 logements acquis en VEFA auprès de Quartus et commercialisés en Prêt social location-accession (PSLA) seront livrés au deuxième trimestre 2025; 19 logements commercialisés en Bail réel solidaire (BRS) et réalisés avec Emerige Résidentiel seront livrés en 2026, après deux ans de travaux, avec une certification NF HABITAT HQE Excellent.



### RÉHABILITATIONS

#### AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

**Erigere** vient d'achever en décembre la réhabilitation des 68 logements répartis en 3 bâtiments, au 47 et 47 bis rue de la Croix, à Nanterre. Réalisée en milieu occupé, l'opération a permis d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, passant du DPE E à B pour deux d'entre eux et du DPE E à C pour le troisième, notamment grâce à la mise en place d'une chaufferie collective au gaz et à la rénovation complète de l'enveloppe extérieure. La sécurisation du site a également été renforcée par la mise en place de portails et de clôtures, permettant la résidentialisation et l'amélioration de la tranquillité des locataires.



#### POUR UN MEILLEUR CONFORT THERMIQUE

À Bagneux, rue du Port-Galand, **in'li** finalise la réhabilitation de 343 logements locatifs intermédiaires, pour une livraison prévue en février 2025, après 26 mois de travaux. Réalisée par in'li en maîtrise d'ouvrage, l'opération porte notamment sur l'isolation thermique des façades par l'extérieur, le remplacement de l'étanchéité des toitures-terrasses, le remplacement des fenêtres, des radiateurs et des ballons d'eau chaude, ainsi que l'amélioration du système de ventilation et la mise en place d'une VMC hygroréglable de type B, qui permet de réguler le taux d'humidité des logements pour un meilleur confort thermique.



## ZOOM SUR LE DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

### LIVRAISONS ET INAUGURATIONS

#### UNE CONSTRUCTION BAS-CARBONE LAURÉATE DE L'ÉQUERRE D'ARGENT

À Bagneux, **Immobilière 3F** inaugurait en novembre la résidence Jeanne Moreau composée de 76 logements et d'un local associatif. Lauréate du prix d'architecture L'Équerre d'argent dans la catégorie « Habitat », la résidence a été distinguée pour « ses qualités d'usage qu'on ne retrouve pas souvent, avec une utilisation intelligente de la maxi-brique et du bois ». Le bâtiment a été construit en brique porteuse de type « maxi-brique » et en bois. Un choix de matériaux qui a permis de réduire significativement le recours au béton et donc l'empreinte carbone des bâtiments, qui ont un diagnostic de performance énergétique A. Avec un jardin partagé et de larges paliers à l'air libre, la résidence a été pensée pour développer le plaisir d'habiter ensemble. Les habitants du quartier ont été associés à la co-conception du projet, dans le cadre d'ateliers participatifs réunissant les élus locaux, Immobilière 3F ainsi que l'agence d'architecture Tolila + Gilliland.



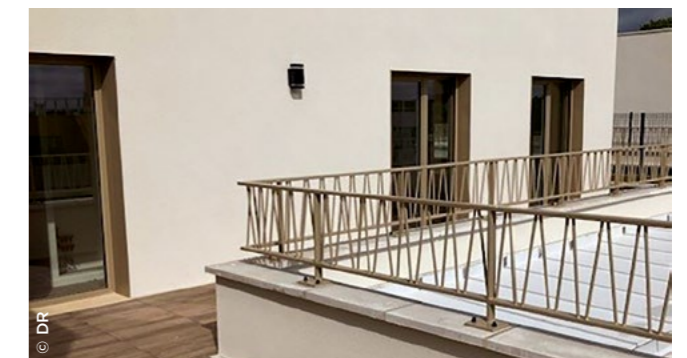
#### UN COMMERCE EN PIED D'IMMEUBLE

À Montrouge, 44 rue Gabriel-Péri, **Seqens** inaugurait en novembre une résidence de 36 logements locatifs sociaux réalisés en maîtrise d'ouvrage directe. Labellisé NF Habitat HQE et certifié RT2012 -10 %, l'ensemble comprend un commerce en pied d'immeuble et un parking de 31 places sur deux niveaux de sous-sol.



#### MIXITÉ SOCIALE, EN LOCATIF SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE

En novembre, **Action Logement Services** participait en tant que financeur à l'inauguration d'un ensemble immobilier situé à Anthony, 143 avenue du Général-de-Gaulle. Acquis en VEFA par **Immobilière 3F** auprès de Covivio, le programme comprend 68 logements abordables, 23 en locatif social et 45 en locatif intermédiaire. Labellisés RT2012 -10 % et certifiés Prestaterre Bâtiment Énergie Environnement+ (BEE+), les trois immeubles proposent des performances énergétiques en avance sur la réglementation actuelle.



#### MUTUALISER LES RESSOURCES

En décembre, **Erigere** livrait la résidence Paul Doumer à Rueil-Malmaison, au 1, 1 bis et 1 ter boulevard National. Réalisée en maîtrise d'ouvrage directe par Erigere, elle comprend 102 logements en locatif social. Le projet se distingue par ses performances énergétiques élevées, incluant une isolation thermique par l'extérieur, des matériaux de qualité (ardoise et zinc) et une certification NF Habitat HQE qui garantit des normes élevées de confort et d'efficacité énergétique. L'installation de pommeaux de douche hydro-économiques HYDRAO permet de réduire la consommation d'eau jusqu'à 70 %. Pour encourager le partage et la mutualisation des ressources, la résidence propose, en partenariat avec Les Biens en Commun, un service de location d'équipements du quotidien, accessible depuis des casiers connectés et une application mobile. ●



## 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**, 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.