



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 Normandie, Action Logement Services a investi en 2023 plus de 39 millions d'euros pour soutenir la production de près de 3200 logements abordables en contrepartie de 2560 réservations locatives pour les salariés des entreprises. Par ailleurs, près de 5300 ménages ont été logés dont 41 % de moins de 30 ans. Action Logement Immobilier, représenté par ses 4 filiales normandes, a investi plus de 285 millions d'euros pour la production de logements abordables, contribuant ainsi à faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi, tout en soutenant l'économie du bâtiment dans la région. ●

- **Alain Piquet (MEDEF)**
Président du Comité régional Action Logement
- **Régis Belencontre (CFTC)**
Vice-président du Comité régional Action Logement



DARNÉTAL : 645 LOGEMENTS RÉHABILITÉS DANS LE CADRE DU NPNRU

Au cœur de Darnétal (76), dans la métropole de Rouen, la résidence du Parc de Robec a bénéficié d'une vaste opération de réhabilitation, réalisée dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) financé par **Action Logement Services** à hauteur de 72 %. Inaugurée en septembre et portée par le bailleur **Logeo Seine**, cette rénovation d'ampleur a permis au quartier, composé notamment de 14 bâtiments et de 645 logements construits dans les années 1960, de bénéficier d'une véritable métamorphose.



Démarrés en 2021 et réalisés par Bouygues Bâtiment Grand Ouest en site occupé, les travaux ont abouti à l'amélioration du confort thermique des habitants et à des économies d'énergie significatives. Labellisés BBC Rénovation, ils ont permis de diviser par deux les consommations énergétiques des bâtiments, de connecter la résidence au réseau de chaleur urbain biomasse de Darnétal, de renforcer l'isolation en façade et d'améliorer la ventilation mécanique. Par ailleurs, 30000 m² de laine de verre ont été recyclés et réemployés sur le chantier, plus de 3000 châssis de fenêtre PVC et 3300 tonnes de béton ont été revalorisés, diminuant ainsi nettement l'impact carbone de l'opération. Logeo Seine est également intervenue sur les espaces publics en pied d'immeuble. La Commune a réalisé un jardin traversant à proximité de la tour Borel, où elle a créé une aire de jeux. La Métropole Rouen Normandie prévoit de requalifier l'ensemble des espaces publics du quartier dans les prochaines années. ●

À Mézidon Vallée d'Auge (14), construction de 13 logements dans le cadre du NPNRU (Logissia).



À Elbeuf (76), construction de 50 logements sociaux dans la ZAC Marignan (Logeo Seine).



À Biéville-Beuville (14), la résidence Évasion, inaugurée en octobre (3F Normandie).



À Val-de-Reuil (27), la future résidence Villa Séréna, en cours de construction (3F Normandie).



Les résidences Porte des Champs et Les Parfondines réhabilitées (Logement Familial de l'Eure).



Au Grand Bourgtheroulde (27), extension des locaux du Centre régional de formation (CEREF) du BTP.



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 4 pour la Normandie : Amenatys (Groupe Trecobat), Amex, Novalys, 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 1050 en Normandie. 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. Ainsi, à Heudebouville (76), dans la communauté d'agglomération Seine-Eure, Action Logement Services a participé au financement du Domaine du Sang Mêlé, 12 logements réalisés par le bailleur Siloge et inaugurés en septembre.

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 la réhabilitation par Siloge des résidences Les Cascades et le Hameau de l'Andelle, inaugurées à Val-de-Reuil (27) en octobre, soit un total de 83 logements rénovés. Ou encore, au Havre (76), la réhabilitation par 3F Normandie des 122 logements de la résidence des Tréfileries. Démarrés en janvier 2024, les travaux devraient s'achever au deuxième trimestre 2025. Action Logement Services participe également au financement de la construction par Logissia de 13 logements collectifs dont le chantier a démarré à Mézidon Vallée d'Auge (14) en juin dernier, et qui seront suivis par 5 maisons en Prêt social location-accession (PSLA).

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 Normandie plus de 1 300 logements développés depuis 2018. Ainsi, en fin d'année, s'achèvera à Argentan (61) la réhabilitation d'un ancien hôtel particulier transformé en 11 logements par la SCI Ysalyr.

DÉVELOPPER LA PRODUCTION AU PLUS PRÈS DES BESOINS

Avec 200 logements livrés au second semestre 2024, Logeo Seine poursuit, notamment, la construction d'un immeuble de 50 logements locatifs sociaux, démarrée en septembre dans la ZAC Marignan à Elbeuf (76). Elle s'inscrit dans un programme plus vaste de 250 logements réalisés sur la friche industrielle d'une ancienne usine textile du XIX^e siècle, dans le cadre du grand projet de renouvellement urbain de la ville visant à reconquérir les bords de Seine.

3F Normandie aura construit et réhabilité plus de 200 logements au second semestre, parmi lesquels les 24 logements collectifs et les 4 maisons individuelles de la résidence Évasion, inaugurés en octobre dans l'une

des communes les plus attractives de Caen-la-Mer, Biéville-Beuville (14). L'ESH a par ailleurs démarré en fin d'année la construction de la résidence Villa Séréna, 105 logements répartis sur 3 bâtiments à Val-de-Reuil (27).

Entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre 2024, Logissia aura réhabilité quant à elle plus de 100 logements et poursuit son activité avec des opérations telles que celle qui a démarré en juin sur le site de l'ancienne gendarmerie de Bazoches-sur-Hoëne (61). Après la démolition d'un logement isolé et d'un garage, 5 logements y sont réhabilités, 6 autres y sont construits ainsi que 3 garages. Livraison prévue en août 2025. Quant au Logement Familial de l'Eure, l'ESH aura produit sur la période près de 100 logements en construction neuve ou en réhabilitation. Notamment les 13 appartements mis en location en octobre à Saint-Aubin-lès-Elbeuf (76), ou encore la réhabilitation des 48 logements des résidences Porte des Champs et Les Parfondines, finalisée en juillet à Saint-André-de-l'Eure (27).

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 près de 3 000 logements en Normandie.

Ainsi, Action Logement Services a accompagné le projet d'extension des locaux du Centre régional de formation (CEREF) du BTP, au Grand Bourgtheroulde (27). L'opération comprend un espace accueil et d'administration, un pôle de restauration, une salle polyvalente, des hébergements et des parkings. Dans ce cadre, Action Logement Services a contribué au financement de 20 studios destinés à loger les apprenants en formation et les salariés du BTP pour une durée flexible (1 nuit à plusieurs mois), et soutenir ainsi l'activité et les entreprises de la région. Démarrés en juillet 2023, les travaux devraient s'achever en mars 2025. En tant que co-financeur, Action Logement Services participe également au programme du Parc Habité, dans l'écoquartier des Hauts de l'Orne à Fleury-sur-Orne (14). Porté par Caen la mer Habitat, il est composé de 80 logements, dont 20 adaptés pour seniors et 10 pour personnes en situation de handicap, en partenariat avec les associations EPI-HAPI et APF. L'ensemble immobilier accueillera ses premiers locataires en 2026. Aux Grandes-Ventes (76), le programme de 25 logements en cours de construction par 3F Normandie, la Villa Valentine, comprend 13 logements labellisés Logi'Senior, c'est-à-dire équipés pour améliorer le confort de personnes âgées et/ou en situation de handicap (interphones audio et vidéo, douches adaptées...). Livraison prévisionnelle en 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.