



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 Occitanie, Action Logement et Montpellier Méditerranée Métropole ont notamment noué, pendant le Congrès Hlm, un partenariat visant à faciliter l'accès au logement des travailleurs essentiels et répondant à 3 enjeux majeurs: soutenir le développement économique, renforcer l'attractivité du territoire et lutter contre la précarité en matière de logement. Action Logement simplifiera les démarches de recherche de logement grâce à des outils et des services dédiés, tandis que Montpellier Méditerranée Métropole développera une offre en locatif intermédiaire pour répondre à la demande croissante. ♦

- ◆ **Guy Durand (MEDEF)**
Président du Comité régional Action Logement
- ◆ **Alexia Cailloux (CFE-CGC)**
Vice-présidente du Comité régional Action Logement



Promologis 
Groupe ActionLogement

La Cité Jardins 
Groupe ActionLogement

PROMOLOGIS, PREMIER ACTEUR DE L'HABITAT ABORDABLE EN OCCITANIE

Depuis juillet 2024, **Promologis** s'est renforcée avec la filialisation de **La Cité Jardins**, ESH du groupe Action Logement. Les deux entreprises demeurent présidées par Philippe Wallaert pour Promologis et Émile Noyer pour La Cité Jardins. Le groupe Promologis est piloté par Philippe Pacheu, qui a nommé Françoise Cadars, également Directrice générale de La Cité Jardins, et Nicolas Roche, Directeurs généraux adjoints. En tant qu'entité mère du groupe éponyme, Promologis est désormais épaulée par trois filiales, dans une logique de spécialisation et de complémentarité: La Cité Jardins, pour les résidences thématiques de publics spécifiques et fragiles, **IzySyndic**, pour la gestion de 17 000 lots de copropriétés, et **Maisons Claires**, pour le logement locatif dans le Tarn.

En charge de la mise en œuvre des orientations et des engagements du groupe Action Logement en Occitanie, Promologis développe la stratégie de l'entité dans son nouveau périmètre, coordonne l'activité et les synergies de ses filiales en veillant à les doter des ressources nécessaires. Objectif: soutenir le développement de l'offre de logements abordables, en locatif social et intermédiaire, ainsi qu'en accession sociale, afin d'accompagner la forte dynamique de croissance économique et démographique de la région, tout en répondant aux exigences de la transition environnementale en matière de logement. Pour les 550 collaborateurs de Promologis, il s'agit désormais de construire, gérer et réhabiliter un parc de 40 000 logements au service de 90 000 habitants, dans près de 300 communes. ♦

À Toulouse (31), la résidence Belles Rives, co-réalisée en maîtrise d'ouvrage avec Fonta (Promologis).



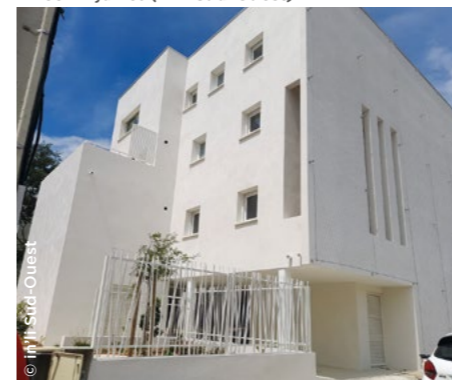
À Bagnols-sur-Cèze (30), la résidence intergénérationnelle Des Vignes (La Cité Jardins).



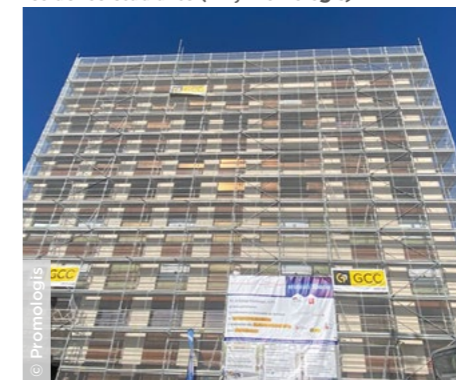
À Argelès-sur-Mer (66), sur le site d'un ancien camping, la résidence L'Argo (3F Occitanie).



À Montpellier (34), la résidence Blue Jasmine, livrée fin juillet (In'li Sud-Ouest).



À Nîmes (30), transformation de bureaux en résidence étudiante (FTI, Promologis).



À Albi (81), la résidence Habitat Jeunes Sirius, réhabilitée dans le cadre d'Action Cœur de Ville.



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 7 implantés en Occitanie : ACLIS Promotion, EnVol Développement urbain, FDI Promotion, Groupe Gambetta, Maisons Serge Olivier (groupe Torres), NOVILIS Promotion, SMB Promotion. 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 2 550 en Occitanie. 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 Bompas (66) par exemple, dans l'agglomération

de Perpignan, Action Logement Services participe au financement de la résidence Les Jardins de la Palmeraie, une opération de 78 logements réalisée par Habitat Perpignan Méditerranée et dont la construction a démarré en septembre. Par ailleurs, pour favoriser le lien emploi-logement et plus particulièrement l'accès au logement de saisonniers, d'alternants ou de demandeurs d'emploi dont le recrutement nécessite une mobilité géographique, la Délégation régionale d'Action Logement signalait en septembre avec la Direction régionale de France Travail une convention de partenariat visant à renforcer la visibilité des dispositifs d'Action Logement et à mobiliser le parc de logements du Groupe. Dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) financé par le Groupe à hauteur de 72 %, **Action Logement Services** a accompagné notamment la construction de la résidence Loïe Fuller à Montpellier (34), en finançant 53 logements locatifs sociaux au sein d'un programme qui en totalise 78. Réalisée en maîtrise d'ouvrage par ACM Habitat, l'opération comprend également des locaux commerciaux et un parking. La livraison est prévue en décembre 2024.

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, soit près de 200 opérations en Occitanie depuis 2018. En août dernier par exemple, la réhabilitation par le bailleur Néo Foncier d'un îlot en centre-ville d'Auch (32) a abouti à la mise sur le marché de 8 logements en locatif intermédiaire.

DÉVELOPPER LA PRODUCTION AU PLUS PRÈS DES BESOINS

Au second semestre 2024, **Promologis** aura livré près de 2 300 logements dans le cadre d'opérations de construction ou de réhabilitation : à Toulouse (31) par exemple, 35 logements en location et en accession au sein de la résidence Les Belles Rives qui en compte 82 et qu'elle a co-réalisée en maîtrise d'ouvrage avec Fonta ; ou encore les 10 logements de la résidence Opalia,

sa première opération commercialisée en Bail réel solidaire (BRS). Sur la même période, **La Cité Jardins** aura livré plus de 600 logements. Notamment les 20 appartements de la résidence Les Lavandières, située à Lisle-sur-Tarn (81) et acquise en VEFA auprès du groupe Pierreval, mais aussi les 65 logements de la résidence intergénérationnelle Des Vignes, acquise en VEFA auprès de SMB Promotion : livrée en septembre à Bagnols-sur-Cèze (30), cette opération est la première de La Cité Jardins dans le département du Gard. Entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre 2024, **3F Occitanie** aura produit quant à elle plus de 250 logements pour contribuer à répondre aux besoins de la région. Tout particulièrement en zone tendue comme à Argelès-sur-Mer (66), où elle finalisait en octobre la construction en maîtrise d'ouvrage directe de la résidence L'Argo, clôturée, sécurisée et arborée, de 31 logements locatifs sociaux sur le site d'un ancien camping, à 600 mètres de la mer. Près de 150 logements ont été proposés sur la période par **in'li Sud-Ouest**, spécialiste du logement intermédiaire. Notamment les 12 appartements acquis en VEFA au sein de la résidence Cyméa qui en compte 78, dans le quartier de la Roseraie à Toulouse, ou encore les 6 logements de la résidence Blue Jasmine, également acquise en VEFA, dans le quartier historique du Boutonnet, à Montpellier.

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 2 500 logements en Occitanie.

Ainsi, fin juillet, **Promologis** livrait à Toulouse la résidence Asteria pour étudiants et jeunes actifs : outre la présence du gestionnaire, les locataires bénéficient d'une salle d'étude, d'une cafétéria, d'une salle de sport et d'une laverie. Au même moment, à Nîmes (30), Promologis et la **Foncière de transformation immobilière (FTI)** démarraient les travaux de transformation d'anciens bureaux Axa : l'été prochain, ils laisseront place à la résidence Spacio, 125 logements pour étudiants et jeunes actifs, à des espaces de travail et au futur pôle de proximité de Promologis. En octobre, à Albi (81), la résidence Habitat Jeunes Sirius était inaugurée : réhabilitée par l'Entreprise sociale pour l'habitat (ESH) PATRIMOINE SA Languedocienne dans le cadre d'Action Cœur de Ville, elle propose 53 logements adaptés pour jeunes de 16 à 30 ans, des espaces collectifs, et la possibilité de bénéficier d'un accompagnement personnalisé. En mai, **Promologis** achevait à Caissargues (30) la résidence des Arènes, 19 logements labellisés Habitat Senior Services®. Cette Maison en partage comprend un lieu de vie collectif et propose des activités ainsi qu'une aide administrative. En septembre, à Montauban (82), **La Cité Jardins** ouvrait les portes de la résidence Confluence, 56 logements pour seniors. Et à Montpellier (34), la résidence Le Lavandin, 282 logements, accueillie depuis juin des personnes aux revenus très modestes, pouvant avoir besoin d'un accompagnement social : cofinancée par **Action Logement Services**, elle a été réalisée par CDC Habitat et est gérée par Adoma. ●

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.