



# 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. Les entités du Groupe intervenant en région PACA - Corse développent, avec leurs partenaires, des solutions pour répondre aux besoins des entreprises, des salariés et du territoire. En novembre, Action Logement a signé une charte avec la Métropole Nice Côte d'Azur pour soutenir les politiques locales du logement afin de garantir l'attractivité de la région. En partenariat avec des acteurs locaux, le Groupe va proposer à Sophia Antipolis une résidence de 122 logements en transformant les bureaux de la société Amadeus. Une stratégie de co-construction, essentielle pour mener à bien notre mission d'utilité sociale. ●

● **Clarisse Bainvel (MEDEF)**  
Présidente du Comité régional Action Logement

● **Martine Corso (FO)**  
Vice-présidente du Comité régional Action Logement



## UN PARTENARIAT AVEC NICE MÉTROPOLE CÔTE D'AZUR EN FAVEUR DU LOGEMENT DES SALARIÉS

Le 19 novembre, à l'occasion du Salon des maires et des collectivités locales qui se tenait à Paris (75), le groupe Action Logement et la Métropole Nice Côte d'Azur ont signé une convention pour mieux répondre aux besoins en logements des salariés et des personnes en accès à l'emploi, accompagner le développement économique de la Métropole et renforcer l'attractivité du territoire. Ce partenariat est fondé sur un diagnostic partagé de la situation du logement et de l'habitat dans les bassins de vie concernés, réalisé dans le cadre du 4<sup>e</sup> Programme local de l'habitat sur la situation du logement et de l'habitat. Il s'appuie également sur une vision commune des actions à mettre en œuvre.



Signature du partenariat en présence de Christian Estrosi, Président de la Métropole

Ainsi, les entités du Groupe intervenant sur le territoire, **Action Logement Services, Unicil, 3F Sud, 3F Résidences, in'li Paca**, ainsi que **Foncière Logement, l'Opérateur national de vente (ONV), Énéal** ou encore la **Foncière de transformation immobilière (FTI)** pourront apporter des solutions répondant aux politiques de l'habitat de la Métropole. Dans le cadre du partenariat, **Action Logement Services** accompagne Côte d'Azur Habitat dans un projet pilote de surélévation à Nice (06): la création de 2 étages supplémentaires sur un immeuble de 6 étages, soit une offre nouvelle de 13 logements sociaux dans le quartier densément peuplé du Carré d'Or. Cette opération bénéficie du soutien d'Action Logement Services, qui accorde à l'OPH une subvention de 500 000 euros. La surélévation permettra d'engager simultanément des travaux de rafraîchissement des parties communes. ●

À Grasse (06), la résidence La Brise livrée par **3F Sud** dans le cadre d'Action Cœur de Ville.



À Brignoles (83), la résidence Privilège livrée par **in'li Paca** dans le cadre d'Action Cœur de Ville.



À Eyragues (13), la première tranche de la résidence Les Craux (**Unicil**).



À Peynier (13), la résidence La Treille, 53 logements, dont 23 en PSLA (**Unicil**).



À Menton (06), la résidence Villa Julia, programme mixte en locatif et accession (**3F Sud**).



À La Ciotat (13), la résidence sociale Le Peymian, cofinancée par **Action Logement Services**.



## 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 9 implantés en PACA - Corse: Émerige, EnVol Développement urbain, les groupes Coffim, Gambetta, Giboire, ainsi que Novalys, Rampa Réalisations, SMB Promotion et Sogimm. 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 4 200 en région PACA - Corse. 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 Marseille (13), en juillet, Action Logement Services était aux côtés du bailleur

Vilogia pour l'inauguration de deux résidences: La Reynarde, 142 logements dont 24 livrés cette année, et La Fabrique, 12 logements locatifs sociaux issus de la transformation d'une ancienne usine de bonbons. Au cours de l'été, à Istres (13), Action Logement Services participait avec CDC Habitat et Ouest Provence Habitat à l'inauguration de la résidence Le Saint-Ex, 54 logements, et à Penne-sur-Heaume (13), assistait à la pose de la première pierre de la résidence Le 36, une opération de 45 logements en Bail réel solidaire (BRS) coréalisée par l'OFS Aix-Marseille-Provence (AMP) et Immobilier Développement AMP.

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 Logirem au cœur du centre historique de Marseille. Le bailleur y réalise notamment depuis le début de l'année 2024 la résidence Bon Pasteur, 109 logements issus de la réhabilitation de 11 bâtiments (soit 34 logements en locatif social) et de la construction de 5 nouveaux bâtiments (soit 75 logements dont 35 en accession sociale). L'opération comprend également 7 commerces.

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, **Digneo**, l'outil conçu par **Foncière Logement**, franchissait en octobre une nouvelle étape dans l'opération de Marignane (13): la signature de l'acte d'acquisition des terrains et immeubles, qui permet de lancer les travaux de requalification visant la livraison, à partir de 2027, de 1 000 m<sup>2</sup> de commerces et 134 logements. 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. Sur les hauteurs de Grasse (06), **Action Logement Services** a accompagné **3F Sud** dans la réalisation de la résidence La Brise, 31 logements inaugurés en octobre, dont 17 en accession abordable. À Brignoles (83), **in'li Paca** livrait en septembre la résidence Privilège (38 logements) acquise en VEFA auprès de SCCV Ramble Liberté 1.

### DÉVELOPPER LA PRODUCTION AU PLUS PRÈS DES BESOINS

Au second semestre 2024, **Unicil** aura construit plus de 500 logements et en aura réhabilité plus de 200. Dans le bassin d'emploi d'Avignon, à Eyragues (13), l'ESH livrait en septembre la première tranche de la résidence Les Craux, 36 logements locatifs sociaux réalisés en maîtrise d'ouvrage directe. En octobre, pour accompagner le développement économique et social de la commune de Peynier (13), elle inaugurait la résidence La Treille, 53 logements dont 23 en Prêt social location-accession (PSLA). À Marseille, **Unicil** démarrait en fin d'année la réhabilitation de la résidence Saint-Thys, qui comprend un chantier de géothermie pour mettre en place un mode de chaleur décarbonné (pompe à chaleur eau/eau et réemploi du système de cogénération). Avec près de 300 logements livrés au second semestre 2024, en octobre, **3F Sud** ouvrait les portes de la résidence Le Trèfle à La Garde (83), 12 logements en Usufruit locatif social (ULS) labellisés Bâtiment énergie environnement + (BEE+). Et à Menton (06), **3F Sud** inaugurait la résidence Villa Julia, un programme mixte de 33 logements au sein duquel l'ESH a acquis en VEFA 11 logements en locatif social auprès de Promogim.

### 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 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 3 600 logements en PACA - Corse.

Pour favoriser le lien emploi-logement à Sophia Antipolis, dans la commune de Biot (06), le Groupe transforme les anciens bureaux de l'entreprise Amadeus en un ensemble mixte de 122 logements : 72 studios en co-living réalisés par **in'li Paca**, et 50 chambres pour étudiants réalisées par **3F Résidences**. L'ensemble proposera aussi des espaces communs : espaces de coworking, salles de sport, de détente et de projection... Pour accéder à ces logements temporaires, un système de pré-réservation est prévu. La livraison est programmée en juin 2026 pour cette opération qui bénéficie de financements d'**Action Logement Services**. Pour accompagner la Ville de Toulon (83) dans le développement de logements étudiants, **Unicil** démarrait en octobre la construction de la résidence Campus Gasquet. Ces 93 logements gérés par l'Arpej viendront enrichir l'offre étudiante d'**Unicil** à Toulon, qui atteindra 200 logements d'ici 2027. Pour loger des personnes en grande difficulté ayant besoin d'un accompagnement social, le Groupe est intervenu dans la réalisation de deux résidences sociales livrées en novembre dans les Bouches-du-Rhône : à Cabriès, une résidence de 21 chambres réalisée par **Unicil** et gérée par Emmaüs; à La Ciotat, la résidence Le Peymian de 140 logements réalisée par CDC Habitat, gérée par Adoma, et qui a bénéficié d'un financement d'**Action Logement Services**. ●

## 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.