

Engagés pour le renouvellement urbain



Bilan 2024
des interventions
d'Action Logement
au titre du NPNRU

BILAN 2024 RENOUVELLEMENT URBAIN

ÉDITEUR :

Action Logement Services – SAS au capital de 20 000 000 d’euros – Siège social : 19/21 quai d’Austerlitz 75013 Paris – 824 541 148
RCS Paris – Immatriculée à l’ORIAS sous le numéro 17006232 – Société de financement agréée et contrôlée par l’ACPR

DIRECTRICE DE LA PUBLICATION :

Aline Creignou

COORDINATION ÉDITORIALE :

Aline Creignou, Chloé Ribelles-Viguié

RÉDACTION :

Naguib Baaziz, Anne Bablet, Chloé Charollais, Jordi Frances, Arthur Graffard, Merwa Himrane, Sabria Medioni, Magalye Merlin, Marie Plousey, Magaly Simon, Birkan Tosun, Hejer Ben Abderrahmen, Claudio Pulgard-Pinaud, Alex Olival, Eric Zabé

CONCEPTION ET MISE EN PAGE :

Louise Robert

Merci à toutes les équipes d’Action Logement qui ont contribué à la réalisation de ce bilan

PREMIÈRE DATE DE PARUTION : Juin 2025

Tous les éléments graphiques et statistiques sont produits par Action Logement

Photo de couverture : © katemangostar / freepik

Direction des programmes nationaux

Action Logement Services
renouvellementurbain.al@actionlogement.fr
www.actionlogement.fr

Édito

Le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) est entré en 2024 dans une phase d'accélération. Concrètement, ce sont 3 millions d'habitants dont 1,3 million d'actifs des Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) qui, à terme, bénéficieront directement des effets positifs de la diversification de l'habitat et des usages, de la recherche d'une mixité sociale et fonctionnelle comme d'un environnement ouvert permettant la mobilité. Fortement impliqués dans la politique de la ville depuis son lancement, les Partenaires sociaux ont souhaité qu'Action Logement intervienne en faveur du logement abordable et durable dans les 448 QPV et propose ainsi des réponses pérennes, en cohérence avec sa mission d'utilité sociale. Ceci passe par des prêts et subventions qui constituent 72% du financement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Outre les financements délivrés par Action Logement, les 50 filiales immobilières du Groupe et Foncière Logement, structure dédiée depuis plus de 20 ans au renouvellement urbain et à la mixité sociale, interviennent au titre du programme pour développer une nouvelle offre de logements, apportant ainsi une réponse forte aux besoins des territoires en matière d'habitat.

L'année 2024 a été marquée par un niveau d'activité exceptionnel pour le déploiement du NPNRU : tous les QPV du programme sont désormais couverts par une convention de renouvellement urbain. La phase d'allocation est désormais terminée et la phase de contractualisation arrive à son terme. Il convient donc désormais de réussir et sécuriser sur le long terme la phase opérationnelle.

En 2024, Action Logement a accompagné cette dynamique, allant au-delà des 450 millions d'euros prévus par la convention quinquennale en engageant 600 millions d'euros de prêts pour le financement d'opérations de requalification (505 millions d'euros) et de reconstitution de l'offre (95 millions d'euros). Parmi les bailleurs, véritables chevilles ouvrières du NPNRU, les Offices publics de l'habitat sont les principaux bénéficiaires des prêts bonifiés d'Action Logement, à hauteur de 48,5%. Ces financements ont permis le

développement d'une offre nouvelle de 39 016 logements locatifs sociaux en 2024. Près de 40% de ces logements produits ou réhabilités sont inscrits dans des zones d'emploi dynamiques, constituant ainsi un levier majeur au bénéfice du lien emploi-logement, inscrit au cœur de la mission du groupe paritaire.

Depuis le début du programme en 2014, ce sont au total 1849 M€ de prêts qui ont été délivrés par Action Logement. En contrepartie des prêts alloués aux bailleurs, ce sont 100 000 droits de réservations qui seront acquis, c'est-à-dire 100 000 ménages salariés qui seront logés dans les années à venir, au sein de ces quartiers repensés et redessinés, contribuant ainsi au renforcement de la mixité sociale.

En contrepartie de ses financements, Action Logement obtient des fonciers gratuits, qui permettront la réalisation, par Foncière Logement et les filiales immobilières du Groupe, d'environ 20 000 logements pour les salariés, en locatif libre ou en accession sociale à la propriété. Ces logements contribueront directement à la diversification de l'habitat et la mixité au sein des QPV.

Enfin, le Groupe a également versé en 2024 la totalité de sa subvention à l'ANRU, à hauteur de 400 M€. C'est donc un milliard d'euros, tous types de financements cumulés, qui a été mobilisé par Action Logement, acteur central en ses qualités de financeur, d'investisseur et de maître d'ouvrage du renouvellement urbain.

Plus que jamais, les acteurs locaux, collectivités et bailleurs, ont besoin d'être soutenus pour respecter les engagements contractuels et calendaires de leurs projets de renouvellement urbain. Dans un contexte économique, social et sociétal difficile, les Partenaires sociaux sont pleinement engagés et appellent à ce que l'ambition en faveur des QPV demeure une priorité collectivement assumée et soutenue. C'est pourquoi, en cohérence avec leur engagement, ils accompagneront la mission de préfiguration de l'Anru 3, annoncée en juin 2025.



BRUNO ARCADIPANE, Président,
BRUNO LINDOWNA, Vice-président,
NADIA BOUYER, Directrice générale
d'Action Logement Groupe



Sommaire



01

2024, bilan d'activité

- 07 UN ENGAGEMENT FORT POUR ACCOMPAGNER LE DÉPLOIEMENT DU NPNRU
- 11 UN AVANCEMENT IMPORTANT DU PROGRAMME EN FAVEUR DE LA MIXITÉ ET AU BÉNÉFICE DES SALARIÉS
- 14 PORTER LES AMBITIONS DE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DU GROUPE DANS LES QUARTIERS



02

Le renouvellement urbain au service du lien emploi-logement

- 17 ACTION LOGEMENT, UN PARTENAIRE PRIVILÉGIÉ DES TERRITOIRES ENGAGÉS DANS DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN
- 19 LE NPNRU, UN POURVOYEUR DE LOGEMENTS ABORDABLES POUR LES SALARIÉS SUR TOUS LES TERRITOIRES
- 20 ACCOMPAGNER LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES QUI PÉRENNISENT L'ACTION DU RENOUVELLEMENT URBAIN
- 23 LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT AU SERVICE DE LA MIXITÉ



03

Le détail du programme en région

- 28 AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
- 30 BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
- 32 BRETAGNE
- 34 CENTRE-VAL DE LOIRE
- 36 GRAND EST
- 38 HAUTS-DE-FRANCE
- 40 ÎLE-DE-FRANCE
- 42 NORMANDIE
- 44 NOUVELLE-AQUITAINE
- 46 OCCITANIE
- 48 OUTRE-MER
- 50 PAYS DE LA LOIRE
- 52 PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR - CORSE



01

2024, bilan d'activité

- 07 UN ENGAGEMENT FORT POUR ACCOMPAGNER LE DÉPLOIEMENT DU NPNRU
- 11 UN AVANCEMENT IMPORTANT DU PROGRAMME EN FAVEUR DE LA MIXITÉ ET AU BÉNÉFICE DES SALARIÉS
- 14 PORTER LES AMBITIONS DE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DU GROUPE DANS LES QUARTIERS

Un engagement fort pour accompagner le déploiement du NPNRU

FINALISATION DES ALLOCATIONS FINANCIERES

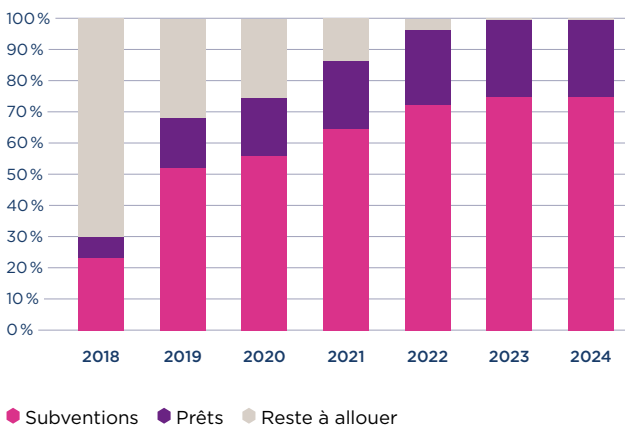
Le NPNRU est très majoritairement financé grâce à la contribution d'Action Logement à hauteur de 10,1 Mds€, dont 6,8 Mds€ en subvention et 3,3 Mds€ en prêts, représentant 72% des concours financiers du programme.

13,9 Mds€ de concours financiers ont été alloués par le Comité d'Engagement (CE) de l'ANRU dont 10,6 Mds€ en subvention et 3,3 Mds€ en prêts. Les 2/3 de ces concours financiers ont été fléchés sur l'habitat et 1/3 sur de l'aménagement, des équipements publics et de l'immobilier à vocation économique.

Cette répartition entre la part des financements dévolus à l'habitat et celle finançant les autres familles des opérations est conforme aux attendus du NPNRU (qui fixe bien une part minimale consacrée à l'habitat de 50%) et logique compte tenu de l'importance du sujet pour le renouvellement urbain.

Sur les concours consacrés à d'autres objets que l'habitat, c'est la famille aménagement qui mobilise le plus de concours financiers avec 2,05 Mds€.

Suivi des allocations validées en CE (en million d'euros)



Cette allocation permet le financement d'une programmation opérationnelle de :

- 106 531 démolitions
- 87 794 logements en reconstitution de l'offre
- 146 730 requalifications¹ de logements sociaux
- 1 048 équipements publics, dont 332 écoles

Au-delà des chiffres, il est important de rappeler que cette programmation globale ambitieuse est un puissant levier de la transformation de ces quartiers, sur différents aspects : désenclavement, amélioration du cadre de vie, amélioration de la qualité de l'habitat social via les opérations de requalification, renforcement de la mixité, accès aux commerces et services... L'effet transformateur de ce programme a été souligné dans les études menées à l'occasion des 20 ans du renouvellement urbain en 2023 et 2024. [Voir notamment l'étude France Stratégie qui atteste de l'effet positif du PNRU sur la mixité sociale dans les quartiers où l'effort de transformation a été important, ou encore les monographies de la FNAU qui démontrent l'amélioration sensible du cadre de vie dans les quartiers étudiés. [À lire sur strategie.gouv.fr](#)]

Ainsi, ce sont 3 millions d'habitants (dont 1,3 million d'actifs) de ces quartiers qui bénéficieront directement des effets positifs du NPNRU.

1. Réhabilitations

ZOOM SUR... LES QUARTIERS RÉSILIENTS

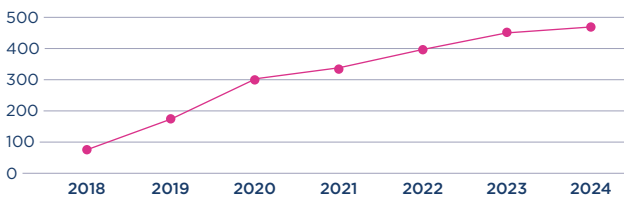
L'allocation dédiée au programme Quartiers Résilients (enveloppe de 100 M€ décidée en 2022) a atteint 77 M€ à fin 2024. Pour rappel, ce dispositif lancé en 2022 a permis de réserver une enveloppe de 100 M€ pour accompagner plus particulièrement 50 QPV dans une ambition renforcée sur les enjeux de performance environnementale, d'adaptation au changement climatique ou de renaturation par exemple.

TOUS LES QPV SONT MAINTENANT COUVERTS PAR UNE CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN¹

À fin 2024, les 448 QPV avec un projet NPNRU ont tous fait l'objet d'une contractualisation, dont 24 sur l'année 2024. Le dernier a été signé en janvier 2025 (Marseille – Frais Vallon). Ces 448 QPV – dont 206 Quartiers d'Intérêt National (QIN) et 242 Quartiers d'Intérêt Régional (QIR) – se répartissent dans 389 communes elles-mêmes regroupées au sein de 407 intercommunalités couvrant 97 départements en France hexagonale, Corse et Outre-Mer.

L'enveloppe de 3,3 Mds€ des prêts bonifiés d'Action Logement a totalement été contractualisée à la fin de l'année 2024 avec le franchissement de la barre symbolique des 3 Mds€ dès le début de l'année 2024.

Évolution du nombre de QPV contractualisés : 2018-2024 (en cumul)

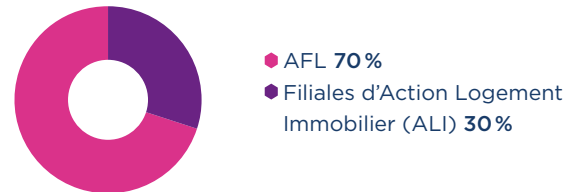


L'ACHÈVEMENT DE LA CONTRACTUALISATION, UNE AVANCÉE QUI SÉCURISE LES CONTREPARTIES ATTENDUES POUR LE LOGEMENT DES SALARIÉS ET LA MIXITÉ

Ainsi, au cours de l'année 2024, la barre des 100 000 droits de réservation a été dépassée en termes de contractualisation (signature d'une convention ou d'un avenant) dont environ 71 000 au titre de la requalification et 29 000 pour la reconstitution de l'offre. Ce sont plus de 28 000 droits locatifs supplémentaires par rapport à l'année 2023 (72 825).

Concernant les contreparties foncières, ce sont 19 726 équivalents logements qui sont inscrits dans les conventions à fin 2024. La figure ci-dessous précise la répartition entre Foncière Logement et les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) du groupe Action Logement.

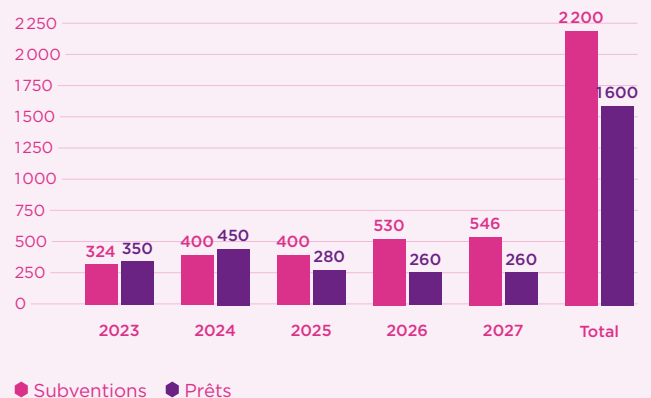
19 726 logements en contreparties foncières



LA SIGNATURE DE LA CONVENTION TRIPARTITE ETAT-ACTION LOGEMENT-ANRU

L'année 2024 a été marquée par la signature le 28 juin de la convention tripartite entre l'État, Action Logement et l'ANRU. Cette convention couvre la période 2023-2027 et prévoit, en déclinaison de la convention quinquennale, qu'Action Logement consacrera 3,8 Mds€, dont 2,2 Mds€ en subvention et 1,6 Md€ en prêts, au NPNRU. Action Logement confirme ainsi son engagement fort auprès des collectivités et des Organismes de Logement Social (OLS) pour mener à bien les projets de renouvellement urbain.

Contribution d'Action Logement sur la période 2023-2027 (en millions d'euros)



À ces 3,8 Mds€ viennent s'ajouter 600 M€ au profit de Foncière Logement (en prêt et en subvention) en tant qu'opérateur de la mixité sociale et dans le cadre de la diversification de l'habitat au sein des QPV.

Conformément à la trajectoire financière fixée par cette convention, Action Logement a versé sa contribution à l'ANRU au titre de l'année 2024 à hauteur de 400 M€ (en subvention).

1. Ces conventions sont les documents contractuels signés entre les acteurs du projet, l'ANRU et les partenaires du programme qui listent les opérations, calendriers et financements prévus dans le cadre du projet.

UNE MOBILISATION EXCEPTIONNELLE POUR ACCOMPAGNER L'ACCÉLÉRATION DES DEMANDES D'ENGAGEMENT DE PRÊTS

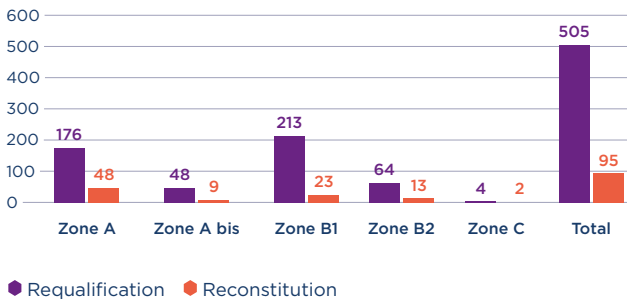
Action Logement est allé au-delà du montant prévu par la convention tripartite pour l'année 2024 (450 M€ prévus) en engageant 600 M€ pour accompagner le financement des opérations de requalification (505 M€) et de reconstitution de l'offre (95 M€) programmées par les différents types de Maîtres d'Ouvrage (OPH, ESH, EPL...)

Sur les 600 M€ engagés en 2024, ce sont les OPH qui sont les principaux bénéficiaires des prêts bonifiés à hauteur de 291 M€ (48,5%).

C'est en Île-de-France que ces prêts bonifiés ont été majoritairement mobilisés (180 M€ soit 30%). Viennent ensuite la région Hauts-de-France avec 101 M€ (17%) et la région AURA avec 74 M€ (12%).

Les prêts bonifiés sont très majoritairement octroyés en zones tendues (A, A bis et B1) à hauteur de 517 M€ (86% en 2024 contre 82% en 2023).

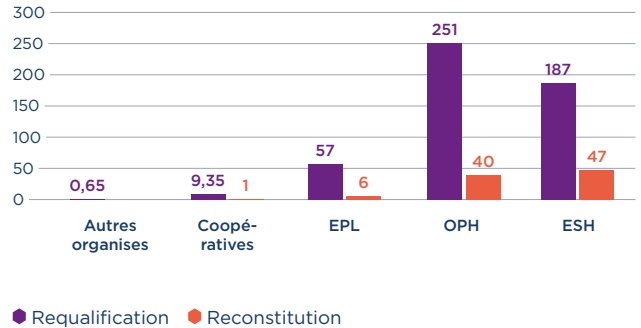
Répartition des prêts bonifiés 2025 par zone (en millions d'euros)



Prêts bonifiés par type d'OLS (en %)



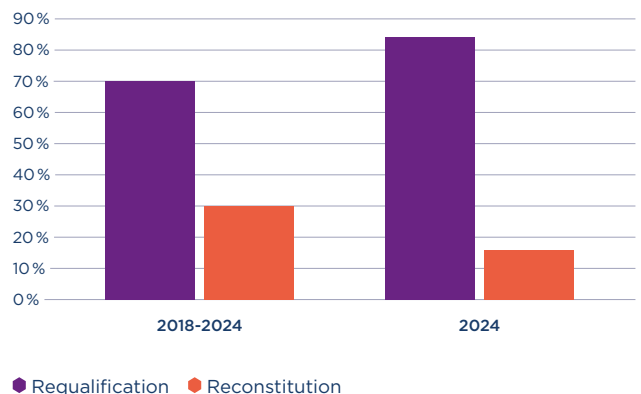
Prêts bonifiés par type d'OLS et opération (en milliers d'euros)



Les 600 M€ engagés en 2024 permettent de financer 39 016 Logements Locatifs Sociaux (LLS) dont 32 195 logements au titre de la requalification et 6 821 logements au titre de la reconstitution de l'offre (dont 3 991 PLAI et 2 830 PLUS). En termes de volumes de prêts, 505 M€ ont été fléchés vers des opérations de requalification (dont 28 M€ pour des opérations avec un label HPE et 77 M€ avec un label BBC) et 95 M€ au profit d'opérations de reconstitution (dont 52 M€ en PLAI et 43 M€ en PLUS).

En cumul, sur la période 2018-2024, 1,849 Md€ de prêts bonifiés a été engagé au bénéfice des OLS. La requalification reste très majoritairement la famille d'opérations la plus financée en 2024, à hauteur de 84% contre 73% en 2023. Cette surreprésentation des opérations de requalification est probablement liée, entre autres, à l'évolution de la réglementation relative aux labels (HPE et BBC) à partir du 1er janvier 2024 qui a fortement incité les maîtres d'ouvrage à engager au plus vite leurs opérations HPE avant la disparition du label.

Prêts bonifiés par famille d'opérations (en %)

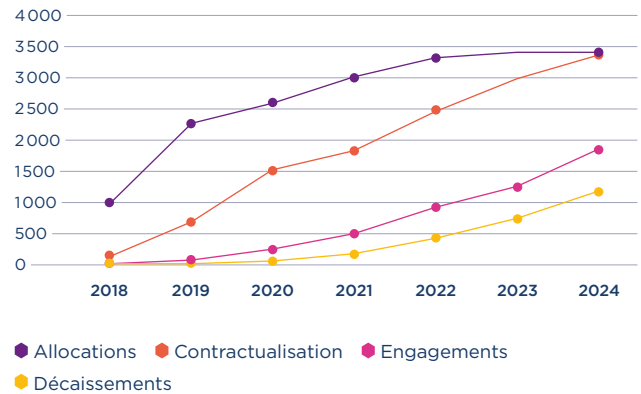


LES DÉCAISSEMENTS DES PRÊTS BONIFIÉS

2024 est également une année record au titre des décaissements des prêts bonifiés d'Action Logement, à hauteur de 440 M€. En cumul depuis 2018 la barre symbolique du milliard d'euros a été franchie pour atteindre 1,175 Md€ à la fin de l'année 2024.

Les décaissements des prêts étant corrélés aux engagements de prêts, ce sont également très majoritairement les décaissements liés aux opérations de requalification qui en bénéficient (73% en 2024 et 69% sur la période 2018-2024). Les OPH sont les principaux bénéficiaires des décaissements en prêts bonifiés en 2024 avec 192 M€ (44%) dont 142 M€ pour la requalification (74%).

Trajectoires financières des prêts bonifiés
(en millions d'euros)



ZOOM SUR LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE

Le Conseil d'Administration de l'ANRU du 09 juillet 2024 a validé un plan d'actions permettant d'accélérer la reconstitution de l'offre. Ces opérations sont des leviers indispensables car elles permettent de débloquer les démolitions et donc les reconfigurations de grande ampleur des quartiers en renouvellement urbain. Ce plan a été élaboré en collaboration avec les partenaires, dont Action Logement, et repose sur plusieurs axes :

- Fixation d'objectifs par territoire, avec indicateur de suivi
- Contextualisation des modalités de la reconstitution, selon les territoires (exemple : élargissement à des produits spécifiques comme les résidences jeunes actifs)
- Majorations possibles de la subvention ANRU dans certains territoires
- Meilleure diffusion des offres de services des co-financeurs

Les équipes d'Action Logement se sont mobilisées et pleinement inscrites dans ce plan d'action, qu'il s'agisse des délégations régionales qui ont accompagné les bailleurs dans ces opérations, mais également des filiales du Groupe qui ont pris part à l'effort nécessaire. Le plan «30 000 logements pour l'emploi», par lequel le Groupe a racheté des opérations immobilières en difficulté auprès de promoteurs, a notamment permis d'inscrire plusieurs programmes dans les objectifs de la reconstitution de l'offre.

À titre d'exemple, UNICIL (filiale d'Action Logement Immobilier), qui couvre la région PACA, s'est portée acquéreur de nombreux logements auprès de plusieurs promoteurs dont une centaine a été fléchée vers la reconstitution de l'offre, principalement pour les projets situés dans la Métropole d'Aix-Marseille.

Marseille, rue Miège - Projet de 70 logements, dont 21 au titre de la reconstitution de l'offre - acquis en VEFA par Unicil dans le cadre du plan «30 000 logements pour l'emploi» © Kaufman and Broad



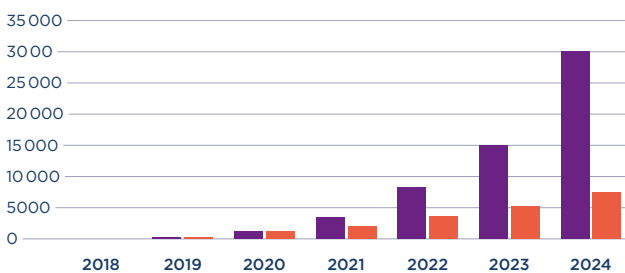
Un avancement important du programme en faveur de la mixité et au bénéfice des salariés

LES CONTREPARTIES EN DROIT DE RÉSERVATION EN FORTE HAUSSE EN 2024

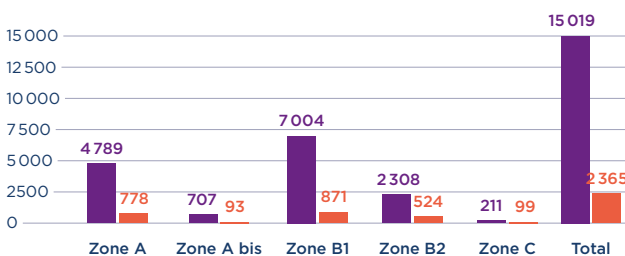
Depuis 2018, plus de 37 000 droits de réservation ont été engagés via la signature d'une convention de financement et de réservation entre Action Logement et des organismes de logements sociaux (contre 20149 à fin décembre 2023). Cette accélération est le corollaire logique de l'augmentation du volume d'engagement des prêts bonifiés.

En lien avec les engagements, les droits de réservation sont majoritairement localisés en zones tendues (A, A bis et B1) soit plus de 14 000 droits (82%).

Droits de réservation engagés
(cumul 2018-2024)



Droits de réservation 2024 par zone



● Requalification ● Reconstitution

UN PREMIER BILAN POSITIF DES SALARIÉS LOGÉS

Action Logement a mené une analyse, à fin 2024, des salariés ayant bénéficié d'un logement social neuf ou remis à neuf, financé dans le cadre du NPNRU. En cumul, sur 2 500 offres transmises par les bailleurs, Action Logement a permis de loger plus de 2 100 ménages, soit un taux de placement locatif d'environ 90% [Voir aussi en partie 2 du présent rapport].

LES CONTREPARTIES FONCIÈRES : UN LEVIER IMPORTANT POUR LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT ET LE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE DANS LES QPV

Les interventions spécifiques portées par les opérateurs du Groupe au sein des QPV grâce aux contreparties foncières, sont un levier puissant pour renforcer la mixité et la déségrégation des territoires.

En permettant de déployer une offre sur une large gamme de produits, les contreparties foncières répondent aux besoins des salariés et des entreprises qui peinent à recruter face à la crise immobilière.

Que ce soit en locatif libre, en accession TVA 5,5%, en PSLA ou en LLI, le panel d'offres proposé par les opérateurs du groupe Action Logement forme une réponse aux attentes des salariés désireux de pouvoir se loger à proximité de leur lieu de travail.



© Foncière Logement

📍 BAGNOLET (93) : PNRU LES MALASSIS

PROGRAMME DE FONCIÈRE LOGEMENT

Opérateur : Cap Synthèse

Architecte : Agence Engasser et Associés

Présentation du programme :

- 61 logements collectifs (4 T1, 19 T2, 20 T3, 15 T4 et 3 T5)
- Le projet est constitué de 4 bâtiments collectifs en R+3 et R+3+A avec toitures terrasses.
- Stationnement en R-1 : 1 parking comportant 67 places
- Un commerce rue Daumier de 220 m² utiles sera vendu à CRISTAL
- RT 2012

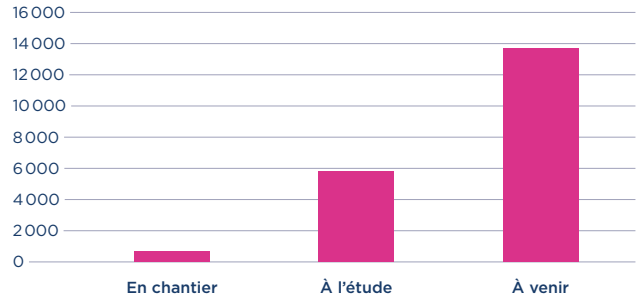
L'ANNÉE 2024 TÉMOIGNE DE LA FORTE ACCÉLÉRATION DES MISES EN CHANTIERS

Sur plus de 20 000 logements construits au fur et à mesure de la réalisation des aménagements dans les QPV qui seront mis en œuvre par les filiales immobilières du groupe Action Logement, 700 sont en chantiers, et 5 800 à l'étude.

Suivant les territoires et les types de produit développés (maisons individuelles, recyclage d'habitat ancien dégradé, intermédiaire, collectif...) les volumétries s'échelonnent de 3 à plus de 100 logements, prouvant ainsi la capacité de opérateurs du Groupe à s'adapter au marché et aux spécificités des territoires.

A noter qu'en 2024, la première opération de Foncière Logement au titre du NPNRU a été livrée à Saint-Fons (Métropole de Lyon) : voir photographie et descriptif ci-après.

Un passage en phase opérationnelle marqué (en nombre de logements)



© G. Perret

📍 SAINT-FONS (69) : ZAC ARSENAL CARNOT PARMENTIER, LOT D

RÉSIDENCE « COTÉ JARDIN » PAR FONCIÈRE LOGEMENT

Opérateur : FONTANEL

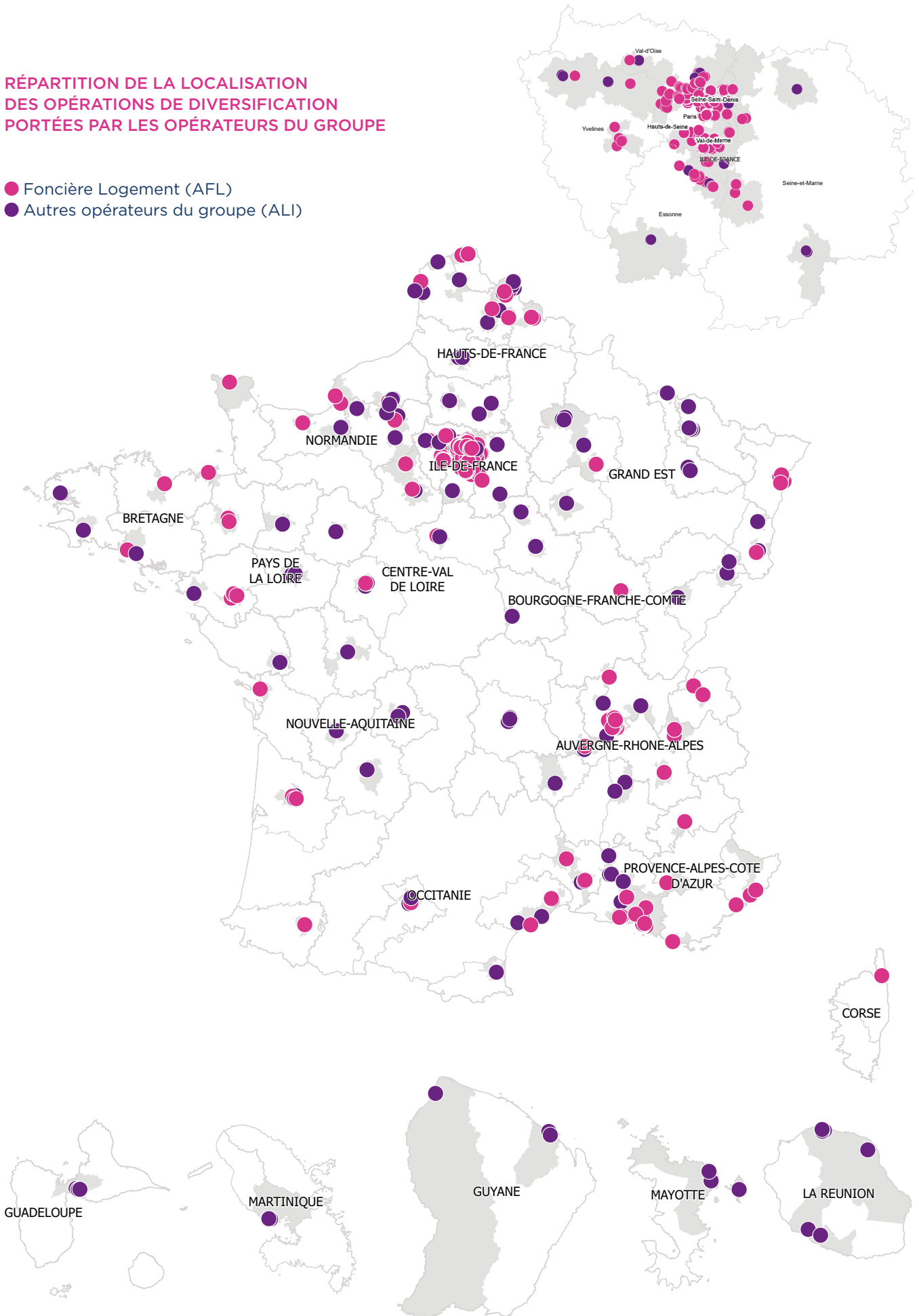
Architecte : BRUNO CURIS

Présentation du programme : 2132 m²

- 24 logements collectifs en locatif libre, répartis sur 2 bâtiments, R+3, R+2
- Typologie : 6 T2, 11 T3, 6 T4, 1 T5 ;
- 35 places de stationnement au total, dont 30 boxées
- Performance thermique : RE 2020
- Un local d'activité commerciale en RDC

RÉPARTITION DE LA LOCALISATION
DES OPÉRATIONS DE DIVERSIFICATION
PORTÉES PAR LES OPÉRATEURS DU GROUPE

- Foncière Logement (AFL)
- Autres opérateurs du groupe (ALI)



Porter les ambitions de responsabilité sociétale du Groupe dans les quartiers

Le renouvellement urbain contribue directement à la stratégie RSE d'Action Logement. En particulier, les opérations soutenues par le Groupe dans ce programme s'inscrivent dans 3 des 5 ambitions de cette stratégie :



Ambition 1 : Innover pour répondre à l'évolution des besoins des entreprises et des salariés



Ambition 2 : Contribuer à la vitalité économique des territoires



Ambition 3 : Agir pour la qualité de vie et la cohésion sociale



Ambition 4 : Participer à la transition écologique en montrant la voie de l'habitat bas carbone et circulaire



Ambition 5 : Être à l'écoute et au service de nos collaborateurs et de nos parties prenantes

LA DÉMONSTRATION DE L'UTILITÉ SOCIALE

Le Groupe a lancé la production régulière d'un bilan d'utilité sociale, qui permet de décliner ses ambitions en matière de RSE dans des indicateurs de suivi de ses interventions. À ce titre, plusieurs indicateurs en lien avec le NPNRU ont été mis en place et sont suivis régulièrement.

Certains indicateurs sont suivis en interne, sur des thématiques et enjeux propres au Groupe, en matière de lien emploi logement notamment.

Ainsi, le suivi de la part de logements financés dans les QPV attachés à des zones d'emploi dynamiques (donc à enjeu fort en matière de lien emploi-logement) a par exemple été mis en place : en cumul depuis 2018, 36,5% de l'ensemble des logements financés sont localisés dans ces zones. À noter que 72% des logements prévus par Foncière Logement au titre des contreparties foncières sont situés dans ces zones d'emploi, en cohérence avec leur mission principale au service de la mixité et du lien emploi-logement. Cet indicateur sert un objectif majeur d'utilité sociale, celui de l'accès à un logement abordable pour les salariés.

Certains indicateurs à établir avec les données de nos partenaires des programmes viendront ultérieurement enrichir le bilan. Il s'agit notamment de l'évolution du nombre de commerces, l'accès à un transport en commun à haut niveau de service ou le taux de réussite au brevet des collèges. Ces indicateurs auront vocation à suivre notamment l'amélioration du cadre de vie des habitants (et donc des salariés) mais également l'évolution de l'attractivité de ces quartiers.

LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIÉS À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

84% des prêts destinés à la production durable en requalification et reconstitution de l'offre sociale

Action Logement suit plusieurs indicateurs de durabilité sur le NPNRU. Comme pour tous les investissements bailleurs, une attention particulière est accordée aux Opérations de Production Durable (OPD). Les opérations de requalification de l'habitat social financées dans le cadre du NPNRU répondent en grande partie aux critères des OPD (étiquettes visées A, B ou C). En 2024, sur les 505 M€ de prêts engagés au titre de la requalification, 88,5% sont des OPD, et 57% pour les 95 M€ consacrés aux opérations de reconstitution de l'offre. Les OPD neuves en reconstitution de l'offre locative sociale présentent a minima le palier 2025 de la RE2020 ou une certification de qualité environnementale supérieure

88,5 %
des prêts consacrés
à la requalification
financent des OPD

57 %
des prêts consacrés
à la reconstitution de
l'offre financent des OPD

Enfin, les opérateurs du Groupe qui interviennent dans les QPV agissent aussi, dans le cadre de leurs opérations, aux objectifs d'adaptation à la transition environnementale. À ce titre, Foncière Logement réalise ainsi 60% de ses investissements en avance de phase sur la réglementation environnementale (RE 2020 - paliers 2025 et 2028) et intervient, par définition, sur des fonciers auparavant urbanisés et donc sobres en termes d'artificialisation des sols.

QU'EST-CE QU'UNE OPÉRATION DE PRODUCTION DURABLE (OPD) ?

Dans le cadre de l'ambition 4 « participer à la transition écologique en montrant le voie de l'habitat bas-carbone et circulaire », Action Logement a défini les Opérations de Production Durable (OPD) pour contribuer à la trajectoire nationale de décarbonation :

Dans l'hexagone :

- Les opérations d'acquisition-amélioration et de rénovation avec une étiquette A, B ou C
- Les opérations de construction neuve avec un palier en avance de phase de la RE2020 ou une certification / labellisation de qualité environnementale supérieure

Dans les territoires ultra marins :

- Les opérations d'acquisition-amélioration et de rénovation avec un niveau équivalent à la RTAA-DOM
- Les opérations de construction neuve, outre le respect réglementaire de la RTAA-DOM, ayant recours aux matériaux bio et géo-sourcés, locaux et/ou issus des démolitions, et à des modes énergétiques décarbonés.

Dans les cœurs de ville, les opérations de démolition-reconstruction doivent également justifier de leur démarche de recyclage et de réemploi.

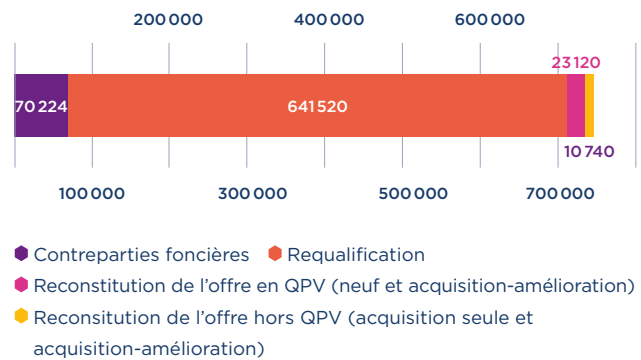
Par ailleurs, pour toutes les opérations de requalification validées avec un label HPE, compte tenu de la disparation de ce label en 2024, une année de transition a été mise en place, permettant aux maitres d'ouvrage de continuer malgré tout à présenter des demandes de financement, ceci dans un objectif de stabilité des engagements pris. Cependant, à compter de 2025, toutes les opérations HPE non engagées en 2024 devront, pour être financées par l'ANRU, justifier a minima du label « BBC Rénovation Résidentiel 2024 - première étape » pour obtenir les conditions de financement prévues initialement pour le label HPE, et du label « BBC Rénovation Résidentiel 2024 » pour bénéficier des financements majorés de 10 points.

Près de 75 hectares de fonciers économisés

Le renouvellement urbain est aussi un mode de faire qui, par définition, promeut la sobriété foncière. Il s'agit en effet de reconstruire la ville sur la ville, et à ce titre, Action Logement suit un indicateur de m² économisés qui permet d'appréhender l'impact des projets sur la préservation des ressources foncières, en comparaison à une opération d'habitat réalisée en extension

foncière. À fin 2024, on estime ainsi que les 36 370 logements produits dans le cadre du renouvellement urbain permettent donc d'économiser environ 745 000 m² de foncier par rapport à un mode de faire plus classique, en extension urbaine.

Répartition des m² de foncier économisés par type d'intervention du NPNRU



Lille Concorde · NPNRU · 170 logements bioclimatiques labellisés Passivhaus par Foncière Logement · RE pallier 2025 · Promoteur : Verrecchia · Architecte : GBL ARCHITECTES & BMGV Architectew



Montbéliard (25) · Quartier de la Petite Hollande · Réhabilitations BBC de 330 Logements par Neolia · L'un des bâtiments rénovés rue Brossolette



02

Le renouvellement urbain au service du lien emploi-logement

- 17 ACTION LOGEMENT, UN PARTENAIRE PRIVILÉGIÉ DES TERRITOIRES ENGAGÉS DANS DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN
- 19 LE NPNRU, UN POURVOYEUR DE LOGEMENTS ABORDABLES POUR LES SALARIÉS SUR TOUS LES TERRITOIRES
- 20 ACCOMPAGNER LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES QUI PÉRENNISENT L'ACTION DU RENOUVELLEMENT URBAIN
- 23 LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT AU SERVICE DE LA MIXITÉ

Action Logement, un partenaire privilégié des territoires qui portent les projets de renouvellement urbain

Au-delà de son implication financière et opérationnelle essentielle au bénéfice du NPNRU, Action Logement déploie aussi toutes ses compétences et son volontarisme afin d'aider les acteurs des territoires (villes, EPCI, bailleurs...) à mener à bien leurs actions en faveur des QPV.

ACTION LOGEMENT DANS LES ÉVÉNEMENTS QUI RASSEMBLENT LES TERRITOIRES POUR METTRE EN LUMIÈRE LES ENJEUX ET SPÉCIFICITÉS DE SON ACTION DANS LES QPV

Cette implication se traduit par une présence toujours forte dans les grands événements annuels qui permettent aux acteurs d'échanger sur les difficultés mais aussi les bonnes pratiques mises en œuvre. Plusieurs projets et actions ont ainsi été mis en lumière lors du Congrès de l'USH à Montpellier ¹ ², ou encore au Salon des maires et des collectivités locales ³ qui s'est tenu à Paris en novembre 2024. De nombreux élus ont ainsi souligné la qualité du partenariat avec Action Logement dans le cadre de ces projets, et la capacité du Groupe à articuler ses financements et interventions pour répondre aux enjeux multiples des territoires en lien avec les besoins des entreprises et salariés.



© Action Logement



© Foncière Logement

Inauguration de la résidence H2O dans le quartier du Petit Bard à Montpellier : 33 logement en locatifs libre réalisés par Foncière Logement dans le cadre du PNRU · Le 26 septembre 2024, en présence de Michaël Delafosse, Maire de Montpellier, Alain Genre-Jazalet, délégué du Préfet de l'Hérault, Bruno Arcadipane, président d'Action Logement, Philippe Lengrand, vice-président, Cécile Mazaud, présidente de Foncière Logement, Jean-Baptiste Dolci, vice-président de l'ANRU.



© Action Logement

ZOOM SUR LES 20 ANS DE L'ANRU

En février 2024, Action Logement a participé aux 20 ans de l'ANRU. L'occasion pour Bruno Arcadipane, son président de rappeler l'engagement de longue date du Groupe au bénéfice de ce programme.



ACTION LOGEMENT CONTRIBUE AUX RÉFLEXIONS STRATÉGIQUES ET PROSPECTIVES SUR L'AVENIR DES QPV : LA FABRIQUE PROSPECTIVE

Les Fabriques Prospectives (FP) de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) sont des offres d'ingénierie qui accompagnent les territoires (communes et EPCI) dans la conception de politiques et projets intégrant les transitions écologiques, démographiques, économiques.

En 2024, la Fabrique Prospective « Cohésion sociale et transitions dans les QPV en renouvellement urbain » a accompagné six intercommunalités concernées par le NPNRU (Auxerre, Bordeaux, Cherbourg-en-Cotentin, Corbeil-Essonne, Lyon, Nice) dans la co-construction d'une vision prospective et d'un programme d'actions. Action Logement a cofinancé et participé aux séminaires intersites et locaux, avec une attention particulière à Cherbourg-en-Cotentin et Nice, qui sont des territoires stratégiques au titre du lien emploi-logement. Un suivi des actions proposées dans ce cadre sera fait par l'ANCT avec les partenaires.

Cherbourg-en-Cotentin : La création récente de la commune a recentré et mis au cœur de la ville le quartier NPNRU des Fourches Charcot-Spanel, nécessitant un accompagnement renforcé en raison de la dynamique d'emploi et de l'offre de logements insuffisante. Le quartier dispose de divers équipements mais manque d'animation sociale et de visibilité. Une action notable proposée est l'organisation d'un accueil pour les nouveaux arrivants via un livret numérique corédigé avec les habitants et les enfants de l'école.

Nice : Le quartier NPNRU de l'Ariane est bien équipé mais manque de services de proximité. Les actions proposées visent à adapter l'espace public, renforcer la mixité sociale et favoriser l'insertion professionnelle, notamment des femmes. Les partenaires souhaitent aussi développer les liens avec le parc d'activités voisin et le bassin d'emploi. Des études sur l'économie et la création d'un lieu totem dédié à l'emploi et à l'entrepreneuriat sont prévues pour renforcer cohésion sociale et insertion.



Le NPNRU, un pourvoyeur de logements abordables pour les salariés sur tous les territoires

Financer le NPNRU, pour Action Logement, c'est aussi compléter et mettre en œuvre le panel d'offres de logements abordables pour les salariés qui en ont besoin. Nombre de QPV sont en effet situés à proximité directe de zones d'emploi, et ces quartiers accueillent déjà beaucoup d'actifs.

Concrètement, en 2024, plus de 39 000 logements ont été financés dans le cadre de ce programme, dont 32 000 au titre de la requalification et près de 7 000 au titre de la reconstitution de l'offre.

Ces financements produisent donc :

- D'une part une amélioration notable du cadre de vie et d'habitat de personnes qui voient leur logement rénové, dont une part importante de salariés
- D'autre part, une offre de logement neuve qui vient compenser les démolitions en QPV et qui se fait en grande partie hors de ces quartiers, dans une recherche de rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle des intercommunalités.

Ces deux types d'interventions génèrent ensuite des offres de logement pour les salariés des entreprises des territoires concernés, par l'intermédiaire d'Action Logement.

En 2024, près de 17 400 droits de réservation locatifs ont ainsi été inscrits en contreparties des financements engagés par Action Logement dans le cadre du NPNRU :

- 15 000 droits de réservation sont issus de financements des opérations de requalification : ces droits seront proposés aux salariés au moment des rotations constatées sur le bâtiment financé (sur une période de 30 ans), mais aussi en partie à la rotation sur le parc du bailleur en QPV. Ces droits qui feront d'objet de propositions d'offres à l'attention des salariés sur le long terme, sont des leviers pérennes pour contribuer, via les orientations de peuplement, à la mixité dans les QPV.

- 2 400 droits de réservation sont issus de financements d'opérations de reconstitution de l'offre. Majoritairement situés sur des programmes réalisés hors QPV, ces droits permettront à des salariés de louer un logement neuf très qualitatif.

Action Logement a procédé à une première analyse sur les droits de réservation générés par les financements NPNRU. Sur un peu plus de 2 500 offres proposées par des bailleurs dans le cadre de ce programme (sur le périmètre des livraisons de programmes neufs ou de requalifications lourdes en milieu vacant) plus de 2 100 ont été pourvues par des salariés via Action Logement. Ce taux de placement significatif, même si calculé sur un périmètre qui doit encore s'élargir au gré des livraisons des opérations du NPNRU, démontre la pertinence et l'intérêt de cette offre locative sociale pour les salariés.



© Action Logement

Nancy · Quartier du Plateau de Haye · Opération de requalification en milieu vacant de plus de 700 logements dans les bâtiments du Cèdre Bleu et du Tilleul argenté · 140 droits de réservation locatifs seront proposés à Action Logement dans ces bâtiments, pour loger des salariés

Accompagner des dynamiques économiques qui pérennisent l'action du renouvellement urbain

LE NPNRU, UN LEVIER POUR ACCOMPAGNER LES TERRITOIRES D'INDUSTRIE

📍 SAINT NAZAIRE (44)

UN TERRITOIRE D'INDUSTRIE PARTAGÉ ENTRE CROISSANCE ÉCONOMIQUE ET FORTE TENSION SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

Chaque année, la population de l'agglomération nazairienne augmente de 16 000 habitants, dont les deux tiers répondent aux critères d'éligibilité au logement social. Malgré une politique volontariste en matière d'habitat, l'accès à la location ou à la propriété devient de plus en plus difficile. Par ailleurs, et dans ce contexte déjà tendu, il est prévu d'accueillir entre 1 500 à 2 500 nouveaux salariés à l'horizon 2050 avec les projets structurants de l'agglomération, tels que la construction d'un porte-avions nouvelle génération par les Chantiers de l'Atlantique, la réalisation d'un parc éolien offshore de grande envergure ou encore le développement de l'activité des PME locales. En effet, les entreprises locales rencontrent des difficultés croissantes à recruter en raison d'un déficit de logements abordables.



📍 DOUAI

UNE ACTIVITÉ INDUSTRIELLE HISTORIQUE EN RÉINVENTION

L'industrie à Douai est marquée par le secteur automobile depuis le mitant du XXe siècle et l'implantation des usines Renault qui jouent aujourd'hui un rôle majeur dans la production de véhicules pour le marché national et européen, en se concentrant notamment sur les modèles électriques et hybrides. Cinquante ans après en avoir produit le premier exemplaire, en 1974, le site industriel de Douai produit la nouvelle mouture de la Renault 5, avec l'ambition de devenir l'usine européenne phare du groupe automobile Renault. À cela s'ajoute un tissu industriel diversifié, incluant des activités liées à la métallurgie et à la logistique.

En parallèle le Douaisis bénéficie du dispositif «Rebond Industriel» dans le cadre du plan France 2030, dispositif destiné à accompagner les entreprises et les territoires affectés par les mutations industrielles dans une logique de transition et de cohésion territoriale. Confrontée aux mutations de la filière automobile et consciente des enjeux majeurs pour son territoire, Douaisis Agglo est lauréate du programme.



© Renault



© Renault

LA MOBILISATION D'ACTION LOGEMENT AU BÉNÉFICE DU LIEN EMPLOI-LOGEMENT DANS CES QPV

Face à ces enjeux, Action Logement peut jouer un rôle crucial dans le renforcement du lien emploi-logement.

À Saint-Nazaire, le Groupe est engagé depuis le PNRU, avec plusieurs programmes immobiliers développés en accession sociale et locatif libre portés des opérateurs du Groupe dans le QPV Ville Ouest. Ainsi, entre 2027 et 2023, ce sont 149 logements qui ont été réalisés sur des terrains mis à disposition à titre gratuit en contrepartie des apports financiers d'Action Logement. Cette mobilisation pour promouvoir la mixité et les parcours résidentiels au sein de ce territoire se poursuit dans le cadre du NPNRU. Coop Logis prévoit ainsi la construction de 12 logements en accession sociale, dont la livraison est attendue pour 2026. En outre, Action Logement bénéficiera de 235 droits de réservations locatives sur les logements réhabilités au sein du QPV et sur les opérations de reconstitution de l'offre démolie, dont 39 sur les premières mises en location. Ces logements ont vocation à être mis à disposition des salariés du territoire.

Nombre de logements produits en diversification dans le cadre du premier programme de RU à Saint-Nazaire (répartition par opérateur du Groupe)



Dans la CA du Douaisis deux QPV bénéficient d'une convention NPNRU signée en décembre 2023. Action Logement participe au financement du programme via sa participation au budget de l'ANRU (46,9 M€ de subventions) et via des prêts à hauteur de 4,2 M€. Par ailleurs Action Logement participera aussi aux enjeux de renforcement de la mixité et de diversification de l'habitat : Foncière Logement développera un programme d'une vingtaine de logements en locatif libre et 161 droits de réservation de logements locatifs sociaux seront mis à disposition d'Action Logement pour en faire bénéficier des salariés.

Ces exemples illustrent bien l'opportunité que représentent ces QPV pour l'accompagnement de leur développement ou rebond économique. Action Logement démontre ainsi sa capacité à concilier les enjeux d'intérêt général inhérents au NPNRU et la réponse aux problématiques de l'accès au logement abordable dans les territoires en développement.

MISE EN PLACE D'UNE PLATEFORME DÉDIÉE AU LOGEMENT TEMPORAIRE

Action Logement a créé en 2024 une plateforme dédiée à ce type de logements, accessible aux salariés. Il s'agit ainsi de mieux répondre aux enjeux de mobilité, en apportant une réponse rapide grâce à des logements meublés, avec des durées flexibles.

Une offre spécifique a été financée au titre du NPNRU (plus de 28M€) qui totalise plus de 2 000 logements (1 600 en reconstitution de l'offre et environ 400 en requalification) répartis sur 8 régions qui couvrent 13 EPCI/EPT situées en zone A, Abis, B1 et B2. Action Logement a contribué à l'accompagnement de cette production grâce à sa participation financière au NPNRU en subventions et en prêts.



Vous pouvez y accéder en suivant ce lien : logement-actionlogement.fr

L'EXEMPLE DES JO, ACCÉLÉRATEUR DU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Les Jeux Olympiques de Paris laissent un héritage en termes de logements, de transports, d'équipements publics de proximité et d'infrastructures qui vont profiter directement ou indirectement à de nombreux QPV NPNRU :

- 4 000 logements créés en Seine-Saint-Denis avec 40% de logements sociaux dont 134 qui ont été fléchés au titre de la reconstitution de l'offre sur les communes de Saint-Ouen et Saint-Denis (Village Olympique) à proximité immédiate de la zone d'emploi de Plaine Commune ;
- Le prolongement de plusieurs lignes de métro N°11 (Romainville, Montreuil, Noisy-le-Sec), N°14 (Saint-Ouen, Saint-Denis ou nord - Kremlin-Bicêtre, Villejuif, l'Hay-les-Roses, Orly au sud), N°12 (Mairie d'Aubervilliers) ou du RER E (Nanterre) qui vont nettement améliorer la desserte des villes couvertes par QPV NPNRU et ainsi réduire le temps de trajet domicile/travail pour beaucoup de salariés ;
- Des équipements publics (4 nouveaux groupes scolaires) et sportifs (Adidas Arena au sein du QPV Paris 18, Centre Aquatique d'Aubervilliers, le complexe sportif Prisme à Bobigny) ;
- L'aménagement des abords piétons du canal de Saint-Denis et la nouvelle passerelle pour améliorer l'accessibilité au QPV des Francs-Moisins à Saint-Denis.

Concrètement, et à plus long terme, grâce à ces financements, 344 droits de réservation seront mis à disposition d'Action Logement afin d'accompagner les entreprises des territoires concernés dans leur politique de recrutement/développement et de fidélisation de leurs salariés en mobilité professionnelle ou résidentielle.



© Icade

Saint-Ouen · Village des athlètes · Programme « Les Quinconces » 51 logements sociaux dont 17 au titre de la reconstitution de l'offre programme réalisé par Icade et cédé en VEFA à CDC Habitat Social 588.000 € de concours financiers de l'ANRU, dont 414 000 euros en prêts Action Logement

La diversification de l'habitat au service de la mixité

FONCIÈRE LOGEMENT : TERRITOIRES ET MIXITÉ, UNE RÉPONSE SUR MESURE

Foncière Logement apporte des réponses de qualité, adaptées aux spécificités des territoires et aux problèmes de logement rencontrés par les classes moyennes, et aux primo accédants en protégeant leur pouvoir d'achat. Efficaces sur le plan énergétique, sobres en foncier, les logements contribuent fortement à la nécessaire transition écologique des territoires. Enfin, ils sont consacrés à 100% aux salariés des entreprises, en faisant donc un outil pertinent du lien emploi-logement.

UNE FORTE CONTRIBUTION DES PROGRAMMES DE FONCIÈRE LOGEMENT AUX OBJECTIFS DE MIXITÉ DU NPNRU ET UNE SATISFACTION IMPORTANTE DES LOCATAIRES

L'étude annuelle menée par Foncière Logement sur le suivi de sa clientèle confirme l'intérêt des classes moyennes à venir dans les QPV.

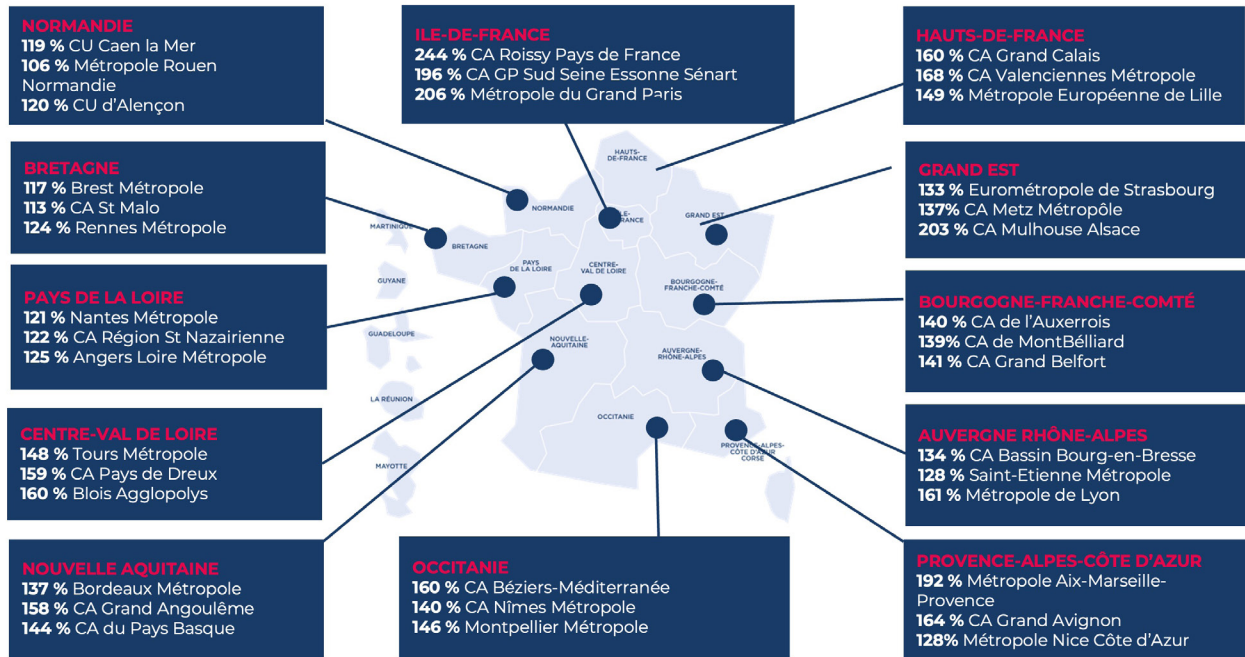
Parmi les enseignements à tirer de cette enquête :

1. Les écarts de revenus sont particulièrement significatifs entre les locataires entrants et les habitants des plus grandes agglomérations marquées par une offre de logements tendue, comme la Métropole du Grand Paris (206%), la Métropole de Lyon (161%) ou celle d'Aix Marseille (192%). En moyenne, c'est un écart de revenus de +137% qui est constaté entre les locataires entrants et le reste de la ville considérée. Les produits développés répondent à l'enjeu de retour des classes moyennes et à leurs souhaits de parcours résidentiels évolutifs.
2. Les locataires sont de plus en plus satisfaits du quartier dans lequel ils vivent (56% - +14 points en 4 ans), signe d'un impact positif des transformations en cours dans le cadre du NPNRU. Il y a par ailleurs un fort impact du produit (la résidence et le logement) sur la satisfaction globale des locataires. Ces derniers manifestent aussi un intérêt assez fort pour une installation de long terme, et pour la possibilité d'acquérir leur logement (64%).

3. Les jeunes couples sont fortement intéressés par les produits développés : 64% des entrants ont moins de 35 ans.
4. Cette offre de logements facilite la mobilité professionnelle : 30% des entrants proviennent d'une autre région et 43% des entrants bénéficient d'un rapprochement domicile-travail.

L'ensemble de ces résultats témoignent du concours des programmes de diversification menés par Foncière Logement aux attentes des territoires et de leur utilité sociale pour les quartiers. Enfin, sur certains sites, l'élargissement de l'offre de Foncière Logement à des produits en accession à la propriété en TVA à 5,5% complètera le panel de propositions à destination des salariés.





LE RETOUR DES CLASSES MOYENNES DANS LES QPV

Des écart de revenus significatifs dans tous les territoires en 2024, signe d'une contribution forte au retour des classes moyennes et d'une mixité pérenne réussie.

DE JEUNES ACTIFS

100 %
des locataires sont
des salariés du secteur privé

64 %
des locataires entrants
ont moins de 35 ans

Source : Enquête de satisfaction
Foncière Logement 2024

FACILITATION DE LA MOBILITÉ PROFESSIONNELLE

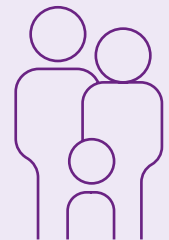
30 %
des entrants proviennent
d'une autre région

27 %
des entrants habitent
la même ville

43 %
provenant du même
EPCI/zone d'emploi

PRIORITÉ AUX CLASSES MOYENNES

Écart moyen entre le revenu médian des communes et le revenu moyen des locataires entrants : +137 % France entière (131 % en 2023)



UNE INTENSIFICATION DE L'AVANCEMENT OPÉRATIONNEL DES PROGRAMMES

Foncière Logement poursuit la mise en œuvre de ses objectifs de production : ainsi, à fin 2024, ce sont déjà 90 % des objectifs de programmation de la période 2023-2027 qui sont engagés.

L'année 2024 a également permis de constater une augmentation de 25 % des livraisons par rapport à l'année précédente.



📍 RENNES (35), NPNRU MAUREPAS

RÉSIDENCE BLOSSOM, 1 RUE DE LA MARBAUDAIS PAR FONCIÈRE LOGEMENT

Opérateur : Bati Armor

Architecte : AA Group

Présentation du programme :

- 47 logements collectifs locatifs sur un bâtiment en R+10 qui bénéficie d'un vaste espace paysager qui accueillera une micro-forêt en cœur d'îlot ;
- Typologie : 12 T2, 21T3, 12 T4, et 2 T5 ;
- 47 places de stationnement boxées sur 2 niveaux de sous-sol ;
- Performance : RE 2025 ;
- Prescriptions : Raccordement au Chauffage urbain.



📍 NPNRU CHENÔVE (21), ZAC CENTRE VILLE

RÉSIDENCES DU CÈDRE PAR FONCIÈRE LOGEMENT

Opérateur : Baffy

Architecte : Atelier Arago

Présentation du programme :

- 40 logements collectifs locatifs, répartis sur 2 bâtiments avec un épannelage de R+3 à R+5
- Typologie : 10 T2, 20 T3, 8 T4, 2 T5,
- 40 places de stationnement
- 40 celliers,
- Raccordement au réseau de chaleur,
- Performance : RE 2020





📍 AIX EN PROVENCE (13), NPNRU ENCAGNANE

**RÉSIDENCE BOULEVARD DU PRÉSIDENT
KENNEDY/RUE DES ÉCOLES
PAR FONCIÈRE LOGEMENT**

Architecte : Atelier Empreinte

Opérateur : Mellone Immobilier Provence

Présentation du programme :

- Nombre de logements : 84
- Typologie : 26 T2 / 39 T3 / 19 T4
- Nombre de bâtiments : 2 (Lots 4B et 5)
- + 1 local d'activité au RDC du lot 4B - activité prévue : santé
- Stationnement : 132 places réparties entre le sous-sol du lot 4B et le parking silo du lot 5
- Enviro : RE2020 - seuil 2025
- Chauffage : RCU



📍 ROMAINVILLE (93), CITÉ CACHIN

**1 RUE DE LA MARBAUDAIS
PAR FONCIÈRE LOGEMENT**

Opérateur : Lamotte

Architecte : Tectone

Présentation du programme :

- 57 logements collectifs :
 - 23 locatifs
 - 34 en accession
- Nombre de bâtiments : 3 bâtiments (1 locatif et 2 en accession)
- Gabarit : R+3 (RDC surélevé)
- Stationnement : Parking semi-enterré de 40 places.





03

Le détail du programme en région

28	AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
30	BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
32	BRETAGNE
34	CENTRE-VAL DE LOIRE
36	GRAND EST
38	HAUTS-DE-FRANCE
40	ÎLE-DE-FRANCE
42	NORMANDIE
44	NOUVELLE-AQUITAINE
46	OCCITANIE
48	OUTRE-MER
50	PAYS DE LA LOIRE
52	PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR - CORSE

Auvergne-Rhône-Alpes

2024, UNE ANNÉE CHARNIÈRE POUR LE NPNRU EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Après une année 2023 qui a vu la totalité des QPV couverts par le NPNRU bénéficiaire d'une convention, 2024 témoigne du passage d'une phase de contractualisation à une phase plus opérationnelle, avec une augmentation des mises en chantier et la sortie de terre de la première opération de construction neuve dans le cadre des contreparties foncières dévolues à Action Logement.

La reconstitution de l'offre s'accélère

La reconstitution de l'offre de logements démolis, prérequis à la transformation des quartiers, a constitué un axe de travail majeur. Citons l'exemple de la Métropole de Lyon pour laquelle un travail spécifique a été effectué en ce sens en mobilisant tous les acteurs du territoire, ce qui a permis d'envisager une nouvelle accélération du programme en 2025. Ainsi dans le département du Rhône (Métropole de Lyon et Villefranche-sur-Saône) 886 logements en reconstitution sont engagés sur un objectif de 1277, soit 69%. En complément, 4 ajustements mineurs de conventions ont été signés en 2024 sur la Métropole de Lyon, comprenant le fléchage de 979 logements locatifs sociaux en RO sur des adresses physiques, soit 454 PLUS et 525 PLAI.

Avec 278 M€ de prêts engagés sur la région, dont 73 M€ sur la seule année 2024, Action Logement est au rendez-vous de son rôle de financeur du programme. Sur ces 278 M€, 196 M€ ont d'ores et déjà été décaissés.

Le lien logement-emploi au cœur des débats

Lors de la 7^e étape des journées régionales de l'ANRU, organisées en octobre 2024 à Lyon, la dimension économique du NPNRU a été abordée par la question des leviers à même de favoriser l'implantation commerciale au sein des opérations de réhabilitation et de construction neuve.

Au-delà de ce sujet spécifique, en tant qu'acteur du Renouveau Urbain, Action Logement est particulièrement attentif à la thématique de l'emploi pour permettre l'installation de salariés dans les projets NPNRU, le désenclavement des quartiers, ou encore le rattrapage de l'attractivité des QPV vis-à-vis de leur environnement immédiat.

51

Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) inscrits au NPNRU

1 414 M €

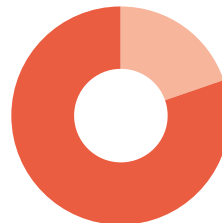
de concours financiers alloués - dont 411 M € de prêts

278 M €

de prêts engagés - dont 73 M € en 2024

12 411

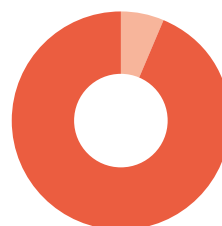
droits de réservation



- Requalification 9 398 · 76 %
- Reconstitution de l'offre 3 013 · 24 %

2 469

contreparties foncières signées (en nombre de logements)



- Foncière Logement 2 270 · 92 %
- ESH du Groupe 199 · 8 %



ACCUEILLIR LES SALARIÉS EN QPV : 162 MÉNAGES LOGÉS DANS LES PROGRAMMES NPNRU

Ce chiffre correspond aux salariés logés dans les réhabilitations en milieu vacant et dans les opérations de reconstitution. Il peut être lu comme un marqueur supplémentaire du basculement du dispositif vers une sortie de terre des premières opérations et devrait voir sa progression se poursuivre (101 placements en 2023).

En 2024 c'est la Métropole de Lyon qui compte le plus de salariés logés au titre des financements du NPNRU (128), aux côtés de Clermont-Ferrand, Saint-Étienne, Chambéry, Grenoble, Bourg-en-Bresse, Villefranche, et Valence-Romans.

Les logements proposés par Action Logement en 2024 s'étendent du PLAI au PLI, avec une majorité de PLUS (120).



© Action Logement

📍 SAINT-ÉTIENNE (42)

LIVRAISON DE L'OPÉRATION DE RÉHABILITATION ET DE RÉSIDENTIALISATION « GOUNOD LALO » À SAINT-ÉTIENNE MONTREYNAUD

Réalisé par le Toit Forézien - bailleur stéphanois qui a réalisé 5 réhabilitations en NPNRU dans l'agglomération - ce bâtiment de 4 étages et 102 logements construit en 1971 et dont la réhabilitation a débuté en mai 2021 a bénéficié de travaux de grande ampleur : des balcons ont été ajoutés, ainsi que des coursives qui ont permis d'installer de nouveaux ascenseurs (5 cages au total), les pièces humides ont également été refaites. La réhabilitation thermique a consisté en une isolation par l'extérieur, le remplacement des menuiseries extérieures, de la ventilation et du chauffage, et une mise en sécurité électrique. Les aménagements extérieurs ont également profité de l'action du NPNRU avec un réaménagement des cheminements piétons et des parvis, la plantation d'arbres et de végétation, et la réorganisation des locaux communs et locaux poubelles.

© Action Logement



📍 SAINT-FONS (69)

PREMIÈRE OPÉRATION ACTION LOGEMENT LIVRÉE DANS LE CADRE DES CONTREPARTIES FONCIÈRES DU NPNRU

L'îlot D - Arsenal Carnot Parmentier à Saint-Fons a été livré en fin d'année par Foncière Logement après une inauguration en présence de Noël Pétrone, Directeur régional Action Logement Services, en juillet 2024. Dans cette opération exécutée par le promoteur Fontanel Immobilier, 24 logements ont été réalisés en locatif libre avec l'objectif de concourir à la mixité sociale du quartier.

Bourgogne-Franche-Comté

L'AVANCÉE DES PROGRAMMES DE RENOUVELLEMENT URBAIN PROGRESSE EN BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ

Le volume de prêts Action Logement engagés en 2024 est comparable à l'année précédente et s'élève à 11M€. Le montant cumulé des prêts engagés atteint désormais 57M€, soit 71% des prêts contractualisés.

Les contreparties locatives sur les opérations financées s'élèvent à 3 558 droits de réservation, soit +15% par rapport à l'année précédente.

250 logements (selon un ratio 80 m²/logement) seront produits au titre des contreparties foncières, dont 63% par les filiales ESH du Groupe Action Logement pour de l'accession sociale à la propriété. Cette nouvelle offre permet d'accompagner le parcours résidentiel des salariés et de contribuer à la mixité sociale dans les quartiers.

Déambulation et découverte du quartier NPNRU du Mesnils-Pasteur à Dole

Le 5 décembre 2024, la visite du quartier Mesnils-Pasteur a permis de valoriser auprès de l'ensemble des partenaires présents (le Comité régional Action Logement, la Ville de Dole, la communauté d'agglomération du Grand Dole) les actions menées dans le cadre du NPNRU pour développer une offre nouvelle de logements, de qualité, à proximité des équipements et autres aménités.

Le projet de renouvellement urbain à Dole est financé par des prêts Action Logement à hauteur de 1,3M€ et bénéficie de plus de 3M€ de subvention de l'ANRU. Il prévoit, entre autres, la réhabilitation de 310 logements.



© Action Logement

16

Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) inscrits au NPNRU

322 M €

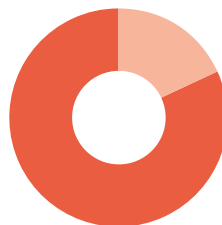
de concours financiers alloués - dont 81M€ de prêts

57 M €

de prêts engagés - dont 11M€ en 2024

3 558

droits de réservation



● Requalification 2 911 · 82 %
● Reconstitution de l'offre 647 · 18 %

250

contreparties foncières signées (en nombre de logements)



● Foncière Logement 93 · 37 %
● ESH du Groupe 157 · 63 %



ACCUEILLIR LES SALARIÉS EN QPV : 77 MÉNAGES LOGÉS DANS LES PROGRAMMES NPNRU

Depuis 2020, le volume des attributions locatives ne cesse de croître en région Bourgogne Franche-Comté. L'accélération a été particulièrement significative entre 2023 et 2024. Ces deux années cumulent près de 66% des attributions réalisées sur la région.

Ce volume élevé souligne l'engagement d'Action Logement à répondre aux besoins en logement des salariés et aux objectifs de mixité sociale et de diversification de l'habitat au sein des QPV.

Les logements proposés par Action Logement en 2024 s'étendent du PLAI au PLI, avec une majorité de PLUS (120).



© Action Logement

📍 AUXERRE (89)

LA RÉSIDENCE FLEURUS, UNE NOUVELLE AVANCÉE DU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE QUARTIER DES ROSOIRS

La réhabilitation de la résidence Fleurus, menée par l'Office Auxerrois de l'Habitat (OAH), a été inaugurée le 13 septembre 2024 en présence du bailleur social, des élus locaux et de la DDT.

Située 1-9 rue de Gembloux et 2 rue de l'Argonne à Auxerre, le projet a permis la rénovation de 74 logements locatifs sociaux. Labellisée Bâtiment Basse Consommation Rénovation, la résidence possède désormais une meilleure performance énergétique ainsi que des typologies mieux adaptées à la demande locative locale.

L'opération a été financée par Action Logement à hauteur de 2 131 434 €.



Studio de la résidence « Le Seize » © Néolia

📍 MONTBÉLIARD (25)

UNE RÉHABILITATION RÉUSSIE POUR LA RÉSIDENCE « LE SEIZE »

Depuis l'été 2024, la résidence « Le Seize », située au 16 rue Claude Debussy à Montbéliard, est désormais prête à accueillir étudiants et jeunes actifs.

Initialement composé de logements familiaux, l'immeuble a été déconstruit afin de retravailler la configuration typologique des logements et créer une offre locative adaptée aux besoins des jeunes actifs et étudiants.

La résidence « Le Seize » allie désormais confort et qualité. Elle propose des logements meublés, des espaces de convivialité et une offre de services fournie (laverie, wifi, atelier vélo...). Les locataires bénéficient également d'espaces partagés à chaque étage.

L'opération a été soutenue par Action Logement à hauteur de 836 652 €.

« La résidence est très calme et agréable à vivre. J'apprécie particulièrement cet environnement serein qui est idéal pour me concentrer sur mon alternance et mes études. J'aime beaucoup les espaces collectifs. Ils sont propices aux échanges et à la convivialité. C'est un vrai atout : ces lieux permettent de créer des liens avec d'autres résidents, que ce soit pour travailler ensemble ou partager un moment agréable, comme un brunch entre amis. Cela contribue à une bonne ambiance générale dans la résidence. »

Paule Dibabo Kameni, 23 ans, alternante chez Stellantis

Bretagne

EN 2024, LES PROJETS BRETONS SE STABILISENT ET SE CONCRÉTISENT

Après de nombreuses évolutions contractualisées en 2023, seuls les quartiers de Bellevue et Recouvrance à Brest ont fait l'objet d'un avenant en 2024. Celui-ci porte le total des contreparties foncières sur la région à 443 logements (en locatif libre et en accession sociale), contribuant à la diversification de l'offre dans les quartiers.

Mise en chantier et croissance des engagements financiers

L'avancement des projets rend visibles les premiers changements, comme à Brest (voir ci-contre). À Lorient, les chantiers battent également leur plein au Bois du Château. Ils permettent l'expérimentation d'une démarche de réemploi accompagnant la structuration d'une filière sur le territoire. À Rennes, plusieurs inaugurations ont marqué l'année à l'image de la livraison du programme mixte qui intègre le nouveau siège d'Espacil dans le quartier Maurepas.

Cette montée en puissance opérationnelle se traduit par une augmentation exponentielle des financements engagés par Action Logement.

Une programmation neuve sur de bons rails

Ce sont les prêts aux bailleurs pour la reconstitution de l'offre démolie qui ont connu la plus forte croissance avec un doublement par rapport à 2023. En effet, le plan d'action pour accélérer cette reconstitution a porté ses fruits en Bretagne. Près de 94% des logements sont aujourd'hui identifiés. 513 ont été engagés en 2024.

Au total, ce seront plus de 2100 logements sociaux qui seront construits (dont 80% hors QPV) accompagnés de 20M€ de prêts d'Action Logement. Grâce à ces financements, 875 droits de réservations locatifs bénéficieront à des salariés.

Enfin, les contreparties foncières sont également bien engagées, avec plus de 40% des logements prévus à l'étude avant dépôt de permis de construire. La Foncière Logement a même démarré un premier chantier pour la construction de 47 logements à Rennes.

12

Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) inscrits au NPNRU

270 M €

de concours financiers alloués - dont 79 M € de prêts

48 M €

de prêts engagés - dont 16 M € en 2024

3 267

droits de réservation



- Requalification 2 414 · 74 %
- Reconstitution de l'offre 853 · 26 %

443

contreparties foncières signées (en nombre de logements)



- Foncière Logement 237 · 53 %
- ESH du Groupe 206 · 47 %



ACCUEILLIR LES SALARIÉS EN QPV : 65 MÉNAGES LOGÉS DANS LES PROGRAMMES NPNRU

Depuis le début du programme, 65 ménages salariés ont été logés dans les quartiers bretons en renouvellement urbain, dont une grande majorité (41) à Rennes, où les projets sont les plus avancés.

Recouvrance, un quartier en pleine transformation

Dans la série de podcasts « Rive droite : les tours bleues », l'association Bonjour Parole a recueilli des paroles d'habitants du quartier sur la transformation en cours.

Ainsi, grâce aux travaux financés dans le cadre du NPNRU, Mohamed S., habitant et artisan, a pu être embauché par Bouygues pour participer à la rénovation des logements. Les logements proposés par Action Logement en 2024 s'étendent du PLAI au PLI, avec une majorité de PLUS (120).



Écoutez le podcast : bonjourparoles.fr/rive-droite-les-tours-bleues

📍 BREST MÉTROPOLE (29)

FOCUS SUR BREST MÉTROPOLE, QUI ALLIE TRANSFORMATION URBAINE ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

L'avenant n°2 à la Convention des quartiers de Bellevue (PRIN) et Recouvrance (PRIR) signé par les partenaires vient stabiliser un concours financier à hauteur de 61M€, dont 17,9M€ de prêts d'Action Logement, pour un investissement total de 209M€.

La transformation du quartier de Recouvrance a connu une avancée substantielle en 2024, avec le chantier qui arrive à sa fin (début 2025) des tours de Quéliverzan réhabilitées par le bailleur social BMH. Les travaux sur cet ensemble de 400 logements permettent notamment l'atteinte d'un label BBC Effinergie avec un raccordement au réseau de chaleur urbain.

Au sud du quartier, la démolition de 99 logement très sociaux dégradés, reconstitués en partie sur site, prolonge une OPAH-RU engagée depuis 2010 pour diversifier un parc social de fait.

Ces évolutions se font en lien avec l'installation du nouveau quartier d'affaires des Capucins de la métropole sur la rive droite de la Penfeld, desservie par de nouveaux transports (tramway et téléphérique).

À Bellevue, l'arrivée d'une nouvelle ligne de tramway (2026) positionne le quartier en cœur de métropole.

Le projet vient réaménager différentes polarités du quartier et restructurer un ancien ensemble d'habitation militaire à proximité du campus (287 démolitions et 427 requalifications). Cette opération a été travaillée avec les habitants, et avec le souci de la gestion de l'eau (pour une infiltration complète) et du réemploi des matériaux de la démolition.

La recomposition permet également une diversification de l'offre à laquelle participe Action Logement via sa filiale Espacil qui réalisera environ 140 logements en accession sociale.

Plus largement, le NPNRU Brestois s'inscrit dans la dynamique globale du territoire et sa stratégie métropolitaine de développement économique (SMDE) dont l'ambition est de hisser l'économie du bassin d'emploi de Brest aux meilleurs rangs d'attractivité et de compétitivité. Les interventions d'Action Logement en faveur du logement des salariés s'inscrivent dans cette dynamique collective.



Centre-Val de Loire

UN AVANCEMENT SIGNIFICATIF DE LA PHASE OPÉRATIONNELLE SUR LA RÉGION

Le NPNRU dans la région progresse de façon notable : 100 % des conventions signées, 97 % des démolitions entamées, 78 % des opérations de reconstitution de l'offre (RO) engagées et 97 % des programmes de réhabilitation déjà en cours. Ces résultats illustrent l'engagement fort et coordonné de l'ensemble des partenaires pour mener à bien le programme.

Le financement mobilisé par Action Logement témoigne également de l'accélération du renouvellement urbain dans la région : à ce jour, 56,6 M€ ont été engagés sur les 85 M€ prévus. Par ailleurs Action Logement a contractualisé 392 logements en diversification, dont 76 % seront réalisés par les filiales ESH du Groupe, ainsi que 4 138 droits de réservation locatifs.

Journées Régionales de l'ANRU du Grand Ouest à Tours

Les dernières journées régionales 2024 de l'ANRU ont eu lieu les 2 et 3 décembre à Tours, réunissant les acteurs du renouvellement urbain des régions du Grand Ouest (Bretagne, Centre-Val de Loire, Nouvelle Aquitaine, Pays de la Loire, et ex-Midi Pyrénées).

Ces deux journées ont mis en lumière les grands projets de rénovation urbaine et leur rôle dans la transformation des quartiers prioritaires, avec notamment des visites dans les quartiers du Sanitas (Tours) et de la Rabière (Joué-lès-Tours).

Le Directeur régional Action Logement Centre-Val de Loire a participé à la plénière intitulée « Transformer les quartiers dans la durée pour assurer leur attractivité et leur mixité » présentant les engagements et les réalisations d'Action Logement au titre du NPNRU, au service du logement des salariés.

18

Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) inscrits au NPNRU

426 M €

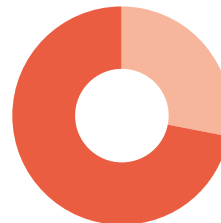
de concours financiers alloués - dont 85 M € de prêts

56,6 M €

de prêts engagés - dont 6,78 M € en 2024

4 138

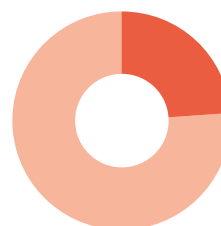
droits de réservation



- Requalification 2 998 · 72 %
- Reconstitution de l'offre 1 140 · 28 %

391

contreparties foncières signées (en nombre de logements)



- Foncière Logement 94 · 24 %
- ESH du Groupe 298 · 76 %



ACCUEILLIR LES SALARIÉS EN QPV : 127 MÉNAGES LOGÉS DANS LES PROGRAMMES NPNRU

L'avancement opérationnel des projets permet à Action Logement de mobiliser les contreparties locatives pour loger les salariés. Ainsi, en 2024, 29 ménages ont été logés dans les programmes de renouvellement urbain de la région, soit 127 depuis le début du NPNRU.



📍 ORLÉANS (45)

VISITE DE QUARTIER AVEC LES ENTREPRISES LOCALES

Le 8 novembre 2024, une cinquantaine d'élus et de chefs d'entreprises ont visité le quartier de La Source à Orléans. À l'initiative de la Direction régionale en partenariat avec Orléans Métropole et en lien avec Territoires d'Industrie, cette visite a permis de démontrer le bénéfice de l'intervention d'Action Logement pour le logement des salariés.

Les travaux de requalification et de reconstruction réalisés dans le quartier, financés par Action Logement à hauteur de 40 %, ont permis d'élargir l'offre de logements, répondant ainsi aux besoins des habitants tout en favorisant la mixité sociale.

A proximité des bassins d'emplois, et notamment les entreprises CILAS, CARGIL ou DELPHARM, les projets du QPV de la Source permettent de contribuer à la redynamisation du territoire et à la vitalité économique locale.



© Valloire Habitat

📍 ORLÉANS (45)

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX AU CŒUR DES PROGRAMMES DE DIVERSIFICATION PORTÉS PAR LE GROUPE : L'EXEMPLE DU PROJET NAO

Le programme naO, porté par Valloire Habitat, a été inauguré le 18 novembre 2024 avec la plantation d'un érable, illustrant l'engagement écologique et paysager du projet.

Ce projet novateur se distingue par l'utilisation de matériaux biosourcés et l'installation de panneaux photovoltaïques, éléments qui lui valent la certification BEE+ Bâtiment Biosourcé Prestaterre Certifications et le label RT 2012 -20 %.

Conçues en harmonie avec la nature, les constructions intègrent des espaces végétalisés et des systèmes de récupération des eaux de pluie, renforçant ainsi leur durabilité.

NaO s'impose comme l'une des initiatives majeures du renouvellement urbain du quartier de l'Argonne, avec un programme ambitieux qui mise sur la mixité sociale : 60 logements en accession et location abordable et une offre commerciale diversifiée.

Ce programme illustre le fort engagement du groupe Action Logement dans une stratégie de responsabilité sociétale des entreprises (RSE). À travers NaO et bien d'autres projets, le groupe s'inscrit pleinement dans la lutte contre le réchauffement climatique en développant des logements à haute performance énergétique, conçus pour réduire leur impact environnemental tout en améliorant le bien-être des habitants. Ce double objectif - allier respect de l'environnement et qualité de vie - reflète une démarche pionnière en matière d'urbanisme durable et d'innovation sociale.

© Action Logement

Grand Est

MONTÉE EN PUISSANCE DES PROGRAMMES DE RENOUVELLEMENT EN RÉGION GRAND EST

En 2024, le montant des prêts engagés par Action Logement dans la région a augmenté significativement, (61M€ de prêts contre 28M€ en 2023). Ce chiffre traduit l'accélération des démarrages opérationnels des projets de renouvellement urbain en Grand Est.

Les terrains obtenus en contrepartie de ces financements permettront la production de plus de 1000 logements, dont 62% en accession sociale par les filiales ESH du groupe Action Logement, et les autres par Foncière Logement pour produire du locatif libre.

Par ailleurs, plus de 10 000 droits de réservations locatifs ont été contractualisés en Grand Est depuis le lancement du NPNRU. Ces droits bénéficieront directement aux salariés de la région.

Portes ouvertes à Nancy

Les 18 janvier et 1er février 2024, Action Logement, en partenariat avec l'Office Métropolitain de l'Habitat du Grand Nancy (OMh), a organisé des portes ouvertes au Cèdre Bleu, bâtiment emblématique du quartier du Plateau de Haye à Nancy.

En présence de représentants de la Ville, de la Métropole du Grand Nancy, d'entreprises locales, ainsi que de salariés et d'habitants, cet événement a permis de visiter un logement témoin et découvrir le futur cadre de vie des locataires et la qualité de la réhabilitation des logements.

▶ [À voir sur youtube.com/
@ActionLogementOfficiel](https://www.youtube.com/@ActionLogementOfficiel)

« L'opération répond aux besoins des salariés puisqu'on est sur une métropole, sur un bassin d'emploi porteur. »

Jérôme DAL BORGIO,
Directeur Général OMh du Grand Nancy

« La transformation du quartier a un impact direct sur notre activité. [...] Ces projets vont être attractifs en termes d'avantages pour nos salariés. »

Anaïs Wary, Cadre RH Colas Nord-Est

42

Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) inscrits au NPNRU

1 048 M €

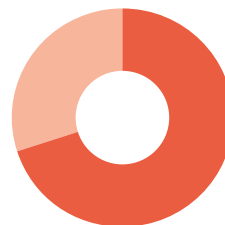
de concours financiers alloués - dont 261 M € de prêts

164,8 M €

de prêts engagés - dont 61 M € en 2024

10 787

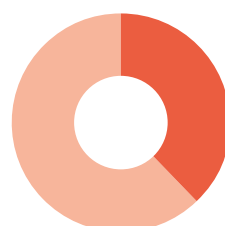
droits de réservation



● Requalification 7 538 · 70 %
● Reconstitution de l'offre 3 249 · 30 %

1 042

contreparties foncières signées (en nombre de logements)



● Foncière Logement 394 · 38 %
● ESH du Groupe 648 · 62 %



ACCUEILLIR LES SALARIÉS EN QPV : 173 MÉNAGES LOGÉS DANS LES PROGRAMMES NPNRU

Depuis le début du programme NPNRU, Action Logement a logé, au premier tour (première mise en location) et en partenariat avec les bailleurs, 124 ménages salariés du secteur privé dans les logements en reconstitution de l'offre NPNRU. 49 ménages salariés ont par ailleurs été logés dans les logements vacants requalifiés.

Ces attributions sont possibles grâce aux contreparties locatives dont dispose Action Logement par le biais du financement des opérations de requalification en milieu vacant et de reconstitution de l'offre NPNRU.



© Plurial Novilia Accession

📍 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE (51)

LANCEMENT D'UN PROGRAMME DE 12 MAISONS EN ACCESSION SOCIALE PAR PLURIAL NOVALIA

Dans le Quartier Prioritaire Sud, plus précisément dans le secteur Verbeau, le bailleur Plurial Novilia Accession portera un projet de logements en accession sociale sur une contrepartie foncière au bénéfice d'Action Logement.

Ce projet, nommé « Les Citadines », situé sur le site d'une ancienne crèche, comprendra 12 maisons, dont 7 T4 et 5 T5 avec une chambre au rez-de-chaussée. Chaque maison disposera d'un jardin à l'arrière, d'un espace vert à l'avant, d'un garage et d'une place de stationnement extérieure. Les logements seront en outre équipés d'une pompe à chaleur.

Plurial Novilia en a obtenu le permis de construire en mars 2024 et prévoit de lancer la phase de commercialisation début 2025, avec une livraison prévue en 2028. Ce programme participera, dès lors, à la diversification des ménages au sein de ce quartier.



© Thomas Devard Photographie

De gauche à droite : Michaël Bosserr, Président du CA de la CAF des Vosges, Laurent Marcos, Directeur de la Direction Départementale des Territoires (DDT) des Vosges, Michel Heinrich, Président de la Communauté d'Agglomération d'Épinal, Patrick Nardin, Maire d'Épinal, Jérôme Orelu, Directeur Général d'Épinal Habitat, Philippe Rhim, Directeur Régional Action Logement Services

📍 ÉPINAL (88)

UN PROGRAMME DE PLANTATION DE MICRO-FORÊTS DANS LES QPV SOUTENU PAR ACTION LOGEMENT

Dans le cadre de la stratégie RSE du Groupe et du fonds Innovation d'Action Logement, la Direction régionale Grand Est a lancé la plantation d'une dizaine de micro-forêts au sein des QPV portant un projet de renouvellement urbain.

Ces micro-forêts, inspirées de la méthode Miyawaki, amélioreront sensiblement le bien-être des salariés de ces quartiers en créant un îlot de fraîcheur tout en les sensibilisant sur les enjeux de la biodiversité.

La première micro-forêt a été plantée dans le quartier du Saut-le-Cerf à Épinal le 16 octobre 2024, en partenariat avec Épinal Habitat qui fêtait son centième anniversaire. Terideal, entreprise spécialisée dans les travaux d'aménagement, a été chargée de la mise en œuvre de cette plantation, réalisée en synergie avec les habitants du quartier, les partenaires et les entreprises locales.

Hauts de France

EN RÉGION HAUTS-DE-FRANCE, L'INTENSIFICATION DES MISES EN CHANTIER SE CONFIRME

En 2024, la phase opérationnelle du NPNRU dans la région Hauts-de-France s'est intensifiée, marquant une année charnière pour le programme. Avec 100% des conventions désormais signées, les efforts se sont concentrés sur la mise en œuvre des opérations de requalification et de reconstitution de l'offre démolie. Cette dynamique s'est traduite par une forte accélération des engagements financiers : plus de la moitié des prêts délivrés par Action Logement a été engagée sur cette seule année.

La grande majorité de ces engagements financiers sur la région a principalement été en faveur des opérations de requalification de logements sociaux (90,4% des prêts engagés en 2024).

Des démolitions emblématiques qui marquent la transformation urbaine dans la région

En 2024, les démolitions dans les QPV de la région ont profondément transformé le paysage urbain.

À Lille-Sud, deux interventions majeures peuvent être soulignées : la démolition d'une barre située rue du Professeur Lamaze, libérant un foncier attribué à Foncière Logement en contrepartie foncière, et celle du 8-40 rue Léon Blum, entamée en juin 2024. Cette dernière ouvrira le quartier sur sa nouvelle ferme urbaine, et permettra l'émergence de nouvelles formes urbaines.

À Dunkerque, le secteur de l'Île Jeanty entre dans une nouvelle phase avec le lancement de la démolition des résidences Bateliers, Chalands et Péniches (110 logements) par Flandre Opale Habitat (filiale Action Logement Immobilier). Ces travaux marquent un tournant dans la transformation de ce quartier, opérée en collaboration avec la Communauté urbaine de Dunkerque et les partenaires institutionnels.

Ces avancées témoignent de l'engagement fort des bailleurs et des partenaires dans le renouvellement urbain, consolidant le rôle de la région Hauts-de-France, berceau de la Participation des Entreprises à l'Effort de Construction (PEEC), comme un territoire de référence en matière de rénovation urbaine.

56

Quartiers Prioritaires
de la politique
de la Ville (QPV)
inscrits au NPNRU

1 638 M €

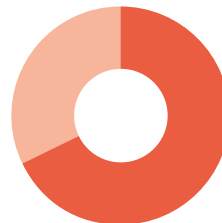
de concours
financiers alloués
-
dont 362 M €
de prêts

216,2 M €

de prêts engagés
-
dont 100,68 M €
en 2024

13 367

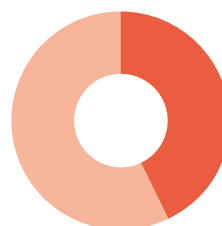
droits de réservation



● Requalification 9 088 · 68 %
● Reconstitution
de l'offre 4 279 · 32 %

1 360

contreparties foncières signées
(en nombre de logements)



● Foncière Logement
582 · 43 %
● ESH du Groupe 778 · 57 %



ACCUEILLIR LES SALARIÉS EN QPV : 233 MÉNAGES LOGÉS DANS LES PROGRAMMES NPNRU

Le Comité Régional Action Logement s'engage pour le lien emploi-logement

Cette année, des Comités Territoriaux ont été organisés dans l'Oise et sur la Côte d'Opale afin d'associer directement les représentants locaux au développement du territoire et de mesurer les impacts concrets des projets de renouvellement urbain.

Le 5 juillet 2024, le Comité Territorial de l'Oise s'est réuni pour une présentation des projets phares du territoire, suivie d'une visite du quartier prioritaire des Musiciens (Clos des Roses) à Compiègne. En présence de la Direction Régionale des Hauts-de-France et du bailleur Clésence (filiale Action Logement Immobilier), les participants ont découvert l'opération de réhabilitation du secteur Hector Berlioz (voir ci-dessous) ainsi qu'un projet ambitieux intégrant 32 logements locatifs sociaux en reconstitution de l'offre, tous deux portés par Clésence.

Ces logements incarnent l'engagement d'Action Logement en faveur du lien emploi-logement et d'une revitalisation urbaine durable.

Les comités territoriaux renforcent la coopération entre les acteurs locaux et illustrent la volonté de dynamiser les territoires tout en répondant aux besoins des habitants.

Compiègne - Secteur Hector Berlioz : réhabilitation thermique de 144 logements, incluant la rénovation intérieure, le ravalement des façades, et l'amélioration du cadre de vie des résidents avec l'ajout d'espaces extérieurs.



© Clésence



© Alexis Delespierre

📍 DUNKERQUE (59)

RÉSIDENCE NADIA FARISSI - ADOMA

Le 19 décembre 2024, a été inaugurée la résidence sociale « Nadia Farissi » par ADOMA à Dunkerque. Cette résidence a été financée en partie dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie, au titre de la convention signée avec la CUD. La résidence de 70 logements, dont une partie sera réservée par Action Logement au profit des salariés des entreprises, propose un cadre de vie agréable. Au rez-de-chaussée, la résidence offre des locaux communs et deux commerces de proximité qui viennent animer le quartier. Des salles permettent l'organisation d'ateliers, soutenant ainsi l'intégration sociale et professionnelle des habitants. Par ailleurs, la résidence certifiée BEE+ et E2C1 garantit une faible consommation énergétique et un confort acoustique optimal pour les résidents.

📍 VALENCIENNES (59)

CHASSE ROYALE, RECONSTITUTIONS SUR SITE - SIGH

En 2024, le bailleur SIGH a livré deux opérations de reconstitution de 90 logements sociaux dans le QPV Chasse Royale à Valenciennes sur les lots Parc Est et Lompriez-Jonas. Le lot Parc Est, donnant sur le parc, offre des vues agréables pour les futurs habitants depuis des espaces extérieurs généreux. Le lot Lompriez-Jonas, situé à proximité d'un équipement scolaire récemment rénové, partage la même écriture architecturale. Action Logement a contribué au financement des deux opérations et est réservataire de 16 logements dans ces résidences pour permettre à des salariés des entreprises de bénéficier de logements neufs, qualitatifs et abordables.

Île-de-France

2024, AU CŒUR DE LA PHASE OPÉRATIONNELLE DU NPNRU

La région Île-de-France, qui concentre le volume le plus important de concours financiers, a été marquée par un montant important d'engagements financiers, révélateur de la transformation en cours des QPV.

En effet, sur l'année 2024, 180 M€ de prêts ont été engagés sur les opérations de reconstitution de l'offre démolie et de requalification de logements locatifs sociaux, soit près d'un tiers des prêts engagés à fin 2024. Au total, 587,6 M€ ont été engagés, c'est-à-dire près de la moitié de l'allocation en prêts Action Logement sur la région.

Les contreparties foncières contractualisées par les opérateurs d'Action Logement, et notamment la Foncière Logement, constituent également une forte contribution du groupe à la création de logements sur le territoire francilien. À fin 2024, ce chiffre s'élevait à près de 9 000 logements, dont les travaux ont déjà débuté pour certains.



ACCUEILLIR LES SALARIÉS EN QPV : 255 MÉNAGES LOGÉS DANS LES PROGRAMMES NPNRU (MILIEU VACANT ET NEUF)

Ces attributions se sont faites sur le premier d'opérations neuves de reconstitutions de l'offre ou de requalifications en milieu vacant, sur 36 commune, par 26 bailleurs sociaux différents, illustrant l'engagement porté par l'ensemble des partenaires dans la transformation du parc social.

Il est important de noter que la majorité des droits de réservations seront mobilisés au sein des opérations de requalification en milieu occupé.

Au total, 45 000 logements sociaux vont être réhabilités au sein de l'ensemble des QPV NPNRU de la région. Ces réhabilitations fourniront plus de 16 000 droits de réservation. Ils seront complétés par plus de 7 000 droits générés par les opérations de reconstitution de l'offre démolie.

Ces droits de réservation sont un outil favorisant l'accès au logement des salariés, dans une région où la tension locative est extrêmement forte. Ils favorisent également la mixité sociale dans les QPV.

99

Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) inscrits au NPNRU

5 019 M €

de concours financiers alloués - dont 1 377 M € de prêts

587,6 M €

de prêts engagés - dont 180 M € en 2024

23 786

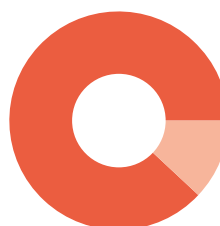
droits de réservation



- Requalification 16 161 · 68 %
- Reconstitution de l'offre 7 625 · 32 %

8 951

contreparties foncières signées (en nombre de logements)



- Foncière Logement 7 837 · 88 %
- ESH du Groupe 1 114 · 12 %



© Valerio Vincenzo / Paris Habitat

📍 PARIS 18 (75)

ENGAGEMENT DE LA RÉHABILITATION DE LA TOUR DES POISSONNIERS - PARIS HABITAT

Immeuble marquant fortement le paysage urbain du nord de Paris, la tour des Poissonniers, construite en 1959 par l'architecte Raymond Lopez, fera l'objet d'une restructuration lourde, cofinancée dans le cadre du NPNRU et du projet des Portes du 18ème.

En effet, les logements sociaux vieillissants vont laisser place à des logements étudiants et jeunes actifs, répondant à la problématique de logement à bas coût des jeunes, sur le territoire parisien et la petite couronne. Des locaux partagés ouvriront la possibilité à une offre de co-living.

En prenant en compte les enjeux de qualité de l'air de confort acoustique, cette transformation a pour ambition de s'adapter à la demande en petites typologies, particulièrement prégnante dans le bassin économique francilien.

En 2024, 3,5 M€ de concours financiers ont été engagés pour cette opération, dont 2,5 M€ de prêts Action Logement.

En contrepartie, le groupe bénéficiera de 19 droits uniques, au bénéfice des salariés du territoire.

La livraison de cette opération est prévue pour le 4^e trimestre 2025.



© OPH Drancy

📍 DRANCY (93)

LIVRAISON RUE MAX JACOB - OPH DRANCY

Livrée en juin 2024 au titre de la reconstitution de l'offre sur l'EPT Paris Terres d'Envol, cette opération de 55 logements locatifs sociaux mixtes (PLAI-PLUS-PLS), dont 43 financés au titre du NPNRU, a bénéficié de 1,5 M€ de concours financiers ANRU, dont 1 M€ de prêts bonifiés Action Logement.

Localisée rue Max Jacob, à proximité de la future gare Bobigny-Drancy de la ligne 15 du Grand Paris Express, cette opération en R+3 portée par l'OPH de Drancy présente de nombreux atouts.

En effet, les logements et leurs locataires bénéficient d'espaces végétalisés, privatifs ou communs, avec des jardins partagés. Des matériaux durables comme le bois ont été utilisés et la toiture accueille des panneaux photovoltaïques. Le bâtiment sera également raccordé au réseau urbain géothermique.

Cette opération génère 11 droits de réservation. Sur l'année 2024, 4 ménages y ont été logés par Action Logement lors de l'entrée dans les lieux.

Il est nécessaire de souligner l'importance de ces attributions, situés dans la zone d'attractivité économique de l'aéroport de Roissy et des nombreuses zones d'activité du secteur.

Cette opération démontre l'intérêt des projets NPNRU dans le lien emploi-logement, en proposant des logements neufs dans des secteurs où la tension locative est particulièrement forte.

Normandie

2024 VOIT LA CONSOLIDATION DE LA PHASE OPÉRATIONNELLE EN NORMANDIE

La consolidation de la phase opérationnelle en 2024 s'illustre avec les 46 M€ de prêts engagés en Normandie au 31 décembre (sur les 72 M€ alloués), dont 12 M€ sur la seule année 2024. Ces prêts accompagnent la mise en œuvre des opérations de requalification et de reconstitution de l'offre.

En contrepartie de ces financements, Action Logement obtient près de 3 500 droits de réservations locatifs pour loger les salariés des entreprises locales.

Quant aux contreparties foncières contractualisées à fin 2024 pour les opérateurs du Groupe afin de diversifier l'offre de logement dans les QPV et favoriser la mixité sociale, elles permettront de produire 339 logements, dont 215 (63%) en accession sociale par les filiales ESH d'Action Logement Immobilier, et 124 (37%) en loyer libre par Foncière Logement.

Tout au long de l'année, Action Logement valorise son intervention au titre du renouvellement urbain et son rôle de partenaire principal du lien emploi-logement en participant notamment à des événements locaux (cf. inauguration ci-contre).



ACCUEILLIR LES SALARIÉS EN QPV : 56 MÉNAGES LOGÉS DANS LES PROGRAMMES NPNRU

Ce chiffre reprend les attributions locatives recensées dans les réhabilitations NPNRU en milieu vacant et dans les opérations de reconstitution de l'offre démolie. Il peut être lu comme un marqueur supplémentaire du basculement du dispositif vers une sortie de terre des premières opérations et devrait voir sa progression se poursuivre avec force en 2025.

Les logements proposés par Action Logement en 2024 se composent de PLA1 (23) et de PLUS (33).

Sur la région, c'est la Métropole de Rouen qui compte le plus de ménages salariés logés (48 en 2024).

22

Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) inscrits au NPNRU

383 M €

de concours financiers alloués - dont 72 M € de prêts

46 M €

de prêts engagés - dont 12 M € en 2024

3 483

droits de réservation



- Requalification 2 454 · 73%
- Reconstitution de l'offre 1 029 · 27%

339

contreparties foncières signées (en nombre de logements)



- Foncière Logement 124 · 37%
- ESH du Groupe 215 · 63%



© Action Logement

📍 DARNÉTAL (76)

INAUGURATION DE LA RÉSIDENCE DU PARC ROBE

Le 11 septembre 2024 a eu lieu l'inauguration de la Résidence du Parc du Robec à Darnétal, chantier de réhabilitation mené par Logeo Seine de septembre 2021 à avril 2024.

645 logements, répartis dans 14 bâtiments, ont été entièrement rénovés dans le cadre du NPNRU. Les immeubles datant des années 60 sont désormais mieux isolés : sur le plan de la performance énergétique, ils passent de la classe E à C. Les façades ont été embellies et 19 cages d'ascenseur ont été créées dans cinq bâtiments.

Pour désenclaver le quartier et créer une respiration, 20 logements ont été démolis. Un jardin traversant a été aménagé, symbole du renouveau du quartier. Action Logement a participé au financement de ce projet de Renouvellement Urbain à hauteur d'1,8M€ en prêts.

L'inauguration s'est déroulée en présence notamment de : Joachim Moyse, Vice-président de la Métropole Rouen Normandie ; Christian Lecerf, Maire de Darnétal ; Mathias Levy-Noguères, Directeur général de Logeo Seine ; Agnès Beaucamp, Responsable Investissements Partenariats Bailleurs Action Logement et Claire-Fanny, Chargée de relations entreprises Action Logement.

© Action Logement



📍 VAL-DE-REUIL (76)

INAUGURATION DU NOUVEL ÉCOQUARTIER APRÈS LA RÉHABILITATION DE 83 LOGEMENTS

Le 7 octobre 2024, la commune de Val-de-Reuil a célébré l'inauguration de son nouvel écoquartier, marquée par l'achèvement de la réhabilitation de 83 logements situés dans les quartiers Le Hameau de l'Andelle et Les Cascades.

Porté par SILOGE et financé dans le cadre du NPNRU, ce projet a permis d'améliorer le confort des habitants tout en réduisant leur empreinte énergétique. Ainsi, grâce à une isolation renforcée, l'étiquette DPE des logements passe de D à B, offrant un meilleur confort thermique. La rénovation des façades et l'aménagement des espaces extérieurs contribuent également à une amélioration globale du cadre de vie.

L'inauguration a réuni de nombreuses personnalités locales et acteurs du projet, soulignant l'importance de cette transformation pour le bien-être des résidents et le développement durable de la commune. Étaient présents, notamment : Bernard Leroy, Président de l'Agglomération Seine-Eure, Marc-Antoine Jamet, Maire et Conseiller Départemental de Val de Reuil, Nicolas Lebas, Sous-Préfet des Andelys, Louis Choain, Président de SILOGE, Peggy Abert, Directrice général de SILOGE, Régis Cavillon, Membre du Comité régional Action Logement Normandie, Valérie Magère, référente relations entreprises ALS Normandie

Nouvelle Aquitaine

EN 2024, UN AVANCEMENT SIGNIFICATIF DES PROJETS NPNRU EN NOUVELLE-AQUITAINE

En 2024, la phase opérationnelle du NPNRU en Nouvelle-Aquitaine a connu une accélération significative, faisant de cette année un tournant pour le programme.

L'accent a été mis sur la requalification des quartiers et la reconstruction de l'offre de logements démolis. Cette dynamique a entraîné une forte hausse des engagements financiers : depuis le début du programme 66 M € de prêts ont été engagés par Action Logement, dont 17 M € en 2024 (soit près de 25%).

Par ailleurs, les engagements de prêts d'Action Logement dans la région ont principalement soutenu les opérations de requalification de logements sociaux (78 % des prêts 2024).

Les concours financiers ont permis au Groupe de contractualiser sur la région 3 712 droits de réservations.

Au titre des contreparties foncières, Action Logement réalisera 506 logements, partagés entre Foncière Logement et les filiales ESH du Groupe, notamment NOALIS, DOMOFRANCE et IAA.

En 2024, Action Logement a également valorisé son intervention au titre du renouvellement urbain en participant à des événements d'envergure (tels que l'inauguration de la résidence Schuman sur Poitiers ou encore la visite du chantier du groupe scolaire Kergomard à Angoulême) ou en développant des partenariats avec les collectivités.

Les journées régionales du Grand Ouest le 3 décembre 2024

La dernière étape des journées régionales de l'ANRU a réuni fin 2024 les acteurs du renouvellement urbain du Grand Ouest (dont la Nouvelle-Aquitaine) à Tours.

Les ateliers ont permis de rassembler les acteurs autour des enjeux de diversification avec l'intervention de la coopérative HLM Le Col qui, en Nouvelle-Aquitaine, propose des montages innovants, notamment des opérations en Bail Réel Solidaire ou SCI-APP (Accession Progressive à la Propriété).

21

Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) inscrits au NPNRU

357 M €

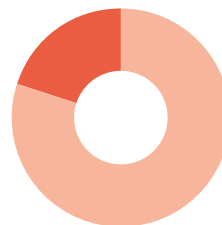
de concours financiers alloués - dont 93 M € de prêts

66 M €

de prêts engagés - dont 17,2 M € en 2024

3 712

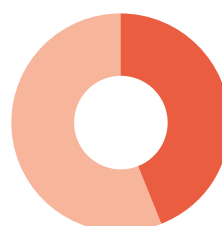
droits de réservation



- Requalification 732 · 20 %
- Reconstitution de l'offre 2980 · 80 %

506

contreparties foncières signées (en nombre de logements)



- Foncière Logement 222 · 44 %
- ESH du Groupe 284 · 56 %



ACCUEILLIR LES SALARIÉS EN QPV : 115 MÉNAGES LOGÉS DANS LES PROGRAMMES NPNRU

Les enjeux du lien emploi-logement sur le territoire de Bordeaux Métropole

Le 04 décembre 2024, une convention cadre de territoire a été signée entre Bordeaux Métropole et Action Logement dont l'un des engagements vise à réaliser des actions communes de communication en faveur des entreprises et de leurs salariés. Ces actions s'inscrivent dans une volonté de favoriser le retour des ménages salariés et des jeunes actifs dans les quartiers prioritaires politique de la Ville dans une perspective plus globale de mixité sociale durable.



📍 ANGOULÊME (16)

VISITE DU QUARTIER PRIORITAIRE BEL-AIR GRAND FONT

La visite du quartier Bel-Air a eu lieu le 5 décembre, en amont de la revue de projet, ce qui a permis de faire le tour des opérations de démolitions à venir notamment la barre Eglantines et la démolition de l'emblématique bâtiment KERRIAS dont l'intervention est prévue courant 2026. Le cœur de la programmation urbaine est situé autour du groupe scolaire qui est actuellement en chantier.

Cette visite s'est tenue en présence du préfet et du sous-préfet, du Département, de la délégation régionale et nationale d'Action Logement, de l'ANRU, de NOALIS, de LOGELIA, de la Ville, de l'agglomération du Grand Angoulême et du conseil citoyen.

Chantier en cours de l'équipement du groupe scolaire, Angoulême, décembre 2025 © ANRU



La résidence Anglas livrée dans le quartier de Saragosse © Pau Béarn Habitat

📍 PAU (64)

LIVRAISON D'UNE OPÉRATION SUR LE QUARTIER PRIORITAIRE DE SARAGOSSE

La résidence Anglas, située au rue du 8 mai 1945 à Pau, est un ensemble de 112 logements géré par Pau Béarn Habitat. Construite initialement en 1967, elle a bénéficié d'une réhabilitation complète entre janvier 2023 et septembre 2024. Les travaux ont notamment porté sur la rénovation des parties communes, incluant les halls d'entrée, les cages d'escaliers et les paliers, avec une attention particulière à l'éclairage et aux finitions. Cette réhabilitation vise à améliorer le confort des résidents et à moderniser les infrastructures pour répondre aux normes actuelles.

Cette livraison intervient après celle de nombreuses résidences sur le quartier, en particulier la résidence Saragosse I et II (2023), Ansabère (2023) et la Tour des Fleurs (2022). Elle marque une étape importante dans le projet de renouvellement urbain du quartier de Saragosse.

Occitanie

L'ANNÉE 2024 CONFIRME L'ACCÉLÉRATION DE LA PHASE OPÉRATIONNELLE DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

En Occitanie, sur les 186 millions de prêts bonifiés Action Logement contractualisés dans les conventions NPNRU, plus de la moitié est aujourd'hui décaissée, soit un fort volume de 96 millions d'euros, confirmant l'accélération opérationnelle des projets.

1180 équivalents logements pour la mixité sociale en QPV

Les terrains obtenus par le groupe Action Logement en contrepartie du financement du programme visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés. Ainsi, au titre des contreparties foncières, le groupe Action Logement dispose en Occitanie d'un potentiel de 1180 équivalents logements contractualisés sur 15 QPV, dont 59% seront réalisés par Foncière Logement pour du locatif libre et 41% en accession sociale à la propriété par les trois filiales du groupe actives sur le territoire (PROMOLOGIS, 3F Occitanie et La Cité Jardins).

Les contreparties locatives se portent quant à elles à 7 819 droits de réservation, dont 60% au titre des prêts apportés aux opérations de requalification de logements locatifs sociaux.

De plus en plus nombreuses à sortir de terre (cf. ci-contre à Pamiers et à Toulouse), les opérations transforment les quartiers, et permettent de proposer des logements de qualité aux salariés d'entreprises locales



© Fresh Architecture

30

Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) inscrits au NPNRU

946 M €

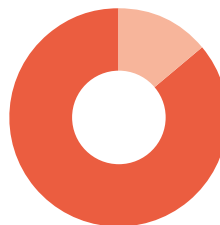
de concours financiers alloués - dont 186 M € de prêts

130,2 M €

de prêts engagés - dont 38,2 M € en 2024

7 819

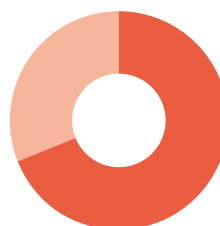
droits de réservation



● Requalification 4 754 · 60%
● Reconstitution de l'offre 3 065 · 40%

1180

contreparties foncières signées (en nombre de logements)



● Foncière Logement 693 · 59%
● ESH du Groupe 587 · 41%

À gauche : Résidence de 57 logements réalisée par Foncière Logement dans le ZAC Empalot à Toulouse NF Habitat HQE · travaux démarrés en 2024 · Opérateur : Demathieu et Bard Immobilier · Architecte : Fresh Architecture.



ACCUEILLIR LES SALARIÉS EN QPV : 232 MÉNAGES LOGÉS DANS LES PROGRAMMES NPNRU

À l'été 2024, Action Logement Services et France Travail ont signé en Occitanie la convention régionale de partenariat visant à agir ensemble pour l'emploi. Une attention particulière est accordée aux QPV afin de mettre en œuvre des dispositifs innovants visant à :

- Fluidifier la mobilité professionnelle des actifs ;
- Promouvoir des actions à destination des publics les plus éloignés de l'emploi et du logement, en lien avec les bailleurs ;
- Capitaliser sur les bonnes pratiques afin d'apporter une réponse concrète aux besoins des entreprises et des publics cibles.



© OPH de l'Ariège

📍 PAMIERS (09)

INAUGURATION « LE CLOS DES CENDRESSES », OPÉRATION MIXTE POUR LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE DE L'OPH DE L'ARIÈGE

Livré en décembre 2024, ce projet comporte 23 logements locatifs sociaux (7 PLUS et 16 PLAI), reconstituant une offre sociale démolie de 79 logements à la Gloriette. C'est le second projet, après les 27 logements de l'avenue Pierre-Sémard, qui vient répondre aux obligations en matière de reconstitution. L'opération, mixte, présente également dans le même îlot 10 logements en accession sociale à la propriété (PSLA). Ainsi, répondant aux enjeux de rééquilibrage de l'offre sociale hors QPV et de diversification de logements en typologie, morphologie et publics cibles, ce programme situé dans un quartier résidentiel en proximité du centre-ville, est une réponse concrète et adaptée aux besoins des salariés du territoire : 23 familles locataires et 4 familles accédantes l'ont d'ores et déjà investi.



© Toulouse Métropole Habitat

📍 TOULOUSE (31)

RÉHABILITATION BBC DE LA RÉSIDENCE « LES PRADETTES » DE TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT AU GRAND MIRAIL

Inaugurée en juillet 2024 après presque 2 ans de travaux, cette requalification d'ampleur réalisée en site occupé répond à plusieurs objectifs : améliorer la performance énergétique du bâti, le confort et le cadre de vie des habitants et assurer la sécurité des personnes et des biens.

La rénovation de ce grand ensemble de 213 logements a considérablement amélioré son efficacité énergétique, obtenant une étiquette DPE B et le label BBC rénovation certifié par Prestaterrre. Les travaux de ravalement incluent une meilleure isolation des façades et des toitures, ainsi que le remplacement des allèges en bois par des modules en béton cellulaire, offrant une relecture architecturale du site qui concourt à sa déstigmatisation. De nouveaux équipements économes en énergie et en eau ont été également installés.

Le programme global intègre également l'adaptation de 24 logements pour les seniors.

Les halls ont été rénovés avec des portes palières neuves et des éclairages intelligents. À l'extérieur, des clôtures et des cheminements piétons ont été créés pour plus de tranquillité et d'intimité, et l'éclairage a été amélioré pour sécuriser les accès nocturnes. Des locaux pour les vélos et deux-roues motorisés ont également été ajoutés pour faciliter les déplacements en toute sécurité.

Outre-Mer

2024 : LE DÉBUT DE LA PHASE OPÉRATIONNELLE

Avec la signature de la convention de Matoury en Guyane, 2024 voit la fin de la phase de contractualisation du NPNRU en Outre-Mer, marquant le passage vers une phase plus opérationnelle.

Le NPNRU en Outre-Mer

Le NPNRU en Outre-Mer est financé à hauteur de 502 M€, alloués en subvention par l'ANRU. En contrepartie de sa contribution (72% du budget de l'ANRU), Action Logement obtient 2 226 droits de réservation locatifs à destination des salariés ainsi que des terrains pour développer la mixité sociale dans les QPV :

- 153 M€ à la Réunion investis au sein de 8 quartiers prioritaires, avec 257 logements conventionnés en contreparties foncières
- 127 M€ investis en Guadeloupe au sein de 3 quartiers prioritaires avec 311 logements conventionnés en contreparties foncières
- 111 M€ investis en Guyane au sein de 8 quartiers prioritaires avec 90 logements conventionnés en contreparties foncières
- 72 M€ investis à Mayotte au sein de 4 quartiers prioritaires avec 188 logements conventionnés en contreparties foncières
- 53 M€ investis en Martinique au sein de 3 quartiers prioritaires avec 89 logements conventionnés en contreparties foncières

Au-delà de sa participation financière, Action Logement s'inscrit dans une démarche volontariste et pro-active pour accompagner la requalification des quartiers NPNRU et valoriser son rôle de partenaire principal du lien emploi-logement, notamment lors des différents événements (cf. ci-contre).

26

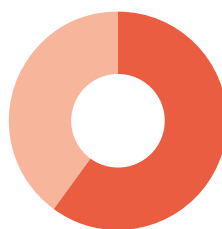
Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) inscrits au NPNRU

502 M €

de concours financiers alloués

2 226

droits de réservation



- Requalification 1440 · 60%
- Reconstitution de l'offre 786 · 40%

944

contreparties foncières signées (en nombre de logements)



- SIKOA 311
- SHLMR 266
- ALMA 188
- SIFAG 90
- OZANAM 89



ACCUEILLIR LES SALARIÉS EN QPV : 19 MÉNAGES LOGÉS DANS LES PROGRAMMES NPNRU.

Ce chiffre reprend les placements recensés dans les réhabilitations NPNRU en milieu vacant et dans les opérations de reconstitution de l'offre. Il peut être lu comme un marqueur supplémentaire du basculement du dispositif vers une sortie de terre des premières opérations et devrait voir sa progression fortement augmenter en 2025.

En 2024, c'est à La Réunion qu'il y a eu le plus de salariés logés dans les QPV (16 attributions). Les logements proposés par Action Logement en 2024 sont 11 LLTS et 5 LLS.



© Action Logement

📍 MARTINIQUE, FORT DE FRANCE

LIVRAISON DE CHALBARI ET MACADAM

2 résidences livrées et inaugurées par OZANAM (filiale Action Logement Immobilier) dans le centre-ville de Fort de France viennent compléter et diversifier l'offre locative sur la commune.

La Résidence Chalvari avec 25 logements locatifs sociaux en face du marché de Fort-de-France, et la Résidence Macadam avec 9 logements intermédiaires sur le boulevard Général de Gaulle.

Le Maire de la Ville de Fort-de-France, Didier Laguerre, a rappelé que 80% de la population martiniquaise est éligible au logement social et que Fort-de-France est la commune la plus demandée (12000 demandeurs).



© Action Logement

📍 LA RÉUNION, SAINT-DENIS

OPÉRATION DE DIVERSIFICATION

En 2024 a été livrée une opération de logements locatifs libres portée par Foncière Logement dans le cadre des contreparties foncières du PNRU. Le projet est situé dans le quartier des Camélias, sur les hauteurs de Saint-Denis de la Réunion.

Il s'agit de 2 bâtiments de R+3 à R+5, avec 60 logements collectifs (21 T2 ; 24 T3 ; 12 T4 ; 3 T5), et 87 places de stationnements (71 en sous-sol et 16 en extérieur). Chaque logement possède des varangues (galeries en façade, typique de l'architecture créole).

📍 LA RÉUNION

« CONSTRUIRE ENSEMBLE LES QUARTIERS DE DEMAIN » : JOURNÉES RÉGIONALES DE L'ANRU Océan Indien .

Les 19 et 20 juin à La Réunion, a eu lieu la 6^{ème} étape des Journées Régionales de l'ANRU pour l'Océan Indien (La Réunion et Mayotte) sur le thème « Construire ensemble les quartiers de demain ».

Au travers de plusieurs interventions (dont celles de Gilles Warro, président du Comité Territorial de la Réunion, Sylvine Florentin, Directrice de projets ALS et Valérie Lenormand, Directrice Générale de la SHLMR), Action Logement, premier financeur du programme, a porté la voix du Groupe sur les enjeux du NPNRU : soutenir le développement et la réhabilitation d'une offre de logement abordable ; renforcer la mixité sociale ; renforcer l'attractivité et la cohésion sociale des territoires ; renforcer le lien emploi-logement.

Des visites de Quartier Vauban/ Bauvet à Saint-Denis et à Saint-André ont été organisées.

Pays de la Loire

L'ANNÉE 2024 A CONFIRMÉ L'ACCÉLÉRATION DES REQUALIFICATIONS DES LOGEMENTS SOCIAUX

L'année 2024 a marqué une nette accélération dans la requalification des logements sociaux, avec 87% des opérations engagées fin décembre 2024, contre 67% en janvier 2024. Cette progression, qui se traduit par 34 M€ de prêts engagés par Action Logement en 2024, s'explique en grande partie par la maturité des projets dans la région ligérienne (l'une des premières régions à s'être engagée dans le programme) mais également par la proximité des échéances réglementaires (la date limite des engagements est fixée au 30 juin 2026), et la fin du régime du label HPE 2009 au 31 décembre 2024.

En 2025, le secteur entre dans une nouvelle ère avec l'entrée en vigueur du label BBC 2024, qui impose des standards environnementaux plus exigeants. Action Logement s'est distinguée par son soutien à des réhabilitations ambitieuses, axées sur la performance énergétique et le respect de l'environnement. Ainsi, une large part des opérations soutenues ont une étiquette A ou B et sont labellisées BBC Rénovation ou HPE ce qui témoigne de l'engagement du Groupe à réduire l'empreinte écologique tout en améliorant le confort des habitants.

Les filiales ESH du groupe engagées dans la reconstitution de l'offre

La reconstitution de l'offre démolie a également enregistré une dynamique significative en 2024, avec plus de 70% des opérations engagées et une vingtaine d'entre elles déjà livrées dans la région. Parmi ces réalisations, Podeliha, filiale d'Action Logement Immobilier, a livré 10 logements à Saint-Lambert-la-Potherie (Angers Métropole) en réponse aux démolitions dans le QPV de Montplaisir.

Podeliha a également posé la première pierre de l'opération Grange Rouge, dans l'écoquartier des Échats III à Beaucozéz, qui prévoit la construction de 28 logements en accession, dont 20 en reconstitution de l'offre (convention NPNRU Angers Métropole).

On peut également noter le démarrage en novembre 2024 de la commercialisation de 6 logements en accession PSLA réalisés par la filiale Axeliha à Allonnes (Le Mans Métropole), qui permet de diversifier l'offre de logements et d'accompagner le parcours résidentiel des salariés.

20

Quartiers Prioritaires
de la politique
de la Ville (QPV)
inscrits au NPNRU

368 M €

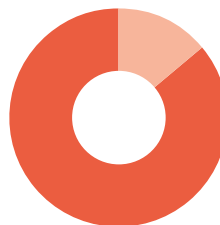
de concours
financiers alloués
-
dont 115 M €
de prêts

93,7 M €

de prêts engagés
-
dont 34,7 M €
en 2024

6 218

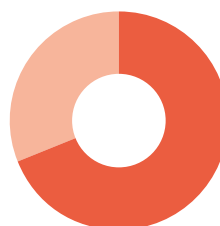
droits de réservation



- Requalification 5236 · 86%
- Reconstitution de l'offre 982 · 14%

483

contreparties foncières signées
(en nombre de logements)



- Foncière Logement 334 · 69%
- ESH du Groupe 149 · 31%



ACCUEILLIR LES SALARIÉS EN QPV : 332 MÉNAGES LOGÉS DANS LES PROGRAMMES NPNRU

Le placement des salariés a doublé en 2024 à Nantes

Avec 6 215 réservations contractualisées au titre du NPNRU Nantes Métropole (5 236 au titre des réhabilitations et 979 au titre des reconstitutions), le passage de la gestion en flux des droits de réservations locatives a permis d'augmenter les attributions de logements à Nantes entre 2023 et 2024.

Ce rythme d'attribution s'accompagne d'une stratégie de commercialisation spécifique permettant de faciliter le placement des logements en QPV au travers : des conseillers locatifs dédiés, l'outil Al'in et le site vitrine ainsi qu'une campagne d'e-mailing à destination des entreprises, y compris pour les programmes en accession.



© SOGEA © ALTERESCO

📍 SAINT HERBLAIN (44)

RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE MOULIN DU BOIS.

Construite en 1968, la résidence comprenait 301 logements sociaux répartis sur six bâtiments, caractéristique des années 60. Située dans la partie ouest du quartier de Bellevue, à Saint-Herblain, la résidence bénéficie d'une localisation privilégiée, proche des espaces verts, de la zone commerciale de la ville et du centre de Nantes. Cette réhabilitation lourde, notamment sur le plan énergétique, menée par Atlantique Habitations a permis à tous les logements de passer d'une étiquette DPE D à une étiquette A. Une importante rénovation des façades et des logements a été réalisée avec 36 extensions de balcons ainsi que 246 panneaux photovoltaïques installés en canopée. Depuis la fin des travaux, cinq salariés ont pu bénéficier d'un logement.



© Simon Guienne pour Silène Habitat

📍 SAINT-NAZAIRE (44)

CONSTRUCTION DU HAMEAU DE JADE.

Porté par Silène Habitat dans le cadre de la reconstitution de l'offre, ce projet résidentiel comprend 15 logements, dont 11 appartements en R+2 autour d'une coursive et 4 pavillons individuels. Un sous-sol accessible depuis la rue Baudelaire offre 18 places de stationnement et 5 celliers. Chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif : jardin, loggia ou terrasse. Situé à proximité de bassins d'emploi dynamiques (tertiaire, industrie, services), le projet bénéficie d'une localisation stratégique, offrant un accès rapide aux zones économiques et commerciales.

📍 ALLONNES - LE MANS MÉTROPOLÉ (72)

LA POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE DE L'ÎLOT A, QUARTIER CHAOUÉ PERRIÈRES.

Le vendredi 29 novembre 2024 a eu lieu la pose de la première pierre de l'Îlot A dans le QPV de « Chaoué Perrières » à Allonnes en présence de l'ensemble des partenaires du programme. Cet événement marque le début d'un projet emblématique qui redessine et transforme en profondeur le centre-ville. Plusieurs partenaires et acteurs locaux du NPNRU ont témoigné de l'importance que joue Action Logement dans le programme non seulement en tant que financeur principal mais également en tant qu'acteur essentiel de la mixité sociale dans ces quartiers.

« Cela doit nous permettre d'ajouter des atouts pour accueillir une nouvelle population, tout en permettant à celles et ceux qui habitent de voir l'évolution [du quartier] et de pouvoir changer de logement. »

Gilles Leproust, Maire d'Allonnes

Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse

LES PROJETS AU CŒUR DE LA PHASE OPÉRATIONNELLE

Le territoire de PACA-Corse est caractérisé par une hétérogénéité des projets, allant des grands ensembles des métropoles marseillaises et niçoises aux centres-villes anciens de Tarascon ou Grasse. Les projets de la Métropole Aix Marseille Provence concentrant la grande majorité des investissements, c'est naturellement vers ce territoire que sont fléchés une grande partie des concours financiers alloués.

Mais c'est l'ensemble de PACA-Corse qui est aujourd'hui engagé dans la transformation de ses quartiers. L'année 2024 a permis d'atteindre un engagement de plus 100 M€ de prêts bonifiés par Action Logement, soit près de la moitié des prêts alloués sur les deux régions. Ce chiffre témoigne d'une accélération de plus en plus forte de la phase opérationnelle, nous rapprochant un peu plus des objectifs fixés collectivement dans le cadre du NPNRU.

Cette phase opérationnelle est notamment permise par l'avancée de la contractualisation (34 conventions signées contre 26 fin 2023), qui se traduit dans le nombre de contreparties foncières signées au bénéfice des opérateurs du Groupe : en 2024 ces terrains représentent plus de 1 400 logements, contre 870 il y a un an.

De même, les droits de réservation locatifs obtenus en contrepartie des prêts pour le financement des opérations de requalification et de reconstitution ont doublé en 2024, et certains ont déjà pu être mobilisés pour loger des salariés.

En effet, les premières livraisons en reconstitution de l'offre, qu'elles soient sur site ou hors site, ont permis à Action Logement d'enclencher ses missions d'apport en mixité, à travers ses attributions (cf. ci-contre).

Il est intéressant de noter que, sur la région, ces opérations de reconstitution se réalisent souvent en acquisition-amélioration, permettant de requalifier le patrimoine existant en limitant l'artificialisation des sols, tout en offrant aux salariés des cadres de vie dynamiques.

35

Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) inscrits au NPNRU

1159 M €

de concours financiers alloués - dont 262 M € de prêts

103 M €

de prêts engagés - dont 48 M € en 2024

6 302

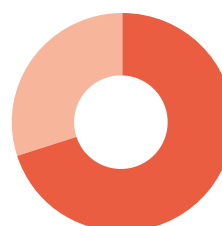
droits de réservation



- Requalification 4 057 · 64 %
- Reconstitution de l'offre 2 245 · 36 %

1 429

contreparties foncières signées (en nombre de logements)



- Foncière Logement 1 029 · 72 %
- ESH du Groupe 400 · 28 %



ACCUEILLIR LES SALARIÉS EN QPV : 35 MÉNAGES LOGÉS DANS LES PROGRAMMES NPNRU

Ce volume est amené à augmenter de manière exponentielle, au fur et à mesure de l'accélération des engagements et des livraisons.

Au total ce sont 6 302 droits de réservations qui seront mis au bénéfice des salariés sur les deux régions, leur permettant d'accéder à des logements neufs ou réhabilités.



📍 MANOSQUE (04)

INAUGURATION DE L'OPÉRATION LES TERRASSES DES EMBARRADES.

Dans la poursuite des objectifs liés à la reconstitution et au rééquilibrage de l'offre de logement social, environ 6 000 logements vont être produits sur PACA-Corse, en construction neuve ou en acquisition-amélioration.

Ainsi, le projet des Terrasses des Embarrades à Manosque, porté par le bailleur Habitats de Haute-Provence, a été inauguré en septembre en présence de Camille Galtier, maire de Manosque et Président de Durance-Lubéron-Verdon Agglomération, et Martine Corso, vice-présidente du Comité Régional Action Logement Paca-Corse.

Cette opération de 48 logements, dont 11 financés au titre de la reconstitution de l'offre, bénéficie d'un financement de 99 000 € en subventions et 124 300 € en prêts. 4 logements sont réservés à Action Logement pour loger les salariés des entreprises du territoire.



📍 PORT-DE-BOUC (13)

INAUGURATION DE LA RÉSIDENCE « LES COMTES »

Lancée en 2022, cette vaste opération de réhabilitation de 401 logements portée par Logirem a été inaugurée en mars 2024, en présence de Laurent Belsola, Maire de la commune de Port-de-Bouc, Martine Vassal, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence et Fabienne Abecassis, Directrice générale de Logirem. Cette opération a bénéficié de 14 M € de concours financiers, dont 12 M € en prêts bonifiés Action Logement.

Cette opération avait pour objectif d'améliorer le confort thermique à la fois estival et hivernal, et d'adapter l'offre de logements à la demande, à travers la restructuration de certains studios et T4 en T2.

Située au cœur de la zone économique de l'étang de Berre, regroupant de nombreuses industries, ainsi qu'un important port, la ville de Port-de-Bouc et le bailleur Logirem pourront proposer aux salariés du territoire une offre de logements requalifiée et un cadre de vie amélioré.

Les 220 droits générés par cette opération, complétés par les nombreuses autres opérations de réhabilitations NPNRU à Port-de-Bouc et Martigues, permettront à Action Logement et aux entreprises du territoire de loger leurs salariés, tout en participant à la mixité sociale.

Cartographie du réseau

Directrice des Programmes

Nationaux :

Aline Creignou

Responsable des Programmes

Nationaux :

Magaly Simon

Pôle financement :

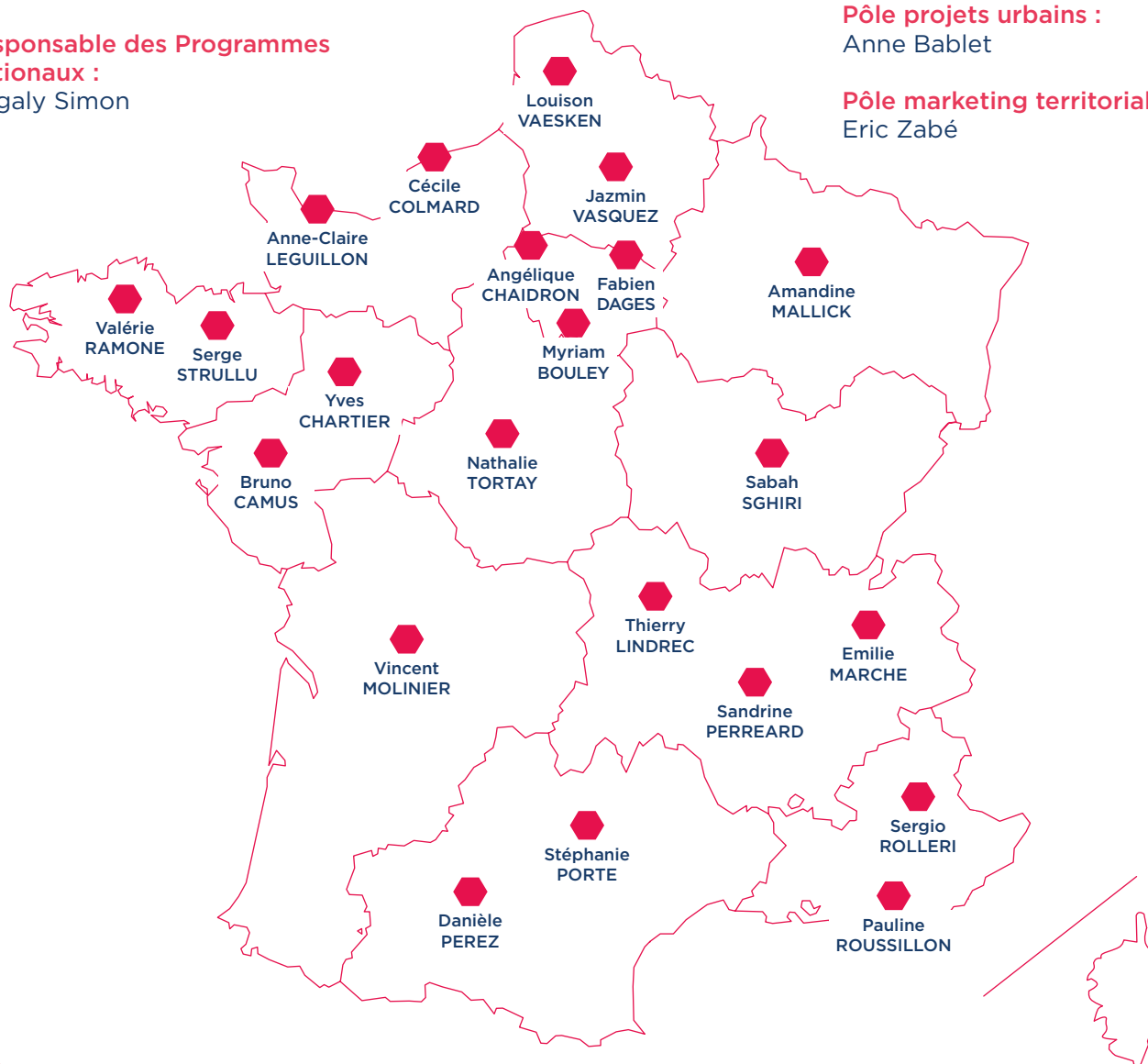
Naguib Baaziz

Pôle projets urbains :

Anne Bablet

Pôle marketing territorial :

Eric Zabé

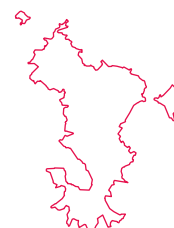
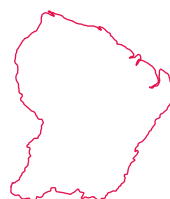
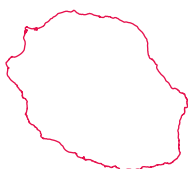
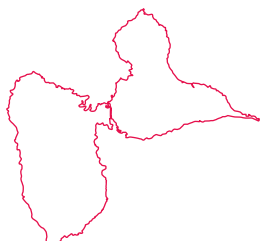


Contact :

renouvellementurbain.al@actionlogement.fr

Isabelle
PREVOTS

Catherine
OYE





Logements sociaux, intermédiaires et libres, foyers, résidences dédiées aux jeunes actifs ou en formation, aux salariés en mobilité, aux personnes en difficultés... au delà de son engagement en faveur du renouvellement urbain, le groupe Action Logement est l'un des principaux financeurs du logement en France. Il œuvre à vos côtés pour le développement d'une offre diversifiée de logements abordables, innovants, de qualité, répondant aux normes de performance énergétique et de respect de l'environnement.

ActionLogement 
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

actionlogement.fr |  ActionLogement |  ActionLogement