



En action pour le logement

ÉDITO

Au cours d'une année marquée par l'incertitude, Action Logement, acteur majeur du logement abordable et durable, a renforcé son rôle contracyclique en développant des projets ambitieux au service des salariés et des entreprises du Grand Est. En délivrant des aides et services soutenant la mobilité professionnelle et résidentielle, en maintenant un effort de production de logements neufs et de réhabilitation du parc existant, les entités du Groupe sont au rendez-vous de leurs engagements. Une mobilisation qui bénéficie à tout le secteur grâce à des financements massifs en faveur de l'ensemble des opérateurs du logement abordable. Cette dynamique illustre pleinement notre engagement pour l'attractivité et le développement économique régional, aux côtés des territoires et des acteurs locaux. Nous intensifions particulièrement notre action pour faciliter l'accès au logement des moins de 30 ans, en les accompagnant avec des solutions adaptées, qu'il s'agisse de résidences pour étudiants, alternants ou jeunes actifs, d'aides et de services ou encore de partenariats innovants. Objectif : faire du logement un tremplin vers l'autonomie et l'emploi. ♦



Daniel Cerutti (MEDEF)
Président du Comité régional Action Logement

Ghislaine Stephann (CGT)
Vice-présidente du Comité régional Action Logement



LA NOUVELLE VIE DES BUREAUX VACANTS

Face à la vacance croissante de bureaux, leur transformation en logements permet de répondre à plusieurs objectifs: revitaliser les espaces urbains délaissés, optimiser l'usage des surfaces construites, apporter des solutions à l'évolution des besoins, et surtout, répondre à la demande de logements, en augmentation constante dans les secteurs tendus. Conscient des enjeux liés à ces opérations, le Groupe créait dès 2020 une filiale dédiée, la **Foncière de transformation immobilière (FTI)**: elle développe une ingénierie unique et innovante en matière de transformation d'actifs tertiaires obsolètes en logements, pour optimiser le montage global des opérations qu'elle réalise avec des bailleurs, en lien étroit avec les acteurs locaux. Afin d'accélérer et de massifier ces transformations d'usage, en septembre 2025, Nadia Bouyer, directrice générale d'Action Logement Groupe, et Xavier Lépine, président de NéoProprio, ont remis à la ministre du Logement un rapport sur le modèle économique et le financement: 10 propositions pour bâtir un modèle incitatif avec un régime juridique et fiscal adapté, créer des Foncières de transformation de bureaux (FTB) et inscrire ces opérations dans une approche partenariale au service d'un projet de territoire.

Dans le Grand Est, la **FTI** réalise plusieurs programmes tels que la résidence étudiante de 78 logements qu'elle vient d'inaugurer avec **Vivest** à Metz (57) en lieu et place de l'ancien siège de l'URSSAF Lorraine ou encore les 57 logements étudiants livrés en juin avec **Domial** à Strasbourg (67), où elle vient par ailleurs d'être retenue avec ICF Habitat Nord-Est pour créer 148 logements pour étudiants et jeunes actifs. Si les moins de 30 ans sont les principaux bénéficiaires, ils ne sont pas les seuls: la FTI finalisera début 2026 avec **Vivest** 17 logements pour seniors, issus de la transformation d'une agence bancaire à Longeville-lès-Metz (57); et en septembre, **Plurial Novilia** livrait à Vitry-le-François (51) 20 logements pour salariés et pour seniors, sur un ancien site d'Orange. ♦



Un ancien site d'Orange transformé en résidence de 20 logements (**Plurial Novilia**).

À Nancy (54), nouvelle résidence étudiante gérée par la MGEL (**3F Résidences**).



À Strasbourg (67), future résidence étudiante de 62 logements (**Domial et la FTI**).



À Metz (57), l'ancien siège de l'URSSAF transformé en résidence étudiante (**Vivest et la FTI**).



À Esclavolles-Lurey (51), nouveau lotissement de 21 maisons (**Mon Logis**).



Dans le centre-ville d'Avize (51), opération de démolition-reconstruction (**Plurial Novilia**).



À Colmar (68), la résidence La Semn est proposée en locatif intermédiaire (**in'li Grand Est**).



LE LOGEMENT DES JEUNES: PREMIER PAS VERS L'EMPLOI

Face aux difficultés croissantes rencontrées par les moins de 30 ans pour se loger, le groupe Action Logement se mobilise pour leur apporter des solutions concrètes et adaptées, en lien étroit avec les acteurs locaux, qu'il s'agisse d'aides et de services ou de logements dédiés répondant à leurs besoins spécifiques. Dans un document inédit intitulé « Le logement des jeunes: premier pas vers l'emploi », le Groupe paritaire propose un état des lieux des solutions qu'il met en œuvre pour favoriser l'accès au logement de cette tranche d'âge, afin que le logement soit un tremplin vers la formation et vers l'emploi. Tour d'horizon de l'offre proposée par le Groupe, à la fois globale et complémentaire, tout particulièrement en Grand Est.

UNE JEUNESSE PLURIELLE, DES BESOINS COMMUNS, UNE PRIORITÉ POUR LE GROUPE

Les 15 - 29 ans représentent dans le Grand Est plus de 966 000 personnes*, soit 17,4% de la population totale de la région. Cette tranche d'âge cache des réalités multiples qui nécessitent une approche protéiforme pour appréhender l'ampleur des défis. Elle est composée d'étudiants parfois éloignés du domicile familial; d'apprentis et d'alternants partagés entre des lieux de formation et de travail assez éloignés pour nécessiter un deuxième logement; de jeunes actifs ou de saisonniers fragilisés par des contrats de travail de courte durée; ou encore de NEETS**, ni étudiants ni salariés, souvent limités dans leur accès au logement faute de ressources régulières.

Autant de situations différentes qui se rejoignent dans les difficultés rencontrées pour se loger, aggravées par une plus grande précarité et une plus grande mobilité que le reste de la population, ainsi que par des parcours moins linéaires qu'avant, jalonnés d'interruptions et de réorientations. Cette jeunesse plurielle partage également des besoins communs en matière de logement: locatif et abordable, il doit être le plus souvent de petite surface, situé dans les bassins d'emplois, à proximité des lieux de formation, et bénéficier de délais d'attribution rapides, de baux souples et/ou de courte durée, ainsi que d'accompagnements et de services spécifiques.

Aider les jeunes à se loger est une priorité pour Action Logement, qui a toujours placé les réponses à leurs besoins spécifiques au cœur de sa stratégie. En 2024, 66% des aides et services délivrés par le Groupe ont été accordés à des moins de 30 ans. Action Logement propose également près de 60 000 logements adaptés à leurs besoins, en France métropolitaine et ultramarine, et poursuit sa mobilisation autour de deux axes: accroître l'offre de logements abordables et durables qui leur sont destinés, et renforcer la visibilité des solutions qu'il propose. Objectif: en faire bénéficier le plus grand nombre.

UN ACCOMPAGNEMENT À CHAQUE ÉTAPE DE LEUR PARCOURS

Faciliter l'accès au logement des jeunes, c'est d'abord lever les obstacles financiers, administratifs et logistiques qui freinent leur parcours. Pour cela, **Action Logement Services** leur propose une palette d'aides et de services mobilisables rapidement et facilement. L'AVANCE LOCA-PASS® finance, dans la limite de 1 200 euros, le dépôt de garantie exigé par le bailleur. Gratuite, la garantie Visale rassure le propriétaire en couvrant les risques d'impayés de loyers dans le parc privé. Réservée aux jeunes en contrat d'alternance ou de professionnalisation, l'AIDE MOBILITE-JEUNE® prend en charge une partie du loyer. Pour les jeunes souhaitant acheter leur résidence principale pour la première fois, le prêt Accession complète le financement de l'opération. En outre, les moins de 30 ans fragilisés dans leur accès ou leur maintien dans un logement peuvent bénéficier du service accompagnement social, gratuit et confidentiel. En octobre, les jeunes représentaient déjà 46% des AVANCE LOCA-PASS® attribuées en 2025 dans le Grand Est, 90% des garanties Visale, 49% des prêts Accession, et 39% des attributions locatives.

Pour renforcer la visibilité des solutions logement qu'il propose, le Groupe intervient aussi bien dans des entreprises et des écoles que dans des forums ou des salons. Par exemple, **Action Logement Services** participait en septembre au Forum de la Rentrée organisé

à Chaumont (52) par la Mission Locale, en mars, à la journée portes ouvertes de l'EUCLÉA Business School à Schiltigheim (67) et au job dating de l'UIMM à Mulhouse (68), et en février, au forum DéodaSup à Saint-Dié-des-Vosges (88). Pour amplifier son action en faveur des jeunes, Action Logement travaille en partenariat avec des acteurs spécialisés tels que l'UNCLLAJ et l'UNAFO. Et pour développer les synergies entre emploi et logement, le Groupe noue des partenariats avec des acteurs clés comme France Travail.

DES LOGEMENTS ADAPTÉS À LEURS BESOINS

Les filiales immobilières du Groupe proposent aux moins de 30 ans des logements au sein de résidences spécifiques: en fonction de leur situation, il s'agit de résidences étudiantes ou universitaires, de Foyers de jeunes travailleurs (FJT), de Résidences sociales jeunes actifs (RSJA), ou encore de résidences mobilité telles que des Résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS). Les filiales peuvent en assurer la gestion ou la confier à des gestionnaires partenaires tels que le CROUS ou l'UNHAJ. Le Groupe peut également les orienter vers des logements du parc locatif social, intermédiaire ou privé, vers la colocation voire l'accession.

Dans la région, l'offre du Groupe de 3 500 logements pour jeunes sera complétée d'ici 2028 par près de 500 nouveaux logements. À Nancy (54), **3F Résidences** livrait pendant l'été une résidence étudiante de 93 logements gérée par la MGEL. À Metz (57), en octobre, **Vivest et la Foncière de transformation immobilière (FTI)** en inauguraient une de 78 logements dans le bâtiment de l'ancien siège de l'URSSAF Lorraine. À Strasbourg (67) en juin, **Domial et la FTI** en finalisaient une autre de 57 logements et en démarraient une nouvelle de 62 logements. Avec **Néolia**, la FTI vient de démarrer 22 logements pour étudiants et jeunes actifs, rue Edel. 148 logements supplémentaires sont également en projet dans l'Eurométropole (voir page 1). À Châlons-en-Champagne (51), à proximité du campus universitaire, **Plurial Novilia** poursuit la réalisation d'une résidence de 38 logements locatifs sociaux pour jeunes actifs sur un ancien site de France Télécom, à l'emplacement du restaurant inter-entreprises, pour une livraison prévue en 2026. Une dynamique de production qui se distingue aussi par sa qualité: à l'occasion du Congrès Hlm en septembre dernier, la résidence étudiante Les Bulles de **Plurial Novilia**, située à Reims (51), était labellisée Habitat Étudiant niveau Premium par Apave Certification. ●

*Sources: Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025; **Not in Education, Employment or training; aides et prêts soumis à conditions, dans la limite des enveloppes fixées par les réglementations en vigueur, plus d'information sur actionlogement.fr

ZOOM SUR UNE PRODUCTION ABORDABLE ET DURABLE

Les filiales immobilières du Groupe intervenant dans le Grand Est poursuivent en 2025 une dynamique de production de logements abordables et durables visant à répondre à la diversité des besoins de la région. Ainsi, entre Belfort et Mulhouse, à Dannemarie (68), **3F Grand Est** livrera au 3^e trimestre 2026 une résidence de 40 logements locatifs sociaux acquise en VEFA auprès d'Axis Habitat et offrant des performances énergétiques élevées: l'opération vise la certification Bâtiment Énergie Environnement (BEE+) et le seuil 2028 de la RE2020. Au cours de l'automne, **Vivest** inaugurerait 43 logements et 4 cellules commerciales à Marange-Silvange (57), et à Mondelange (57), un ensemble de 42 appartements et 6 pavillons, ainsi que 6 maisons pour seniors. En fin d'année, **Vivest** finalisera à Thionville (57) 36 logements certifiés NF Habitat HQE et bénéficiant du seuil 2025 de la RE2020.

À Esclavolles-Lurey (51), 21 nouvelles maisons construites par **Mon Logis** accueilleraient leurs premiers locataires en septembre, et dans le centre-bourg d'Avize (51), **Plurial Novilia** inaugurerait en novembre 16 logements réalisés sur une friche urbaine. Quelques mois avant la livraison prévue début 2026, **Plurial Novilia** franchissait en juillet une étape importante dans la réalisation de **NoviliaSun**, 15 logements locatifs intermédiaires à Bétheny (51): la livraison des premiers panneaux photovoltaïques, qui permettront une autonomie énergétique jusqu'à 70% pour le chauffage et l'électricité. Afin de loger les salariés aux revenus trop élevés pour le parc social mais trop bas pour le parc privé, **in'li Grand Est** développe le locatif intermédiaire, avec 129 logements livrés entre juillet et octobre à Amnéville (57), dans l'Eurométropole de Strasbourg (67), et à Colmar (68) où 28 logements ont été inaugurés en septembre par le maire, Éric Straumann. Enfin, pour renforcer l'offre destinée aux seniors, **Domial** démarrait en juillet à Holtzheim (67) l'extension de l'EHPAD Abrapa, qui fera évoluer d'ici 2027 sa capacité d'accueil de 55 à 90 chambres. ●

NOTRE PATRIMOINE POUR LES JEUNES EN GRAND EST

3497 logements dont :

2607 en Résidences étudiantes ou universitaires

409 en Résidences sociales jeunes actifs (RSJA)

314 en Foyers de jeunes travailleurs (FJT)

53 logements locatifs sociaux « article 109 » de la loi ÉLAN

114 logements en colocation

Chiffres Action Logement 2024 (logements livrés et en cours de construction)

PRIORITÉ AU LOGEMENT DES JEUNES DANS TOUTES LES RÉGIONS, EN LIEN AVEC LES ACTEURS LOCAUX

Un jeune sur quatre renonce à un emploi faute de logement*. Trois jeunes sur quatre ont déjà renoncé à un emploi ou à une formation en raison de difficulté de mobilité**. En contrepoint, ces situations sont autant de freins pour les entreprises qui peinent à recruter, en particulier dans des secteurs en expansion et dans un contexte de réindustrialisation des territoires. Faciliter l'accès au logement des jeunes en France hexagonale et ultramarine constitue un enjeu de société majeur, tant il conditionne leur insertion dans la vie active et leur participation au système économique et social de demain.

Face à l'ampleur des besoins, aggravés par la crise sanitaire puis par le regain d'inflation, Action Logement réaffirme son engagement historique en faveur de l'accès au logement des jeunes dans la Convention quinquennale 2023-2027 signée avec l'État. Au-delà d'une offre globale unique, comprenant à la fois des aides et services et des logements adaptés à la variété des parcours et des situations, le Groupe structure une filière dédiée au sein de l'ensemble de ses filiales immobilières, notamment par le partage d'expériences et la montée en compétences des expertises. Objectif: développer davantage encore le parc de logements adaptés aux besoins des jeunes, dans tous les territoires.

UNE OFFRE GLOBALE

DES LOGEMENTS DÉDIÉS

- Près de **60 000** logements
- Plus de **500** résidences collectives

DES AIDES ET SERVICES

- Pour financer le dépôt de garantie
- Pour garantir le paiement du loyer
- Pour accompagner leur mobilité
- Pour les soutenir en cas de difficulté
- Pour les aider à devenir propriétaires

UNE OFFRE INNOVANTE

DES SOLUTIONS MISES EN ŒUVRE

- Logements modulaires et déplaçables
- Résidences à vocation d'emploi (RVE)
- Transformations d'usage
- Colocations
- Solutions réversibles, tiny houses...
- Yellome, une marque et une démarche inter-bailleurs au sein du Groupe

UNE OFFRE LISIBLE

DES PLATEFORMES DIGITALES

Pour tester son éligibilité et accéder aux offres :

- actionlogement.fr
- al-in.fr
- logement-actionlogement.fr

UNE INFORMATION EN DIRECT

Auprès des jeunes au sein d'écoles, d'universités, d'entreprises, et dans le cadre de partenariats.

*Sondage Opinion Way 2023; **Apprentis d'Auteuil 2024.

« Au-delà des outils, au-delà des solutions, il s'agit de l'insertion professionnelle des jeunes sur le marché du travail, et donc, de notre avenir commun. »

Bruno Arcadipane

Président
d'Action Logement Groupe

Bruno Lindowna

Vice-président
d'Action Logement Groupe

Nadia Bouyer

Directrice générale
d'Action Logement Groupe



Consultez le Livret Jeunes

