



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 des Hauts-de-France. 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. Malgré des demandes de logement social en augmentation, ce qui impacte le développement des bassins de vie et d'emploi de la région, nous poursuivons plus que jamais notre mobilisation, en partenariat avec les entreprises, les collectivités, les bailleurs, et les acteurs de l'emploi, de la formation et du logement. Objectif : développer des solutions concrètes, adaptées aux besoins locaux, particulièrement pour les moins de 30 ans. ♦



Roger Thiriet (MEDEF)
Président du Comité régional Action Logement

Nicolas Verhille (FO)
Vice-président du Comité régional Action Logement



CHAUFFER DÉCARBONÉ : INNOVER POUR DES LOGEMENTS ABORDABLES ET DURABLES

Action Logement inscrit l'innovation comme principe transverse de ses activités, afin d'améliorer la qualité des logements, de participer à la transition écologique et montrer la voie de l'habitat bas-carbone. Les différentes entités du Groupe développent des initiatives d'innovation durable dans le cadre de leurs opérations de construction et de réhabilitation, en cohérence avec le Plan d'Action Logement pour les économies d'énergie et la décarbonation. Afin d'agir en faveur du confort thermique et du recours aux énergies bas-carbone, mais aussi des économies d'énergie et de charges locatives, elles interviennent notamment sur les systèmes de chauffage, qui représentent plus de 90% des émissions de CO₂ dans le secteur résidentiel.

À Lille (59) par exemple, **3F Notre Logis** livrait en juillet 33 logements locatifs intermédiaires dont les duplex sont équipés d'un chauffe-eau thermodynamique (CET), plus économique qu'un ballon électrique classique puisqu'il utilise une énergie renouvelable, l'air, réduisant ainsi les dépenses d'énergie fossile. Les ESH du Groupe ont recours à d'autres systèmes décarbonés, comme la chaufferie à biomasse alimentée par granulés en bois de palettes recyclées issu de filières locales, qui a été installée dans la résidence **Nouvel'Aire** inaugurée par **Clésence** à Tourcoing (59) en septembre; ou encore l'aquathermie, qui repose sur la chaleur des eaux souterraines et dont bénéficie la nouvelle résidence **Des Saules**, inaugurée par **Flandre Opale Habitat** à Estrée-Blanche (62) en septembre. Équipée de 3 pompes à chaleur, la chaufferie collective permet aux habitants d'économiser jusqu'à 75% d'énergie. Le projet est lauréat du Fonds innovation d'Action Logement, AL'INOV, qui soutient et finance des projets initiés par les entités du Groupe. ♦

* Source : SDES, d'après CEREN, 2019



À Lille, nouveaux logements équipés d'un chauffe-eau thermodynamique (**3F Notre Logis**).

À Dunkerque (59), nouvelle résidence universitaire de 70 logements (**3F Résidences**).



À Roubaix (59), résidence étudiante, résidence Jeunes et logements en colocation (**Clésence**).



À Saint-Quentin (02), nouvelle résidence étudiante de 55 logements (**Clésence**).



À Harnes (62), la résidence Émilienne Mopty, 25 logements en locatif social (**Flandre Opale Habitat**).



À Linselles (59), logements en accession sociale sur l'ancien site Peadouce (**3F Notre Logis**).



À Sérifontaine (60), 41 logements dont 16 pour seniors et 10 pour personnes en situation de handicap (**Clésence**).



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 dans les Hauts-de-France.

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

Les 15 - 29 ans représentent dans les Hauts-de-France plus de 1,1 million de personnes*, soit 18,4% 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 MOBILI-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 48% des AVANCE LOCA-PASS® attribuées en 2025 dans les Hauts-de-France, 88% des garanties Visale, 47% des prêts Accession, et 41% des attributions locatives.

Pour renforcer la visibilité des solutions logement qu'il propose, le Groupe intervient aussi bien dans des forums et des salons que dans des entreprises ou des écoles, comme à l'université d'Artois en septembre et octobre derniers. Action Logement travaille en partenariat avec

des acteurs spécialisés tels que l'UNCLLAJ et l'UNAFO. Pour faire de la cohabitation intergénérationnelle une solution concrète, à la fois pour les jeunes en recherche de logement abordable et pour les seniors hébergeurs souhaitant rompre l'isolement et compléter leurs revenus, Action Logement signait en juillet une convention avec Générations et Cultures et Cohabitis Hauts-de-France. 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 sera complétée d'ici 2027 par plus de 400 nouveaux logements pour jeunes: les 70 de la résidence universitaire que **3F Résidences** vient de livrer en juin à Dunkerque (59), auxquels viendront s'ajouter 228 unités à Saint-André-lez-Lille (59) en 2027; les 55 logements (83 places) de la résidence étudiante Marguerite Yourcenar que **Clésence** inaugurerait en octobre à Saint-Quentin (02), et les 89 du FJT que l'ESH prévoit de finaliser en 2026 à Arras (62). Clésence inaugurerait également en septembre un programme qui propose à Roubaix (59) aux jeunes actifs, aux étudiants et aux familles, un ensemble de 6 bâtiments composé d'une résidence étudiante de 21 logements avec 81 chambres en colocation à projets solidaires (KAPS) favorisant l'entraide et la solidarité, de 5 logements en colocation, et d'une résidence Jeunes de 149 chambres. De son côté, **Flandre Opale Habitat** démarrerait en juin la réhabilitation de sa résidence de 23 places réservée aux apprentis, à Boulogne-sur-Mer (62). ●

*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

NOTRE PATRIMOINE POUR LES JEUNES DANS LES HAUTS-DE-FRANCE

2653 logements dont : **16** logements locatifs sociaux « article 109 » de la loi ÉLAN
1353 en Résidences étudiantes ou universitaires
97 en Résidences sociales jeunes actifs (RSJA)
881 en Foyers de jeunes travailleurs (FJT)
21 logements en colocation
285 logements autres (locatifs intermédiaires...)

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

ZOOM SUR UNE PRODUCTION ABORDABLE ET DIVERSIFIÉE

Les filiales immobilières du Groupe intervenant dans les Hauts-de-France ont poursuivi en 2025 une dynamique de production visant à développer une offre de logements abordables pour répondre à la diversité des besoins de la région. À Harnes (62) par exemple, sur la Communauté d'agglomération de Lens-Liévin, **Flandre Opale Habitat** inaugurerait en juillet la résidence Émilienne Mopty, une offre nouvelle de 25 logements collectifs en locatif social. Acquisée en VEFA auprès du promoteur Farprom Partenaires, elle a été réalisée sur un terrain anciennement occupé par des bâtiments vétustes et vacants. À Linselles (59), dans la Métropole européenne de Lille, **3F Notre Logis** finalisera entre la fin de l'année 2025 et le début de l'année 2026 la construction de 63 logements: 43 en locatif social et 20 en Prêt social location-accession (PSLA). Cette opération est réalisée sur une friche industrielle, le site de l'ancienne usine Peadouce, qui est également aménagée par Bouygues Immobilier. À Arras (62), **Clésence** inaugurerait en septembre une résidence de 29 logements locatifs sociaux, acquise en VEFA auprès du promoteur Pierreval et gérée par **Flandre Opale Habitat**, qui accompagne les locataires depuis son agence située sur la commune.

À Hazebrouck (59), **Flandre Opale Habitat** inaugurerait en septembre avec l'association Les Papillons Blancs un ensemble conçu pour favoriser l'inclusion sociale et composé de 49 logements dont 31 pour personnes en situation de handicap ainsi que d'un espace de vie. À Sérifontaine (60), **Clésence** livrait en juin une résidence intergénérationnelle de 41 logements, dont 16 adaptés pour seniors et 10 pour personnes en situation de handicap psychique, cognitif et avec Trouble du spectre de l'autisme (TSA). La résidence bénéficie de l'expertise de gestionnaires spécialisés, Les Demeures de Louise et La Nouvelle Forge. Pour les personnes isolées en situation de fragilité, **Clésence** démarrerait en mai à Noyon (60) la construction d'une pension de famille de 12 logements modulaires avec espaces communs. ●

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

