



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 d'Île-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. Nous intervenons également au travers de partenariats : ainsi, les 4 conventions signées récemment avec l'Établissement public territorial Plaine Commune, les Communautés d'agglomération Cœur d'Essonne et Cergy-Pontoise, et la Ville de Massy, permettent d'agir localement en faveur de l'accompagnement des entreprises et des salariés, du développement de l'offre, ou encore de la gestion des attributions. ♦



Marie-Christine Ogly (MEDEF)

Présidente du Comité régional Action Logement

Jean-Michel Tisseyre (CFDT)

Vice-président 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 pour optimiser le montage global de programmes qu'elle réalise avec des bailleurs, en lien étroit avec les acteurs locaux. Afin d'accélérer et massifier ces transformations, en septembre, Nadia Bouyer, directrice générale d'Action Logement Groupe, et Xavier Lépine, président de NéoProprio, remettaient 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.

En Île-de-France, le Groupe est particulièrement actif. À Paris (75) pendant l'été, la **FTI** inaugurait avec **Seqens** 29 logements dans le 15^e arrondissement et livrait avec **Immobilière 3F** un ensemble de 12 logements, bureaux et commerce dans le 20^e arrondissement. Fin 2025, elle finalisait avec Immobilière 3F 75 logements à Jouy-en-Josas (78) et 82 à Suresnes (92), rue Rouget-de-Lisle. La FTI a démarré par ailleurs 4 programmes en 2025, notamment avec Immobilière 3F, 52 appartements et 1 commerce à Boulogne-Billancourt (92), et avec RIVP, 79 logements, des commerces et 1 crèche dans le 20^e arrondissement de la capitale, rue de la Plaine. De son côté, **in'li** démarrait en juillet à Paris, rue de Crimée, un projet intégrant la transformation de bureaux en 131 logements, y compris par l'extension et la surélévation du bâtiment. ♦



82 logements à Suresnes (92), rue Rouget-de-Lisle (Immobilier 3F et la FTI).

À Thiais (94), nouvelle résidence universitaire gérée par ARPEJ (**3F Résidences**).



Au Vésinet (78), nouvelle résidence étudiante de 98 logements (**Seqens Solidarités**).



À Nanterre (92), la Cité internationale de la recherche pour étudiants, chercheurs et jeunes actifs (**In'Il**).



À Arpajon (91), ensemble de 56 logements, salles associatives et commerces (**Immobilière 3F**).



À Alfortville (94), offre nouvelle de 64 logements en accession (**Foncière Logement**).



À Antony (92), au sein du programme Avenue François Arago, **Seqens Accession** propose 66 logements en BRS.



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 Île-de-France.

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

Les 15 - 29 ans représentent en Île-de-France plus de 2,5 millions de personnes*, soit 20,2% 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.

NOTRE PATRIMOINE POUR LES JEUNES EN ÎLE-DE-FRANCE

20 905 logements dont :	3 420 en Foyers de jeunes travailleurs (FJT)
15 705 en résidences étudiantes ou universitaires	76 logements locatifs sociaux « article 109 » de la loi ÉLAN
1 704 en Résidences sociales jeunes actifs (RSJA)	
Chiffres Action Logement 2024 (logements livrés et en cours de construction)	

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 54 % des AVANCE LOCA-PASS® attribuées en 2025 en Île-de-France, 90 % des garanties Visale, 45 % des prêts Accession, et 40 % 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. **Action Logement Services** participait par exemple en juin à Paris (75) au salon Studyrama

destiné aux alternants et au Forum Logement organisé par le CLLAJ; et en octobre, les équipes de Seine-et-Marne informaient des jeunes salariés de Safran à l'occasion du Forum de l'Art de Vivre organisé par l'entreprise à Moissy-Cramayel (77). Action Logement travaille également avec des acteurs spécialisés tels que l'UNCLLAJ et l'UNAFO, et pour développer les synergies entre emploi et logement, 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.

En Île-de-France, l'offre du Groupe de 20 900 logements pour jeunes sera complétée d'ici 2028 par plus de 2 500 nouveaux logements. **3F Résidences** en livrera près de 1 500, dans le prolongement des 149 T1 de la résidence universitaire gérée par ARPEJ et qui a ouvert ses portes en juillet à Thiais (94). De son côté, **Seqens Solidarités**, qui met déjà 8 000 places d'hébergement à la disposition des étudiants et jeunes actifs, prévoit de finaliser d'ici 2028 près de 300 logements dans les Yvelines et les Hauts-de-Seine, en complément des 98 studios de la résidence universitaire livrée en août au Vésinet (78). C'est également en août qu'**in'li** finalisait à Nanterre (92) la Cité internationale de la recherche, issue de la transformation de bureaux en logements: l'ensemble de plus de 22 000 mètres carrés intègre notamment une résidence de coliving de 328 unités pour jeunes actifs, une résidence étudiante de 318 places, et une pépinière d'entreprises. D'autres transformations de locaux d'activité en logements pour jeunes démarraient cette année (*lire page 1*): une opération mixte qui compte notamment 93 logements étudiants et qui est portée par la **Foncière de transformation immobilière (FTI)** et RIVP dans le 12^e arrondissement de Paris, et un ensemble de 105 logements étudiants créé par la **FTI** et DOMNIS à Saint-Germain-en-Laye (78). ●

*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](https://www.actionlogement.fr)

ZOOM SUR UNE PRODUCTION ABORDABLE ET DURABLE

Les filiales immobilières du Groupe intervenant en Île-de-France poursuivent en 2025 une dynamique de production de logements abordables et durables visant à répondre à la variété des besoins et à la forte tension immobilière de la région. Dans l'Essonne par exemple, dans la ZAC des Belles Vues d'Arpajon (91), **Immobilière 3F** livrait au printemps un ensemble comprenant 56 logements locatifs sociaux, des salles associatives, et 1 000 mètres carrés de commerces. Certifié NF Habitat HQE, labellisé Effinergie+ et Bâtiment biosourcé, le programme propose des performances environnementales élevées. À Évry-Courcouronnes (91), en octobre, **Foncière Logement** ouvrait les portes d'une résidence de 52 appartements en locatif libre et intermédiaire, et prévoit de finaliser en décembre 19 logements en locatif intermédiaire à Melun (77). Au début de l'été, **Erigere*** signait avec Fairstone Promotion l'acquisition en VEFA d'un programme de 33 logements en locatif social et intermédiaire à Andrésy (78).

Pour favoriser la mixité sociale et l'accession à la propriété dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine, **Foncière Logement** finalisait à l'automne la construction d'une résidence de 64 logements dont 32 en accession à Alfortville (94) et d'un ensemble de 18 logements dont 10 en accession sociale à Poissy (78), et prévoit d'achever en décembre un programme de 18 maisons à Mantes-la-Jolie (78). Pour améliorer le cadre de vie des locataires, **Seqens** inaugurait en juillet à Coignières (78) la résidentialisation du quartier des Acacias, dont les 380 logements bénéficient désormais d'espaces extérieurs entièrement repensés, et démarrait à Maurepas (78) les travaux de réhabilitation de la résidence Oise Aube, 132 logements. À Antony (92), **Seqens Accession**, sa filiale de promotion, commercialisait pendant l'été 66 logements en Bail réel solidaire (BRS) au sein de la résidence Avenue François Arago. ●

*En juin 2025, Immobilière 3F et Erigere annonçaient leur fusion: par cette opération de fusion-absorption, Immobilière 3F intégrait les activités d'Erigere.

ZOOM SUR LE DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS (93)

RENOUVELLEMENT URBAIN

LES DÉFIS ENVIRONNEMENTAUX DU HORS-SITE ET DU RÉEMPLOI

À Aubervilliers, dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), la livraison en mars de la résidence de la ZAC Port Chemin Vert est un pari réussi pour le groupement porté par **Immobilière 3F** et composé notamment de l'agence ITAR et de Bouygues Bâtiment Île-de-France Habitat Social. L'opération de 69 logements a été conçue dans le respect des critères fixés par l'aménageur Plaine Commune Développement : insuffler une identité forte au quartier par une approche mêlant innovation architecturale, qualité des constructions et respect de l'environnement. 5,6% du montant total de l'opération ont été consacrés au réemploi sur le chantier, notamment pour la formulation du béton (granulats recyclés pour les prémurs, poteaux, poutres et dalles), les revêtements des sols, l'aménagement des halls, les appareils sanitaires, la serrurerie et les portes de distribution des logements, en bois massif. La totalité des façades a été fabriquée hors-site, avec, à la clé, un meilleur bilan carbone pour le chantier. Résultat : une opération en avance sur la réglementation environnementale, atteignant le seuil 2025 de la RE2020.



LES BIENFAITS DE LA VÉGÉTALISATION

À La Courneuve, au sein de l'îlot C2 dans la ZAC de La Tour, également appelé Cité des 4 000 Sud, **Foncière Logement** livrait en avril 43 logements locatifs à loyer libre construits dans le cadre du NPNRU. Réalisé en lieu et place d'une ancienne friche industrielle et de bâtiments insalubres, l'ensemble bénéficie d'un traitement paysager en cœur d'îlot, avec la plantation d'une micro-forêt urbaine selon la méthode du botaniste japonais Akira Miyawaki. Plantée sur un espace réduit, elle atteindra sa maturité en trois ans. Simple à mettre en œuvre et participatif, cet espace végétalisé permet d'agir à l'échelle locale et d'obtenir des bénéfices rapides : fraîcheur, ombrage et coupe-vent, dépollution, reconnexion à la nature et développement de la biodiversité. Une opération qualitative à haute valeur environnementale, qui favorise lien social et mixité sociale dans ce Quartier prioritaire de la politique de la ville. ●



ACCESSION

FACILITER L'ACCESSION ABORDABLE AVEC LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

En juillet, **Seqens** commercialisait en Bail réel solidaire (BRS) les 50 logements de la résidence Villa Morin située à Drancy, à proximité des pôles d'emploi du Bourget et de la Plaine-Saint-Denis. En dissociant le foncier du bâti, le BRS permet aux salariés, sous conditions de ressources, d'acheter uniquement le logement et de louer le terrain à un Organisme foncier solidaire (OFS) pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. L'opération bénéficiera des performances environnementales de la RE2020 et sera livrée en 2027. ●



ZOOM SUR LE DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS (93)

LOCATIF INTERMÉDIAIRE

DENSIFICATION URBAINE ET VÉGÉTALISATION

À Épinay-sur-Seine, **in'li** poursuit une opération d'ampleur de démolition-reconstruction au 160 avenue de la République. Objectif : augmenter de façon significative l'offre de logements du site. Sur un patrimoine de 1989 composé de 4 immeubles et 126 logements, in'li prévoit la démolition de 96 logements et d'en construire 222 ; 187 sont proposés en locatif intermédiaire et 35 cédés à **Seqens** pour du locatif social. Pour répondre à la diversité des besoins, les typologies des appartements varient du T1 au T5. Les habitants des bâtiments démolis seront relogés dans des logements neufs, avec des conditions de loyer inchangées. Le projet se développe en deux phases : une première tranche de 75 logements locatifs intermédiaires livrée en 2027 et une seconde de 147 logements dont 35 en locatif social finalisée en 2030. Dans une logique de montée en gamme, l'offre nouvelle sera certifiée RE2020, NF Habitat HQE, Économie circulaire, et comprend également la végétalisation des espaces extérieurs. ●



PARTENARIAT

RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION-CADRE DE TERRITOIRE AVEC PLAINE COMMUNE

Le 24 septembre, à l'occasion de la 85^e édition du Congrès Hlm, Action Logement renouvelait la convention-cadre de territoire avec Plaine Commune, Établissement public territorial regroupant 9 communes de Seine-Saint-Denis, et quelque 450 000 habitants. Pôle économique significatif en Île-de-France, le territoire accueille les sièges sociaux et les établissements de grandes entreprises telles que la SNCF, Orange, Alstom, ou encore Véolia. En 2024, GRDF s'implantait à Saint-Denis et Eiffage Construction ouvrait les portes de son nouveau siège social à Saint-Ouen-sur-Seine. À l'origine de cette signature, la volonté commune de renforcer le lien partenarial déjà établi dans le cadre d'une précédente convention 2018-2021, autour de 4 axes majeurs : favoriser l'information et l'accompagnement des entreprises et des salariés ; partager les enjeux en matière de développement de l'offre de logements, notamment par le financement de la production ; améliorer la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux en contribuant aux stratégies d'occupation du parc social ; renforcer les échanges sur les enjeux du territoire. ●

LE GROUPE ACTION LOGEMENT EN SEINE-SAINT-DENIS, C'EST :

- **20 837 ménages accompagnés** (dont **7 059** nouveaux ménages logés, **10 146** garanties Visale accordées, **2 255** aides à la mobilité délivrées) pour un montant de **24,3 millions d'euros**.
- **69 139 ménages logés dans le parc des filiales** d'Action Logement Immobilier.
- **83 721 inscrits sur la plateforme** d'offres de logement social pour les salariés (AL-in.fr).
- **103,5 millions d'euros mobilisés** pour soutenir les bailleurs du territoire.
- **17 filiales immobilières du Groupe présentes sur le territoire** : 3F Résidences, Clésence, Énéal, Erigere, Espacil Habitat, Foncière Cronos, Foncière Logement, Immobilière 3F, in'li, Logeo Habitat, Logeo Seine, ONV, Plurial Novilia, SAS APEC Résidence, Seqens, Seqens Accession, Seqens Solidarités.
- **931 autorisations de construire** des logements sociaux et **1547 autorisations de construire** des logements intermédiaires.
- **la mise en chantier de 2544 logements** et la **réhabilitation de 390 logements** par les filiales immobilières du Groupe, ce qui correspond à un montant d'investissement de **727,1 millions d'euros**.

Aides accordées sous conditions ; données Action Logement 2024

LOGEMENT DES SENIORS

UN NOUVEL ÉTABLISSEMENT MÉDICO-SOCIAL ET SANITAIRE

À Montfermeil, le 10 octobre, **Énéal**, foncière médico-sociale du groupe Action Logement, et l'association Groupe SOS Seniors, posaient la première pierre d'un nouvel établissement médico-social et sanitaire. Géré par le Groupe SOS Seniors, l'ensemble comprend un EHPAD de 114 lits et un établissement de Soins médicaux et de réadaptation (SMR) de 62 lits. Le projet s'inscrit dans le vaste chantier de restructuration porté par le Groupement hospitalier de territoire Grand Paris Nord-Est (GHT GPNE), dont l'axe majeur est la reconstruction complète de l'hôpital de Montfermeil. En partenariat étroit avec les collectivités, les opérateurs médico-sociaux et les institutions publiques, Énéal répond ainsi à un besoin de relocalisation des unités existantes, afin de proposer un cadre de vie moderne, accessible et durable aux personnes âgées, avec un accompagnement de qualité. Avec cette première opération en Île-de-France, Énéal franchit une étape décisive. Livraison prévue au second semestre 2027. ●



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.

« 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



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