



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'Occitanie. 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. En Occitanie, le logement des jeunes actifs est une priorité particulièrement liée aux besoins du tissu économique du territoire, dans des secteurs tels que l'aéronautique, la santé, le tourisme ou l'agriculture. Le Groupe apporte des solutions adaptées, avec des logements spécifiques complétés d'aides et de services. ◆



Guy Durand (MEDEF)
Président du Comité régional Action Logement

Alexia Cailloux (CFE-CGC)
Vice-présidente du Comité régional Action Logement



REDYNAMISER LES CŒURS DE VILLE DE L'HÉRAULT

Action Cœur de Ville accompagne le développement et l'attractivité de cinq villes moyennes dans l'Hérault, Agde, Béziers, Lunel, Sète, et depuis 2024, Frontignan. Le groupe Action Logement intervient sur le volet résidentiel, en étroite coordination avec les collectivités et les acteurs locaux : **Action Logement Services** participe au financement d'opérations d'acquisition-réhabilitation, de démolition-reconstruction ou de construction neuve ; **3F Occitanie, in'li Sud-Ouest, La Cité Jardins** et **Promologis** réalisent les opérations immobilières, dont certaines mobilisent des compétences techniques et patrimoniales rares lorsqu'il s'agit de préserver les éléments historiques de bâtis anciens. Depuis le démarrage du programme national en 2018, 52 opérations ont été menées dans le département (dont 23 par les filiales immobilières du Groupe), pour une offre nouvelle de 645 logements et 30,8 millions d'euros engagés.

À Agde, Action Cœur de Ville a déjà soutenu la création de plus de 180 logements. **Promologis** réalise actuellement 6 opérations qui aboutiront en 2026 à la mise en location de 43 logements neufs destinés aux salariés des entreprises locales. En 2024, dans le respect des éléments patrimoniaux, **La Cité Jardins** finalisait la transformation de l'hôpital Victor Lachaud, bâtiment historique du 19^e siècle, en 43 studios pour jeunes actifs et saisonniers, et **in'li Sud-Ouest** inaugurerait la reconfiguration de 2 hôtels particuliers du 14^e et du 18^e siècle en 25 logements. **3F Occitanie** est également intervenue dans la ville, avec la livraison en 2021 de la résidence Mont-Saint-Loup, 42 logements. À Béziers, ce sont près de 300 logements qui sont créés grâce au programme. ◆



© Promologis - Architecte : Patrick Debrey

À Agde, chantier en cours rue du Plan-d'Allard (Promologis).

À Albi (81), Les Jardins de Renée, résidence intergénérationnelle et inclusive (**La Cité Jardins**).



À Nîmes (30), la résidence étudiante Spacio, 125 logements (**Promologis** et la **FTI**).



À Cugnaux et Villeneuve-Tolosane (31), caserne de gendarmerie et ses logements de fonction (**Promologis**).



À Gaillac (81), la résidence Esprit Résiden'ciel, en locatif social et intermédiaire (**3F Occitanie**).



À Grabels (34), programme mixte en locatif social et en accession sociale (**3F Occitanie**).



À Villeneuve-Tolosane (31), Les Rossignolis, logements individuels en locatif intermédiaire (**In'li Sud-Ouest**).



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 Occitanie.

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

Les 15 - 29 ans représentent en Occitanie plus d'1 million de personnes*, soit 16,8 % 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 43 % des AVANCE LOCA-PASS® attribuées en 2025 en Occitanie, 87 % des garanties Visale, 47 % des prêts Accession, et 35 % 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. En novembre par exemple, à l'occasion du forum logement organisé par les équipes d'**Action Logement**

Services sur le site Airbus Central Entity de Blagnac (31), en collaboration avec le CSE d'Airbus, des salariés de moins de 30 ans ont été informés sur l'offre du Groupe. En outre, chaque année, de juin à octobre, la Délégation régionale met en place une cellule d'accueil réservée aux alternants et aux saisonniers, dans ses locaux de Quint-Fonsegrives (31). Action Logement travaille également avec des acteurs spécialisés tels que l'UNHAJ, l'UNCLLAJ et l'UNAF0, et 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 Occitanie, l'offre actuelle du Groupe sera complétée d'ici 2028 par plus de 1 000 nouveaux logements pour jeunes. Ainsi, **3F Résidences** développera son parc de plus de 380 logements dédiés à Toulouse (31), Montpellier (34) et Mazamet (81), avec plus de 260 logements supplémentaires à Toulouse. En 2025, **La Cité Jardins** a augmenté son patrimoine de 385 logements, auxquels viendront s'ajouter près de 260 unités supplémentaires entre 2026 et 2028. En octobre, l'ESH livrait par exemple à Albi (81) Les Jardins de Renée, une résidence intergénérationnelle et inclusive de 116 logements, dont 81 pour étudiants et jeunes actifs et 10 pour jeunes en situation de handicap. **Promologis** poursuit quant à elle le développement de son offre dédiée de près de 2 500 logements : en 2025, elle en livrait 153 de plus, notamment boulevard Sergent-Triaire à Nîmes (30), où elle a finalisé la transformation d'anciens bureaux Axa en une résidence de 125 logements pour étudiants. Une opération réalisée avec la **Foncière de transformation immobilière (FTI)**, filiale du Groupe spécialisée dans le montage de programmes de transformation d'actifs tertiaires obsolètes en logements abordables. ●

*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 DIVERSIFIÉE

Les filiales immobilières du Groupe intervenant en Occitanie poursuivent en 2025 une dynamique de production de logements abordables et durables, afin de répondre à la variété des besoins de la région. Dans le cadre d'une opération d'aménagement urbain réalisée en partenariat avec Toulouse Métropole, **Promologis** livrait en mai un programme comprenant la construction d'une caserne de gendarmerie et de ses 92 logements de fonction répartis sur 15 bâtiments, et plus de 200 places de parking. Situé sur les communes de Cugnaux et Villeneuve-Tolosane (31), l'ensemble propose une étiquette énergétique B, la végétalisation des espaces extérieurs et la gestion des eaux de pluies. À Montpellier (34), dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) des quartiers Mosson Sud et Cévennes, **La Cité Jardins** inaugurerait la résidence intergénérationnelle Les Terrasses du Sud, 62 logements pour jeunes actifs ou étudiants et 10 pour seniors autonomes. De son côté, **3F Occitanie** inaugurerait fin octobre à Gaillac (81) la résidence Esprit Résiden'ciel, 44 logements conformes à la réglementation RE2020 : 34 logements collectifs et 10 individuels en locatif social. Et à Grabels (34), l'ESH livrait une opération mixte de 43 logements, 25 en locatif social et 18 en accession sociale, complétés par 2 commerces.

Pour développer l'offre en locatif intermédiaire proposée aux salariés dont les revenus sont trop élevés pour le locatif social et trop bas pour le locatif privé, **in'li Sud-Ouest** maintient une dynamique de production soutenue. En mai, la filiale d'inli réceptionnait dans la métropole Toulousaine, à Villeneuve-Tolosane (31), Les Rossignolis, un ensemble de 3 logements, et à Mireval (34), une opération de 13 logements. Au second semestre, elle proposait plusieurs programmes de logements individuels avec jardin privatif et parking, aux performances énergétiques élevées (DPE A), à l'instar du Hameau des Varangues, un ensemble de 16 logements livré en septembre à Clermont-l'Hérault (34). ●

NOTRE PATRIMOINE POUR LES JEUNES EN OCCITANIE

5 448 logements dont :

3 578 en Résidences étudiantes ou universitaires

185 en Résidences sociales jeunes actifs (RSJA)

286 en Foyers de jeunes travailleurs (FJT)

1 188 logements locatifs sociaux « article 109 » de la loi ÉLAN

211 logements autres (locatifs intermédiaires...)

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

