

EN ACTION POUR LE LOGEMENT



ÉDITO

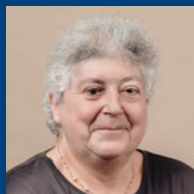
La Convention quinquennale 2023-2027 signée avec l'État a fixé à Action Logement des objectifs ambitieux au service du logement abordable : fin 2025, les deux tiers des engagements étaient déjà réalisés par l'ensemble des structures du Groupe. Ainsi, dans le Grand Est, ce sont plus de 181 000 salariés des entreprises qui ont été accompagnés dans leur parcours résidentiel grâce à des aides et services en faveur de la mobilité, de l'accession à la propriété ou du soutien aux jeunes actifs.

Fortes d'un patrimoine de plus de 108 100 logements, les filiales immobilières du Groupe intervenant dans la région (notamment 3F Grand Est, Domial, in'li Grand Est, Mon Logis, Néolia, Plurial Novilia et Vivest) ont également, entre 2023 et 2025, mis en chantier plus de 8 700 logements abordables et durables, dans les bassins d'emploi locaux.

En lien étroit avec les élus des territoires et l'ensemble des acteurs économiques et sociaux, les partenaires sociaux du Comité régional d'Action Logement travaillent sans relâche à faciliter l'accès au logement pour favoriser l'accès à l'emploi, en plaçant au cœur de leurs interventions les enjeux de cohésion sociale et d'attractivité.



Daniel Cerutti
(MEDEF)
Président
du Comité régional
Action Logement



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



À Pont-Sainte-Marie (10),
nouvel ensemble de 103
logements dont 80 adaptés
pour seniors (**Mon Logis**).

BIEN-VIEILLIR À DOMICILE : DES SOLUTIONS POUR SENIORS AUTONOMES

Avec trois nouvelles résidences « VillaGénération » livrées au premier semestre dans la région, **Néolia** est engagée activement dans le développement de logements adaptés aux besoins des seniors. Destiné à favoriser le « bien-vieillir » à domicile des plus de 65 ans autonomes, ce concept propose des programmes de 18 à 26 logements individuels ou collectifs, organisés autour d'un espace central et d'une salle commune. Les résidents bénéficient de logements adaptés au vieillissement ainsi que de la présence d'un animateur chargé de proposer des moments de convivialité. Après une résidence livrée en février à Rixheim (68), une deuxième vient d'être finalisée en juin à Ensisheim (68), et une troisième ouvrira ses portes en juillet à Ebersheim (67).

À Pont-Sainte-Marie (10), **Mon Logis** achevait en mai un programme dans l'écoquartier du Camp du Moulinet : composé de 103 logements dont 80 adaptés pour personnes âgées, l'ensemble dispose d'une salle commune afin de favoriser les échanges. À Kingersheim (68), **Domial** livrait en juin une résidence autonomie de 26 logements adaptés. À Longeville-lès-Metz (57), **Vivest** finalisait en janvier avec la **Foncière de transformation immobilière (FTI)** une résidence de 17 logements pour seniors et personnes à mobilité réduite (PMR). Et c'est fin 2027 que **3F Grand Est** devrait terminer à Mulhouse (68) la construction d'une résidence intergénérationnelle de 40 logements, dont 10 pour seniors, avec une salle commune gérée par l'association ACCESS 68.

Autant d'opérations qui s'inscrivent dans la stratégie « Bien-vieillir » d'Action Logement, pilotée par sa filiale **Énéal**. L'une des missions de la foncière médico-sociale du Groupe est d'accompagner l'action des filiales immobilières en réponse au vieillissement de la population. À l'instar de 3F Grand Est, Domial, Mon Logis, Néolia et Vivest, 60 % d'entre elles disposent déjà de produits d'habitat spécifique.

INNOVER POUR LE LIEN EMPLOI-LOGEMENT

« Innover pour mieux remplir notre mission d'utilité sociale », telle est la ligne de conduite d'Action Logement depuis plus de 70 ans, afin de faciliter l'accès au logement et favoriser ainsi l'accès à l'emploi. Pour le Groupe, leader du secteur avec un patrimoine de plus d'1,2 million de logements et des centaines de milliers de salariés accompagnés chaque année dans leurs parcours résidentiel et professionnel en France hexagonale et ultramarine, renouveler ses pratiques, innover, est indispensable. L'ancrage territorial est un atout de taille pour être à la hauteur de ce défi : les territoires sont les premiers laboratoires de l'innovation, là où les différentes entités du Groupe peuvent imaginer des solutions pour améliorer l'expérience des locataires, optimiser les modes de construction ou de réhabilitation, et mieux accompagner les publics fragiles. Tout particulièrement dans le Grand Est.

UNE DÉMARCHE STRUCTURÉE ET AMBITIEUSE

La politique d'innovation d'Action Logement définit un cadre stratégique clair : elle favorise l'émergence d'idées au niveau local, soutient les projets expérimentaux et les missions d'ingénierie, et encourage leur répliquabilité. En cohérence avec sa stratégie RSE 2030 et sa mission d'utilité sociale, le Groupe s'appuie sur une définition de l'innovation adaptée à ses métiers et validée en conseil d'administration de juin 2023 : l'introduction d'un produit, service ou procédé nouveau pour un territoire, une organisation ou un public donné ; l'innovation peut être d'ordre technique, managérial, social ou environnemental ; elle vise avant tout à apporter de la valeur et à générer un impact positif, que ce soit pour le Groupe ou pour les parties prenantes, au service du lien emploi-logement. Compte tenu de la diversité des parties prenantes d'Action Logement, les innovations portées par ses différentes entités sont naturellement variées, tant dans leurs formes que dans leurs objectifs.

La direction du Développement durable et de l'innovation du Groupe fixe les priorités stratégiques et s'appuie sur les filiales d'Action Logement Immobilier et les Délégations régionales et territoriales d'Action Logement Services, qui portent les projets dans les territoires, au plus près des réalités opérationnelles. Une proximité qui garantit pertinence, agilité et capacité à essaimer les solutions les plus efficaces. Les initiatives sont conçues et déployées autour de cinq axes : répondre aux besoins des entreprises et des salariés ; apporter des solutions pour les publics spécifiques ; montrer la voie de l'habitat bas-carbone et circulaire ; servir la qualité de vie et la cohésion sociale ; innover au service des collaborateurs du Groupe.

En tant que leader du secteur, Action Logement porte l'ambition d'être en avance sur les pratiques et de mobiliser un large écosystème de partenaires : entreprises, startups, laboratoires de recherche, collectivités, associations...

FINANCER LES INITIATIVES NÉES DES TERRITOIRES

Pour encourager la dynamique d'innovation en finançant les initiatives nées des territoires, le Groupe a mis en place AL'INOV, un dispositif de financement dédié au soutien de projets innovants portés par les Délégations régionales et territoriales ainsi que par les filiales immobilières, dans le cadre de la Convention quinquennale 2023-2027. Ces projets peuvent être portés par toute personne morale maître d'ouvrage (organismes d'habitat social, collectivités, entreprises, associations...). En 2025, ce fonds innovation a soutenu plus de 100 projets dans l'ensemble des régions, dont 10 dans le Grand Est. En parallèle, les entités du Groupe sont engagées activement dans la recherche de solutions toujours plus pertinentes pour répondre aux défis liés au logement, qu'ils soient d'ordre technique, managérial, social ou environnemental.

FAIRE AVANCER LES PROCÉDÉS CONSTRUCTIFS DURABLES

Ainsi, au premier semestre, **Plurial Novilia** livrait deux projets pilotes en matière de construction durable. À Bétheny (51), l'ESH finalisait en janvier 2 maisons commercialisées en locatif intermédiaire et construites en modulaire biosourcé et hors site. L'opération a été réalisée en partenariat avec Inergeen qui a développé Woodea, un concept reposant sur 3 piliers : des murs avec ossature bois et isolants biosourcés préfabriqués en usine, un très haut niveau de performance

thermique et énergétique des bâtiments (ici, une conformité à la RE2020 palier 2031), ainsi que l'autoproduction énergétique grâce aux panneaux photovoltaïques.

En avril, c'est à Bezannes (51) que **Plurial Novilia** inaugurait une opération pionnière en France : ViliaSprint², un immeuble de 12 logements sociaux dont la structure porteuse et l'ensemble des murs ont été réalisés par impression 3D béton, directement sur site. Livré en seulement 12 mois (TCE, hors infrastructure), ce projet ouvre la voie à l'industrialisation d'un procédé innovant qui doit permettre de construire à prix maîtrisé plus de logements, plus rapidement, plus durablement, tout en améliorant les conditions de travail et la sécurité sur les chantiers. L'opération a été menée en partenariat avec Holcim, qui a développé un béton imprimable offrant une réduction des émissions de CO₂ d'au moins 30 % par rapport à un béton traditionnel.

À Villerupt (54), dans l'écoquartier de Cantebonne, **Vivest** poursuit la construction de 37 logements collectifs (30 en locatif social et 7 en locatif intermédiaire), qui se distingue par son très haut niveau de performance énergétique : certifiée NF Habitat HQE, elle bénéficiera en outre des labels BEPOS Effinergie 2017 (sobriété et efficacité énergétique), Bâtiment biosourcé (recours à des matériaux biosourcés) et E+C- (Énergie positive et réduction carbone). La livraison est prévue fin 2026.

IMAGINER DES SOLUTIONS POUR DÉVELOPPER L'OFFRE

Pour développer l'offre de logements, la transformation d'usage est une réalité opérationnelle au sein du Groupe. En répondant aux enjeux de sobriété foncière et de Zéro artificialisation nette (ZAN), elle permet de revaloriser un bâti existant et vacant ou encore de requalifier une friche. À Blotzheim (68), **Néolia** a démarré en mars un projet soutenu par AL'INOV : il s'agit de créer, dans une ancienne école à l'abandon, 9 logements locatifs pour les salariés des entreprises de cette zone frontalière. Reconstruire ainsi la ville sur la ville, tout en valorisant un bâtiment du XIX^e siècle à caractère patrimonial, nécessite de repenser ses procédés constructifs et d'avoir recours à des compétences rares, afin de créer des logements dans le respect de contraintes techniques et architecturales spécifiques.

C'est aussi pour accélérer la production en revalorisant le bâti que le Groupe créait, dès 2020, une filiale dédiée à la transformation de bureaux vacants en logements. La **Foncière de transformation immobilière (FTI)** a développé une ingénierie unique et innovante en la matière, pour optimiser le montage global d'opérations qu'elle réalise avec des bailleurs, en lien étroit avec les acteurs locaux. Après 134 logements déjà livrés dans la région avec **Domial** et **Vivest**, la FTI finalisait en début d'année une nouvelle opération avec **Vivest** à Longeville-lès-Metz (67), 17 logements pour seniors en lieu et place d'une agence bancaire, et en poursuit trois

autres à Strasbourg (67) : les deux premières, 22 logements avec **Néolia** et 62 pour étudiants avec **Domial**, seront livrées en 2027, tandis que la troisième, composée de 148 logements pour étudiants et jeunes actifs, est menée avec ICF Habitat Nord-Est, pour une livraison prévue fin 2028.

FAIRE RIMER INNOVATION AVEC INCLUSION

Le Groupe est également engagé pour améliorer les solutions-logement proposées aux publics fragiles. À l'instar de deux programmes menés par **Plurial Novilia** et soutenus par AL'INOV. Livrée en mai à Bétheny (51), la résidence Amitiés est composée de 3 maisons adaptées aux besoins de familles ayant un enfant présentant un trouble neuro-développemental. À Asfeld (08), un « domicile partagé » pour 8 résidents souffrant d'Alzheimer ouvrira ses portes en 2027 : le projet se caractérise par sa petite taille, qui favorise l'inclusion dans la ville, par le mode d'accompagnement encourageant l'autonomie, et par le caractère participatif de l'habitat (colocation et projet de vie sociale).

Également soutenue par AL'INOV, la réhabilitation démarrée en février par **Domial** à Strasbourg, rue Sengenwald, concerne 39 logements ainsi que les locaux de la Fédération des aveugles au rez-de-chaussée. Dans le cadre de son partenariat avec l'association, Domial réhabilite aussi le pied d'immeuble, où travaillent une centaine de personnes. L'objectif étant de faire de cet espace un laboratoire d'inclusion et de sensibilisation au handicap.

UN DISPOSITIF INNOVANT POUR LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Pour favoriser une exploitation performante de son parc, **3F Grand Est** s'appuie sur une solution technique innovante, le dispositif ELAX Énergie, qui permet à ses locataires équipés de ballons d'eau chaude électriques et individuels de mieux gérer leur consommation. Grâce à cette solution intelligente de pilotage des chauffe-eaux électriques, déployée dans les résidences de 3F Grand Est au premier semestre, les habitants préservent leur pouvoir d'achat et leur confort thermique. Les bénéfices sont significatifs : environ 25 % d'économies d'électricité par logement ; une durée de vie des chauffe-eaux prolongée de trois à six ans ; une réduction du calcaire et de la corrosion ; et une sécurité renforcée par une meilleure maîtrise du fonctionnement et une maintenance optimisée.



À Bétheny (51), maison en modulaire bois et en hors-site (**Plurial Novilia**).



À Bezannes (51), construction de ViliaSprint² (**Plurial Novilia**).



À Villerupt (54), opération en cours dans l'écoquartier de Cantebonne (**Vivest**).



À Blotzheim (68), l'ancienne école avant sa transformation (**Néolia**).



À Longeville-lès-Metz (67), transformation de bureaux en logements (**Vivest**).

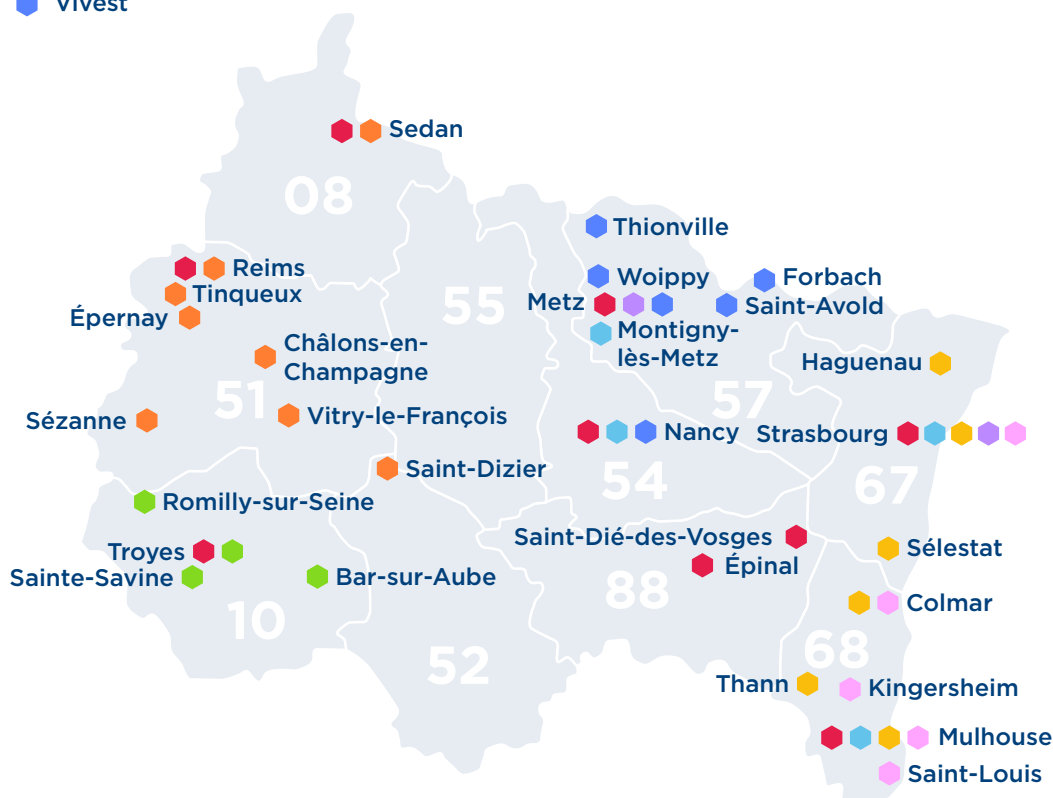


À Strasbourg (67), projection de la réhabilitation rue Sengenwald (**Domial**).

ACTION LOGEMENT DANS LE GRAND EST

POINTS D'ACCUEIL :

- ◆ Action Logement Services
- ◆ 3F Grand Est
- ◆ Domial
- ◆ in'li Grand Est
- ◆ Mon Logis
- ◆ Néolia
- ◆ Plurial Novilia
- ◆ Vivest



CHIFFRES CLÉS

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT ET DE SERVICES

72 M€ investis pour
la production de
logements abordables

11 204 ménages logés
(y compris solutions
d'hébergement)

62 002 aides et services
attribués

52 M€ d'aides
et de services
auprès des salariés
des entreprises

ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

755 M€ investis pour
la production de
logements abordables

2 565 logements
neufs livrés

3 678 réhabilitations
(résidentialisations
comprises)

3 138 mises en chantier

2 844 agréments
obtenus

COMITÉ RÉGIONAL

Président
Daniel Cerutti (MEDEF)
Vice-présidente
Ghislaine Stephann (CGT)

108 131 LOGEMENTS ABORDABLES, DONT :

FILIALES RÉGIONALES :

3F GRAND EST

9 290 logements

DOMIAL

14 433 logements

IN'LI GRAND EST

3 218 logements

MON LOGIS

12 673 logements

NÉOLIA

7 641 logements

PLURIAL NOVILIA

32 773 logements

VIVEST

24 298 logements

FILIALES THÉMATIQUES :

3F RÉSIDENCES

1 192 logements

ÉNÉAL

45 logements

FONCIÈRE LOGEMENT

1 610 logements

ONV

958 logements

Données Action Logement au 31/12/2025