

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, en Île-de-France, ce sont plus de 492 500 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 près de 389 000 logements, les filiales immobilières du Groupe intervenant dans la région (notamment 3F Seine-et-Marne, Immobilière 3F, in'li, et Seqens) ont également mis en chantier près de 38 800 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.



Marie-Christine Oghly
(MEDEF)
Présidente
du Comité régional
Action Logement



Jean-Michel Tisseyre
(CFDT)
Vice-président
du Comité régional
Action Logement



À Montigny-lès-Cormeilles (95), la résidence Les Sorbiers après sa résidentialisation (**Seqens**).

AGIR EN FAVEUR DU CADRE DE VIE DES LOCATAIRES

La gestion de proximité est un levier essentiel pour agir en faveur de la qualité de vie au sein du parc locatif, mais aussi veiller à la tranquillité des locataires. Une action menée notamment par les gardiens, ainsi que dans le cadre de l'aménagement des résidences, dès la conception des opérations de construction ou de réhabilitation. À l'image de la résidentialisation par **Seqens** du programme Les Sorbiers, inaugurée en mai à Montigny-lès-Cormeilles (95) : destinée à revaloriser le site et à renforcer sa sécurité, elle a été élaborée en lien étroit avec la Ville, les services de police et les habitants. Parmi les aménagements pour améliorer le cadre de vie et renforcer la sécurité : l'optimisation des circulations, la requalification paysagère, l'installation de contrôle d'accès et de vidéosurveillance, ainsi que la modernisation de l'éclairage.

Pour apporter des solutions aux problèmes du quotidien et veiller au cadre de vie, les gardiens d'immeuble sont les premiers interlocuteurs des locataires. Afin d'accompagner la montée en puissance d'un métier en pleine transformation et répondre au besoin de recrutement des bailleurs, le Groupe a créé l'École des gardiens d'immeuble, qui accueille chaque année plusieurs promotions coordonnées par **L'apes**, en lien avec **3F**, **Clésence** et **Seqens**.

Dans le cadre de la structuration d'un plan stratégique de sûreté et tranquillité, et de l'harmonisation des process au sein de ses filiales, le Groupe s'appuie notamment sur un panel de mesures préventives telles que la vidéosurveillance, les partenariats avec les collectivités et l'État, la prévention situationnelle, ou encore les Dispositifs d'alarme pour travailleurs isolés (DATI). Un outil de suivi et de gestion des actes d'incivilité et de vandalisme est également en cours de déploiement. Il s'agit d'ALtranquil : déjà en place en Île-de-France chez **in'li**, sa mise en place dans la région est prévue au sein d'Immobilière **3F** en 2026, puis chez **Seqens** en 2027. **L'apes** intervient aussi auprès des filiales pour la mise en œuvre de leur stratégie tranquillité, comme c'est le cas avec **in'li** et **Seqens** en 2026, en particulier pour les partenariats institutionnels ou la vidéosurveillance. Afin d'optimiser l'utilisation de la vidéosurveillance et renforcer la lutte contre les incivilités, des process à destination des gardiens, chefs de secteur et responsables habitat sont expérimentés, notamment au sein de **3F**.

PARCOURS RÉSIDENTIEL : DÉVELOPPER L'ACCESSION ABORDABLE

Parce que la fluidité des parcours résidentiels passe par le développement de l'accèsion à la propriété, Action Logement met en place des dispositifs pour accompagner les salariés aux revenus modestes qui souhaitent devenir propriétaires, de façon sécurisée. Une offre globale et complémentaire comprenant des logements dans le neuf et dans l'ancien, des prêts et conseils pour sécuriser l'acte d'achat, ainsi qu'un dispositif innovant permettant de soutenir à la fois les salariés et les bailleurs. Retour sur la mobilisation du Groupe en Île-de-France pour développer l'accèsion abordable.

PREMIÈRE ÉTAPE : ACCOMPAGNER L'ACHAT

Réaffirmé dans la Convention quinquennale 2023-2027 et confirmé par les résultats de l'activité 2025, l'engagement du Groupe pour développer l'accèsion abordable mobilise les équipes d'Action Logement Services et celles de la plupart des filiales immobilières du Groupe intervenant dans la région, **3F**, **Seqens** et **in'li**. Étape essentielle d'un parcours résidentiel cohérent et ascendant, l'accèsion libère de surcroît des logements au sein des parcs locatifs sociaux, intermédiaires et libres, dans un marché immobilier extrêmement tendu.

Aider les salariés aux revenus modestes à devenir propriétaires de leur résidence principale, c'est avant tout lever les obstacles financiers. En proposant un prêt Accèsion au taux de 1 %¹, d'un montant maximum de 30 000 euros, et un prêt Travaux à 1,5 %¹ d'un montant maximum de 10 000 euros, **Action Logement Services** permet aux accédants de compléter leur financement à des conditions avantageuses, pour l'achat ou la construction de leur résidence principale dans le neuf ou dans l'ancien, et pour y faire des travaux. En Île-de-France, ces prêts ont représenté en 2025 une mobilisation de 156,9 millions d'euros délivrés par Action Logement Services, pour soutenir près de 6 000 accédants.

LES DISPOSITIFS DANS LE NEUF

Dans un contexte de hausse des taux d'intérêt, les filiales immobilières du Groupe ont consacré en 2025 dans la région 95 millions d'euros à la construction de logements proposés à l'accèsion. Au premier semestre 2026, **3F**

commercialisait notamment la résidence Avenir à Clichy-sous-Bois (93), 48 logements pour une livraison programmée à l'automne. Cette opération est commercialisée en accèsion sociale, en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou « vente sur plan », selon un règlement progressif, au fur et à mesure de l'édification du bien.

Depuis le début de l'année, **Seqens Accèsion**, l'entité dédiée de Seqens, a livré en Prêt social location-accesion (PSLA) les 14 logements de la Villa Maurice à Bourg-la-Reine (92), et 9 logements au sein de la résidence Le Clos du Village à Pontault-Combault (77). Au premier semestre, **3F** commercialisait 15 opérations en PSLA dans la région, à l'instar des 58 logements de la résidence Aurore à Bondy (93), des 14 appartements du programme Initial à Chilly-Mazarin (91), ou encore des 18 maisons de la résidence Éveil à Nointel (95). Accessible sous conditions de ressources, le PSLA permet d'accéder à la propriété après une phase locative, et propose des prix inférieurs à ceux du marché, ainsi que des frais de notaire réduits.

Les opérations en Bail réel solidaire (BRS) sont majoritaires pour **Seqens Accèsion** sur la première moitié de l'année 2026, avec environ 250 logements commercialisés, notamment à Igny (91), Asnières-sur-Seine (92), Antony (92), Drancy (93) et Pantin (93), et 85 livrés à Nanterre (92), Pontault-Combault (77) et Saint-Ouen (93). Également accessible sous conditions de ressources, le BRS permet de réduire le prix d'acquisition d'environ 30 % par rapport au marché, en dissociant le bâti du foncier, loué à un Organisme de foncier solidaire (OFS). Selon ce dispositif, **3F** commercialise au premier semestre 7 opérations totali-

sant plus de 200 logements dans 7 communes de la région, comme les résidences Europa à Colombes (92), Empreinte à Pantin (93) et Pietra à Plaisir (78).

Par ailleurs, à Mantes-la-Jolie (78), **Foncière Logement** livrera en septembre 18 maisons en accèsion dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

DE LA LOCATION À LA PROPRIÉTÉ

Dans l'ancien, la vente Hlm propose des prix inférieurs de 20 % à ceux du marché, des frais d'acte notarié réduits et une éligibilité au Prêt à taux zéro. Les logements proposés à la vente par **3F**, **in'li** et **Seqens**, ont été construits ou acquis depuis au moins 10 ans et répondent à des normes strictes d'habitabilité et de performance énergétique. Qu'il s'agisse de logements vacants, prioritairement réservés aux locataires du département, ou de logements occupés, proposés aux locataires occupants qui bénéficient du droit au maintien dans les lieux en cas de renoncement, la vente Hlm est accessible sous conditions de ressources.

Spécialiste du logement intermédiaire, **in'li** déploie un programme spécifique à l'accèsion à la propriété des salariés avec, en 2026, 1 300 logements proposés aux locataires occupants.

Donner l'opportunité aux locataires du parc social de devenir propriétaires de leur logement est une solution vertueuse proposée par l'**Opérateur national de vente (ONV)**, créé en 2019 par Action Logement. Son objectif : l'achat en bloc de logements et leur revente progressive à l'unité, prioritairement aux locataires occupants. Depuis sa création, l'ONV a acquis en Île-de-France 2 772 logements et en a vendu 318 à des particuliers. Un soutien à l'accèsion sociale, mais aussi au développement de l'offre : en achetant en bloc des logements, l'ONV encourage l'accèsion sociale et les parcours résidentiels, tout en accélérant la reconstitution de fonds propres des organismes de logement social.

OBJECTIF : SÉCURISER L'OPÉRATION

Pour sécuriser l'acte d'achat, **Action Logement Services** permet aux accédants de bénéficier du service de conseil en financement. Gratuite et personnalisée, cette prestation a accompagné en 2025 plus de 10 000 ménages en Île-de-France, en leur proposant le plan de financement le plus adapté, incluant les aides financières disponibles dans le respect de la réglementation. En outre, les différents dispositifs d'accèsion sociale à la propriété comprennent des clauses de sécurisation composées de garanties de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie ne permettant plus de payer les frais liés à l'achat du logement.

Logements disponibles à l'accèsion sur [havitat.fr](https://www.actionlogement.fr)

¹ Hors assurance obligatoire - Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Aides et services soumis à conditions, plus d'information sur [actionlogement.fr](https://www.actionlogement.fr)

RENATURATION : DES MICRO-FORÊTS AU CŒUR DES RÉSIDENCES

Dans le cadre de sa stratégie RSE mise en œuvre par l'ensemble de ses filiales dans tous les territoires, le groupe Action Logement déploie une démarche d'économie d'énergie et de décarbonation ainsi qu'un plan d'action visant à préserver et développer la biodiversité, véritable levier pour l'adaptation au changement climatique et l'amélioration de la qualité de vie des locataires. Parmi les 10 mesures de ce plan d'action, la mise en place de dispositifs de renaturation au cœur des résidences. À l'image des micro-forêts plantées par les filiales intervenant en Île-de-France, en partenariat avec Alvéoles en ville et Urban Forests.

Engagée depuis 2020 dans la plantation de micro-forêts, **Foncière Logement** poursuit la démarche selon la méthode du botaniste Akira Miyawaki. Simples à mettre en œuvre et participatives, les micro-forêts sont plantées sur des espaces urbains réduits, entre 100 et 5 000 m², et atteignent leur maturité 10 fois plus vite qu'une forêt classique, avec une croissance d'un mètre par an. Fin 2025, **in'li** créait ainsi avec **L'apes** un îlot de fraîcheur à Fresnes (94), dans le cadre de la réhabilitation de la résidence La Lutèce. En avril, au cœur de Neuilly-Plaisance (93), **Seqens** et **L'apes** transformaient un terrain de pétanque de 300 m² en une micro-forêt comprenant 9 espèces d'arbres. À Bagneux (92), **L'apes** et **Seqens** ont également créé 3 micro-forêts au sein des résidences Colibris (en février), Langlet (en octobre) et Prunier Hardy (en avril). À Bussy-Saint-Georges (77), **3F Seine-et-Marne** réalise 64 logements au sein d'une résidence qui bénéficiera aussi d'une micro-forêt. Les livraisons démarreront en décembre.

Ces plantations denses ont des vertus multiples, à la fois sur l'environnement et sur les résidents : la régulation de la biodiversité, le rafraîchissement de l'air d'au moins 2 degrés, l'absorption de 15 % des particules fines, la préservation de la faune, de la flore et des sols, ainsi que la régulation de l'eau. Pour les habitants, elles favorisent la sensibilisation à la biodiversité, mais aussi le lien social, avec de nouveaux espaces propices à l'échange.



ZOOM SUR LE DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE (94)

LOCATIF

UNE DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE ABORDABLE ET DURABLE

Avec un patrimoine de plus de 48 000 logements dans le Val-de-Marne et plus de 1 800 livrés sur l'année 2025, les filiales du Groupe intervenant dans le département poursuivent en 2026 une dynamique de production soutenue.

Ainsi, à Chennevières-sur-Marne, rue Aristide-Briand, **Seqens** prévoit de livrer en juin un ensemble de 74 logements locatifs (5 PLS, 6 PLUS, 8 PLAI et 55 LLI). Acquis en VEFA auprès de Sogeprom, ils sont répartis dans 5 bâtiments, au cœur d'un environnement végétalisé. Le programme bénéficie des labels environnementaux Effinergie+ et RT2020.

Parmi les livraisons d'**Immobilier 3F** au premier semestre, l'opération située à Bonneuil-sur-Marne comprend 49 logements locatifs sociaux (44 en PLS et 5 en PLUS), ainsi qu'un nouveau centre social culturel en remplacement de l'actuel local vétuste. À noter : l'utilisation de béton bas-carbone Hoffman Green, qui permet une émission de CO₂ divisée par 5 par rapport à un ciment traditionnel.



LOGER LES SALARIÉS AU PLUS PRÈS DE L'EMPLOI

Pour les salariés aux revenus trop élevés pour le parc social mais pas assez pour le parc privé, **in'li** développe en Île-de-France une gamme de logements en locatif intermédiaire, à des prix maîtrisés. Dans le Val-de-Marne, la filiale du Groupe livrait notamment en février les 76 logements (du T1 au T5) des Terrasses de Strasbourg, à Nogent-sur-Marne, et en avril, 88 logements au sein des résidences Cours Mansart à Villiers-sur-Marne et Avenue de Rigny à Bry-sur-Marne. Avec toujours le même objectif : produire des logements abordables et de qualité pour loger les salariés au plus près de l'emploi.



ACCESSION

FACILITER L'ACCESSION ABORDABLE AVEC LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

En évolution en 2025, les logements proposés par le Groupe en Bail réel solidaire (BRS) ont représenté sur le territoire national 33 % des réservations, juste derrière la VEFA qui reste majoritaire avec 39 %. 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.

Dans le département, **Seqens Accession** commercialise en BRS au premier semestre 2 programmes, Les Illuminations, 36 logements à Chevilly-Larue et Le Domaine des Prunais, 55 logements à Villiers-sur-Marne, pour des livraisons prévues en 2028. Sur la même période, **Immobilier 3F** a démarré à Cachan la commercialisation de la résidence Canopée, 55 logements, et à Villiers-sur-Marne celle de 2 résidences totalisant 54 logements, Pulse et La Villa des Capucines.



RÉHABILITATION ET TRANSFORMATION D'USAGE

REVALORISER LE BÂTI EXISTANT

À Charenton-le-Pont, **Immobilier 3F** et **3F Résidences** réalisent en co-maîtrise d'ouvrage la réhabilitation d'un ancien immeuble de bureaux, avenue Charles-de-Gaulle, sur une surface d'environ 10 000 m².

Implanté dans un secteur stratégique, à proximité d'infrastructures majeures telles que le boulevard périphérique, la Gare de Lyon et l'autoroute A4, le projet s'inscrit dans une dynamique de mixité fonctionnelle comprenant 41 logements familiaux du T2 au T5, une Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) de 130 studios, ainsi que 1 700 m² de bureaux et d'espaces de coworking. Au-delà de la revalorisation du bâti existant, l'opération permettra de rompre l'enclavement en favorisant l'accessibilité et les mobilités douces, avec la création de nouveaux espaces publics, de passages piétons et de terrasses végétalisées. Livraison prévue en juillet 2027.



DENSIFICATION ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Accroître l'offre de logements, c'est aussi développer la transformation d'usage. La mise en œuvre de cette stratégie portée par le Groupe s'est accélérée en 2025, surtout en Île-de-France. Fortement impactée par la rareté du foncier et une offre trop faible, la région comptabilise de surcroît plus de la moitié des locaux inoccupés du territoire.

Ainsi, en avril, la transformation d'une ancienne concession automobile et d'une station-service démarrait à Chennevières-sur-Marne, route de la Libération. Cette démolition-reconstruction laissera place en 2029 à un ensemble de 216 logements, 179 en locatif social et 37 en accession libre. Portée par **Seqens** et par la **Foncière de transformation immobilière (FTI)**, l'opération proposera une offre nouvelle de haute qualité environnementale : étiquette DPE de niveau B et conformité à la réglementation RE2020.



LE GROUPE ACTION LOGEMENT DANS LE VAL-DE-MARNE, C'EST :

- **19 694 ménages accompagnés** (dont **4 171** nouveaux ménages logés, **9 046** garanties Visale accordées, **3 045** aides à la mobilité délivrées) pour un montant de **30,9** millions d'euros ;
- **50 672 ménages logés dans le parc des filiales** d'Action Logement Immobilier.
- **51 839 inscrits sur la plateforme** d'offres de logement social pour les salariés (AL-in.fr) ;
- **54,9 millions d'euros mobilisés** pour soutenir les bailleurs du territoire ;
- **13 filiales immobilières du Groupe présentes sur le territoire :**
3F Résidences, Clésence, Espacil Habitat, Foncière Cronos, Foncière Logement, Immobilier 3F, in'li, Logeo Habitat, Logeo Seine, ONV, Plurial Novilia, Seqens, Seqens Solidarités ;
- **1 882 autorisations de construire** des logements sociaux et **1 059 autorisations de construire** des logements intermédiaires ;
- **la mise en chantier de 1 930 logements et la réhabilitation de 822 logements** par les filiales immobilières du Groupe, ce qui correspond à un montant d'investissement de **573 millions d'euros**.

*Aides accordées sous conditions.
Données Action Logement 2025*

RÉEMPLOI

LEVIER STRATÉGIQUE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Dans le bâtiment, le réemploi désigne la réutilisation d'un produit, d'un équipement ou d'un matériau, pour un usage similaire à sa fonction d'origine, sans transformation majeure. Levier stratégique de la transition écologique, il se développe malgré les freins logistiques et économiques.

En Île-de-France, **Immobilier 3F** contribue à structurer et développer la filière du réemploi à travers des initiatives concrètes menées sur son patrimoine. À l'instar de la ressourcerie éphémère qui a ouvert ses portes à Charenton-le-Pont en janvier et en février aux professionnels et aux particuliers, dans le prolongement d'un travail de réemploi mené sur un chantier de réhabilitation en cours dans la commune. Revêtements de sol, luminaires, portes, autant de matériaux qui se sont vu offrir une seconde vie. L'occasion également de réduire l'empreinte environnementale du parc, de contribuer à l'émergence de la filière locale et de sensibiliser les habitants à la démarche.



ACTION LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

POINTS D'ACCUEIL :

- Action Logement Services
- in'li
- 3F Seine-et-Marne
- Plurial Novilia
- Clésence
- Seqens
- Espacil
- Seqens Solidarités
- Immobilière 3F



CHIFFRES CLÉS

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT ET DE SERVICES

727 M€ investis pour la production de logements abordables

35 595 ménages logés (y compris solutions d'hébergement)

174 194 aides et services attribués

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

ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

4 185 M€ investis pour la production de logements abordables

10 509 logements neufs livrés

10 966 réhabilitations (résidentialisations comprises)

14 420 mises en chantier

14 951 agréments obtenus

COMITÉ RÉGIONAL

Présidente
Marie-Christine Oghly (MEDEF)

Vice-président
Jean-Michel Tisseyre (CFDT)

388 521 LOGEMENTS ABORDABLES, DONT :

FILIALES RÉGIONALES :

3F SEINE-ET-MARNE
10 291 logements

CLÉSENCE
7 527 logements

ESPACIL
5 377 logements

FONCIÈRE CRONOS
9 889 logements

IMMOBILIÈRE 3F
158 825 logements

IN'LI
44 002 logements

MON LOGIS
1047 logements

PLURIAL NOVILIA
6 177 logements

APEC RÉSIDENCE
1 004 logements

SEQENS
100 090 logements

SEQENS SOLIDARITÉS
11 900 logements

FILIALES THÉMATIQUES :

3F RÉSIDENCES
15 552 logements

FONCIÈRE LOGEMENT
12 796 logements

ONV
2 463 logements

Données Action Logement au 31/12/2025