

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 Occitanie, ce sont près de 235 000 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 près de 60 500 logements, les filiales immobilières du Groupe intervenant dans la région (notamment 3F Occitanie, in'li Sud-Ouest, La Cité Jardins et Promologis) ont également, entre 2023 et 2025, mis en chantier plus de 9 000 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.



Désignation en cours

Président(e)
du Comité régional
Action Logement

Alexia Cailloux (CFE-CGC)

Vice-présidente
du Comité régional
Action Logement



À AVÈNE, UNE PREMIÈRE PIERRE EMBLÉMATIQUE DU LIEN EMPLOI-LOGEMENT

Le 3 juillet à Avène (34), Bruno Lindowna, vice-président d'Action Logement Groupe, Nadia Bouyer, directrice générale, ainsi que Maud Vimeux, directrice des Ressources humaines des Laboratoires Pierre Fabre, ont assisté en présence d'élus et de partenaires au lancement officiel de la construction par **in'li Sud-Ouest** de la future Résidence à vocation d'emploi (RVE), pour laquelle **Action Logement Services** a débloqué 500 000 euros en prêts et en subventions. Cette initiative est le fruit de la rencontre et des échanges menés entre Action Logement et les Laboratoires Pierre Fabre, deuxième acteur mondial de la dermo-cosmétique et parmi les premiers laboratoires pharmaceutiques européens. L'entreprise a décidé de doubler sa production sur son site d'Avène et a évalué les besoins en logements pour les nouveaux salariés, en particulier les alternants et les jeunes actifs.

Cette résidence temporaire destinée aux salariés en mobilité professionnelle, aux saisonniers et aux jeunes actifs, est réalisée en Maîtrise d'ouvrage directe (MOD) par in'li Sud-Ouest, qui a développé le concept de résidences RVE réservées à ces publics spécifiques. Après une première résidence livrée en 2023 à Montpellier (34) et une deuxième inaugurée en 2025 à Anglet (64), cette troisième proposera, d'ici fin 2028, 22 logements meublés et équipés, afin d'améliorer les conditions d'accueil des salariés, faciliter les recrutements des entreprises et renforcer ainsi l'attractivité du territoire. « *Ce projet illustre parfaitement la mobilisation collective nécessaire pour concilier attractivité économique et qualité de vie dans les territoires* », a indiqué Maud Vimeux. « *C'est une nouvelle formidable pour l'Hérault, pour l'ensemble de la région (...) quand on sait la difficulté de réindustrialiser notre pays. Et notre Groupe est au rendez-vous pour vous accompagner* », a souligné Nadia Bouyer. Bruno Lindowna a formé « *le vœu que la résidence d'Avène abrite dans les meilleures conditions de jeunes salariés, libérés de leurs préoccupations pour le logement et pouvant ainsi s'épanouir dans leur formation ou leur premier emploi.* »

MONTRE LA VOIE DE L'HABITAT BAS-CARBONE ET CIRCULAIRE

Conscient de l'urgence climatique, Action Logement s'est engagé à réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 55 % à l'horizon 2030 et à tendre vers l'objectif de neutralité carbone à l'horizon 2040. Inscrits au cœur de sa stratégie RSE déployée depuis 2022, notamment dans son Plan pour les économies d'énergie et la décarbonation, ces objectifs ambitieux fixent un cadre clair à l'action du Groupe, lui permettant d'être en avance sur les échéances réglementaires et de contribuer à la transition écologique. Les filiales immobilières intervenant en Occitanie sont particulièrement mobilisées pour apporter des solutions concrètes visant à produire des logements bas-carbone, tout en prenant en compte l'adaptation du parc aux évolutions climatiques.

L'INNOVATION POUR MIEUX RÉPONDRE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Pour améliorer les performances attendues en réponse aux enjeux environnementaux, le Groupe accorde une place majeure à l'innovation. Il favorise l'émergence d'idées au niveau local, soutient les projets expérimentaux et les missions d'ingénierie, et encourage leur répliquabilité, toujours en cohérence avec sa stratégie RSE 2030 et sa mission d'utilité sociale, faciliter l'accès au logement afin de favoriser l'accès à l'emploi. Pour encourager la dynamique d'innovation en finançant des 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 à l'initiative de toute personne morale maître d'ouvrage (organismes d'habitat social, collectivités, entreprises, associations...). En 2025, le fonds innovation a soutenu ainsi plus de 100 projets dans l'ensemble des régions, dont 7 en Occitanie. En parallèle, les entités du Groupe sont engagées activement dans la recherche de solutions toujours plus pertinentes pour répondre aux défis liés au logement, notamment en matière environnementale.

ADAPTER LES LOGEMENTS AUX FORTES CHALEURS

Étroitement liée à l'objectif de neutralité carbone, l'adaptation du parc aux évolutions du climat, tout particulièrement aux fortes chaleurs, est un enjeu clé à prendre en compte également, pour garantir un cadre de vie de qualité aux habitants. Pour que ce sujet devienne un pilier central de sa stratégie patrimoniale, le Groupe poursuit en 2026 une démarche initiée en 2025 : après un état

des lieux du parc, un travail sur les plans d'adaptation est programmé cette année. En parallèle, Action Logement a intégré une action collective au niveau sectoriel, pour bénéficier du meilleur état de l'art sur le sujet et d'expérimentations sur des démonstrateurs. Le Groupe a rejoint la dynamique de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) qui propose une charte sur cet enjeu. Il est également partenaire du collectif « Nos villes à 50°C », cofondé par **Seqens** (filiale du groupe en Île-de-France) et CDC Habitat, avec A4MT : il s'agit, à travers une approche opérationnelle, de transformer les pratiques d'aménagement et d'urbanisme pour des villes plus résilientes, et de systématiser un réflexe d'adaptation dans tout acte de construire ou de rénover. L'ambition est d'adapter, d'ici 2030, 10 % des logements en France et 30 millions de mètres carrés dans le tertiaire.

CONSTRUIRE DES LOGEMENTS NEUFS BAS-CARBONE

Pour décarboner la construction, l'utilisation de matériaux bas-carbone est essentielle, le levier principal étant le recours à des versions de béton moins émettrices de CO₂. Dans le Tarn, à Saint-Lieux-lès-Lavaur (81), pour la construction de 10 maisons individuelles de types 3 et 4, **3F Occitanie** mise sur des matériaux biosourcés tels que le chanvre et le bois, des ressources naturelles à faible empreinte carbone. Le système constructif repose sur des murs en blocs de chanvre à isolation thermique répartie (ITR), complétés par des renforts ponctuels en béton armé décarboné. Les toitures seront couvertes de tuiles et isolées dans les combles par de la ouate de cellulose (obtenue à partir de papier recyclé), tandis que les façades seront habillées d'enduits à la chaux. Des matériaux qui offrent de nombreux avantages parmi lesquels un coût de construction maîtrisé, une très bonne inertie thermique et une forte plus-value sur le confort d'été. Les logements bénéficieront

en outre d'un système de pompe à chaleur air/air T.One qui assure à la fois la production d'eau chaude, une température homogène dans les pièces et le rafraîchissement de l'air intérieur en été. Résultat de ces procédés constructifs : une réduction de l'empreinte carbone de 60 %, des économies de charges de 30 % pour les locataires, un ensemble certifié NF Habitat HQE et en avance sur la réglementation puisqu'il atteint le seuil 2031 de la RE2020. La livraison est prévue en 2027. L'opération a bénéficié du soutien d'AL'INOV, le fonds innovation d'Action Logement. Afin de renforcer sa capacité à choisir les matériaux et les équipements, et à produire des logements bas-carbone, 3F Occitanie développe de plus en plus la Maîtrise d'ouvrage directe (MOD).

DÉCARBONER ET AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTI EXISTANT

Fin 2025, plus des deux tiers du parc immobilier du groupe Action Logement disposaient déjà d'une étiquette énergétique A, B ou C. Des résultats atteints grâce à la construction de logements performants mais aussi à la réhabilitation du bâti existant, qui permet d'améliorer la qualité du parc tout en participant aux enjeux environnementaux. Innover dans les procédés de réhabilitation permet d'optimiser les performances attendues.

La réhabilitation occupe une place centrale dans la stratégie de **Promologis** : elle permet à la fois d'améliorer le confort des locataires, d'agir sur leur pouvoir d'achat par la réduction des dépenses énergétiques, de diminuer l'empreinte environnementale du patrimoine et d'adapter durablement les logements aux enjeux climatiques. Pour cela, Promologis s'appuie notamment sur l'installation d'équipements sur son parc, en 2025 et en 2026. Ainsi, le programme mené en partenariat avec Stratenergy vise le remplacement d'environ 2 500 chaudières à gaz par des pompes à chaleur air/eau dans tous ses départements d'implantation. L'objectif est de réduire significativement les émissions de gaz à effet de serre du patrimoine, avec un gain estimé d'environ 1 700 kg de CO₂ économisés par logement et par an, soit près de 4 300 tonnes de CO₂ évitées chaque année à l'échelle des logements concernés. Face à l'augmentation des températures estivales, Promologis expérimente par ailleurs le projet « Confort d'été » : l'installation de brasseurs d'air dans 4 logements pilotes de la résidence Hôtel de Ville à Cazères (31) permettra d'évaluer en conditions réelles l'efficacité du dispositif, qui fait baisser la température ressentie de plusieurs degrés avec une consommation électrique minimale. Enfin, dans le cadre du Plan solaire d'Action Logement Immobilier, Promologis installe des panneaux photovoltaïques sur plusieurs résidences, dans une logique d'autoconsommation collective. Cette démarche permet de produire localement une énergie renouvelable, de réduire l'empreinte carbone des résidences et d'aboutir à une meilleure maîtrise des consommations énergétiques. À Labège (31), la résidence Orion pour étudiants et jeunes actifs est, à ce titre, équipées de panneaux photovoltaïques.

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE, BIODIVERSITÉ ET DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

Pour développer l'offre de logements, la transformation d'usage est une réalité opérationnelle au sein du groupe Action Logement. Elle permet de répondre aux enjeux de sobriété foncière, de réduction de l'érosion de la biodiversité et de Zéro artificialisation nette (ZAN), tout en revalorisant un bâti vacant ou en requalifiant une friche, créant ainsi une offre nouvelle de logements.

C'est le cas dans le centre ancien de Béziers (34), où **in'li Sud-Ouest** a transformé un hôtel particulier du XV^e et du XVIII^e siècles en 11 logements locatifs intermédiaires du T1 au T3. La réhabilitation de cette bâtisse protégée au titre des Monuments historiques a été effectuée sous le contrôle des Architectes des bâtiments de France (ABF). L'opération a été réalisée en Maîtrise d'ouvrage directe par in'li Sud-Ouest, dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville. Les logements après travaux répondent aux critères les plus exigeants en matière de Diagnostic de performance énergétique (DPE), ceux des classes A et B. L'entrée dans les lieux des locataires est intervenue en janvier.

Au même moment, **in'li Sud-Ouest** démarrait avec **Promologis** une autre transformation d'usage, la requalification de la friche tertiaire Tersud à Toulouse (31), dans le quartier Montaudran. Portée par VINCI Immobilier, l'opération consiste à reconverter d'anciens bureaux vacants depuis 2018 en un programme résidentiel de près de 13 000 m². Les deux filiales du groupe Action Logement proposeront 232 logements et livreront ainsi, d'ici 2028, une offre diversifiée favorisant la mixité des publics : 105 logements portés par Promologis en locatif social, en locatif intermédiaire et en Prêt social location-accession (PSLA) ; 127 logements destinés aux jeunes actifs proposés par in'li Sud-Ouest.

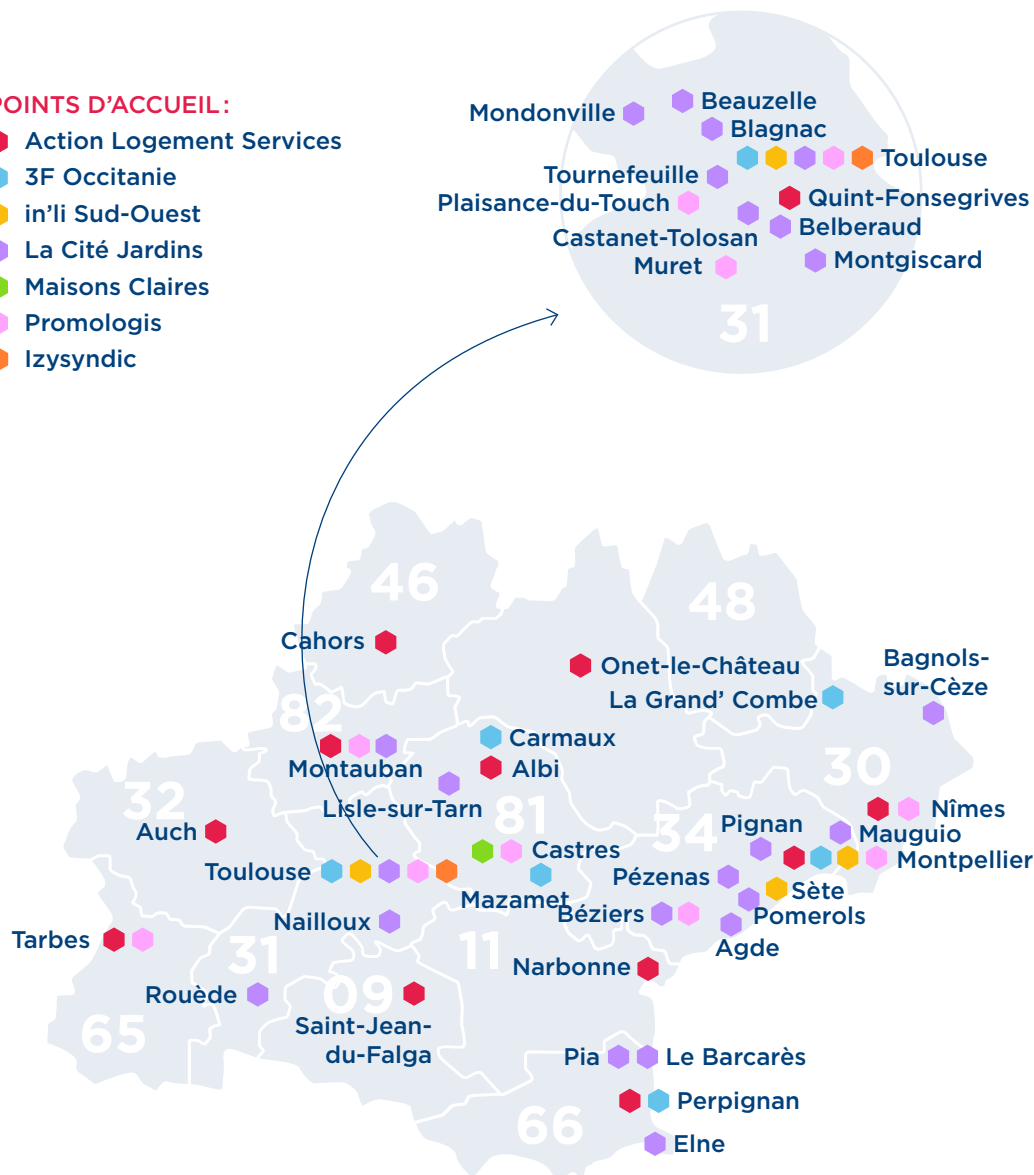
Le projet illustre une démarche ambitieuse de recyclage urbain. La conservation de la structure existante en béton permet d'éviter une démolition complète et de réduire significativement l'empreinte carbone de l'opération. Le programme s'inscrit dans la stratégie de Zéro artificialisation nette (ZAN) des sols. Il prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture afin de produire une énergie renouvelable destinée au fonctionnement du bâtiment. Les aménagements extérieurs feront l'objet d'un traitement paysager soigné, avec la création d'une micro-forêt et de larges espaces végétalisés favorisant le développement de la biodiversité et apportant des espaces de fraîcheur en été. Avec cette reconversion bas-carbone, Promologis et in'li Sud-Ouest confirment leur capacité à accompagner les transformations territoriales tout en participant aux défis environnementaux.



ACTION LOGEMENT EN OCCITANIE

POINTS D'ACCUEIL :

- ◆ Action Logement Services
- ◆ 3F Occitanie
- ◆ in'li Sud-Ouest
- ◆ La Cité Jardins
- ◆ Maisons Claires
- ◆ Promologis
- ◆ Izysyndic



CHIFFRES CLÉS

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT ET DE SERVICES

61 M€ investis pour la production de logements abordables

13 068 ménages logés (y compris solutions d'hébergement)

80 836 aides et services attribués

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

ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

532 M€ investis pour la production de logements abordables

3 069 logements neufs livrés

1 849 réhabilitations (résidentialisations comprises)

2 728 mises en chantier

2 924 agréments obtenus

COMITÉ RÉGIONAL

Président
Guy Durand (MEDEF)
Vice-présidente
Alexia Cailloux (CFE-CGC)

60 488 LOGEMENTS ABORDABLES, DONT :

FILIALES RÉGIONALES :

3F OCCITANIE

9 854 logements

IN'LI SUD-OUEST

4 360 logements

LA CITÉ JARDINS

8 497 logements

MAISONS CLAIRES

1 041 logements

PROMOLOGIS

32 699 logements

FILIALES THÉMATIQUES :

3F RÉSIDENCES

737 logements

ENÉAL

109 logements

FONCIÈRE LOGEMENT

2 339 logements

ONV

721 logements

Données Action Logement au 31/12/2025