



En action pour le logement

Juillet 2022

ÎLE-DE-FRANCE

Édito

Dans le cadre d'un paysage parlementaire renouvelé depuis fin juin, la question du logement abordable et les défis de l'habitat durable sont au cœur des enjeux. Les partenaires sociaux d'Action Logement sont plus que jamais porteurs d'une ambition forte, qu'il s'agisse de renforcer la mixité sociale, de répondre aux impératifs environnementaux résolument incontournables, de produire des logements à loyer raisonnable au plus près des bassins d'emploi, ou encore de soutenir les salariés des entreprises dans leurs parcours résidentiels.

Pour continuer de mener à bien cette mission d'ampleur, le Groupe et ses structures s'appuient plus que jamais sur les acteurs des territoires. Élus locaux, dirigeants d'entreprises, responsables associatifs sont nos interlocuteurs de chaque jour. C'est avec eux que nous pouvons redessiner l'offre locative, imaginer des solutions innovantes en réponse à la diversité des besoins en matière de réalisations bâties et d'aides au logement.

L'année 2021 a été exceptionnelle, puisqu'en dépit de la crise sanitaire et de la crise économique dont l'un des effets préoccupants est le renchérissement des coûts de la construction, le Groupe a mobilisé 7,5 milliards d'euros d'aides en faveur du parc social et privé et investi 6,8 milliards d'euros dans la production et la réhabilitation de logements, notamment dans les zones tendues. Nos filiales immobilières ont obtenu 48 500 agréments pour une production nouvelle de logements abordables et les équipes d'Action Logement Services ont soutenu plus de 790 000 ménages dans leur parcours logement, dont 62 % de moins de 30 ans. En 2022, c'est avec volontarisme que les partenaires sociaux poursuivent, à vos côtés, leur mission d'utilité sociale. Vous en trouverez quelques illustrations au fil de ces pages. ●



Bruno Arcadipane,
Président d'Action Logement Groupe



Philippe Lengrand,
Vice-président d'Action Logement Groupe



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

ACTION LOGEMENT DANS VOTRE RÉGION, C'EST :

660,4 M€

investis pour la production de logements sociaux et intermédiaires

279,9 M€

d'aides et de services auprès des salariés des entreprises (hors Visale)

11 087

logements mis en chantier

8 480

réhabilitations



Françoise Gaudel (CFDT)
Vice-présidente du Comité régional Action Logement

151 703

aides et services attribués

337 286

logements sociaux et intermédiaires appartenant aux filiales du Groupe

19 049

agréments obtenus

Chiffres Action Logement pour l'année 2021

L'opération de renouvellement urbain du quartier Brenu, à Gennevilliers, prévoit notamment des logements en accession privée - Seqens.



AU CŒUR DE LA TRANSFORMATION DE LA VILLE

La rénovation urbaine permet de renouveler radicalement un patrimoine obsolète en une offre de logements de qualité, répondant aux enjeux actuels, et apporte aux quartiers concernés une mixité d'habitat propice à un meilleur équilibre de vie. Les entités du Groupe implantées en Île-de-France contribuent activement aux politiques publiques de renouvellement urbain, en lien avec les collectivités et les acteurs locaux, pour agir en faveur de la transformation urbaine, économique et sociale des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).

UNE MOBILISATION FORTE EN FAVEUR DES QUARTIERS

Principal financeur de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) depuis 2004, Action Logement a amplifié en 2021 son engagement en faveur de la mixité sociale et des 450 QPV. Dans le cadre de l'avenant à la Convention quinquennale signé avec l'État en février 2021, le Groupe a augmenté sa contribution à l'ANRU de 1,4 milliard d'euros, ce qui porte sa participation à 10,1 milliards d'euros (dont 3,3 milliards en prêts) sur les 14,1 milliards d'euros du NPNRU.

Action Logement Services coordonne l'intervention du groupe Action Logement au titre du NPNRU, assurant l'interface entre ses différentes entités ainsi que l'octroi des prêts et le suivi opérationnel du programme. En Île-de-France, Action Logement Services, qui prévoit de consacrer en 2022, 85 millions d'euros pour des opérations ANRU, intervient notamment dans un projet majeur, la transformation de Grigny 2 dans l'Essonne. Le quartier bénéficie de deux dispositifs, le NPNRU et l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National. Dans le cadre de l'ORCOD-IN, Action Logement Services est signataire de la Charte locale de relogement, et mobilise, à ce titre, son contingent pour reloger les ménages qui occupent actuellement des logements concernés par le projet. La convention NPNRU, signée en 2022, prévoit notamment une opération de requalification financée par Action Logement à hauteur de 2,8 millions d'euros de prêts.

Il s'agit de l'opération du 7-9 Avenue des Sablons, menée par **Immobilière 3F** et qui vise la transformation de 146 logements privés en 144 logements sociaux.

Parmi les opérations de renouvellement urbain portées par **Seqens** en tant que maître d'ouvrage et aménageur, un projet d'envergure se poursuit avec la Ville de Gennevilliers (92), qui a engagé une politique très active de renouvellement urbain. Le bailleur lançait le 6 avril la déconstruction de la résidence Brenu. Le quartier connaît une véritable mutation, urbanistique et sociale, qui s'inscrit dans le cadre du Plan de Relance déployé par le gouvernement et destiné à financer des opérations de recyclages de friches. Pôle urbain en cœur de ville, le quartier Brenu a vocation à offrir aux habitants un cadre de vie agréable et des services, notamment de transports. Cette dernière étape prévoit la réalisation de plus de 200 nouveaux logements et répond à une programmation mixte, avec des logements sociaux, en accession libre et sociale. La déconstruction se poursuivra jusqu'en juillet 2022, pour une livraison des nouveaux logements prévue fin 2024.

OBJECTIF PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

À Trappes (78), la résidence du square Louis Pergaud, programme de 146 logements répartis sur 2 bâtiments datant des années 1970, bénéficie actuellement d'une opération de réhabilitation innovante menée par **Immobilière 3F**. Le programme de travaux, très complet, prévoit notamment

l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments. L'opération, qui permettra de passer d'une étiquette énergétique E à C (ou D selon les bâtiments), a bénéficié d'une subvention d'un million d'euros dans le cadre du « Plan yvelinois d'amorce à la rénovation urbaine ». L'objectif est de lancer les premières opérations de transformation, de désenclavement et de restructuration en profondeur des QPV et des quartiers en veille active, puis de démarrer très vite les travaux pour donner à voir rapidement aux habitants des changements concrets dans leur cadre de vie quotidien et leur habitat. La pose des premiers panneaux (fabriqués à Argenteuil - 95) a été réalisée début avril.

À Pontoise (95), après 600 logements déjà réhabilités, **Erigere** poursuit l'opération de réhabilitation dans les quartiers de Louvrais et des Cordeliers, qui concerne plus de 1000 logements et dont les travaux se termineront entre fin 2022 et 2023.

MISER SUR L'IMPLICATION DES HABITANTS

La réussite des opérations destinées à améliorer la qualité de vie et de l'habitat au cœur des quartiers repose sur l'implication des habitants concernés. Pour cela, les filiales du Groupe peuvent compter sur **L'apes**, entité du Groupe, qui intervient en faveur du vivre ensemble et du développement d'une vie sociale harmonieuse dans les résidences. L'apes contribue ainsi à la cohésion sociale, urbaine, et territoriale auprès de ses bailleurs adhérents, filiales du Groupe, principalement en Île-de-France. Ainsi, à Nanterre (92), L'apes accompagne le projet de renouvellement urbain des résidences Ponant et Levant, patrimoine de **Seqens**, dans le quartier Anatole France. Chaque année depuis 2017, L'apes, Seqens et le Master Projets culturels dans l'espace public (PCEP) de l'École des Arts de la Sorbonne - Université Paris 1, organisent un concours permettant à des étudiants de mettre en œuvre un projet d'action artistique et culturelle, dans une résidence d'habitat social faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain. Avec l'arrivée d'une nouvelle promotion en septembre 2021, la dynamique s'est poursuivie en 2022, avec l'organisation d'ateliers thématiques et la concrétisation des projets des étudiants.

Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

En mai 2021, **Foncière Logement** a signé un partenariat global avec la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) pour l'accompagner dans sa stratégie de résorption de l'habitat dégradé et indigne, priorité de son Opération de Revitalisation Territoriale. Lauréate du Fonds Friches, la Ville de Sarcelles (95) s'est engagée la première pour activer **Digneo** (dispositif de Foncière Logement), afin d'enrayer la dégradation de son cœur villageois.

Le territoire sarcellois est constitué majoritairement de Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), à l'exception du centre ancien, même s'il nécessite aussi une intervention publique pour le requalifier pleinement. Digneo produira près de 50 logements en résorption d'habitat indigne ou en péril et mènera à bien leur transformation pour constituer une offre nouvelle de logements locatifs libres à loyer décoté dans le village de Sarcelles. La démarche de Sarcelles fait des émules : dans le cadre de la convention de coopération de la CARPF, plusieurs collectivités telles que Villiers-le-Bel (95), Dammarville-en-Goële (77) ou Gonesse (95) envisagent d'activer Digneo sur leur territoire, pour un potentiel de 150 à 200 logements. Cette première intervention Digneo pourrait donc être renouvelée.

La parole à...

Mohammed

27 ans, conducteur de travaux chez Vinci Construction, Vélizy (78)

Le jour où j'ai dû trouver un appartement, j'ai eu beaucoup de mal à concilier proximité de mon emploi et niveau de loyer. J'ai donc été hébergé chez un ami pendant quelques mois. Je travaille chez Vinci Construction depuis septembre 2019 mais je ne connaissais pas Action Logement. C'est une connaissance qui m'en a parlé en m'expliquant qu'il y avait un service dédié à la résidence meublée. C'était exactement ce qu'il me fallait. Les conseillers Action Logement ont été très réactifs et très à l'écoute. Grâce à eux, j'ai trouvé très vite une solution temporaire, chez leur partenaire ALFI, dans une résidence bien située. J'y suis resté quelques mois, le temps de déposer une demande de logement sur AL'in, la plateforme locative d'Action Logement, pour trouver un logement définitif. J'ai candidaté sur plusieurs biens, et j'ai fini par être retenu sur un logement à Vélizy (78). Sans Action Logement, je n'aurais jamais trouvé ce dont j'avais besoin, à 10 minutes du chantier sur lequel je travaille, à Saclay (91).

ZOOM SUR PARIS

Renouvellement urbain

AMÉLIORER LA QUALITE DE VIE DANS LES QUARTIERS

Pour réduire les inégalités territoriales, renforcer la mixité sociale et développer l'attractivité économique, la Ville de Paris a engagé un processus de renouvellement urbain sur plus de 10 % de son territoire. De nombreux projets sont en cours de réalisation et de nouvelles opérations sont mises en œuvre afin d'améliorer la qualité de vie des Parisiens et des usagers. La Ville bénéficie notamment du Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU) pour agir sur 11 sites prioritaires.

Et sur les 20 quartiers prioritaires parisiens, définis sur la base unique du critère de pauvreté et qui rassemblent plus de 170 000 personnes*, 7 Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) ont été retenus pour bénéficier du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU): Porte de la Chapelle - Charles Hermite (18^e et 19^e arrondissements); Porte Montmartre - Porte des Poissonniers - Moskova (18^e); Goutte d'Or (18^e); Stalingrad Riquet (19^e); Oudiné - Chevaleret (13^e); Bédier - Boutroux (13^e); Paris Portes du 20^e. Dans la capitale, le NPNRU représente un montant de 57,8 millions d'euros, dont 19,8 millions d'euros de prêts d'**Action Logement Services**. La contribution du Groupe représente 72 % du financement global du NPNRU au niveau national.

Ces projets de renouvellement urbain ayant pour objectif d'améliorer la qualité de vie dans les quartiers, ils concernent tous les aspects de la vie quotidienne: le cadre de vie, notamment le logement; des services et des actions de proximité; le développement économique et l'accès à l'emploi; ainsi que la solidarité avec les communes voisines. Le dialogue avec les différentes communes concernées, les habitants et usagers des quartiers est engagé. De vastes cycles de concertation sont mis en place en collaboration avec les mairies d'arrondissement (réunions publiques, ateliers, expositions, etc...).

* Source: Apur, « Les quartiers parisiens de la politique de la ville - Contrat de ville 2015-2020 »

LE GROUPE ACTION LOGEMENT À PARIS, C'EST :

- **32 131** ménages accompagnés (dont **2 908** nouveaux ménages logés, **12 084** garanties Visale accordées, **14 193** aides à la mobilité délivrées) pour un montant de **25,5** millions d'euros
- **30 104** ménages logés dans le parc d'Action Logement Immobilier
- **35 247** inscrits sur la plateforme d'offres de logement social pour les salariés (al-in.fr)
- **36,3** millions d'euros mobilisés pour soutenir les bailleurs du territoire
- **8** filiales immobilières du Groupe présentes sur le territoire: 3F Résidences, Érigère, Espacil Habitat, Immobilière 3F, in'li, Plurial Novilia, Seqens, Seqens Solidarités
- **133** autorisations de construire des logements sociaux et **284** autorisations de construire des logements intermédiaires
- La mise en chantier de **212** logements et la réhabilitation de **1399** logements, par les filiales immobilières du Groupe, ce qui correspond à un montant d'investissement de **89** millions d'euros.

Aides accordées sous conditions, chiffres Action Logement 2021

— Prévention des expulsions locatives —

IMPAYÉS DE LOYER : LES IMPACTS DE LA CRISE SANITAIRE

Dans le cadre des actions prioritaires de la Charte parisienne de prévention des expulsions locatives, l'ADIL de Paris s'est vu confier en 2019 une mission d'accompagnement juridique de certains locataires du parc privé ayant reçu un commandement de payer signalé par un huissier à la CCAPEX. Cette mission s'est élargie en raison de la crise sanitaire et sociale, dont il convenait de mesurer les impacts sur la situation des ménages accompagnés. Dans le cadre de cette mission élargie, **Action Logement Services** a copiloté avec l'ADIL de Paris une étude qui a permis de mettre en évidence l'effet direct de la crise sanitaire sur les impayés de loyer. Certains secteurs d'activité ont été très touchés, tels que la restauration et les services aux entreprises ou aux particuliers. Un nouveau profil de salariés se dessine, soulignant aussi la fragilité de leur situation avant l'apparition de la pandémie de Covid-19. Les conclusions de cette étude ont été présentées aux entreprises et bailleurs d'Île-de-France, en décembre 2021, lors d'un webinaire organisé par Action Logement Services et l'Adil de Paris.

— Solidarité et utilité sociale —

ACCOMPAGNER LES PLUS FRAGILES

Proposer des solutions logement aux plus fragiles est au cœur de la mission d'utilité sociale du Groupe: il s'agit de les aider à se maintenir dans leur logement, à accéder à un logement, provisoire ou pérenne, à bénéficier de services adaptés ou d'aides financières, ou encore d'un accompagnement budgétaire ou social. Ces solutions proposées par **Action Logement Services** et les filiales immobilières du Groupe comprennent des logements spécifiques. À l'image de la Maison Saint Charles, dans le 15^e arrondissement, qui est née de la rencontre entre la Congrégation des Dominicaines de la Présentation, Habitat et Humanisme, et **Seqens Solidarités**. Poursuivant la vocation humaniste du lieu, la résidence propose 49 logements pour personnes fragiles et 15 chambres d'hôtes à vocation sociale. Elle accueille des personnes d'âges et de situations différents, des résidents inscrits dans un parcours d'insertion (jeunes, familles monoparentales, seniors) ainsi que des visiteurs, dans les chambres d'hôtes et les espaces de travail. Livré en novembre 2021, l'ensemble est géré par Habitat et Humanisme. Le 7 juillet dernier, Seqens Solidarités a accueilli la réunion plénière de l'Association Francilienne pour Favoriser l'Insertion par le Logement (AFFIL) dans ce site emblématique de la mission d'utilité sociale du Groupe.

Action Logement intervient également pour lutter contre l'isolement des plus âgés. Ainsi, **Erigere** a rejoint l'action de la Prévention Retraite Île-de-France (PRIF) pour un projet qui va démarrer dès la rentrée, dans le quartier de l'Horloge (3^e). Des ateliers « Prévention Bien Vieillir » seront organisés au sein d'une résidence de l'ESH, afin de créer du lien social entre les locataires et les seniors du quartier.



La parole à...

Isabelle Bouvier

Directrice générale de la Fondation Œuvre de la Croix Saint-Simon

Depuis 1906, la Fondation Œuvre de la Croix Saint-Simon, reconnue d'utilité publique, répond aux besoins sanitaires et médico-sociaux des personnes rendues vulnérables, par l'âge, la maladie ou la précarité, de la naissance à la fin de la vie. Elle accompagne près de 100 000 usagers par an, patients et familles, dans ses 50 structures et son Institut de Formation Paramédicale et Sociale (IFPS). Au sein de nos 3 pôles d'activités, Santé, Petite Enfance, Personnes âgées-Handicapées, nos 1 200 salariés agissent pour développer le parcours des patients, renforcer nos actions sanitaires et médicosociales et anticiper les évolutions des besoins. Il est nécessaire de pouvoir répondre à leurs demandes en matière de logement, et contribuer ainsi à leur fidélisation.

Dans le cadre du plan de prévention et d'amélioration des conditions de travail, nous avons créé un service social des salariés, qui concerne à 80 % des demandes de logement. Grâce à ce service, qui fonctionne en lien avec Action Logement, nous avons évité des mises à la rue, mis à l'abri des salariées subissant des violences conjugales, et relogé des collaborateurs. Nous proposons aussi des solutions logement à des salariés d'autres régions, et l'une de nos missions consiste à accompagner ceux qui souffrent de précarité numérique pour leurs démarches dématérialisées.

Nous utilisons tous les services d'Action Logement pour nous accompagner dans nos missions: les plateformes locatives AL'in et in'li, les aides pour accéder au logement, le conseil en financement et les différents prêts. L'aide mise en place au début de la crise sanitaire a été également d'un grand secours. Au sein des agences Action Logement, la disponibilité des équipes est précieuse et permet de lier numérique et proximité. Il y a une véritable utilité sociale dans les solutions d'Action Logement, nous sommes particulièrement attentifs à l'accompagnement lié au logement.

NOTRE STRATÉGIE RSE: LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU SERVICE DE L'UTILITÉ SOCIALE

En 2022, Action Logement a mis en place sa stratégie de développement durable. Pour les partenaires sociaux qui animent le Groupe dans tous les territoires, et pour chacun des 19 000 collaborateurs du Groupe, c'est un projet collectif, coconstruit, qui fait sens. Notre démarche de développement durable est structurée autour de cinq ambitions majeures qui vont déterminer nos engagements dans les années à venir.

5 AMBITIONS POUR 2030

1. Innover pour répondre à l'évolution des besoins des entreprises et des salariés, C'EST :

- **Soutenir les entreprises dans le logement de leurs salariés**, en faisant mieux faire connaître nos services à nos 40 000 entreprises cotisantes et en développant une offre de services innovante et sur-mesure;
- **Faciliter le rapprochement domicile-travail**, en produisant des logements au plus près des bassins d'emploi tout en développant des solutions complémentaires adaptées aux besoins des salariés et des entreprises;
- **Intégrer les évolutions sociétales et accompagner les parcours de vie**, en adaptant notre offre de logements aux nouveaux besoins, aux publics spécifiques, au handicap et au vieillissement.

2. Contribuer à la vitalité économique des territoires, C'EST :

- **Placer notre expertise opérationnelle sur le lien emploi-logement au service du développement des territoires**, en renforçant notamment notre dialogue avec les collectivités;
- **Soutenir la revitalisation urbaine**, en nous engageant dans les politiques locales de l'habitat et de l'urbanisme, en finançant des programmes tels que Action Cœur de Ville et le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain;
- **Soutenir les filières locales**, en favorisant les achats responsables dans une logique de partenariat durable avec nos fournisseurs et de soutien aux filières locales de construction.

3. Agir pour la qualité de vie et la cohésion sociale, C'EST :

- **Améliorer la qualité de vie par le logement**, en nous inscrivant dans une trajectoire d'amélioration continue de la satisfaction des locataires sur toutes les composantes du cadre de vie;
- **Répondre aux défis sociaux**, en renforçant l'accompagnement des salariés et des locataires fragilisés, notamment les foyers surendettés, les personnes en situation de handicap et les victimes de violences intrafamiliales;
- **Contribuer aux initiatives locales et citoyennes**, en favorisant le vivre-ensemble, en lien avec les acteurs associatifs et de l'Économie Sociale et Solidaire, au sein de nos résidences.

4. Participer à la transition écologique en montrant la voie de l'habitat bas-carbone et circulaire, C'EST :

- **Prendre notre part dans l'objectif de neutralité carbone**, en visant zéro émission nette dès 2040, en mettant en place des mesures d'atténuation et d'adaptation au dérèglement climatique;
- **Promouvoir la transition écologique du secteur**, en partageant notre approche avec notre écosystème et en mobilisant l'innovation comme levier de transition pour mieux intégrer les enjeux climat et biodiversité dans nos métiers;
- **Soutenir des modes de vie durable**, en sensibilisant nos locataires et nos collaborateurs à des modes de vie plus sobres par l'expérimentation et le partage de bonnes pratiques.

5. Être à l'écoute et au service de nos collaborateurs et de nos parties prenantes, C'EST :

- **Renforcer notre gouvernance, nos principes éthiques et le dialogue avec les parties prenantes**, en inscrivant le développement durable au cœur de notre gouvernance, de la chaîne managériale et de l'ensemble des équipes;
- **Accompagner le développement des compétences et l'engagement de nos collaborateurs**, en favorisant la qualité de vie au travail, la mobilité interne et la formation;
- **Être exemplaire en matière d'égalité, de diversité et d'inclusion**, en déployant une politique ambitieuse en matière de diversité, d'accueil d'alternants et de formation sur ces enjeux.



<https://groupe.actionlogement.fr/notre-strategie-rse>