



En action pour le logement

JUIN 2023

ÎLE-DE-FRANCE

Faire le lien
entre le logement
et l'emploi depuis
70 ans

“ ... C'est s'adapter à toutes
les évolutions des besoins
des entreprises et de leurs

salariés. Retracer 70 ans d'engagement en Île-de-France, c'est tirer le fil de l'histoire d'un territoire d'une grande richesse, d'une grande complexité et de tous les défis. C'est tenir compte des spécificités qui font de cette région, celle du plus grand centre d'affaires d'Europe, un territoire clé pour l'emploi, où le logement s'impose définitivement comme levier d'attractivité pour nos entreprises. L'Île-de-France est au cœur de nombreux sujets de société : le mal-logement, le logement des jeunes salariés, les mobilités, les nouvelles façons de travailler...

Parce que le logement ne doit pas être un frein à l'emploi, nos réponses sont nombreuses et sans cesse renouvelées. Et c'est avec responsabilité, soucieux d'un habitat abordable et durable pour tous, que nous abordons l'avenir en Île-de-France, investissant massivement les enjeux logements soulevés par les JO de Paris 2024 et le Grand Paris Express. Action Logement est, depuis 70 ans, un outil de développement et de cohésion du territoire et un partenaire de confiance, au rendez-vous des grands projets de notre région Capitale. ”



Marie-Christine Oghly
Présidente
du Comité régional
Action Logement*



Françoise Gaudel
Vice-présidente
du Comité régional
Action Logement*

ÉDITO

2023 est une année particulière pour Action Logement. Parce que nous célébrons ses 70 ans, sept décennies au service de notre mission d'utilité sociale, faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. 2023 est également une année importante car elle marque le déploiement, par les différentes entités du Groupe, du Plan pour les Économies d'Énergie et la Décarbonation. Enfin, 2023 est une année déterminante pour Action Logement puisque, dans un contexte international déstabilisant, avec des conséquences économiques et sociales inquiétantes pour le secteur de la construction, et la résurgence de l'inflation qui met à mal le pouvoir d'achat de nos concitoyens, nous amorçons une nouvelle étape de notre histoire avec la convention quinquennale 2023-2027*. La signature avec l'État, le 16 juin dernier, constitue une avancée majeure pour permettre à Action Logement d'apporter des solutions concrètes aux multiples facettes de la crise du logement, dans tous les territoires métropolitain et ultramarins. La convention donne un cadre de coopération clair aux partenaires sociaux et aux représentants de l'État, à un moment où il existe une réelle urgence en matière de logement, qu'il s'agisse du volume et de la qualité de la production, ou encore du défi climatique. En lien étroit avec les élus des collectivités, notre Groupe va déployer des dispositifs volontaristes pour être au rendez-vous des attentes des salariés des entreprises dans les bassins d'emploi. Plus que jamais, le logement abordable est un élément essentiel pour contribuer au développement des entreprises, à la réindustrialisation du pays et à la transition écologique des territoires. Premier producteur de logements sociaux en France, Action Logement, en responsabilité, se mobilise pour la vitalité économique, le progrès écologique et la cohésion sociale de notre pays. ●



Bruno Arcadipane
Président
d'Action Logement
Groupe



Philippe Lengrand
Vice-président
d'Action Logement
Groupe

* au 31/12/2022

* lire page 6

ACTION LOGEMENT DANS VOTRE RÉGION, C'EST :

1 005,3 M€

investis pour la production de logements sociaux et intermédiaires

167 909

aides et services attribués (dont Visale)

206,5 M€

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

346 920

logements sociaux et intermédiaires appartenant aux filiales d'Action Logement

10 077

logements neufs livrés

12 842

réhabilitations (résidentialisations comprises)

10 237

mises en chantier

14 349

agrément obtenus

Chiffres Action Logement au 31/12/2022

AGIR POUR LA DÉCARBONATION ET LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

Face aux enjeux climatiques et à la crise énergétique, Action Logement, premier producteur de logements sociaux et intermédiaires en France, a décidé de jouer un rôle moteur dans l'engagement du secteur pour la décarbonation et la sobriété énergétique. Le Groupe s'est fixé comme objectif de réduire de 55 % ses émissions carbone d'ici 2030 et de tendre vers la neutralité à l'horizon 2040, tout en accompagnant dans cette transition les habitants de logements sociaux affectés par la hausse des prix de l'énergie. Intervenant aussi bien dans la construction, la réhabilitation et l'exploitation des résidences, Action Logement agit sur les émissions à toutes les étapes de la vie du logement. Des engagements formalisés dans un Plan pour les Économies d'Énergie et la Décarbonation présenté en novembre 2022 à l'occasion de sa Convention annuelle. Ce plan est déployé par l'ensemble des entités du Groupe, dans tous les territoires, et notamment en Île-de-France.

MONTRER LA VOIE DE L'HABITAT BAS-CARBONE

Pour contribuer à la neutralité carbone, le Groupe agit sur tous les leviers d'action : les émissions liées à la construction, qui proviennent majoritairement des matériaux utilisés pour la superstructure, les façades et la menuiserie ; les émissions liées à la réhabilitation, émanant principalement des matériaux de rénovation ; et les émissions liées à l'exploitation des bâtiments, qui sont dues aux consommations d'énergie notamment pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire. L'exploitation du parc du Groupe représente près de la moitié de l'empreinte carbone de ses activités immobilières. Pour contribuer à créer de nouvelles pratiques chez les locataires, les filiales immobilières les accompagnent pour les aider à réduire leur consommation d'énergie. Cela se traduit par des initiatives d'information et de pédagogie, à l'instar des opérations menées par L'apes sur le sujet de la consommation d'eau et des dispositifs déployés en 2022 en partenariat avec Véolia et le Département de la Seine-Saint-Denis : des ateliers de sensibilisation en pied d'immeubles ainsi que des visites à domicile pour aider les locataires de 15 résidences à mieux maîtriser leur consommation d'eau. 6 mois après le démarrage, 60 % des bénéficiaires déclarent avoir modifié leurs pratiques.

LE PREMIER IMMEUBLE EN BÉTON ENTIÈREMENT RECYCLÉ

En matière de production bas-carbone, Action Logement développe l'innovation pour massifier les modes de construction bas-carbone, notamment en s'appuyant sur des partenariats. Dans le cadre du projet Recygénie, Seqens s'est associé à Holcim pour construire le premier immeuble en béton entièrement recyclé. Située à Gennevilliers (92), la résidence de 76 logements est construite à partir d'une solution de béton inédite, aussi performante qu'un béton standard. Tous ses composants* sont issus de matériaux recyclés (ciment, gravillons, sable, eau), démontrant qu'il est aujourd'hui possible d'atteindre ce niveau de performance circulaire et écologique dans la construction. Le premier coulage de béton entièrement recyclé est intervenu en

avril 2023, pour une livraison par Seqens prévue fin 2024, dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine de l'îlot Brenu portée par la Ville de Gennevilliers. Cette innovation technologique constitue une première mondiale et une avancée majeure pour le secteur du BTP.



Les futurs logements en béton 100 % recyclé, à Gennevilliers.

À la Celle-Saint-Cloud (92), Immobilière 3F poursuit la construction d'une résidence de 71 logements répartis en 2 bâtiments et visant la certification NF Habitat HQE et RT 2012 - 20 %. L'opération a recours à un procédé constructif innovant, un béton ultra bas-carbone. La réduction de l'impact carbone par rapport au béton standard est mesurée au travers du calcul ACV (Analyse de Cycle de Vie), afin de mettre en avant les économies de carbone réelles. Le projet fait également la part belle à la biodiversité, les bâtiments étant situés dans une vaste étendue paysagère traitée en prairie fleurie. Livraison prévue fin 2023.

À Saint-Ouen-sur-Seine (93), dans l'écoquartier de la ZAC des Docks, la construction de la résidence Duo des Docks coréalisée par Seqens Accession - Emerige a démarré au premier trimestre. L'ensemble comprend 61 logements en Bail Réel Solidaire (BRS), 1 local de bureaux en rez-de-chaussée, et 291 m² de commerces. Il vise des labels et certifications environnementaux en avance sur les exigences de la réglementation : RE2020 (seuil 2025), NF Habitat HQE (niveau Excellent, 7 étoiles), Bâtiment Biosourcée (niveau 1), Certification Effinature.

AMPLIFIER LES RÉHABILITATIONS POUR DÉCARBONER LE PARC

En développant les opérations de réhabilitation, le Groupe contribue à la reconstitution de logements exemplaires sur le plan énergétique, ainsi qu'à la sobriété foncière en évitant l'artificialisation de nouvelles parcelles. Le Groupe intervient notamment dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville, qu'Action Logement Services contribue à financer pour des opérations de revitalisation immobilière dans des villes moyennes. Ces projets, qui permettent de décarboner le parc et de reconstruire la ville sur la ville, visent avant tout la redynamisation des centres anciens. À Beaumont-sur-Oise (95), l'opération de démolition-reconstruction portée par Immobilière 3F se poursuit. Objectif : livraison fin 2023 de 10 logements locatifs sociaux bénéficiant de la certification Cerqual NF Habitat HQE et de la RT 2012 - 20 %. Dans le 15^e arrondissement de Paris (75), en janvier et mars 2023, Seqens Solidarités inaugurait les réhabilitations des résidences autonomie Vaugelas et Oscar Roty, qui ont permis des gains énergétiques significatifs : de l'ordre de 40 % pour la résidence Oscar Roty, passant de l'étiquette D à C, et pour la résidence Vaugelas, le passage à une étiquette D. Au premier trimestre 2023, in'li démarrait deux réhabilitations d'envergure. Une première à Aubervilliers (93) concerne 198 logements intermédiaires qui bénéficieront du passage d'une étiquette énergétique D à B, et une seconde, à Bagneux (92), vise le label BBC Effinergie Rénovation (étiquette B) et la végétalisation des espaces extérieurs pour les 343 logements intermédiaires de la résidence Port Galand.



Démarrage de la réhabilitation du foyer de jeunes travailleurs, à Pontoise.

À Pontoise (95), Erigere entamait en mai la réhabilitation du foyer de jeunes travailleurs des Louvrais. L'opération prévoit la rénovation complète du bâtiment de 135 chambres pour atteindre 140 logements, la surélévation en structure bois, la mise aux normes pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ainsi que l'amélioration significative des performances énergétiques qui permettra de passer d'une étiquette G à B et d'obtenir le label BBC Rénovation et la certification NF Habitat.

*À l'exception des différents adjuvants qui représentent environ 2 % du poids du béton

70 ans
Faire le lien entre le logement et l'emploi depuis

LA TOUR DES JEUNES MARIÉS : UN CONCEPT NOVATEUR REVITALISÉ

LA TOUR DE NOISIEL

AVANT ET APRÈS 2013



Construites dans les années 1970 pour accueillir de jeunes couples venant travailler en Île-de-France, l'ensemble de trois Tours des jeunes mariés, à Noisiel (77), Cergy-Pontoise (95) et Villetaneuse (93), est un concept novateur pour le logement social de l'époque, alors conçu pour loger des familles, avec des structures adaptées. Les tours sont dessinées par le couple d'architectes Martine et Philippe Deslandes, dans une logique d'habitat moderne et transitoire, avant d'accéder à un logement familial. Leur aspect organique résulte d'un travail sur l'espace intérieur, uniquement composé de lignes courbes et de volumes protecteurs. Livrée en 1973 par France Habitation (devenue plus tard Seqens*), rénovée une première fois en 1990, la Tour de Noisiel, 121 logements sociaux, bénéficie en 2013 d'une réhabilitation thermique qui lui offre une véritable renaissance, en l'adaptant à son temps tout en préservant l'esprit d'origine. Outre une isolation thermique par l'extérieur, les travaux revitalisent l'architecture d'origine, notamment grâce à l'intervention d'Antoine Felletin, architecte en charge des travaux. Les panneaux en Allocubond® épousent les courbes des façades tout en permettant d'accéder au label Bâtiment Basse Consommation (BBC) et à l'étiquette énergétique B, gage d'une performance thermique et d'un confort élevés. Une approche renouvelée de la réhabilitation qui redonne toute sa place à la conception architecturale, pour faire face aux défis environnementaux. ●

*En 2019, France Habitation, Domaxis, Sogemac Habitat, Sofilogis, L'Athégienne et Pax-Progrès-Pallas (filiales du groupe Action Logement) fusionnent pour devenir Seqens.

ZOOM SUR LA SEINE-ET-MARNE

ACTION CŒUR DE VILLE

REVITALISATION DANS LE CENTRE HISTORIQUE DE MEAUX

En mars 2023, 8-10 rue de l'Arbalète à Meaux (77), s'achevaient les travaux de réhabilitation d'une bâtisse du XIX^e siècle. À l'origine du projet, deux investisseurs privés regroupés au sein d'une SCI pour réhabiliter puis louer 2 appartements refaits à neuf dans le centre historique de la ville et créer un espace de bureaux dans la tour attenante. Ils ont eu recours au programme national Action Cœur de Ville pour les accompagner dans le financement de leur projet. La demande de financement concerne la création des 2 logements dans la maison, très dégradée lorsqu'ils en ont fait l'acquisition. Les travaux ont permis d'atteindre l'étiquette énergétique C. L'opération est située dans un secteur d'intervention prioritaire pour la ville, afin d'y traiter

les problèmes de vacance, de précarité énergétique et d'habitat insalubre. Le bâtiment bénéficie d'un emplacement privilégié, à proximité des commerces et des services, à 10 minutes à pied de la gare. **Action Logement Services** a contribué au financement à hauteur de 188 300 euros sur un coût total des travaux de 280 000 euros, participant ainsi à la redynamisation du centre-ville de Meaux pour y offrir aux salariés des logements abordables, durables et de qualité. La Tour des Arbalétriers, qui accueillera les bureaux, fait partie des fortifications médiévales datant du XV^e siècle. Elle sera réhabilitée et agrandie avec la construction d'un nouvel espace au rez-de-jardin. ●

INAUGURATION

DONNER SON NOM À UNE RÉSIDENCE...

Le 5 avril, **Mon Logis** et la Ville de Montereau-Fault-Yonne inauguraient la résidence Sofiane Pamart, place Sémart, en face de la gare. Une inauguration un peu particulière puisque l'artiste qui a donné son nom à la résidence était présent. En effet, pour nommer ses résidences, Mon Logis a pris le parti de choisir une personnalité du domaine artistique ou sportif. Pour cette nouvelle résidence de 72 logements locatifs sociaux, c'est le pianiste Sofiane Pamart qui a accepté de lier son nom à l'histoire de cette résidence et de ses habitants. Acquise en VEFA auprès de Bouygues Immobilier, la résidence intègre également 3 locaux commerciaux en pied d'immeuble, une configuration qui vient renforcer le commerce de proximité dans ce secteur de la ville. La livraison étant intervenue en octobre 2022, ce sont des locataires qui ont fait visiter leur logement à l'artiste. L'inauguration s'est prolongée par une rencontre musicale, au Majestic de Montereau, entre le pianiste et les élèves du Conservatoire municipal de musique, d'art dramatique et de danse Gaston Litaize. ●



Inauguration de la résidence Sofiane Pamart, en présence de l'artiste (en pull noir et vert), du maire de Montereau, James Chéron (au centre), et du président de Mon Logis, Michel Akoum (à gauche du maire).

LE GROUPE ACTION LOGEMENT EN SEINE-ET-MARNE, C'EST :

- **12 888* ménages accompagnés** (dont 2 892 nouveaux ménages logés, 5 416 garanties Visale accordées, 2 728 aides à la mobilité délivrées) **pour un montant de 26,4 millions d'euros.**
- **22 024 ménages logés dans le parc** d'Action Logement Immobilier.
- **11 365 inscrits sur la plateforme** d'offres de logement social pour les salariés (AL-in.fr).
- **89 millions d'euros mobilisés** pour soutenir les bailleurs du territoire.
- **9 filiales immobilières du Groupe présentes sur le territoire** : 3F Résidences, 3F Seine-et-Marne, Erigere, Immobilière 3F, in'li, Mon Logis, Plurial Novilia, Seqens, Seqens Solidarités.
- **1 499 autorisations de construire** des logements sociaux **et 528 autorisations de construire** des logements intermédiaires.
- **La livraison de 1 080 logements, la mise en chantier de 2 039 logements et la réhabilitation de 807 logements**, par les filiales immobilières du Groupe, ce qui correspond à un montant d'investissement de **404,5 millions d'euros.**

Aides accordées sous conditions ; *hors conseil en financement et CIL-PASS Assistance© ; chiffres Action Logement 2022

INNOVATION

OBJECTIF LOGEMENTS BAS-CARBONE

À Bussy-Saint-Georges, dans la ZAC du Sycomore, **Plurial Novilia** poursuit la construction de 77 logements locatifs sociaux dont 16 maisons individuelles, caractérisés notamment par un parti pris environnemental fort. Les procédés constructifs se distinguent par le recours à plusieurs matériaux biosourcés, le bois pour la structure et le chanvre pour l'isolation.



Les futurs logements de la ZAC du Sycomore.

Conformément aux engagements du Groupe dans le cadre du Plan pour les Économies d'Énergie et la Décarbonation, l'ensemble des filiales immobilières développent des opérations bas-carbone et l'utilisation de matériaux biosourcés en s'appuyant sur les ressources des fédérations professionnelles du bâtiment, en lien avec les territoires. Par ses procédés constructifs, ce programme de Plurial Novilia est en avance sur les exigences environnementales : il vise le label Bâtiment Biosourcé de niveau 1 pour la mise en œuvre d'au moins 2 produits de construction biosourcés remplissant des fonctions différentes (structure et isolation), ainsi que le label Bâtiment à énergie positive et réduction carbone (E+C-). En cohérence avec le Plan pour les Économies d'Énergie et la Décarbonation, l'opération favorise également la végétalisation et les espaces verts, avec de nombreuses plantations diversifiées, ainsi que des espaces annexes pour 95 % des logements (loggias, balcons, terrasses, jardins). Livraison prévue en 2024. ●

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE : AGIR POUR LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Au nord-est de la commune de La Rochette, le long de l'avenue des Pins, sur le site d'un ancien bâtiment de bureaux inoccupé qui sera démoli, **3F Seine-et-Marne** poursuit la réalisation de 10 maisons individuelles. Cette opération de démolition-reconstruction permet de lutter contre la pénurie d'habitations dans les zones tendues, tout en limitant l'artificialisation des sols et l'impact carbone.

Autres caractéristiques innovantes en faveur du logement bas-carbone : d'une part un mode constructif hors-site qui offre l'avantage de limiter considérablement la durée du chantier, d'autre part le recours à des matériaux biosourcés, le bois et le béton de chanvre. Le chanvre provient des chanvrières de Seine-et-Marne, conformément aux engagements du Groupe de favoriser l'économie locale et les circuits courts, et de participer au développement de filières bas-carbone régionales.

Enfin, sur une parcelle de plus de 2 300 m², plus de 900 m² sont

réservés aux espaces verts et chaque logement dispose d'un jardin et d'une terrasse, l'objectif étant d'offrir un cadre de vie végétalisé aux futurs habitants, tout en restaurant des puits de carbone et en développant la biodiversité. Le projet a été implanté en veillant à conserver les espaces verts existants, les arbres supprimés sont replantés, et les haies créées sont en provenance d'essences locales. Livraison en 2024. ●



Les futurs logements de l'avenue des Pins, à La Rochette.

LA CONVENTION QUINQUENNALE 2023-2027 ENTRE L'ÉTAT ET ACTION LOGEMENT

En signant la convention quinquennale 2023-2027, le 16 juin dernier, l'État et les partenaires sociaux d'Action Logement ont réaffirmé leurs trois axes stratégiques prioritaires en faveur du logement abordable et durable :

- accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel en lien avec l'emploi,
- répondre à la diversité des besoins dans les territoires métropolitain et ultramarins,
- contribuer à la transition écologique et à la stratégie bas-carbone.

14,4 MILLIARDS D'EUROS MOBILISÉS SUR LA PÉRIODE 2023 À 2027, POUR APPORTER DES RÉPONSES TANGIBLES À L'ENSEMBLE DES ACTEURS ET DES ENJEUX DU SECTEUR DU LOGEMENT

5,5 milliards d'euros pour le financement des bailleurs sociaux et intermédiaires pour la construction et la réhabilitation de logements abordables et durables, pour :

- la production de logements : **3,9 Mds €**
- l'amélioration de l'habitat dans les outre-mer : **0,8 Md €**
- la mixité sociale avec l'association Foncière Logement : **0,7 Md €**
- l'innovation et l'ingénierie territoriale : **0,1 Md €**

→ **Soit :**

- **200 000 logements produits**
- **200 000 logements rénovés**
- **tout en contribuant à la transition écologique et à la stratégie bas-carbone** par le déploiement du plan de décarbonation d'Action Logement.

5,25 milliards d'euros pour investir avec l'État dans les politiques publiques du logement, dont :

- la poursuite du programme national **Action Cœur de Ville** pour faciliter l'accès au logement des salariés dans les centres anciens : **1 Md €**
- le financement de l'**ANRU** (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) : **3,8 Mds €** dont 2,2 Mds € en subventions à l'ANRU et 1,6 Md € de prêts bonifiés délivrés aux bailleurs sociaux par Action Logement Services
- le **FNAP** (Fonds National des Aides à la Pierre) : **450 M €** sur la période 2023-2024
- l'**ANIL** (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) : **45 M €** pour financer l'ANIL et le réseau des ADIL (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement).

3,7 milliards d'euros pour accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel en lien avec l'emploi, dont :

- les prêts accession et travaux : **2 Mds €**
- les aides à la mobilité : **0,9 Md €**
- les aides à la location sécurisée : **0,5 Md €**
- les aides aux salariés en difficulté : **0,3 Md €**

→ **Soit 4 millions d'aides et de services en faveur du lien emploi-logement, dont :**

- plus de 2 millions d'aides à la sécurisation du parcours résidentiel avec Visale
- 800 000 aides et services à la mobilité
- 300 000 aides et prêts accession ou travaux
- 155 000 aides aux salariés en difficulté
- et 650 000 familles logées.

Plus d'information sur la convention quinquennale 2023-2027 :

