



En action pour le logement

DÉCEMBRE 2021

ÎLE-DE-FRANCE



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

La crise sanitaire a un impact considérable sur le lien emploi-logement. Elle rappelle l'importance du logement au cœur de la vie des familles, et nous conduit également à faire évoluer nos modes d'intervention et adapter nos solutions aux évolutions sociétales, pour toujours mieux répondre aux besoins du territoire et de ses habitants.



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

Nous poursuivons nos efforts pour faciliter le parcours résidentiel et la mobilité des salariés, notamment les jeunes et les plus précaires, et mettons en place des solutions innovantes pour renforcer l'accompagnement des plus fragilisés.

ZOOM

Convention régionale : objectif relance !

Le Comité régional Action Logement Île-de-France a tenu sa Convention annuelle le 26 novembre à Paris. Engagés pour mettre en place une politique ambitieuse en faveur du logement des salariés, les représentants du groupe paritaire ont évoqué avec les acteurs locaux du logement les enjeux du territoire, et ont présenté les dispositifs mis en œuvre en faveur de l'habitat abordable.

Cette convention s'est tenue en présence notamment de Nadia Bouyer, Directrice générale d'Action Logement Groupe, Olivier Rico, Directeur général d'Action Logement Services, Olivier Bajard, Directeur de la Délégation régionale Île-de-France, Patrice Tillet, Directeur général adjoint d'Action Logement Immobilier, ainsi que Marie-Christine Oghly et Françoise Gaudel, respectivement Présidente et Vice-présidente du Comité régional Action Logement. Elle a réuni près de 150 acteurs du logement et de l'emploi.

Ce rendez-vous annuel s'inscrit dans une période particulière de relance économique et de crise sanitaire. Cette dernière a évidemment un impact durable sur les modes de vie et sur le lien emploi-logement. À l'aune de ce constat, les échanges ont permis de revisiter les sujets d'emploi en lien avec le logement pour les adapter à l'accélération des transitions en cours et aux enjeux des nouvelles façons de travailler et de se loger.

Les tables rondes et les témoignages d'élus, de partenaires et d'entreprises, ont porté sur les thématiques suivantes :

- Comment accélérer la production de logements en Île-de-France ?
- Comment transformer durablement les villes et les quartiers franciliens ?
- Comment loger en période de crise ?

En réponse à ces problématiques, Action Logement a présenté les solutions déployées, grâce à un ancrage territorial fort, pour contribuer de façon significative au financement et à la production de logements, pour participer à la transformation des quartiers et à la redynamisation des villes moyennes, pour renforcer l'accompagnement des salariés fragilisés par la crise sanitaire, en particulier les jeunes et les plus isolés, et pour favoriser l'accession à la propriété.

Au terme de ces échanges, quatre conventions ont été signées : avec la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine, avec la CAF de Paris, avec Grand Paris Aménagement et avec le Réseau national Pimms Médiation.

MOBILISÉS POUR LA RELANCE

L'innovation au service du logement

Avoir un temps d'avance, innover pour mieux répondre aux évolutions sociétales est dans l'ADN d'Action Logement. Dans un contexte d'urgence climatique et de relance économique post crise sanitaire, la capacité à s'adapter et à repenser ses modes d'intervention est plus que jamais au cœur des priorités du Groupe. Produire plus et loger mieux tout en s'adaptant aux enjeux de transition écologique et d'évolutions sociétales, ce sont les défis que ses différentes entités relèvent chaque jour, pour accompagner les territoires et les habitants d'Île-de-France.

Climat, bien-être, habitabilité et services

Chez **Immobilière 3F**, l'innovation est un levier clé pour construire plus durablement et réduire le bilan carbone de l'activité de construction. L'objectif est de mettre en place une démarche d'innovation exigeante qui s'appliquera progressivement à tous les projets de construction conduits en maîtrise d'ouvrage directe en Île-de-France. En 2020, 25% remplissaient déjà ces critères. En 2021, dans le cadre du programme « Trajectoire 700 », 700 nouveaux logements les auront remplis, et a minima 800 logements seront réévalués pour intégrer plus d'innovations. Dès 2024, chaque réalisation en maîtrise d'ouvrage directe sera étudiée pour répondre à ces exigences. Chaque projet intégrera au moins une innovation portant sur les trois piliers de la Démarche 3F Climat : sobriété carbone, santé et bien-être, habitabilité et services.

C'est le cas d'un programme livré cette année par l'ESH à Boulogne-Billancourt, et dont les façades à ossature bois ont été habillées de béton de chanvre. Un projet peu commun sur une hauteur de huit étages, avec un matériau qui cumule les avantages: longue durée de vie, faible empreinte carbone, performances thermiques et acoustiques. Également engagée dans le développement d'actions innovantes, **Erigère** met à disposition les toitures de ses immeubles situés boulevard de l'Europe à Pontoise, pour la mise en œuvre d'une installation solaire. Enerlis, en tant qu'opérateur en énergies renouvelables, propose d'exploiter cet espace pour construire et exploiter des

Ce programme situé à Boulogne-Billancourt intègre du béton de chanvre dans les façades, une première en Europe pour un immeuble de 8 étages - Immobilière 3F.

installations photovoltaïques pendant 30 ans. La production de cette énergie verte, décarbonée et locale, sera injectée dans le réseau et revendue par l'intermédiaire d'un contrat d'achat avec EDF. Les retombées économiques financeront la construction et l'exploitation d'une centrale secondaire en autoconsommation, dont la production sera mise à disposition gratuitement pour les besoins en électricité du site.

Anticiper les évolutions d'usages

L'évolution du lieu de travail, amorcée depuis quelques années, s'est accélérée avec la crise sanitaire. L'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF) estime que la montée en puissance du télétravail dans la seule Île-de-France conduira dans les prochaines années à un excès de 3,3 millions de m² de bureaux, soit 6,5% du parc*. La reconversion de locaux d'activité vacants en logements est une solution innovante pour lutter contre la pénurie d'habitations dans les zones tendues, tout en limitant l'artificialisation des sols et l'impact carbone. Action Logement avait anticipé en créant, dès 2020, la **Foncière de Transformation Immobilière (FTI)**, dédiée à l'acquisition et au portage de foncier d'activité vacant. Au 30 septembre 2021, une quarantaine de projets étaient déjà engagés par la FTI, soit environ 4 000 logements qui seront créés sur quelque 170 000 m² de bureaux vacants. 70% concernent l'Île-de-France.

Après plusieurs opérations livrées, notamment à Pantin, **Immobilière 3F** a développé un véritable savoir-faire en matière de transformation de bureaux en logements, et le projet de reconversion, à Paris 11^e, des garages Renault en 134 logements mixtes, a été doublement primé. En juin, la **FTI** a acquis l'ancien siège social de TRAPIL dans le 15^e arrondissement et signé une promesse de bail à construction avec **Seqens**, qui réalisera en maîtrise d'ouvrage directe la transformation de l'immeuble en 38 logements sociaux et intermédiaires, avec le maintien d'une activité économique en rez-de chaussée.

À Asnières-sur-Seine, en attendant le démarrage des travaux visant à transformer d'anciens bureaux en logements, **Seqens** a sollicité la coopérative Plateau Urbain pour assurer la gestion de l'occupation temporaire des locaux. Depuis octobre 2021, et pour 18 mois, ils sont occupés par des artistes, associations, artisans ou jeunes entreprises, qui peinent habituellement à trouver des locaux pour leurs activités. Cette démarche inédite a vocation à se développer pendant les périodes de latence inhérentes au démarrage des travaux.

Favoriser l'accèsion à la propriété

Pour aider les salariés aux revenus modestes à devenir propriétaires, le Groupe propose des solutions innovantes. Ainsi, pour accélérer la vente Hlm, Action Logement a créé une structure inédite, **l'Opérateur National de Vente**, dont la mission est l'achat en bloc de logements du parc social en vue de leur revente, prioritairement aux locataires occupants.

Autre solution pour favoriser l'accèsion, le Bail Réel Solidaire, qui réduit le coût de l'achat en dissociant l'acquisition du logement de celle du terrain. **Seqens Accession**, propose plusieurs opérations en BRS, notamment à Pontault-Combault, où le lancement commercial de 18 appartements a été effectué en fin d'année, et à Noisy-le-Grand, où la commercialisation de 41 appartements démarrera au premier trimestre 2022.

in'li innove avec l'accèsion intermédiaire, notamment avec la solution du leasing immobilier, qui permet de devenir propriétaire de son logement intermédiaire en toute sécurité, après l'avoir loué 5 ans. Ce premier modèle d'accèsion est développé avec Linkcity à Bagneux et à Viroflay, où la commercialisation de la première résidence (18 logements) est prévue au premier trimestre 2022.

Pour renforcer son soutien aux salariés fragilisés par la crise, **Action Logement Services** a complété son dispositif avec une nouvelle aide pour les primo-accédants: la Prime Accession**, 10 000 euros pour le financement d'un projet dans le neuf. Délivrée depuis octobre, elle rencontre un vif succès.

Faciliter la mobilité et le retour vers l'emploi

Pour favoriser la mobilité géographique et professionnelle en zones tendues et aider les salariés à se loger à proximité de leur lieu de travail, **in'li** propose un nouveau concept d'habitat mêlant colocation et coworking: le coliving. Cette solution clé en main propose des services innovants, dans des maisons réhabilitées, des bureaux transformés ou encore des résidences neuves en maîtrise d'ouvrage. Deux opérations sont en cours, à Noisy-le-Grand, avec 103 unités de coliving, et sur le pôle universitaire de Paris-Saclay, avec 312 unités pour étudiants et jeunes actifs.

Service en ligne innovant proposé par **Action Logement Services** et Pôle emploi, Mobiville facilite la mobilité vers les bassins d'emploi qui recrutent, en permettant de trouver en même temps un emploi et des informations logement. Il propose aussi des aides à la mobilité en fonction du profil et répond aux besoins en compétences des entreprises et des territoires, avec 77 métiers identifiés «en tension». En 2022, naîtra lbyl, une nouvelle application affichant les offres de Pôle emploi et les solutions logements. En test dans l'Île-de-France, elle sera ensuite déployée dans d'autres territoires.

* simulation sur une base de 41% des entreprises qui passeraient à 2 jours de télétravail par semaine (source : communiqué de presse de l'IEIF du 11 janvier 2021)

** soumise à conditions.

UTILITÉ SOCIALE

Gardien d'immeuble: un rôle essentiel

Les filiales immobilières du Groupe représentent près de 350 000 logements en Île-de-France. Les gardiens sont des acteurs indispensables au sein de ces résidences, pour y maintenir la qualité de vie et une présence de proximité. Afin de répondre aux difficultés de recrutement, accompagner la montée en compétences du métier, notamment l'utilisation des outils numériques, et agir en faveur de la formation et de l'emploi dans les quartiers, Action Logement a souhaité accompagner le projet d'École des Gardiens porté par **Seqens, Erigère, in'li et 3F**, avec le soutien de **L'apes**. Implantée à Pantin, l'École a lancé sa 6^e promotion en septembre, avec 12 candidats demandeurs d'emplois ou en reconversion professionnelle. La formation est réalisée en 6 mois, en contrat de professionnalisation au sein de Seqens, Erigère, in'li, et 3F. La formation théorique est assurée par l'AFPOLS.

INNOVATION SOCIALE

L'apes fête ses 60 ans

L'apes a été créée en 1961 par Laure Éteneau, qui avait anticipé la nécessité, au-delà de construire des logements, de s'engager en faveur du vivre ensemble et du développement d'une vie sociale harmonieuse dans les résidences. Cette entité du groupe Action Logement s'est adaptée au fil des années aux enjeux des bailleurs et des politiques de la ville, pour être aujourd'hui l'outil au service des stratégies de cohésion sociale, urbaine et territoriale de ses bailleurs adhérents, filiales du Groupe, principalement en Île-de-France.

Zoom sur l'Essonne

GIF-SUR-YVETTE

Contribuer à l'aménagement et au développement des territoires

Seqens a été sélectionnée par l'Établissement Public de Paris-Saclay (EPA) pour réaliser une caserne de gendarmerie avec ses 28 logements de fonction et un hébergement de passage dans le quartier de Moulon. Doublement lauréate sur la commune, Seqens y réalisera également un programme de 181 logements sociaux et une maison médicale au sein du campus urbain de Paris-Saclay. La pose de la première pierre s'est déroulée le 21 septembre dernier.

IGNY

Partenariat inédit pour Joliot Curie

Seqens et Eiffage Aménagement s'associent au sein d'une société d'aménagement commune pour porter l'opération de requalification du quartier Joliot Curie qui accueille actuellement 244 logements sociaux. En juillet, les deux partenaires ont signé un pacte d'actionnaires visant à déterminer le rôle de chacun dans cette Société par Action Simplifiée ayant pour objectif de réaliser l'opération, des études jusqu'aux livraisons. Il s'agit de la première structure de ce type avec une ESH et un opérateur privé. Ce montage innovant permet de porter un projet de requalification complet d'un secteur, sans sollicitation de l'ANRU, la transformation du quartier comprenant mixité sociale et fonctionnelle, équipements modernisés et espaces extérieurs requalifiés.

INNOVATION DURABLE

Seqens participe à la COP26

Début novembre, à l'occasion de la COP26 à Glasgow, **Seqens** a présenté une solution innovante qui sera mise en oeuvre pour la première fois en France dans le cadre du projet européen INTERREG North-West Europe-D2GRIDS. Sur une opération de 181 logements qui sera livrée à Paris-Saclay en 2023, il s'agit de coupler l'électricité photovoltaïque produite grâce aux panneaux sur les toits des résidences, avec les installations du réseau de chaleur et de froid de 5^e génération mis en place par l'EPA de Paris-Saclay. L'autoconsommation collective permet de valoriser l'électricité produite et d'en faire bénéficier à la fois les parties communes des résidences et les installations du réseau.

MASSY

Une nouvelle dynamique culturelle

Erigère a dévoilé le 2 octobre une fresque de 40 mètres de hauteur sur le mur de sa résidence Opéra, réalisée dans le cadre d'une collaboration inédite avec l'artiste Jonas Biancolli, plus connu sous le nom d'Oji. Accompagné par L'apes et mené en partenariat avec la Ville de Massy, ce projet a été guidé par des enjeux de mixité sociale et d'amélioration continue du cadre de vie des habitants. Intitulée «La nature et des hommes», l'œuvre met en scène personnages et feuillages, pour sensibiliser les habitants au lien essentiel avec la nature. Il s'agit de la première étape d'une nouvelle dynamique culturelle qu'Erigère entend impulser dans le quartier de Massy Opéra. Des ateliers culturels démarrent désormais dans le square Belfort, avec la participation des locataires et habitants du quartier. Cette démarche sera déployée dans d'autres départements.

CORBEIL-ESSONNES

Plus de logements pour les jeunes !

La **Foncière de Transformation Immobilière** (FTI) et **Seqens** unissent leurs compétences pour porter un projet immobilier qui aboutira à la livraison en 2023 d'une résidence de 108 chambres étudiantes et 23 logements locatifs intermédiaires. La FTI a acquis, auprès de la Société de la Tour Eiffel, un ensemble de bureaux vacants d'une surface de 7 000 m² dans le centre-ville de Corbeil-Essonnes. De son côté, Seqens a signé en novembre un bail à construction avec la FTI et assurera la maîtrise d'ouvrage directe pour la réalisation des travaux.

ATHIS-MONS ET PARAY-VIEILLE-POSTE

Solidarité avec les plus fragiles

Depuis le 1^{er} mars, **Seqens Solidarités** accueille à Athis-Mons, dans ses anciens locaux de l'EHPAD Jean Jaurès, un dispositif expérimental hybride, développé par l'association gestionnaire Aurore, l'ARS et la DRIHL, alliant hébergement et soins résidentiels, pour les femmes enceintes ou sortant de maternité et en situation de grande précarité. Cette structure baptisée «HSR Périnat Confluence» propose 130 places réparties en Lits Halte Soins Santé, Centre d'Hébergement

d'Urgence, Appartements de Coordination Thérapeutique et Équipe Mobile Santé Précarité, pour une prise en charge médico-sociale individualisée. Les personnes accueillies, souffrant d'une grande vulnérabilité médicale et psychosociale, bénéficient d'une prise en charge médicale personnalisée, renforcée et graduée autour de la période périnatale.

Le 4 octobre, dans le cadre de la Semaine nationale des pensions de famille, et en présence d'Emmanuelle Wargon, Ministre chargée du logement, la pension de famille de 26 logements et 30 places d'hébergement d'urgence a été inaugurée dans le quartier résidentiel de la rue Pierre et Marie Curie. Propriété de **3F Résidences**, gérée par Emmaüs Solidarité, cette structure est destinée aux personnes isolées nécessitant un accompagnement social. Avec ce bâtiment réhabilité qui accueillait auparavant un hôtel social, 3F Résidences propose une solution d'hébergement à ceux qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement pérenne. Des espaces collectifs favorisent la convivialité et les échanges entre les résidents qui reçoivent par ailleurs un accompagnement social individuel. La structure bénéficie également de ressources éducatives qualifiées grâce à l'intervention d'Emmaüs Solidarité: santé, sport, logement, culture, citoyenneté, et compétences (formation et emploi).



LA PAROLE À

Jean Leger,
Secrétaire Général
de l'ONERA

Acteur central de la recherche aéronautique et spatiale en France sous tutelle du ministère des Armées, l'ONERA emploie plus de 2 000 personnes. Tous les grands programmes aérospatiaux en France et en Europe portent une part d'ADN de l'ONERA: Ariane, Airbus, Falcon, Rafale... Reconnus à l'international et souvent primés, ses chercheurs forment de nombreux doctorants.

Se loger en zone tendue, notamment en Île-de-France où se concentrent 60% de nos effectifs, est crucial pour nos doctorants, alternants, techniciens et ingénieurs en début de carrière, pour qui le logement est un poste de dépense très important. En 2024, les 600 salariés de Meudon et Châtillon rejoindront Palaiseau, pour améliorer leurs conditions de travail et s'ancrer encore davantage dans l'environnement de recherche du Plateau de Saclay. Dans ce cadre, nous attendons d'Action Logement des supports pour faire connaître ses services à nos salariés! Sur le fond, nous recherchons une aide permettant à nos salariés en difficulté de se loger près de leur établissement d'affectation. Les aides à la mobilité rencontrent un grand succès auprès d'eux. Et pour nos salariés plus installés dans la vie, un accompagnement vers l'accession à la propriété ou la rénovation de leur logement, grâce aux prêts travaux.

Le groupe Action Logement dans l'Essonne, c'est:

→ **Plus de 14 500 familles accompagnées**, dont 6 800 ont bénéficié d'une aide financière et plus de 2 700 d'un nouveau logement.

→ **Un financement de près de 62 millions d'euros pour les bailleurs.**

→ **44 663 logements sociaux et intermédiaires** appartenant aux filiales d'Action Logement.

→ **Un accompagnement pour les jeunes qui se sont installés dans le département :**

8 % des bénéficiaires de l'aide mobilité* de 1 000 euros sont des jeunes salariés qui ont emménagé dans le département.

→ **Une aide financière pour les salariés fragilisés par la crise sanitaire :**

12 % des bénéficiaires de l'aide exceptionnelle de 150 euros par mois* (dans la limite de 2 ou 6 versements) pour participer au paiement des loyers ou au remboursement des prêts immobiliers étaient des habitants de l'Essonne.

→ **6 filiales immobilières qui contribuent à la construction et à la réhabilitation de logements abordables :**

Immobilière 3F, 3F Résidences, Plurial Novilia, Seqens, Seqens Solidarités, in'li.

Trois axes prioritaires pour la Convention quinquennale 2023-2027

La Convention signée tous les cinq ans avec l'État permet à Action Logement de définir ses engagements et ses priorités. Fondée sur les évolutions de la PEEC*, elle permet au Groupe d'imaginer, puis de déployer, des dispositifs en faveur du logement abordable pour les salariés et de l'attractivité des bassins d'emplois dans les territoires. En 2022, les Partenaires sociaux vont contribuer à formuler des propositions pour ce nouvel accord, qui devrait être signé avant la fin de cette même année. Ils ont d'ores et déjà défini trois axes qui seront déclinés en mesures opérationnelles.

Accompagner les salariés des entreprises privées et agricoles dans leur parcours résidentiel, en lien avec l'emploi.

Il s'agit de développer et renforcer :

- les aides sociales versées aux salariés qui rencontrent des difficultés,
- les aides qui, à l'instar de la garantie Visale, facilitent le parcours locatif,
- les prêts pour financer des travaux et les prêts pour favoriser l'accession à la propriété,
- la construction de logements sociaux,
- la construction de logements intermédiaires, grâce notamment aux filiales immobilières in'li.

Répondre à la diversité des besoins dans les territoires métropolitains et ultramarins.

L'objectif est de :

- financer des opérations de mixité sociale, portées par Foncière Logement, dans le cadre de projets de rénovation urbaine et de lutte contre l'habitat indigne,
- participer au financement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), au regard des engagements supplémentaires contractualisés avec l'État le 15 février 2021,
- continuer la participation au programme national Action Cœur de Ville, dont la poursuite a été annoncée par l'État cette année, au-delà de la période 2018-2022 initialement prévue.

Contribuer à la transition écologique et à la stratégie bas carbone.

L'ambition porte sur :

- la rénovation du parc existant et la réalisation d'opérations immobilières nouvelles à énergie positive, par l'apport de fonds propres aux filiales immobilières du Groupe,
- la participation à l'objectif de neutralité carbone par le secteur du logement d'ici 2050,
- l'éradication progressive des étiquettes énergétiques F et G en 2023 et E en 2030,
- la mise en œuvre des opérations de construction, avec des engagements en matière de chantiers à faibles nuisances,
- l'accompagnement des locataires dans un usage économe des logements.

*Participation des Employeurs à l'Effort de Construction

