



# EN ACTION POUR LE LOGEMENT ÎLE-DE-FRANCE

Décembre

2020

## ÉDITO

Quelle année 2020 ! Pour notre pays et pour nos concitoyens, affectés par la crise sanitaire et ses conséquences. Pour votre région aussi, marquée par des enjeux nouveaux, et pour Action Logement, qui achève cette période avec des défis à relever : relance économique territorialement équitable, accompagnement des salariés les plus fragilisés par le ralentissement économique, sans oublier les questions climatiques. Sur chacun de ces thèmes essentiels, Action Logement est un acteur dynamique et innovant, force de propositions.

Car nous le percevons déjà, le logement, surtout celui des ménages aux revenus modestes, va gagner en acuité dans les mois à venir. Les Partenaires sociaux, forts de leur implantation locale à travers les Comités régionaux

et territoriaux, seront bien sûr aux côtés des élus, des entreprises et de leurs salariés, pour mettre en œuvre des dispositifs et des financements pertinents et sur mesure.

Nous tenons aussi à adresser un mot de bienvenue à Nadia Bouyer, qui a été nommée le 9 novembre Directrice générale du Groupe. Polytechnicienne et ingénieure des Ponts et Chaussées, précédemment Directrice générale de Seqens, l'une des filiales franciliennes d'Action Logement, c'est avant tout une femme engagée avec qui nous partageons des valeurs de solidarité et une idée commune de notre mission d'utilité sociale.

**Bruno Arcadipane,**

Président d'Action Logement Groupe

**Philippe Lengrand,**

Vice-président d'Action Logement Groupe

## → Le nouveau Comité régional Action Logement



**Marie-Christine Oghly,**  
Présidente du Comité  
régional Action Logement



**Françoise Gaudel,**  
Vice-présidente du Comité  
régional Action Logement

Retrouvez la liste des mandataires du Comité régional sur  
<https://groupe.actionlogement.fr/comites-regionaux-et-territoriaux>

## La contraignante équation du foncier

À Paris, tout comme dans les autres zones les plus tendues d'Île-de-France, l'accès au foncier constitue, depuis longtemps, un obstacle particulièrement difficile. Alors même que les besoins en logements ne cessent de se faire sentir. Se pose alors une équation engendrée par les nécessités environnementales : comment développer l'offre en limitant les effets de l'étalement, et trouver dans le bâti existant les possibilités d'optimisation ? Action Logement et ses filiales accompagnent résolument les collectivités dans ces projets de reconversion et de réhabilitation. Avec une attention toujours portée sur le pouvoir d'achat des salariés et le bien-vivre ensemble, dans son logement et dans son quartier.



“ Dans une période où l'accès au logement est une problématique majeure, il nous faut garder notre cap, imaginer des solutions innovantes et déployer des mesures concrètes pour accompagner les salariés des entreprises et nos concitoyens les plus fragiles. ”

**Nadia Bouyer,**  
Directrice générale d'Action  
Logement Groupe

# La reconversion, une solution à la pénurie de logements



© Maison générale

Comment lutter contre la pénurie de logements en Île-de-France, tout en limitant l'artificialisation des terres et l'empreinte carbone ? La transformation de bureaux vacants devient un vivier important que le développement accru du télétravail ne fait que rendre encore plus légitime. Action Logement et ses filiales s'engagent dans ce sens pour déployer l'offre de logements abordables au bénéfice des salariés. Depuis peu avec le soutien d'une nouvelle filiale dédiée à ces opérations : la Foncière de Transformation Immobilière.

## → Coup d'accélérateur avec la Foncière

Dans les villes sous pression foncière, la reconversion des locaux vacants constitue un choix de plus en plus fréquent. Pour accélérer le mouvement, Action Logement lance cette année un dispositif inédit, la **Foncière de Transformation Immobilière**, suite à un Appel à Manifestation d'Intérêt. Le principe: elle acquiert en son nom, bureaux ou locaux d'activité devenus obsolètes, et les propose en bail longue durée à des opérateurs. Ce démembrement foncier crée les conditions d'un équilibre financier, permettant leur transformation en logements à loyer maîtrisé ou en accession à la propriété. Mise en place dans le cadre du Plan d'investissement

volontaire, la Foncière mobilise 1,2 milliard d'euros sur trois ans. Un vaste investissement socialement responsable et durable, au profit des salariés des entreprises et de l'emploi sur les territoires.

## Pantin

### → Un savoir-faire solide

Grâce à la transformation d'un ancien immeuble de bureaux acquis en 2017, **Immobilier 3F** a livré en octobre 70 nouveaux logements locatifs sociaux. Après Charenton-le-Pont en 2016, Montreuil en 2018, et aujourd'hui Pantin, 3F a développé un véritable savoir-faire en matière de transformation de bureaux en logements. Trois autres opérations sont en cours dans la région.

Après avoir été primée par l'appel à projet Réinventez Paris, la reconversion des garages Renault a été récompensée par la 4<sup>e</sup> édition des Trophées de l'innovation HLM.

## Paris 11<sup>e</sup>

### → Reconversion d'anciens garages

Comment proposer du logement social, de la densité heureuse et partagée, tout en s'inscrivant dans une démarche d'économie circulaire ? Défi relevé par **3F** avec la reconversion des anciens garages Renault, dans le 11<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Dès l'origine du projet, le parking en silo des années 1970, et la halle en métal et verre datant du début du XX<sup>e</sup> siècle, ont été pris en compte. Plutôt que de « reconstruire », le bailleur a choisi de conserver au maximum les éléments architecturaux remarquables, pour favoriser le réemploi. En plus de limiter l'impact environnemental, éviter les démolitions permet de conserver la valeur patrimoniale et la qualité spatiale du bâtiment d'origine. Le programme comptera 134 logements mixtes (locatif social et intermédiaire, accession) ainsi que des services riches et diversifiés: commerces, espaces de coworking, micro-crèche, ferme urbaine en toiture, etc.

## → Le leasing immobilier pour accéder à la propriété

Existe-il un modèle connu et simple à comprendre pour accéder à la propriété en toute sécurité ? Selon une enquête EPOK, 87 %\* des Franciliens interrogés plébiscitent le leasing immobilier ! Le principe : devenir propriétaire de son logement après l'avoir loué pendant 5 à 10 ans. Le prix d'achat est gelé, ce qui permet au ménage de se constituer une épargne sans subir l'inflation du marché et tester la vie de propriétaire. **In'li** a imaginé ce premier modèle d'accession intermédiaire et développe déjà deux programmes neufs avec Linkcity à Viroflay (78) et Bagneux (92). D'autres modèles sont à l'étude.

\* enquête EPOK (octobre 2020) menée auprès de Franciliens représentatifs de la cible de locataires in'li.

## → Longpont-sur-Orge Une démarche numérique innovante

À Longpont-sur-Orge dans l'Essonne, l'aménagement du Quartier du Chemin de Biron est une opération exemplaire d'éco-concertation, conçue par **Seqens** selon une démarche TIM CIM BIM. Ce dispositif innovant permet, grâce à une maquette numérique, de coconstruire tout un quartier de façon interactive avec le bailleur, la collectivité et les usagers. Au programme de ce concept développé avec l'Agence A26 : approche territoriale, concertation, optimisation de la gestion et anticipation de la maintenance des bâtiments. Une méthode récompensée par le BIM d'Argent 2020. Seqens se distingue ainsi par sa capacité à innover et à mener un travail collaboratif.

# Des réhabilitations emblématiques

## Île-Saint-Denis

### Des économies d'énergie remarquables

Pour réhabiliter une résidence à proximité du futur village Olympique, **Immobilière 3F** a anticipé les enjeux et les réglementations de demain. Des chaudières à condensation remplacent la chaufferie collective et la toiture intègre des panneaux photovoltaïques, alimentant le système de ventilation. Les façades deviennent gracieuses grâce à un parement de haute qualité environnementale. Dans les parties privatives, en réponse à la demande de 35 locataires, les salles de bains ont été adaptées au vieillissement. Économies d'énergie et confort garantis pour les locataires des 194 logements. L'investissement s'élève à près de 5 millions d'euros. Débutés en janvier 2018, les travaux sont en cours de finition.

## Bagneux

### De nombreux projets d'ampleur

Fort d'un partenariat historique avec la Ville et les collectivités locales, **Seqens** mène à bien de nombreux projets d'ampleur à Bagneux. Le Grand Paris et l'arrivée de deux lignes de métro y ont impulsé une dynamique forte pour les projets de construction, de réhabilitation et de renouvellement urbain. L'ESH travaille notamment sur 6 projets de réhabilitation qui concernent près de 1 500 logements. Parmi eux, celui de l'avenue Louis Pasteur, qui a été livré en octobre. À noter également, le projet de renouvellement urbain de la Pierre Plate, qui concerne 849 logements : démolition de 296 logements, réhabilitation pour atteindre un niveau de performance de basse consommation (BBC) et résidentialisation de 553 logements, en cohérence avec les aménagements futurs et les objectifs de mixités sociale et fonctionnelle.



Parole d'Élu



FRANÇOIS GARAY

Maire des Mureaux



Action Logement est un partenaire essentiel pour le développement et la transformation de la ville des Mureaux, pleinement engagé dans la politique locale de l'habitat. Par sa vocation principale, à savoir l'accès au logement des salariés, c'est un acteur majeur de la mixité sociale, indispensable dans une ville comme la nôtre.

Le Groupe intervient depuis plusieurs années dans les projets de renouvellement urbain. Grâce à la Foncière Logement, deux opérations de logements neufs sont en cours de réalisation dans le cadre du PNRU et Action Logement sera également partie prenante du NPNRU.

Notre collaboration s'élargit et se renforce puisque Action Logement est signataire de la convention Action Cœur de Ville et qu'il contribuera directement à la revitalisation du centre-ville grâce à la convention immobilière que nous allons signer prochainement. Avec ce partenariat, les propriétaires d'immeubles anciens pourront bénéficier de financements pour réaliser d'importants travaux de rénovation, ce qui permettra d'offrir des logements de qualité aux salariés à proximité de la gare et d'améliorer l'image de notre centre-ville.



## PARIS 17<sup>e</sup> | Un projet solidaire

Pour lutter contre l'exclusion et la précarité, **Seqens Solidarités** restructure une ancienne clinique en une pension de famille, rue Jacquemont à Paris 17<sup>e</sup>. La résidence de 29 studios sera gérée par ESPEREM. Elle comprendra notamment 2 salles d'activités, un atelier, une cuisine pédagogique, un bureau, une laverie, des salles de réunion, des vestiaires pour le personnel et un local vélos. Action Logement contribue au financement de l'opération dont la livraison est prévue fin 2021.

## CERGY | Un nouveau modèle d'inclusion sociale et d'employabilité

Accompagner l'entrepreneuriat au cœur des quartiers populaires, c'est la promesse du partenariat entre **Erigère** et l'association Les Déterminés. Le principe est simple et vertueux : réhabiliter des locaux inoccupés en pied d'immeubles Erigère, et les transformer en espaces de coopération pour l'emploi, la formation, et les initiatives entrepreneuriales. Inauguré en octobre à Cergy, le premier espace bénéficie aux locataires des résidences Erigère et aux jeunes entrepreneurs accompagnés par Les Déterminés. Baptisé « Accélérateurs - Les Déterminés », le modèle francilien a vocation à être dupliqué partout en France, dans les quartiers et les zones rurales isolées où le taux de chômage est le plus élevé.



## Un Truck pour l'adaptation des salles de bains

**Action Logement** s'associe avec Saint-Gobain pour sensibiliser les professionnels du bâtiment à l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie. Un Truck itinérant sillonne l'Île-de-France pour présenter des produits sanitaires, proposer des formations et promouvoir notamment l'aide d'Action Logement destinée à faire réaliser des travaux d'aménagement de salle de bain, mise en place dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire.





# Au service de votre territoire, au service de votre commune

Vous venez d'être élu ? Vous démarrez un nouveau mandat ?

La question du logement, facteur essentiel du bien-vivre dans votre commune comme partout en France, s'inscrit au cœur de vos projets. Action Logement agit au plus près des territoires, et facilite l'accès au logement des salariés des entreprises, pour favoriser l'emploi.

**Notre objectif commun :** construire, avec vous, les projets concernant l'habitat dans votre commune. Nous sommes mobilisés à vos côtés pour faciliter l'accès au logement des salariés, construire des logements abordables et mener à bien des opérations de renouvellement urbain ou de revitalisation.



ACCOMPAGNER LE PARCOURS  
RÉSIDENTIEL

## Contribuer au développement économique de votre territoire

Nous déployons des produits sur mesure favorisant la mobilité des salariés ainsi qu'un dispositif dédié pour leur permettre de **se rapprocher des bassins d'emploi** et pour que les entreprises puissent s'implanter et recruter en proximité. Nous proposons aussi un service dédié aux locataires salariés en difficulté, qui ont besoin d'être accompagnés. Et pour accompagner les salariés fragilisés par la crise sanitaire, nous mettons en place une aide de 900 euros maximum (accordée sous conditions), pour faire face à leur charge de loyer ou leur prêt immobilier.

**Nos prêts et garanties pour prendre en charge la caution et les impayés** sont décisifs pour que les salariés aux revenus modestes et les jeunes entrant dans l'emploi puissent trouver un logement. **L'aide à l'aménagement des sanitaires** permet à vos aînés de rester plus longtemps à domicile. Des aides destinées aux salariés les plus modestes facilitent le financement de travaux d'amélioration de leur logement.



FINANCER, CONSTRUIRE  
ET RÉHABILITER

## Des logements abordables dans votre commune

Dans chaque région nous nous appuyons sur **notre réseau d'Entreprises Sociales pour l'Habitat qui financent, construisent et rénovent des logements**. Nous vous accompagnons pour proposer des logements abordables de qualité, économes en énergie, dans un cadre de vie agréable, au service de la mixité sociale.

Action Logement propose à tous les bailleurs, quels que soient leurs statuts, **des financements pour leur donner les moyens de construire ou de réhabiliter des logements** : prêts, subventions...



RENOUVELER, REVITALISER,  
RÉHABILITER

## Agir pour le cadre de vie

**Nous nous engageons pour le renouvellement urbain**, Action Logement étant le principal financeur de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Nous accordons des prêts pour des opérations de construction ou de requalification d'immeubles, en contrepartie desquels nous bénéficions de droits de réservation pour loger des salariés.

**Nous sommes partie prenante pour la revitalisation des villes moyennes**, avec le programme Action Cœur de Ville. Nous octroyons aux particuliers et aux bailleurs HLM des prêts et des subventions pour financer des opérations de logements abordables et de qualité, destinés à attirer les ménages actifs en centre-ville.

**Nous agissons enfin sur l'habitat ancien ou mal adapté aux besoins**. Copropriétés dégradées, habitat indigne ou insalubre, vacance excessive de logements, transformation d'usage ou rénovation énergétique: nos financements adaptés et notre suivi d'ingénierie vous aident à concevoir un parc de qualité.

« Notre vocation  
depuis plus de 65 ans :  
vous accompagner  
en facilitant l'accès au  
logement pour favoriser  
l'emploi »