

# Rapport annuel 2024



Romainville  
Architecte : Tectōne Architectes

**Foncière Logement** AL  
Groupe ActionLogement



Ayons-en conscience et soyons-en fiers : l'action de notre Association a des conséquences sociales, sociétales, économiques et environnementales aussi majeures que positives. **C'est le moteur de notre action et une promesse pour les renforcer !**

“

*Nous tenons à remercier l'ensemble des personnes qui ont enrichi ce rapport d'activité grâce à leurs photographies (Zélie Noreda, Fabien Desgroux, C La Prod, Bécarré) ainsi que l'ensemble de nos partenaires (opérateurs, architectes, collectivités...) cités dans ce rapport.*

# édito

**Au centre des enjeux de société, le logement est également au cœur des missions d'intérêt général de Foncière Logement.**

Nos logements sont une réponse aux besoins de logements des salariés du secteur privé ainsi qu'à ceux de leurs entreprises : là où l'emploi mute ou se développe, ils favorisent la mobilité professionnelle et contribuent efficacement au rapprochement domicile-travail pour les salariés.

Nos logements sont un levier pour diversifier l'offre résidentielle et des vecteurs de mixité sociale, en particulier dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV). Et ça marche : nos résidences accueillent des locataires jeunes (deux tiers de nos locataires entrants ont moins de 30 ans) et qui ont des revenus supérieurs à la moyenne des habitants de la ville (de 137 % à l'échelle nationale) !

Nos logements sont aussi un patrimoine pour les générations futures. En tant qu'actif, il contribuera au financement des régimes de retraites Agirc-Arrco. Mais il ne doit pas devenir une dette : c'est la raison du lancement de Futurhable, notre stratégie pour un logement durablement habitable. Plan Climat de Foncière Logement, Futurhable est une stratégie transversale, qui se matérialise dans l'ensemble de nos métiers et conduit à une évolution profonde de nos activités tant en production neuve qu'en réinvestissement dans notre parc en exploitation.

La clef de ces succès ? Elle est double.

Elle repose d'abord sur une exigence permanente : la qualité. À travers un cahier des charges précis, Foncière Logement cherche une forte qualité architecturale, environnementale, de services et d'usage. Cette qualité se fait toujours au service des habitants tout en préservant leur pouvoir d'achat grâce à des loyers abordables et des prix en accession maîtrisés.

Elle repose ensuite sur la mobilisation d'un écosystème de production et de gestion du parc immobilier dont la richesse et la capacité d'innovation de l'ensemble des acteurs de la filière construction et celle de la gestion immobilière, permet d'offrir les résidences les plus adaptées aux besoins des salariés, des entreprises et des territoires.

**Ayons-en conscience et soyons-en fiers : l'action de notre Association a des conséquences sociales, sociétales, économiques et environnementales aussi majeures que positives. C'est le moteur de notre action et une promesse pour les renforcer !**



**Cécile MAZAUD,**  
Présidente



**Pascaline FOURGOUX,**  
Vice-Présidente

## INTRODUCTION

# Foncière Logement, une Association d'Intérêt Général

### FONCIÈRE LOGEMENT, UNE ASSOCIATION MEMBRE DU GROUPE ACTION LOGEMENT GÉRÉE PAR LES PARTENAIRES SOCIAUX

Depuis plus de 70 ans, les partenaires sociaux réunis au sein d'Action Logement permettent aux salariés du secteur privé de se loger au plus près de leurs emplois. Pour cela, le groupe gère la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) afin de construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, et d'accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Action Logement soutient ainsi l'emploi, les besoins des entreprises et l'attractivité des territoires.

En 2002, les partenaires sociaux ont décidé de constituer l'Association Foncière Logement. Grâce aux logements qu'elle propose aux salariés du secteur privé, elle crée la mixité sociale, œuvre pour la résorption de l'habitat indigne et contribue, en développant un patrimoine immobilier, au financement des retraites des salariés du secteur privé. Gérée de manière paritaire (son conseil d'administration réunit 20 membres nommés, pour cinq ans, par les organisations syndicales (MEDEF, CPME, CGT, CFDT, CGT-FO, CFTC, CFE-CGC), les partenaires sociaux poursuivent l'atteinte d'objectifs fixés dans la feuille de route du groupe Action Logement.

### FUTURHABLE, UNE STRATÉGIE POUR UN LOGEMENT DURABLEMENT HABITABLE

Foncière Logement s'est dotée d'un plan climat intitulé « Futurhable », pour un logement durablement habitable. S'inscrivant dans la démarche RSE du groupe Action Logement, Futurhable est une stratégie ambitieuse qui permettra à l'Association d'accélérer la croissance de son parc de logements, tout en diminuant son impact sur l'environnement. Futurhable se traduira dans toutes les activités de l'Association, notamment la maintenance, la rénovation et la construction.

Porteuse d'objectifs précis et affichés, Futurhable est également une méthode collective et partenariale qui associe tous les acteurs de la construction (architectes, promoteurs, financeurs, administrateurs de biens, partenaires sociaux, élus et acteurs publics) pour partager les expertises et les expériences, et bâtir ensemble des perspectives réalistes.



Grâce à un parc de près de **36 000 logements** répartis dans toute la France, **Foncière Logement s'engage concrètement pour :**

1

**FAVORISER** l'emploi et la qualité de vie des salariés du secteur privé.

2

**CRÉER** la mixité sociale dans tous les territoires.

3

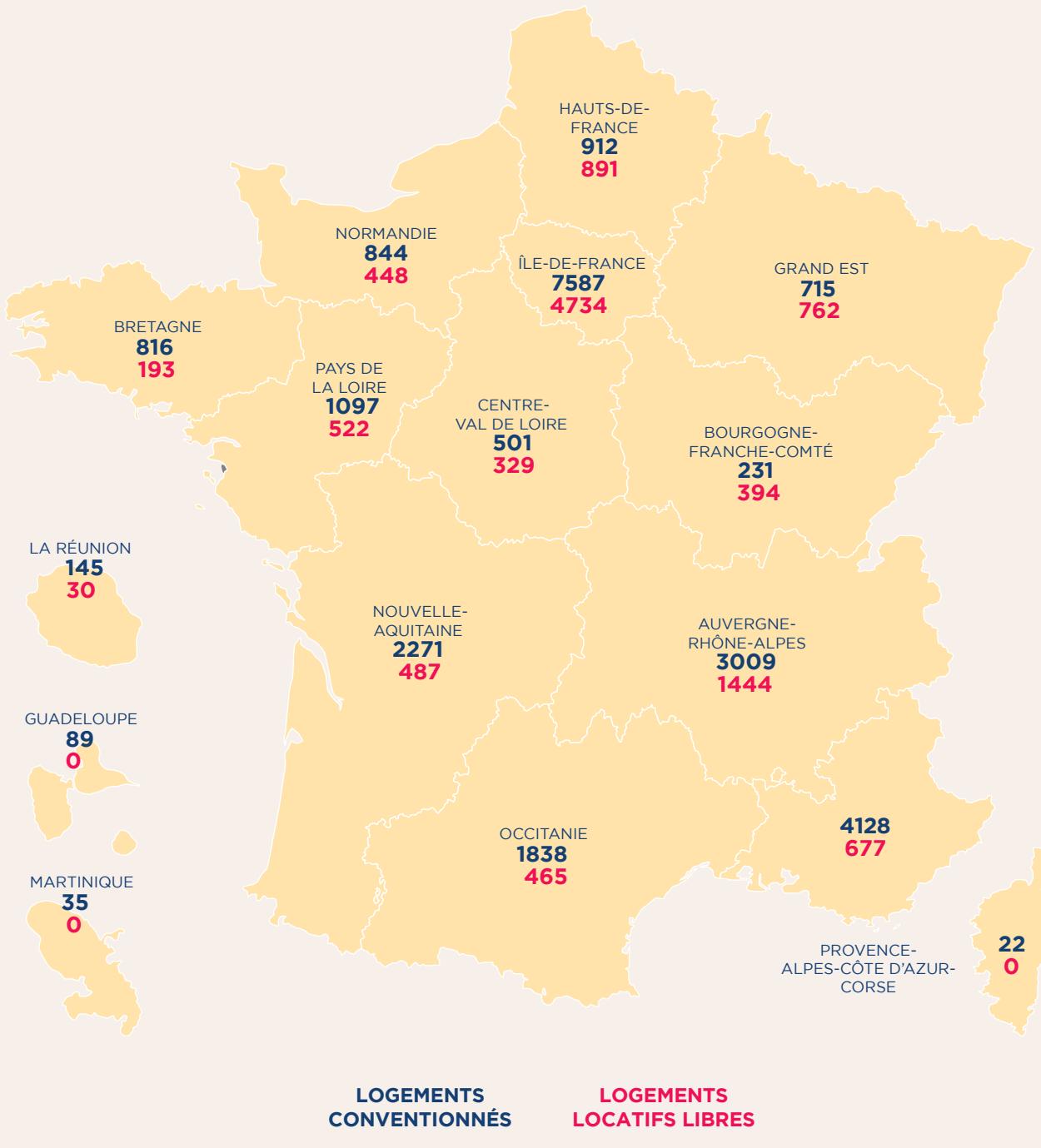
**LUTTER** contre l'habitat indigne.



**Contribuer au financement des retraites des salariés du secteur privé.**

RETRAITE COMPLÉMENTAIRE  
agirc-arrco

# DES LOGEMENTS DANS TOUS LES TERRITOIRES



**35 670 LOGEMENTS**  
**LE PATRIMOINE EN EXPLOITATION**  
**À LA FIN DE L'ANNÉE 2024**

# 2024 EN MOMENTS CLEFS

## ➤ SÉCURISER LES RETRAITES DES SALARIÉS DU SECTEUR PRIVÉ

Les logements de l'association Foncière Logement sont un patrimoine qui a vocation à contribuer au financement des retraites des salariés du secteur privé. En 2017, Foncière Logement a ainsi procédé au transfert en nu-propriété de son parc immobilier au bénéfice des caisses de retraite Agirc-Arrco. En mars 2024, pour la 7ème année consécutive, le comité des parties prenantes s'est réuni pour suivre l'évolution de transfert et du parc immobilier.

## UNE ANNÉE MAJEURE POUR DIGNEO ET LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

➤ La loi pour l'accélération et la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé du 9 avril 2024 a marqué une étape décisive dans la lutte contre l'habitat indigne, en élargissant le champ d'action de Digneo. Cette loi a été la reconnaissance de la pertinence du modèle développé par Foncière Logement en tant qu'opérateur d'intérêt général et un levier pour intensifier ses engagements.

➤ En octobre, Digneo a franchi une étape décisive à Marignane, grâce à la signature de l'acte d'acquisition des terrains et immeubles permettant le début des travaux. Cette opération symbolique, qui fut l'acte de naissance de Digneo, est menée en lien étroit avec la commune, la métropole, l'Architecte des Bâtiments de France et l'État, grâce au soutien du Fonds Vert et de l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires. Elle permettra de livrer, à partir de 2027, 1 000 m<sup>2</sup> de commerces et 134 logements.



Signature de l'acte entre  
Éric Le Dissès, Maire de  
Marignane, Marielle  
Schmidt, directrice  
juridique de Foncière  
Logement, Claude Biolley,  
4<sup>ème</sup> adjoint au Maire en  
charge du centre ancien,  
et Rémi Andreo, directeur  
du pôle foncier de  
SOLEAM.

*Crédit : Foncière Logement*

## ➤ AU SERVICE DE LA MIXITÉ SOCIALE : LA PREUVE PAR L'EXEMPLE À ALFORTVILLE ET MONTPELLIER

À Alfortville, l'Association Foncière Logement et Action Logement ont organisé la visite de la résidence « En Seine » en présence du maire, Luc Carvounas, d'Olivier Salleron, président de la Fédération Française du Bâtiment (FFB), d'Anne-Claire Mialot, directrice générale de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), et de Véronique Deprez-Boudier, préfète déléguée à l'égalité des chances du Val-de-Marne.

À Montpellier, Cécile Mazaud, Présidente de Foncière Logement, et Bruno Arcadipane, Président du groupe Action Logement, ont également inauguré la résidence « H2O », en présence du maire, Michaël Delafosse, de Jean-Baptiste Dolci, président par intérim de l'ANRU, et d'Alain Genre-Jazalet, délégué du préfet sur le Petit-Bard.

Ces deux événements ont illustré la volonté de Foncière Logement et d'Action Logement à s'engager dans le renouvellement de quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), à créer la mixité sociale, à répondre aux besoins des territoires et à favoriser les dynamiques socio-économiques positives.



## ➤ DEUX PARTENARIATS POUR DÉPLOYER LA STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE

Lors du Congrès de l'USH, Foncière logement a signé un partenariat avec Prestaterre Certifications, un organisme accrédité Cofrac, pour certifier la performance énergétique, environnementale et sociétale de ses constructions neuves et de ses réhabilitations.

Également lors du Congrès USH, Foncière logement a signé une convention avec EDF pour valoriser les certificats et d'économies d'énergie (CEE). Ce partenariat s'inscrit dans le plan de travaux 2024-2030 de l'Association qui vise à atteindre, d'ici 2030, une étiquette A, B ou C sur tous ses logements.

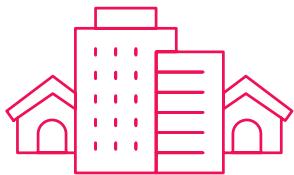
## ➤ LES "QPV", DES LEVIERS DE CROISSANCE POUR LES TERRITOIRES

Lors du Salon des Maires, Foncière Logement a organisé une table ronde autour de Bernard Leroy, Président de l'agglomération Seine-Eure, Roger Thiriet, membre du MEDEF Grand Lille et Président du Comité Régional Action Logement (CRAL) Hauts-de-France, Hervé Nadal, président de MENSIA Conseil et Yanick Le Meur, directeur général de Foncière Logement. Les échanges ont mis en exergue le levier de développement que sont les QPV pour les territoires, car les logements qui y sont produits répondent aux besoins des actifs, des entreprises et des élus locaux.

Illustrant ce constat, Foncière Logement a organisé en présence du Préfet du Gard, Jérôme Bonet, du sous-préfet d'Alès, Émile Souumbo, du président d'Alès Agglomération, Christophe Rivenq, du maire d'Alès, Max Roustan, et du Directeur Général de Logis Cévenols, Thierry Spiaggia, la pose de la première pierre de la résidence Solelhada à Alès. Elle répondra aux besoins des salariés, des entreprises et des élus locaux pour accompagner le développement du territoire.

## LES CHIFFRES CLEFS

# 2024 EN CHIFFRES CLEFS



**35 670 LOGEMENTS**  
C'EST LE PARC DE L'ASSOCIATION  
EN EXPLOITATION EN 2024

**DONT 30 200**

**DÉMEMBRÉS AU BÉNÉFICE DES CAISSES DE RETRAITE  
DES SALARIÉS DU SECTEUR PRIVÉ (AGIRC-ARRCO)**

EN 2024, FONCIÈRE LOGEMENT...

a pris livraison de  
**980**  
logements



dispose de  
**2 702**  
logements en  
cours de construction



a engagé  
**2 430**  
logements



Lyon  
Résidence : Follement Faubourg  
39 logements locatifs  
Opérateur : Bouygues Immobilier  
Architecte : Bien urbain

# SOMMAIRE

---

## 01.

INTRODUCTION

## 02.

PREMIÈRE PARTIE : AGIR CONCRÈTEMENT  
AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

## 03.

DEUXIÈME PARTIE : DES MÉTIERS  
EN MOUVEMENT

## 04.

TROISIÈME PARTIE : LUTTER CONTRE  
L'HABITAT INDIGNE ET TRANSFORMER  
LES CENTRES ANCIENS, GRÂCE À DIGNEO

## 05.

QUATRIÈME PARTIE : PROPOSER DES  
LOGEMENTS DURABLEMENT HABITABLES,  
GRÂCE À FUTURHABLE



Gennevilliers  
Résidence : Nuage  
55 logements (20 logements locatifs et 35 logements en accession à la propriété)  
Architecte : A+A Architectes

# Agir concrètement au service de l'intérêt général

En 2002, les partenaires sociaux ont créé l'Association Foncière Logement pour mettre en œuvre des programmes de logements, locatifs ou en accession à la propriété, destinés aux salariés du secteur privé.

Dans une démarche inédite, ils ont placé ces activités immobilières au service de missions d'intérêt général : favoriser l'emploi et la qualité de vie des locataires, créer la mixité sociale dans les villes et quartiers et développer un patrimoine immobilier contribuant au financement des régimes de retraite.

---

## 01. DES MISSIONS AU SERVICE DES SALARIÉS

Produire leurs logements et améliorer leur qualité de vie

## 02. UNE BOUSSOLE POUR TENIR LE CAP

Créer la mixité sociale

## 03. UN PATRIMOINE POUR AUJOURD'HUI ET POUR DEMAIN

Contribuer au financement des retraites des salariés

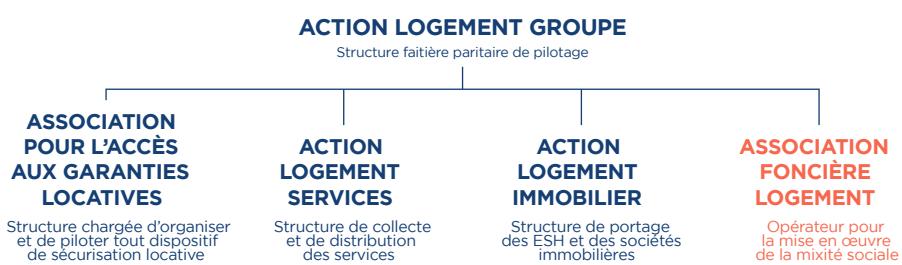
# 01. Des missions au service des salariés

## Produire leurs logements et améliorer leur qualité de vie

### UNE ASSOCIATION À BUT NON LUCRATIF GÉRÉE PAR LES PARTENAIRES SOCIAUX, FINANCIÉE PAR ACTION LOGEMENT ET AGISSANT POUR LE LOGEMENT DES SALARIÉS

Depuis plus de 70 ans, le groupe Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) pour faciliter l'accès au logement, favoriser l'emploi et participer à l'attractivité des territoires. En son sein, les partenaires sociaux ont, en 2002, décidé de créer l'association à but non lucratif Foncière Logement.

Grâce à la PEEC et au recours à l'emprunt, elle réalise des programmes de logements, locatifs et en accession, destinés aux salariés du secteur privé. Surtout, dans une démarche inédite, les partenaires sociaux ont confié à Foncière Logement des missions d'intérêt général dont ils contrôlent la mise en œuvre au sein de son conseil d'administration<sup>1</sup>.



### LE LOGEMENT : UN LEVIER POUR L'EMPLOI ET LA QUALITÉ DE VIE DES SALARIÉS

L'Association Foncière Logement réalise des programmes de logements, locatifs et en accession, qui sont destinés aux salariés du secteur privé.

Situés dans les bassins d'emploi où les besoins sont importants, les logements :

- favorisent l'emploi des salariés, en les rapprochant de leur travail ou en facilitant leur mobilité professionnelle, et répondent ainsi également aux besoins des entreprises ;
- améliorent la qualité de vie des salariés, grâce à des prestations qualitatives : une forte attention est portée sur la qualité architecturale et le confort thermique (d'été et d'hiver), les logements sont spacieux, traversants et lumineux (chacun est doté d'un espace extérieur, balcon ou terrasse).



**Témoignage d'Anne Terlez, première adjointe au maire de Louviers et vice-présidente de l'agglomération Seine-Eure**

« La question de la production du logement est un enjeu absolument majeur en France, sur notre territoire en particulier. Nous souffrons historiquement d'un déficit de logements de qualité et de proximité pour les employés de nos industries... Plus de 50 % d'entre eux vivent éloignés de ces entreprises, ce qui les oblige à faire des trajets domicile-travail conséquents. À Louviers, Gaillon et à Heudebouville, les opérations que Foncière Logement mène permettent aux salariés des entreprises de notre territoire de bénéficier de logements de qualité proches de leur lieu de travail. »

<sup>1</sup>Les partenaires sociaux représentés au sein du conseil d'administration sont : la Confédération des Petites et Moyennes Entreprises (CPME), le Mouvement des entreprises de France (MEDEF), la Confédération Générale du travail (CGT), la Confédération Française Démocratique du Travail (CFDT), la Confédération Générale du Travail - Force Ouvrière (CGT - FO), la Confédération Française des Travailleurs Chrétiens (CFTC) et La Confédération Française de l'Encadrement - Confédération Générale des Cadres (CFE-CGC)

# Des logements attractifs

## Au service du rapprochement domicile-travail

### DES LOGEMENTS ATTRACTIFS

#### En 2024, Foncière Logement a enregistré 4 045 locations.

Parmi ces locations, 2 135 ont porté sur des logements libres, dont 37 % en première location et 63 % en relocation.



### UN TRAJET DOMICILE TRAVAIL FACILITÉ

L'analyse du profil des nouveaux locataires entrants dans le parc de l'Association montre que :

**30%**  
des entrants proviennent d'une autre région

32% en 2022

27% en 2020

**27%**  
des entrants habitent la même ville

26% en 2022

28% en 2020

**43%**  
proviennent du même EPCI/zone d'emploi

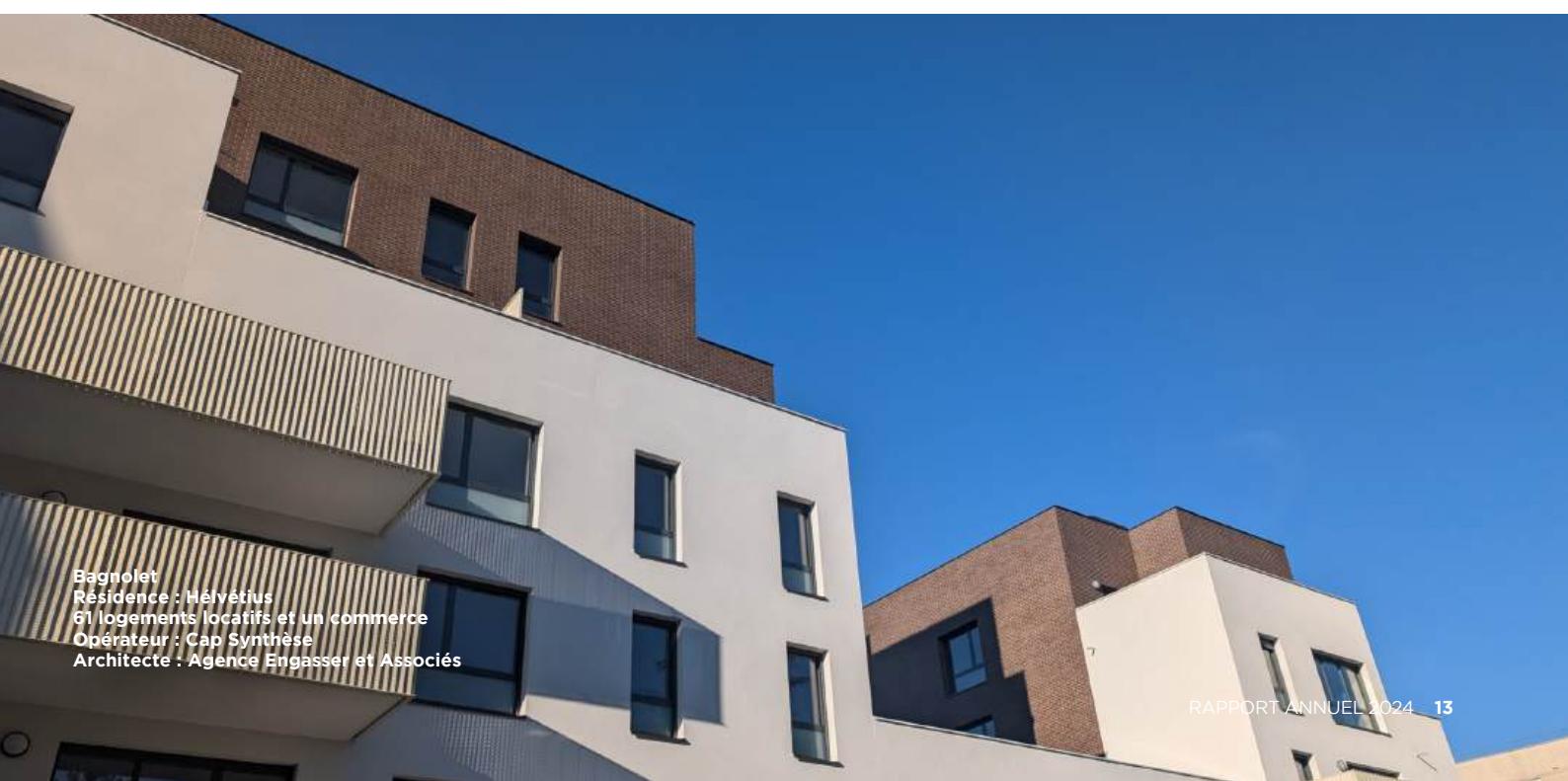
42% en 2022

40% en 2020



Foncière Logement a développé un outil d'intelligence territoriale pour identifier les territoires dans lesquels son intervention est la plus utile.

Sur deux échelles, **les zones d'emploi (ZE) et les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)**, cet outil permet une **analyse fine des caractéristiques** (localisation, marché tendu ou non, transports) et **dynamiques** (développement touristique ou industriel, transition environnementale et sobriété foncière) **territoriales**.



Bagnolet  
Résidence : Héloïus  
61 logements locatifs et un commerce  
Opérateur : Cap Synthèse  
Architecte : Agence Engasser et Associés

## 02. Une boussole pour tenir le cap

Créer la mixité sociale dans les zones tendues et les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

### LA MIXITÉ SOCIALE DANS LE PARC CONVENTIONNÉ

Le parc conventionné de Foncière Logement se situe dans des zones tendues, où la pression immobilière est forte et les loyers élevés. En pratiquant des loyers conventionnés, Foncière Logement permet aux salariés disposant de revenus modestes de se loger dans ces secteurs.

La mixité sociale s'opère à l'échelle de l'immeuble en respectant la règle dite des "trois tiers", qui assure une répartition équilibrée entre les ménages logés au sein d'un même programme :

#### LA RÈGLES DES TROIS TIERS

**1/3** des logements sont loués à des locataires dont les revenus ne dépassent pas 60 % du plafond de ressources du logement social

**1/3** des logements sont loués à des locataires dont les revenus se situent entre 60 % et 100 % du plafond de ressources

**1/3** des logements sont loués à des locataires dont les revenus se situent entre 100 % et 130 % du plafond de ressources

### LA MIXITÉ SOCIALE DANS LE PARC LIBRE

Le parc libre de Foncière Logement est constitué de résidences situées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Grâce à un cahier des charges exigeant, l'Association propose des logements spacieux, lumineux et bien isolés, à des loyers abordables. Cette offre est destinée aux salariés des classes moyennes, pour les inciter à revenir progressivement dans ces quartiers.

**Au 31 décembre 2024 :**



**24 770 logements dans 526 villes**  
dans le parc conventionné géré par Foncière Logement.



**11 430 logements dans 325 QPV ou ZUS**

c'est ce que représente le parc libre géré par Foncière Logement. En 2024, Foncière Logement a pris livraison de 980 logements neufs.

### UNE ACTION QUI S'INSCRIT DANS LES POLITIQUES NATIONALES

En tant qu'opérateur de référence pour la mixité sociale, Foncière Logement bénéficie de droits à construire au sein des projets urbains concernés par les programmes nationaux de renouvellement urbain pilotés par l'ANRU, Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. L'association a déployé son action dans le cadre du PNRU, Programme National de Rénovation Urbaine, lancé en 2004. Elle la poursuit aujourd'hui au titre du NPNRU, Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Lancé en 2014, il s'achèvera en 2030. Les accords conclus entre l'État, Action Logement et Foncière Logement, prévoient la création, financée par Action Logement, de 5 150 logements dans une première tranche (2018-2022) et de 4 000 logements dans une seconde (2023-2027).

# Une action réussie en faveur de la mixité sociale

## ❶ UNE OFFRE LOCATIVE ATTRACTIVE POUR LES JEUNES ACTIFS



**64%**  
des locataires entrants  
ont moins de 35 ans

## ❷ DES LOGEMENTS DE QUALITÉ APPRÉCIÉS PAR LES LOCATAIRES



**93%**  
des locataires  
séduits par  
la taille de la  
résidence

**85%**  
des locataires  
séduits par  
la taille des  
pièces

**85%**  
des locataires  
séduits par les  
surfaces annexes :  
balcons, terrasse  
ou jardin

## ❸ LA MIXITÉ SOCIALE, UN OBJECTIF ATTEINT

**En 2024,**  
l'écart moyen entre le **revenu médian des communes** et le **revenu moyen des locataires entrants dans le parc à loyer libre de Foncière Logement** était de :  
**137%**

Cet écart était **supérieur à 160 %**  
dans **21 intercommunalités**.

## CHANGER LE REGARD SUR LES QPV, L'AUTRE DÉFI POUR LA MIXITÉ SOCIALE

### UN PROJET DE VIE AU SEIN DES QUARTIERS

**64% des locataires**  
souhaiteraient acquérir  
leur logement

**68% des locataires**  
envisagent de rester dans  
celui-ci à moyen terme

### À l'entrée dans les lieux,

**28%**  
des locataires ont  
une opinion négative du quartier  
**1 sur 2 changera d'avis**  
**dans les 2 ans**

## 03. Un patrimoine pour aujourd’hui et demain

### Contribuer au financement des retraites des salariés du secteur privé

En 2002, l'Association naissait de la concrétisation d'une idée originale : participer au financement des retraites grâce au développement et à la transmission d'un patrimoine immobilier. Le parc de Foncière Logement est ainsi destiné à être transféré gratuitement aux caisses de retraites AGIRC-ARRCO pour contribuer à leur financement.

En 2017, Foncière Logement a opéré le premier transfert en nue-propriété de 30 212 logements, répartis dans plus de 1 200 immeubles, au bénéfice des caisses de retraite complémentaire AGIRC-ARRCO.

La convention prévoit qu'en 2047, l'Agirc-Arrco obtiendra la pleine propriété du patrimoine transmis.

D'ici là, Foncière Logement, en sa qualité d'usufruitière, collectera les loyers pour rembourser les prêts, assurer la gestion et l'entretien du patrimoine existant, et poursuivre son développement.

Ce dispositif permet à Foncière Logement de remplir sa mission de contribution au financement des retraites des salariés du secteur privé, tout en conservant une capacité de gestion dynamique de son parc et de ses investissements.

Chaque année, un comité se réunit autour des **représentants de l'Agirc-Arrco, de Foncière Logement et d'Action Logement** pour assurer le **suivi et la valorisation de ce patrimoine, et l'évolution de la stratégie d'investissement.**



**30 212**

c'est le nombre de **logements transférés gratuitement à l'AGIRC-ARRCO en nue-propriété en 2017.**



**6,3 MILLIARDS D'EUROS**

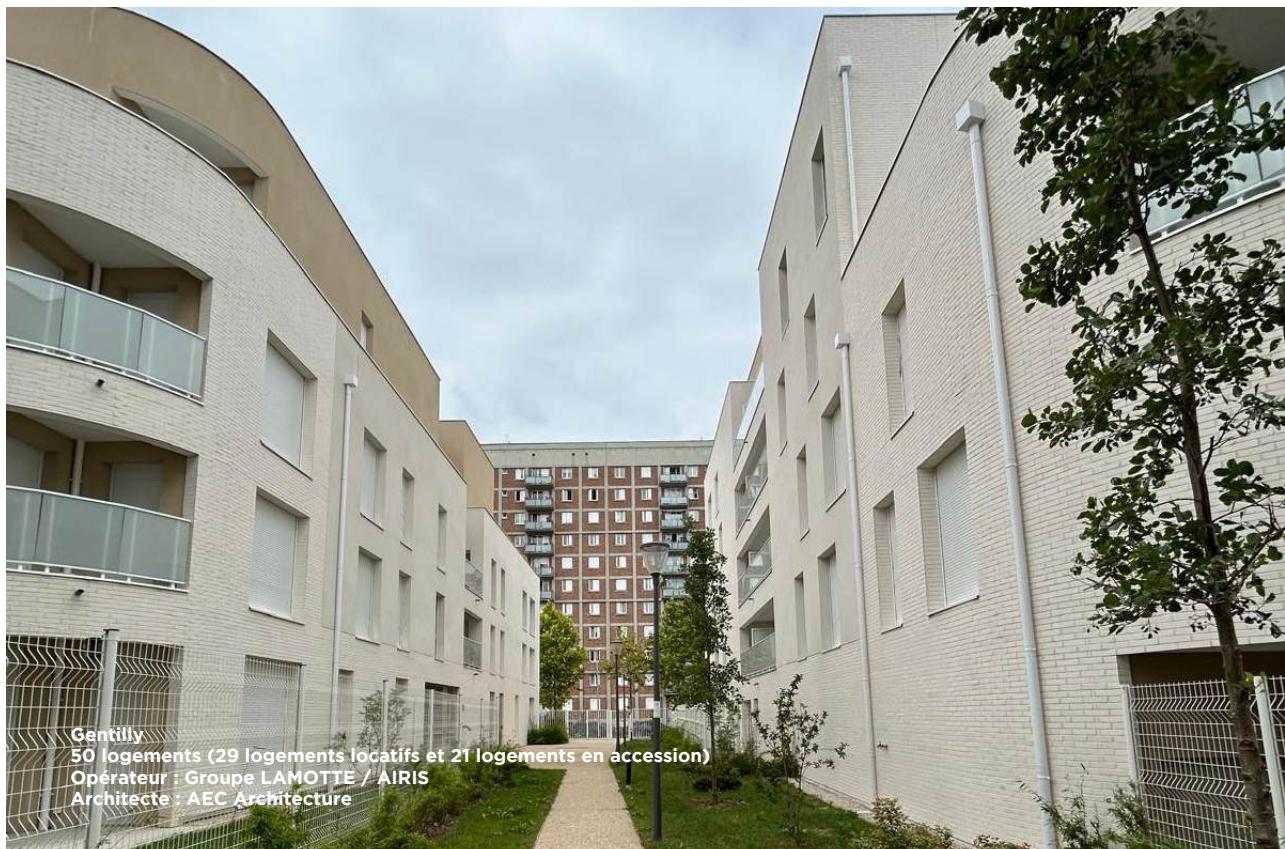
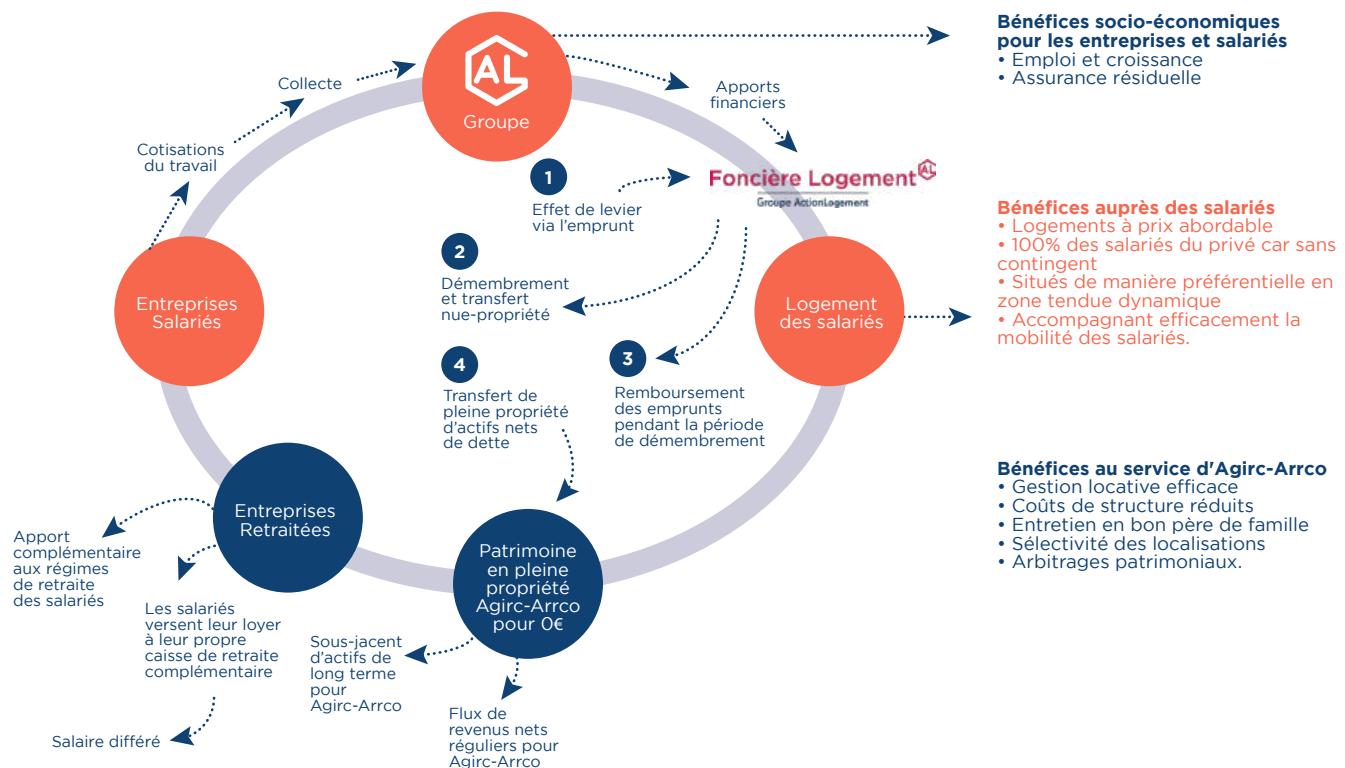
c'est la valeur du **parc transféré en nue-propriété en 2017.**



**2047**

c'est la date à laquelle l'Agirc-Arrco obtiendra la **pleine propriété du patrimoine transmis** pour contribuer au financement des retraites des salariés du secteur privé.

# Des actifs sûrs et de long terme pour participer au financement des régimes de retraite des salariés





**Romainville**  
**Résidence : Tangram**  
**56 logements (22 logements locatifs et 34 logements en accession à la propriété)**  
**Opérateur : Groupe LAMOTTE / AIRIS**  
**Architecte : Tectōne Architectes**



## DEUXIÈME PARTIE

# Des métiers en mouvement

**01.** INVESTIR, CONSTRUIRE, RÉHABILITER

**02.** LOUER, GÉRER, ENTREtenir

**03.** CONTRIBUER AU PARCOURS RÉSIDENTIEL DES SALARIÉS EN DÉVELOPPIANT L'OFFRE EN ACCESsION

# 01. Investir, construire, réhabiliter

## Au service d'une filière et du développement des territoires

Pour construire et réhabiliter ses programmes, l'Association Foncière Logement choisit, dans le cadre des règles de la commande publique, des opérateurs locaux ou nationaux : assistants à maîtrise d'ouvrage, architectes, promoteurs, bureaux d'études techniques, assistants à la livraison...

Basé sur l'externalisation, ce modèle d'investissement permet de soutenir la filière de la construction, fortement déstabilisée depuis plusieurs années. Il est également un outil pour favoriser les échanges entre tous les acteurs de la filière afin d'apporter des réponses sur mesure et un véritable levier pour l'innovation.

De plus, en faisant appel à des entreprises locales (qui produiront des logements pour les salariés du même bassin de vie), le modèle d'investissement de Foncière Logement permet de contribuer au développement des territoires dans lesquels elle intervient.



Saint-Denis (La Réunion)  
Résidence : Le jardins des camélias  
61 logements locatifs  
Opérateur : Bécarré Elysées  
Architecte : L'atelier architectes



**EN 2024**

Foncière Logement a pris livraison de **980 logements neufs**

Le financement de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) par Action Logement (2,2 milliards d'euros pour la période couverte par la convention 2023 à 2027), permet au groupe de bénéficier de contreparties foncières pour un euro symbolique. Foncière Logement peut ainsi construire, en lieu et place de friches et de bâtis démolis, des logements dédiés aux salariés à des prix abordables.

## DEUXIÈME PARTIE

## 02. Louer, gérer, entretenir

## Une gestion locale, réactive et contrôlée

Pour gérer son parc immobilier, Foncière Logement s'appuie sur un réseau d'administrateurs de biens. À travers la France, plus de 300 agences louent, gèrent et entretiennent les logements.

Lors de la phase de sélection, le critère de proximité est primordial afin de pouvoir faire confiance à des professionnels de terrain agiles, réactifs et proches des locataires.

Pour contrôler la qualité des prestations, Foncière Logement réalise un audit selon un processus certifié par l’Institut Français de l’Audit et du Contrôle Internes (IFACI). Les audits permettent d’obtenir une vision exhaustive du travail des gestionnaires, de relever et corriger les erreurs de gestion, et d’améliorer les outils collaboratifs grâce au retour d’expérience.

EN 2024

**939 logements neufs,  
représentant  
33 programmes,  
ont été mis en service**

## EN 2024, LES AUDITS ONT PORTÉ SUR :

**2 501** ← 95 → **31**  
logements programmes, agences  
représentant : auditées



## 03. Favoriser l'accession à la propriété

### Un programme pour faciliter l'accès à la propriété des locataires et apporter des ressources à l'association

Depuis 2016, l'association Foncière Logement établit un programme annuel de vente à l'unité après concertation avec les maires des communes d'implantation des logements concernés. Ce programme est soumis à la validation du ministre chargé du Logement.

Cette offre accompagne le parcours résidentiel des locataires, favorisant leur accession à la propriété.

Cette offre permet également de constituer des ressources financières pour de nouveaux projets ou faire face à des besoins futurs dans le cadre du projet associatif de Foncière Logement.

À la fin de l'année 2024 :



#### DANS L'ANCIEN

- **51 logements** ont été vendus

- **60 programmes** sont en cours de commercialisation, soit **1 343 logements potentiellement cessibles (659 logements collectif et 684 logements individuels)**



#### DANS LE NEUF

- **27 ventes de logements** en VEFA ont été signées, dans **5 programmes**

### Priorité aux salariés des entreprises

Seuls les logements figurant dans le programme de vente validé par le ministre chargé du Logement peuvent être vendus.

1

#### SI LE LOGEMENT EST OCCUPÉ,

seul le locataire en place peut, s'il le souhaite, se porter acquéreur de son logement; s'il renonce à cette possibilité, il reste locataire.

2

#### SI LE LOGEMENT EST VACANT,

il peut être acquis par tout particulier intéressé, y compris un des locataires occupant un autre logement, au sein du même programme ou dans un autre programme, et qui souhaite devenir propriétaire. L'objectif : que le plus grand nombre possible des locataires actuels du parc se portent acquéreurs des logements mis en vente.

3

#### DANS LES PROGRAMMES EN ACCESION EN VEFA (PRODUCTION NEUVE),

les salariés du secteur privé sont également prioritaires.

4

#### DANS TOUS LES CAS,

l'acquéreur doit justifier de l'usage à titre de résidence principale.

# La qualité, l'ADN des métiers de Foncière Logement

Foncière Logement a placé au cœur de ses métiers une **exigence de qualité, condition de l'atteinte des objectifs au titre de ses missions d'intérêt général** :

- **des logements pour les actifs**, qui améliorent leur cadre de vie et réduisent les déplacements domicile - travail ;
- **des logements qui attirent des locataires** dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, pour y créer la mixité sociale ;
- **des logements qui constituent un patrimoine de long terme**, pour contribuer au financement des retraites des salariés.

---

**Grâce au modèle fondé sur l'externalisation de l'Association, cet ADN se traduit par une exigence à l'égard de ses prestataires.**

**POUR LA CONCEPTION ET LA CONSTRUCTION,**  
elle se matérialise par un **cahier des charges précis en matière d'architecture et d'usage** (logements traversants, spacieux, applications de normes environnementales ambitieuses...).

**POUR LA GESTION,**  
cette exigence se matérialise par des **objectifs concrets et mesurables**, parmi lesquels deux sont prioritaires : **satisfaire les locataires et réduire la durée de vacance des logements en relocation**. Ces objectifs et les activités des administrateurs de biens sont évalués chaque année, grâce à des **audits spécifiques selon une méthodologie certifiée par l'IFACI**.

**POUR L'ENTRETIEN,**  
cette exigence se traduit de manière continue et innovante, pour maintenir un niveau de prestation constant – voire croissant – du parc de logements.

- L'Association a mis en place, à chaque livraison de programme, **une provision dédiée aux travaux futurs pour anticiper le financement des charges d'entretien et de réparation**.
- Elle a également lancé **deux Plans quinquennaux de Travaux – Gros Entretien et Réparations (GER)**. Le premier, de 2018 à 2022, visait le **ravalement et la réfection des parties communes de 237 programmes**, ainsi que le **renouvellement du chauffage et de la plomberie de 170 programmes**. Le second vise à atteindre une **étiquette énergétique A, B ou C sur l'ensemble ses logements, d'ici 2030**.





**Marignane**  
91 logements et 1 000 mètres carrés de commerces  
Opérateur : Girard (Vinci Construction)  
Architecte : Archigem



## TROISIÈME PARTIE

# Lutter contre l'habitat indigne et transformer les centres anciens, grâce à Digneo

En 2020, la transformation du centre ancien de Marignane (6 000 mètres carrés partiellement en ruines), engagée depuis 2012 et sans solution, Foncière Logement crée alors « Digneo », avec le groupe Action Logement.

Conçu comme une solution face à l'habitat indigne et un levier pour dynamiser le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence, Digneo est un dispositif qui a fait la preuve de son utilité et se déploie dans toute la France.

### DIGNEO À MARIGNANE



Le tiers du centre ancien transformé, soit 8 îlots



Pour proposer 91 logements et 1000 m<sup>2</sup> de commerces



Un investissement d'envergure : 29 millions d'euros (HT) par Foncière Logement



Un fort soutien de l'État : 4,3 millions d'euros du Fonds Vert et 700 000 euros par le Fonds de restructuration des Locaux d'Activités (ANCT)

# Lutter contre l'habitat indigne et transformer les centres anciens, grâce à Digneo

Un dispositif partenarial unique, au service des collectivités



## DÉNOUER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE...

En 2020, Foncière Logement a mis en place le dispositif Digneo qui permet un accompagnement sur mesure des collectivités engagées dans la lutte contre l'habitat indigne.

Grâce à la forte mobilisation économique et financière d'Action Logement, Digneo permet d'acquérir, démolir, reconstruire ou restructurer des immeubles dégradés, indignes, insalubres ou en péril dans les centres-villes anciens.

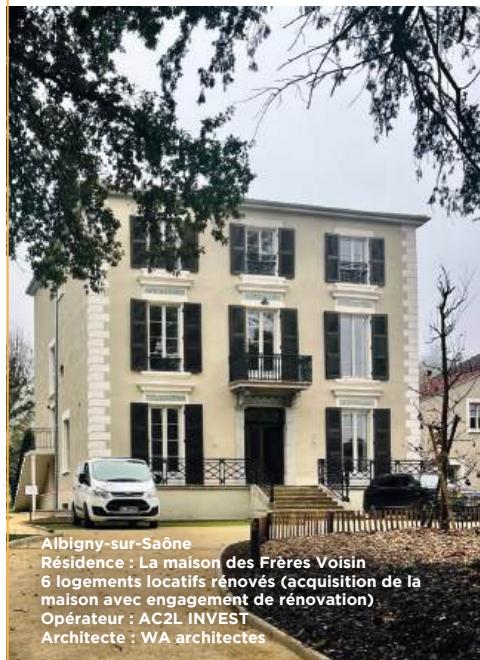
Les bâtiments accueillent ensuite des logements conventionnés et des logements locatifs à loyer libre et abordable. À partir de la 10ème année d'exploitation, la vente à l'unité des logements permet le parcours résidentiel ascendant des locataires et l'équilibre économique de l'opération pour Foncière Logement.

## ...ET LE TRANSFORMER EN DE VÉRITABLES PROJETS DE TERRITOIRE

Chaque projet est construit par paniers d'immeubles, en liens étroits avec l'ensemble des acteurs : les services de l'État, les collectivités, l'Architecte des Bâtiments de France, les Services Régionaux d'Archéologie, les entreprises de construction...

Cette approche fine et sur-mesure permet d'apporter une réponse globale aux besoins locaux en matière de logement, de peuplement, d'urbanisme et de patrimoine. En faisant appel à des entreprises locales et en logeant les salariés du bassin d'emploi, Digneo est également un levier pour le développement économique du territoire.

En 2024, une première opération Digneo a été livrée à Albigny-sur-Saône. Elle a permis la transformation de la maison du XIXème classée « immeuble remarquable » des Frères Voisins, inventeurs de l'aviation, en six logements.



Albigny-sur-Saône  
Résidence : La maison des Frères Voisin  
6 logements locatifs rénovés (acquisition de la maison avec engagement de rénovation),  
Opérateur : AC2L INVEST  
Architecte : WA architectes

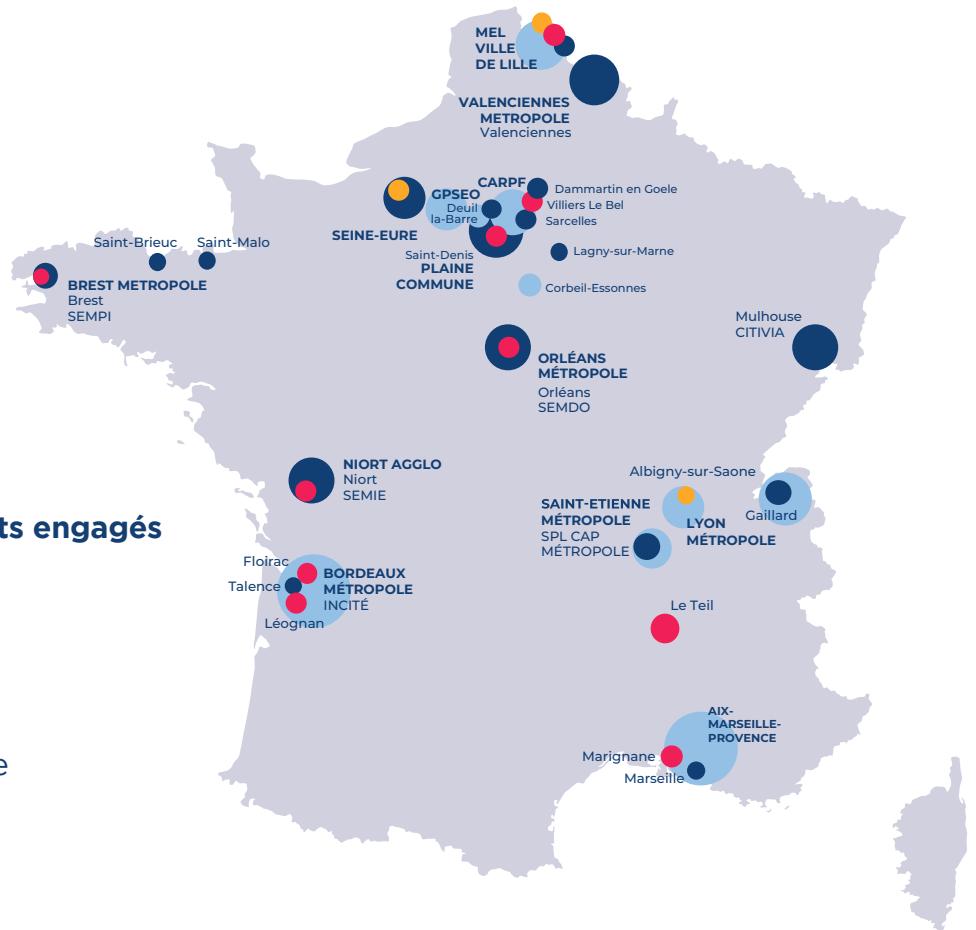
En avril, l'adoption de la loi pour l'accélération et la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé a marqué une étape décisive dans la lutte contre l'habitat indigne, en élargissant le champ d'action de Digneo. Cette loi a été la reconnaissance de la pertinence du modèle développé par Foncière Logement en tant qu'opérateur d'intérêt général et un levier pour intensifier ses engagements.



# Digneo, un dispositif qui se déploie dans les territoires

## ÉTAT D'AVANCEMENT

- CONVENTION DE COOPÉRATION
- PROTOCOLE FONCIER
- MISE EN CHANTIER
- LIVRAISON



**Plus de 2500 logements engagés**

sur la France entière

**650 millions d'euros**

d'investissement

**Dont 800 logements**

en phase opérationnelle



## DIGNEO EN 3 POINTS

### UNE SOLUTION FACE À L'HABITAT INDIGNE

- Des projets ambitieux construits avec la collectivité
- Des logements de qualité, en lien avec la stratégie de peuplement
- Une intervention par panier d'immeubles et un patrimoine valorisé

### UN ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE GARANTI IMMÉDIATEMENT ET SUR LE LONG TERME

- Aucune garantie d'emprunt demandée à la collectivité
- Un modèle d'intervention équilibré entre prix d'acquisition, montant de travaux, loyers perçus et stratégie de peuplement
- Une gestion foncière assurée à très long terme

### DES LOGEMENTS DE HAUTE QUALITÉ, AU SERVICE DES SALARIÉS, DES ENTREPRISES ET DES TERRITOIRES

- Des logements locatifs libres ou intermédiaires à destination des jeunes cadres et des familles
- Des parcours résidentiels complets
- Des logements faiblement carbonés
- Des centre ville repeuplés et redynamisés



Dans le cadre de Futurhable, Foncière Logement s'engage dans le déploiement d'un ambitieux programme de micro-forêts urbaines au sein de ses résidences. Elles offrent un îlot de fraîcheur, permettent une baisse du bruit et de la concentration en particules fines, et favorisent la biodiversité. Elles sont également des facteurs de bien-être pour les habitants. À Villepinte, cette micro-forêt a été plantée par 40 jeunes élèves des écoles Jean Moulin, Lucie Aubrac et Fontaine Mallet.



## QUATRIÈME PARTIE

# Proposer des logements durablement habitables, grâce à Futurhable

S'inscrivant dans la démarche RSE du groupe Action Logement, Foncière Logement a développé son Plan Climat nommé "Futurhable". Il prévoit d'accélérer la croissance de son parc pour accroître la réussite de ses missions d'intérêt général, tout en diminuant son impact sur l'environnement. Ambitieux, ces objectifs sont rigoureusement pilotés et contrôlés.

Futurhable est également une démarche collective au service de l'innovation. Elle associe l'ensemble des acteurs de la construction (architectes, promoteurs, financeurs, administrateurs de biens, partenaires sociaux, élus et acteurs publics) pour partager expertises et expériences, et bâtir ensemble des perspectives réalistes.



# Proposer des logements durablement habitables, grâce à Futurhable



## Un plan climat ambitieux pour un investisseur avisé

### **FUTURHABLE, DES OBJECTIFS CLAIRS ET AMBITIEUX**

S'inscrivant dans la démarche RSE du groupe Action Logement, Futurhable est le plan Climat de l'Association Foncière Logement. Il vise à accélérer la croissance de son parc pour amplifier l'impact de ses missions d'intérêt général, tout en diminuant son impact sur l'environnement.

Futurhable prévoit qu'en 2033, le parc de l'Association aura augmenté de 36 % pour atteindre 45 000 logements, tandis que les émissions de GES (gaz à effet de serre) et l'intensité carbone de celui-ci auront diminué de 43 %. Ainsi, à terme, le parc de 45 000 logements aura un impact carbone moindre que celui de 36 500 logements.

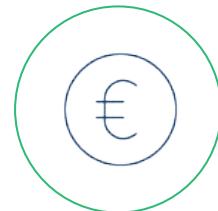
### **FUTURHABLE, INVESTIR ET RÉINVESTIR**

Pour atteindre ces objectifs, Futurhable se déploie dans les investissements de Foncière Logement - les constructions neuves et les réhabilitations portées par Digneo - qui lui permettront d'accroître son parc de 8 500 logements supplémentaires d'ici 2033. La performance environnementale de chaque projet sera évaluée grâce à un référentiel précis, construit autour d'indicateurs environnementaux (confort d'été, frugalité de la ressource en eau, sobriété foncière, préservation du biotope...), puis certifiée par PRESTATERRE, un organisme accrédité COFRAC.

Elle se déployera également sur le réinvestissement massif des 36 500 logements existants pour diminuer leurs émissions de GES et leur intensité carbone. Cela se matérialisera par un parc composé de logements disposant d'étiquettes énergétiques A, B ou C d'ici 2033, d'infrastructures de recharge pour véhicule électrique (IRVE) ou encore de micro-forêts.

### **FUTURHABLE, UNE MÉTHODE PARTENARIALE AU SERVICE DE L'INNOVATION**

Plan Climat, Futurhable est également une méthode qui s'appuie sur l'expertise de tous les partenaires de Foncière Logement. En fédérant les acteurs de la construction (architectes, promoteurs, financeurs, administrateurs de biens, partenaires sociaux, élus et acteurs publics), elle met en commun les expertises de chacun pour favoriser les réponses sur-mesure et être un véritable levier d'innovation au service du logement de demain.



**350 à 600 euros par an**

Ce sont les économies que réaliseront les locataires grâce à la baisse du coût de l'énergie (selon la source).

# Futurhable, une stratégie environnementale

## Qui renforce les missions d'intérêt général de Foncière Logement

- **FUTURHABLE** est une **réponse apportée aux salariés du secteur privé** qui cherchent un habitat abordable, de qualité et décarboné
- **FUTURHABLE** est un **outil qui renforce l'attractivité des logements** grâce aux charges abaissées, **et crée la mixité sociale** partout où l'Association intervient
- **FUTURHABLE** est enfin un levier de durabilité qui consolide la valeur du parc afin de **contribuer encore davantage au financement des régimes de retraite des salariés du secteur privé**

### PRODUIRE DES LOGEMENTS AVEC LE LABEL BEE PROFIL FUTURHABLE

#### INVESTIR PLUS POUR ÉMETTRE MOINS DE GAZ À EFFET DE SERRE

##### 3 indicateurs clés de performance

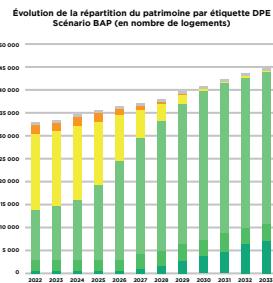
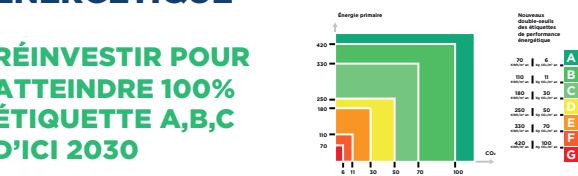
- POIDS CARBONE (en valeur absolue)
- INTENSITÉ CARBONE (par m<sup>2</sup>)
- ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE DPE

#### CERTIFIER NOTRE PERFORMANCE CARBONE

- Dans le cadre du label **BEE profil Futurhable** (neuf et réhabilitation)
- Délivré par PRESTATERRE, **organisme de certifications accrédité par le COFRAC**

### AMÉLIORER LE CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE

#### RÉINVESTIR POUR ATTEINDRE 100% ÉTIQUETTE A,B,C D'ICI 2030



Comparaison projection volontariste AFL d'éradication des étiquettes D, E, F, G à gauche vs BAU à droite prévoyant éradication des étiquettes E, F et G. Source : Des Lieux et des Liens.



**36%**

C'est la croissance du parc de l'Association pour atteindre 45 000 logements d'ici 2033



**43%**

C'est la réduction de l'impact environnemental du parc de l'Association d'ici 2033



**EN 2033**

les 45 000 logements de l'Association auront un impact environnemental moindre que son parc existant en 2025



**Foncière Logement**  
Groupe ActionLogement