

**RAPPORT
ANNUEL
2025**

Foncière Logement 

Groupe ActionLogement

SOMMAIRE

INTRODUCTION	
FONCIÈRE LOGEMENT, UNE ASSOCIATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL	04
MOMENTS FORTS	06
CHIFFRES CLÉS	08
PREMIÈRE PARTIE	
LES MISSIONS DE FONCIÈRE LOGEMENT	11
01. CONTRIBUER AU FINANCEMENT DES RETRAITES DES SALARIÉS	12
02. LOGER LES SALARIÉS	14
03. DÉVELOPPER LA MIXITÉ SOCIALE GRÂCE AU LOGEMENT	16
04. DÉNOUER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE	18
DEUXIÈME PARTIE	
LES MÉTIERS DE FONCIÈRE LOGEMENT	21
01. INVESTIR, CONSTRUIRE ET RÉHABILITER	22
02. LOUER, GÉRER ET ENTRETENIR	23
03. VENDRE	24
TROISIÈME PARTIE	
LES PERSPECTIVES DE FONCIÈRE LOGEMENT	27
01. LOGER PLUS ET MIEUX	28
02. UNE STRATÉGIE RIGOUREUSE ET COLLECTIVE	30

ÉDITO

Logement et emploi sont indissociables. La puissance de ce lien est un pilier pour notre cohésion sociale et notre économie. Quand un citoyen se loge à proximité de son travail, c'est une famille qui s'épanouit, une entreprise qui recrute et une ville ou une agglomération qui renforce son attractivité. In fine, les territoires se développent de manière équilibrée et le lien social se renforce. Le logement est un trait d'union qui unit tous les Français.

Foncière Logement gérée par les partenaires sociaux, a bâti un patrimoine de 37 000 logements dédié aux salariés du privé. Nos quatre missions sont les maillons d'une même chaîne vertueuse : loger les salariés près de l'emploi, créer de la mixité par la qualité du bâti, combattre l'habitat indigne dans les centres anciens et contribuer à l'équilibre du financement des retraites complémentaires.

En 2025, notre modèle a — une nouvelle fois — prouvé son efficacité. Nous avons mis en service 1 220 logements et engagé 1 254 chantiers pour transformer les villes. Nous y logeons des salariés dont les revenus dépassent de 137 % le revenu médian local pour rééquilibrer ces territoires sur le long terme, grâce à parc durable (100 % de nos logements seront en étiquettes énergétiques A, B ou C d'ici 2033). Grâce aux projets portés par Dignéo, des immeubles insalubres redeviennent de belles résidences au cœur des centres anciens.

Cette action, nous la conduisons collectivement, c'est la force de notre modèle paritaire. Aucun de nos logements ne sort de terre sans les collectivités qui ouvrent le foncier, les architectes et entreprises qui le bâtissent, les administrateurs de biens qui le gèrent. Chaque projet est un atout pour l'économie locale et une réponse à la demande commune des entreprises et des salariés.

En 2026 comme dans les années à venir, parce que le logement et la retraite sont deux sujets de société fondamentaux qui unissent les Français tout au long de leur vie, nous poursuivrons cette dynamique.

Cécile MAZAUD, Présidente
Pascaline FOURGOUX, Vice-présidente

FONCIÈRE LOGEMENT, UNE ASSOCIATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Au croisement du logement, de l'emploi et de la cohésion sociale, Foncière Logement est un levier pour transformer les territoires.

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

En 2002, les partenaires sociaux ont créé l'association Foncière Logement dans une démarche inédite : bâtir un **patrimoine dédié à 100 % aux salariés du secteur privé et répondant à des missions d'intérêt général**. Réunis au sein de son conseil d'administration paritaire, composé de 20 membres nommés pour cinq ans par les organisations d'employeurs et de salariés (MEDEF, CPME, CGT, CFDT, CGT-FO, CFTC, CFE-CGC), ils suivent l'atteinte de ces missions et la feuille de route fixée chaque année par le Groupe Action Logement.

À PROPOS D'ACTION LOGEMENT

Depuis plus de 70 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires, notamment le cœur des villes moyennes. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 20 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales.

Construire, réhabiliter et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, d'économies d'énergie et de décarbonation, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le groupe Action Logement compte 42 filiales dédiées au logement social, 1 filiale de logement intermédiaire et un patrimoine de plus d'1 200 000 logements.

Sa deuxième mission est d'accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des aides et services qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

**UNE ASSOCIATION
AUX MISSIONS
D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

Grâce à un parc de près de **37 000 logements** répartis dans toute la France, **Foncière Logement s'engage pour :**

- 1

FAVORISER
la mixité sociale.
- 2

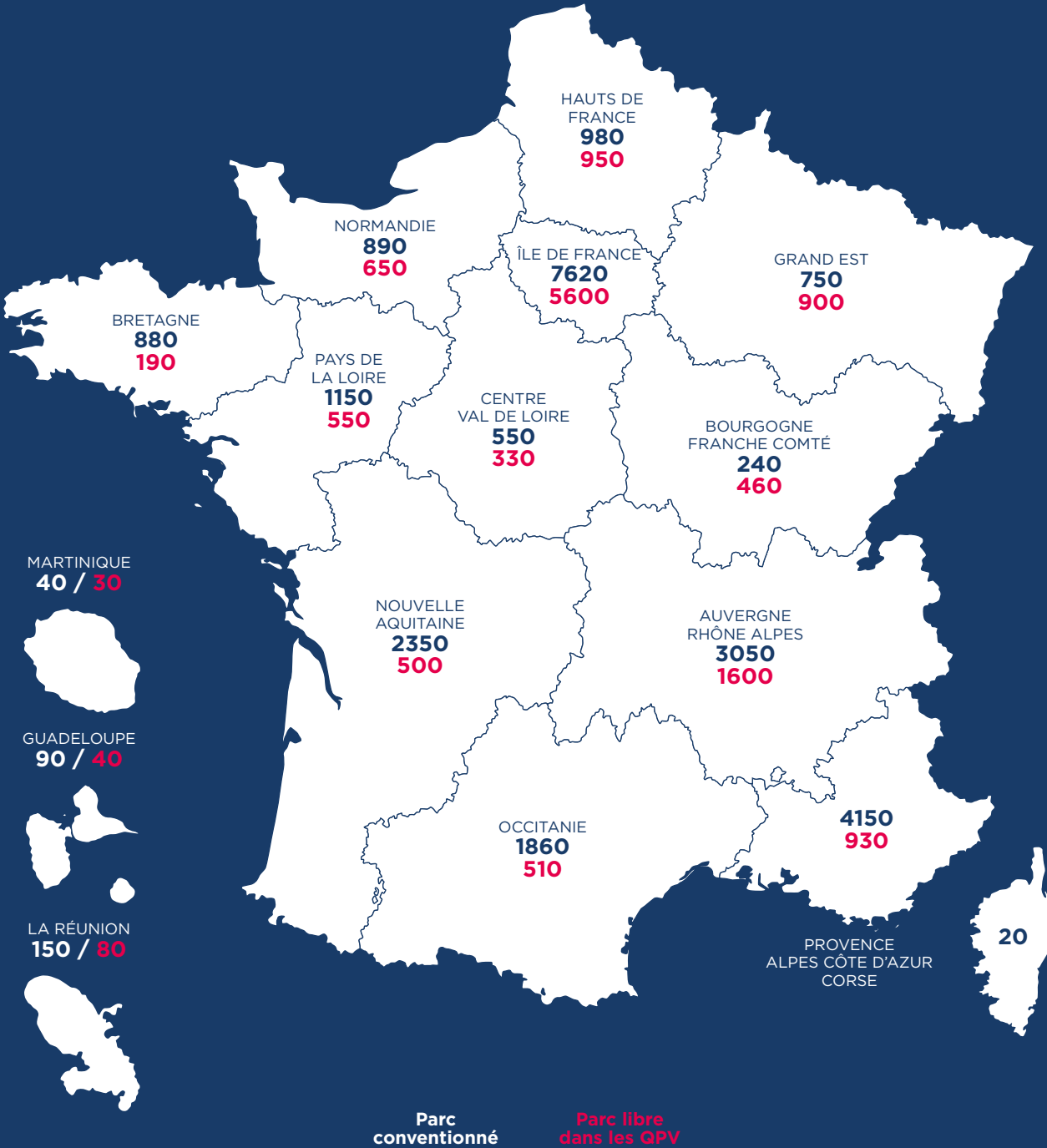
LOGGER
les salariés.
- 3

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



LE PATRIMOINE EN CONSTRUCTION OU LIVRÉ

37 290 logements	12 520 logements locatifs libres dans 325 QPV ou ZUS	24 770 logements conventionnés dans 526 villes
----------------------------	---	--

2025 MOMENTS FORTS

04

FÉVRIER

À Saint-Denis, Foncière Logement a accueilli la première visite sur le terrain du nouveau président de l'ANRU, Patrice Vergriete. Le comité de suivi Foncière Logement - Action Logement - Agirc-Arrco s'est ensuite réuni pour sa huitième édition et a été suivi par la visite d'une résidence exemplaire de l'Association.



24

MARS

À Vénissieux, Foncière Logement a inauguré les 30 logements de la résidence les Balcons Vénissiens. Il s'agit de la dernière opération de l'Association au cœur des Minguettes.



25

AVRIL

À Nancy, Foncière Logement a posé la première pierre du programme des Coteaux Boisés, avec Mathieu Klein, Maire de la ville et Président de la Métropole du Grand Nancy. Ce sont 34 maisons qui participeront à la transformation du Haut du Lièvre en logeant les actifs du territoire.



AVRIL

À Nanterre, Foncière Logement a présenté Futurhable, son plan climat, en présence de François Gemenne. À cette occasion, l'Association a tenu à saluer les travaux de plusieurs équipes de projet, au service de logements habitables durablement.



Futurhable

AVRIL

À Rennes, Foncière Logement a, aux côtés d'Action Logement, présenté deux de ses projets exemplaires à Juliette Méadel, ministre de la Ville. La résidence Les Terrasses de Gayeulles et la résidence Blossom répondent aux besoins des salariés des entreprises locales et favorisent la mixité sociale dans le quartier du Maurepas, en pleine transformation.



15

MAI

À Louviers, Foncière Logement a inauguré la résidence Aristide Briand, en présence de François-Xavier Priollaud, le maire et vice-président de la Région Normandie et Bernard Leroy, président de la communauté d'agglomération Seine-Eure. C'est l'une des premières livraisons de Digneo qui a permis de transformer un immeuble délaissé en 23 logements de qualité.

18-20

NOVEMBRE

Au Salon des maires et des collectivités, Foncière Logement a organisé une table ronde Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sont des territoires d'avenir autour de Bertrand Serp, conseiller municipal délégué de la ville de Toulouse et Hervé Nadal, Président de Mensia Conseil. À l'occasion de ce Salon, Cécile Mazaud, Présidente de Foncière Logement, et Vincent Jeanbrun, ministre de la Ville et du Logement, ont pu échanger sur les enjeux communs sur le stand d'Action Logement.



04

JUILLET

À Marignane, Foncière Logement et Action Logement ont lancé la transformation du centre ancien portée par Digneo, aux côtés d'Éric Le Dissès, le maire, et de Georges-François Leclerc, préfet de région. Huit îlots dégradés et 6 000 m² partiellement en ruines laisseront place à des logements neufs et 1 000 m² de commerce, grâce au soutien financier du Fonds Vert et de l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (ANCT).



04

DÉCEMBRE

À La Courneuve, Foncière Logement a inauguré la résidence Éco'logik, en présence de Gilles Poux, le maire, et de Stéphane Troussel, président du Département. Ce sont 43 logements qui viendront participer à la transformation de la ZAC de La Tour.

11

DÉCEMBRE

À Chenôve, Foncière Logement a inauguré la résidence du Cèdre, aux côtés de Thierry Falconnet, le maire, et de Dominique Grimpert, vice-président de Dijon métropole. Ces 40 nouveaux logements ont marqué une étape majeure dans la transformation du quartier du Mail. Une micro-forêt de 450 m² a été plantée par le centre de loisirs.

2025 CHIFFRES CLÉS

En 2025, Foncière Logement a investi, construit, loué et entretenu. Une année d'engagements tenus, au service des salariés du secteur privé, des entreprises et des territoires. L'activité en chiffres :

INVESTIR ET CONSTRUIRE

1 254

nouveaux logements engagés

1 120

logements neufs mis en service
(33 programmes)



VENDRE

47

logements anciens
ont été cédés dans l'année

22

logements neufs
ont été vendus en accession

GÉRER ET ENTRETENIR

3 884

logements attribués,
dont 2 145 dans le parc libre

93

programmes dont la gestion
déléguée a été contrôlée,
soit 2 356 logements
et une trentaine d'agences



RÉHABILITER

600

logements ont été contractualisés
dans le cadre de Digneo.

MISSIONS ACCOMPLIES LA PREUVE EN CHIFFRES



8,8 milliards d'euros

CONTRIBUER AU FINANCEMENT DES RETRAITES

Les 30 200 logements transmis en nue-propriété aux caisses
Agirc-Arrco en 2017 ont vu leur valeur désormais
estimée à 8,8 milliards d'euros — soit une hausse de 42 %.



1 220 logements

LOGGER LES SALARIÉS DU SECTEUR PRIVÉ

1 220 logements neufs livrés soit une hausse de 25 % vs 2024.



137 % de la médiane locale

FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

L'analyse des locataires entrants dans son parc libre
démontre qu'elle installe, dans les QPV, des salariés dont les revenus
dépassent de 137 % la médiane locale.



1 000 logements Digneo

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Plus de 1 000 logements en phase opérationnelle
et plus de 2 900 engagés en six ans.



PREMIÈRE PARTIE

LES MISSIONS DE FONCIÈRE LOGEMENT

Foncière Logement mène quatre missions d'intérêt général, confiées par les partenaires sociaux et reconnues par le législateur : Contribuer au financement de la retraite complémentaire des salariés du secteur privé, loger les salariés, favoriser la mixité sociale et lutter contre l'habitat indigne.

01. CONTRIBUER AU FINANCEMENT DES RETRAITES DES SALARIÉS

La contribution au financement des régimes de retraite des salariés du secteur privé est l'une des missions de Foncière Logement, confiée par les partenaires sociaux dès 2002 et qui se déploie sur le temps long.

UN PATRIMOINE IMMOBILIER POUR LES RETRAITES DES SALARIÉS

Dès sa création, Foncière Logement a reçu une vocation patrimoniale : constituer un parc de logements dont la valeur reviendra aux régimes de retraite complémentaire des salariés du secteur privé.

Cette promesse s'est concrétisée une première fois en 2017, avec le transfert à titre gratuit de la première partie du patrimoine : la nue-propriété de 30 200 logements a été transmise aux caisses Agirc-Arrco. Conclue pour trente ans, la convention de démembrement prévoit que jusqu'en 2047, l'Association continue de percevoir les loyers pour rembourser les emprunts, entretenir les immeubles et poursuivre ses investissements.

Au terme de cette convention, la pleine propriété du patrimoine reviendra aux caisses de retraite et, à travers elles, aux 28 millions d'actifs et aux 14 millions de retraités du secteur privé.

UNE GESTION PARITAIRE INÉDITE ET EXEMPLAIRE

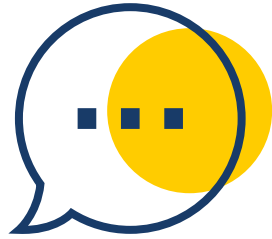
Les représentants de Foncière Logement, du Groupe Action Logement et de l'Agirc-Arrco pilotent collectivement ce dispositif unique au sein d'un comité de suivi qui se réunit chaque année. Sa huitième édition s'est tenue le 4 février 2025 à Saint-Denis pour évoquer la gestion locative, les revenus, la valorisation du parc et la décarbonation, et confirmer la solidité des actifs transmis.

LA MISSION EN QUATRE CHIFFRES

30 200 logements et près de 1 200 immeubles transférés en nue-propriété aux caisses Agirc-Arrco en 2017

6,2 milliards d'euros la valeur estimée du patrimoine au moment du transfert ; **8,8 milliards aujourd'hui, soit + 42 %** depuis 2017

28 millions d'actifs et **14 millions de retraités** du secteur privé, bénéficiaires à terme



DIANE MILLERON-DEPERROIS & BRIGITTE PISA
Présidente et vice-présidente de l'Agirc-Arrco

« La PEEC, versée par les entreprises, et les loyers, versés par les salariés, permettent à ces derniers d'accéder à un logement aujourd'hui, tout en contribuant à la constitution d'un patrimoine pour le régime Agirc-Arrco. C'est un investissement à double dividende et une contribution directe au lien social. »

UN PATRIMOINE DE BIEN COMMUN PORTEUR D'UNE FORTE UTILITÉ SOCIO-ÉCONOMIQUE



BÉNÉFICES SOCIO-ÉCONOMIQUES POUR LES ENTREPRISES ET LES SALARIÉS

- Emploi et croissance
- Assurance résiduelle

BÉNÉFICES AUPRÈS DES SALARIÉS

- Logements à prix abordables
- 100 % des salariés du privé car sans contingent
- Situés de manière préférentielle en zones tendues dynamiques
- Accompagnant efficacement la mobilité des salariés

BÉNÉFICES AU SERVICE D'AGIRC-ARRCO

- Gestion locative efficace
- Coûts de structure réduits
- Entretien maîtrisé
- Selectivité des localisations
- Arbitrages patrimoniaux

02. LOGER LES SALARIÉS

Foncière Logement propose aux salariés du secteur privé des logements attractifs, adaptés à leurs revenus et proches des bassins d'emploi. Elle répond ainsi aux besoins des salariés et des entreprises.

LE LOGEMENT, UNE RÉPONSE AUX BESOINS DES SALARIÉS DES ENTREPRISES ET UN LEVIER POUR LES TERRITOIRES

Grâce à la PEEC, l'Association construit et finance des logements qu'elle propose aux salariés du secteur privé à des loyers adaptés à leurs revenus. À proximité des bassins d'emploi, ces logements rapprochent les salariés de leur travail, facilitent leur mobilité professionnelle et améliorent leur qualité de vie.

Dans le même mouvement, ces logements répondent aux besoins des entreprises, qui peuvent ainsi attirer et fidéliser leurs collaborateurs. L'Association agit ainsi pour l'économie locale et le développement des territoires.



Créteil, 19 logements. Architecte : Mathieu Godard

UN OUTIL POUR ADAPTER SON INTERVENTION AUX BESOINS LOCAUX

Foncière Logement a développé un outil qui, grâce à une analyse fine des dynamiques locales (tension du marché, transports, essor touristique ou industriel, transition environnementale, sobriété foncière), identifie les territoires où les besoins de logement sont les plus importants, pour y cibler son intervention.



LA PEEC, UN SALAIRE DIFFÉRÉ

C'est grâce à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC, ex-« 1 % logement ») que Foncière Logement crée ses logements. Versée par les entreprises et gérée par les partenaires sociaux, elle est un véritable salaire urbain et différé : une part de la richesse créée par le travail revient à ceux qui la produisent, sous forme, aujourd'hui, de logement de grande qualité à loyer maîtrisé, au plus près des zones d'emploi — et demain de retraite.

DES LOCATAIRES JEUNES ET ACTIFS

EN 2025, FONCIÈRE LOGEMENT A LOUÉ 2 145 LOGEMENTS À LOYER LIBRE

Le profil des locataires entrants confirme l'utilité de cette offre :

Une forte majorité de logements est louée par de jeunes ménages :

67 % DES LOCATAIRES ENTRANTS ONT MOINS DE 35 ANS

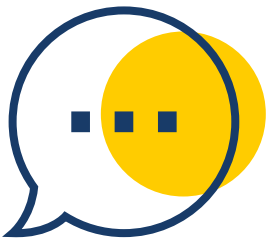
et 30 % viennent d'une autre région.

Un rapprochement de l'emploi et du logement :

74 % DES ENTRANTS PROVIENNENT DE LA MÊME VILLE, DU MÊME EPCI OU DE LA MÊME ZONE D'EMPLOI

Sur 29 programmes livrés, 21 étaient loués à plus de :

90 % SIX MOIS APRÈS LEUR LIVRAISON



FRÉDÉRIC ANFRAY

Président du comité d'engagement d'AFL

« Aujourd'hui, le schéma classique c'est : un salarié accepte un poste, cherche un logement à distance raisonnable, ne trouve rien d'abordable, et y renonce. Le problème des entreprises n'est pas le salaire qu'elles proposent, c'est le toit que le territoire n'offre pas. Foncière Logement, grâce à son offre destinée aux salariés des classes moyennes, participe à résoudre ce problème. »



03. DÉVELOPPER LA MIXITÉ SOCIALE, GRÂCE AU LOGEMENT

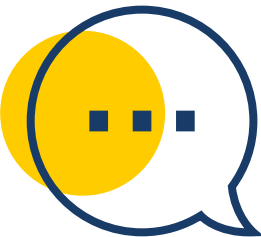
Foncière Logement développe une offre de logements qui diversifie l’habitat dans les zones tendues et les quartiers en renouvellement urbain. C’est ainsi que l’Association favorise le développement d’une mixité sociale réelle et durable.

LA MIXITÉ SOCIALE DANS LES ZONES TENDUES

Dans les zones tendues, où la pression immobilière est forte et les loyers élevés, Foncière Logement construit et gère des logements à loyers conventionnés, donc plafonnés. Elle permet ainsi aux salariés disposant de revenus modestes de se loger dans ces secteurs, la mixité s’opérant à l’échelle de l’immeuble grâce à la règle dite des « trois tiers ».

LA MIXITÉ SOCIALE DANS LE PARC LIBRE

Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, elle construit à l’inverse des logements à loyers libres mais inférieurs au marché : abordables, spacieux, dotés de qualités d’usage et architecturales élevées, ils incitent les salariés des classes moyennes à s’y installer. La mixité ne se décrète pas : elle est le résultat de logements bien placés, bien conçus et bien gérés.



ANNE-CLAIRE MIALOT
Directrice générale de l’Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)

« Sans Action Logement, sans Foncière Logement et sans la mobilisation des partenaires sociaux, il n’y aurait pas de politique de renouvellement urbain aussi ambitieuse. »



UNE ACTION QUI S’INSCRIT DANS LES POLITIQUES NATIONALES

Opérateur de référence en matière de mixité sociale, Foncière Logement agit au cœur de la politique nationale de rénovation urbaine pilotée par l’Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Ses logements se sont d’abord inscrits dans le Programme national de rénovation urbaine (PNRU), puis dans le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), au titre duquel Foncière Logement a obtenu 14 040 équivalents-logements dédiés à la mixité.



JEUNES ACTIFS

100 %
des locataires sont des salariés du secteur privé

67 %
des locataires entrants ont moins de 35 ans



FACILITATION DE LA MOBILITÉ PROFESSIONNELLE

26 %
des entrants proviennent d’une autre région

26 %
des entrants habitent la même ville

48 %
proviennent du même EPCI/zone d’emploi



PRIORITÉ AUX CLASSES MOYENNES

137 %
écart moyen entre le revenu médian des communes et le revenu moyen des locataires entrants France entière (idem % en 2024).

En 2025, l’écart moyen était **supérieur à 160 % dans 21 EPCI, et de plus de 200 % dans 6 d’entre elles.**

Exemples :
Île-de-France : **170 %**
Grand Paris : **206 %**,
Aubervilliers : **275 %**
Aix-Marseille : **146 %**
Montpellier : **155 %**
Grand Lyon : **160 %**
Strasbourg : **154 %**
Hauts-de-France : **152 %**



3 884 LOCATIONS EN 2025 :

2 145 logements libres (55 %), **32 %** en première location, **68 %** en relocation.

04. DÉNOUER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

De nombreux projets engagés par les collectivités pour lutter contre l'habitat indigne n'aboutissent pas, faute d'opérateur capable de parvenir à une solution technique, patrimoniale et à un équilibre financier. Foncière Logement a pour cela créé Digneo, en 2020, grâce à la forte mobilisation du Groupe Action Logement.

TRANSFORMER L'HABITAT INDIGNE EN LOGEMENTS DE QUALITÉ

Le dispositif Digneo acquiert, démolit, reconstruit ou restructure des immeubles dégradés, indignes, insalubres ou en péril, dans le cadre d'une intervention en panier d'immeubles négociée de gré à gré ; une fois transformés, ils accueillent des logements à loyers abordables, construits selon le cahier des charges de qualité de l'Association.

DE NOUVEAUX LOGEMENTS POUR REVITALISER LES CENTRES ANCIENS

Chaque projet est mené par paniers d'immeubles, en lien étroit avec les acteurs du territoire (services de l'État, collectivités, entreprises de construction). Cette approche apporte une réponse d'ensemble aux enjeux de logement, de peuplement, d'urbanisme et de patrimoine, et redonne vie aux centres anciens. Aucune garantie d'emprunt n'est demandée à la collectivité : l'équilibre repose sur la maîtrise des coûts et les loyers perçus dans la durée.



Une solution face à l'habitat indigne

- Des projets ambitieux construits avec la collectivité
- Des logements de qualité adaptés aux besoins
- Une intervention en panier d'immeubles négociée en gré à gré pour plus de souplesse et d'adaptabilité



Un équilibre économique garanti immédiatement et sur le long terme

- Aucune garantie d'emprunt n'est demandée à la collectivité
- Un modèle d'intervention en équilibre entre prix d'acquisition, montant de travaux, loyers perçus
- Une gestion des immeubles assurée à très long terme



Des logements au service des salariés, des entreprises et des territoires

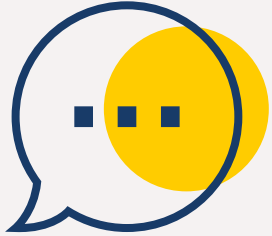
- Des logements locatifs libres ou intermédiaires à destination des jeunes cadres et des familles
- Des parcours résidentiels complets
- Des logements fortement décarbonés
- Des centres villes redynamisés



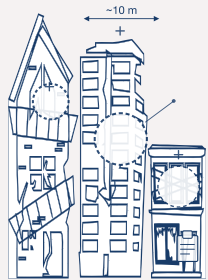
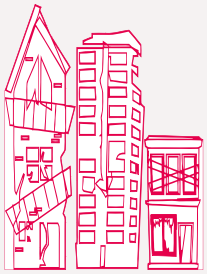
En 2025, plus de 600 logements ont été contractualisés (plus de 2 900 engagés en six ans sur toute la France) et le cap des 1 000 logements en phase opérationnelle a été franchi.

FRANÇOIS-XAVIER PRIOLLAUD Maire de Louviers et vice-président de la Région Normandie

« En luttant contre l'insalubrité, on n'offre pas seulement des logements : on valorise l'histoire de la ville et son patrimoine, on développe la fierté d'habiter, on permet aux commerces et services de se développer. Les 1^{res} réalisations Digneo sont lisibles pour la population. Elles sont le signe que la ville regarde l'avenir avec confiance. »



Grâce à une convention de coopération, la collectivité et **Foncière Logement - Digneo** définissent le périmètre de leur intervention de lutte contre l'habitat indigne (immeubles et terrains)

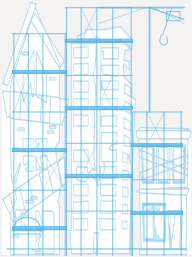


Foncière Logement - Digneo engage les études de capacité et/ou de faisabilité avec la collectivité et les partenaires afin de préciser les aspects techniques, programmatiques, architecturaux et financiers des opérations à venir.

1
Convention de coopération

2
Études préalables

Le protocole foncier fixe les conditions dans lesquelles Foncière Logement - Digneo devient l'opérateur et/ou l'investisseur des opérations de transformation immobilières



3
Protocole foncier

4
De l'acquisition des immeubles à la gestion des logements



Une fois les actes authentiques signés, les travaux peuvent être réalisés : réhabilitation ou reconstruction. **Les logements livrés sont gérés par Foncière Logement - Digneo.**



DEUXIÈME PARTIE

LES MÉTIERS DE FONCIÈRE LOGEMENT

Investir, construire et réhabiliter avec les acteurs de la construction et les collectivités ; louer, gérer et entretenir avec les acteurs de la gestion ; ouvrir l'accès à la propriété dans les quartiers en mutation : Foncière Logement maîtrise, avec ses partenaires, toute la chaîne du logement pour atteindre ses missions d'intérêt général.

01. INVESTIR, CONSTRUIRE ET RÉHABILITER

Foncière Logement investit, construit et réhabilite ses logements, en partenariat avec les acteurs de la construction et les collectivités, en mobilisant la PEEC, ses fonds propres et le recours à l’emprunt.

UNE PRODUCTION EXTERNALISÉE, UNE EXIGENCE INTERNALISÉE

Assistants à maîtrise d’ouvrage, architectes, promoteurs, bureaux d’études, assistants à la livraison : la production immobilière de l’Association est entièrement externalisée et mobilise, partout en France, des opérateurs locaux et nationaux. Ce modèle garantit la diversité des approches architecturales et l’ancrage territorial des projets. L’exigence, elle, reste interne, grâce à un cahier des charges ambitieux, régulièrement enrichi des retours des locataires, qui encadre chaque programme.

Ce modèle d’investissement de Foncière Logement soutient la filière de la construction, fragilisée depuis plusieurs années. Il favorise les échanges entre les acteurs du secteur pour concevoir des solutions sur-mesure. Et, en faisant appel à des entreprises locales pour loger les salariés d’un même bassin de vie, il agit directement sur l’économie et le développement des territoires.

L’ENVIRONNEMENT EN AVANCE DE PHASE

Les enjeux environnementaux sont un critère majeur de sélection des opérations, de construction et de réhabilitation. Foncière Logement réalise ainsi 60 % de ses investissements en avance de phase sur la réglementation environnementale (RE2020). Chacun de ses projets reconstruit la ville sur la ville, sans artificialisation des sols.

Pour les salariés, ce sont des logements sobres en énergie et en carbone, des charges maîtrisées et un patrimoine, au service de leurs retraites, valorisé.

L’ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DE FONCIÈRE LOGEMENT EN 2025

1 220 logements neufs livrés (+ 25 %)
1 254 nouveaux logements engagés



**YANICK
LE MEUR**

**Directeur général
de Foncière Logement**

« Grâce à la PEEC et à notre modèle, nous sommes un investisseur de long terme, au service de l’intérêt général. Partout en France, nous créons un accord gagnant-gagnant durable : des logements pour les salariés, de l’activité pour les entreprises, de la valeur pour les territoires. »

02. LOUER, GÉRER ET ENTRETENIR

Pour gérer son parc immobilier, Foncière Logement s’appuie sur un réseau d’administrateurs de biens sélectionnés sur appel d’offres : à travers la France, plus de 300 agences louent, gèrent et entretiennent les logements, au plus près des locataires.

UN RÉSEAU DE PROXIMITÉ, PILOTÉ ET CONTRÔLÉ

Lors de la sélection des gestionnaires, le critère de proximité est primordial : l’Association fait confiance à des professionnels de terrain agiles, réactifs et proches des locataires. Elle définit le cadre (qualité de service, attribution, charte locataire) et en assure le contrôle.

Chaque année, les équipes de Foncière Logement audient leurs gestionnaires : en 2025, 93 programmes ont été contrôlés, soit 2 356 logements et une trentaine d’agences. Ces audits offrent une vision exhaustive du travail des mandataires, corrigent les erreurs de gestion, améliorent les outils collaboratifs et préparent les programmes de gros entretien.

ENTRETENIR POUR L’AVENIR

En 2023, Foncière Logement a engagé son deuxième plan de travaux de gros entretien et de réparations 2024-2030, dénommé « TIGRE 2 ».

Doté de 162 millions d’euros, il porte sur l’amélioration énergétique du parc. Ce plan de long terme conjugue maîtrise des charges pour les locataires, valorisation du patrimoine et réduction de son empreinte environnementale.

BON À SAVOIR

Dans le cadre de sa politique qualité, Foncière Logement se fixe des objectifs concrets et mesurables en matière de gestion immobilière.

Ses priorités sont de :

- Satisfaire les locataires
- Réduire la durée de vacance des logements en relocation ;
- Poursuivre l’évaluation des administrateurs de biens.



SUR 1 000 LOCATAIRES

du parc, 87 % sont satisfaits ou très satisfaits de leur logement selon l’enquête menée tous les deux ans.

Clichy-sous-bois, 40 logements et une crèche acquise par la ville.
Architecte : XXL Atelier

03. VENDRE

Foncière Logement a la possibilité de vendre une part de ses logements. Complémentaire de l'offre locative, cette activité ancre les parcours résidentiels et prépare l'avenir de l'Association.

PRÉPARER L'AVENIR DES LOCATAIRES ET CELUI DE L'ASSOCIATION

Depuis 2024, Foncière Logement développe l'accession à la propriété à prix maîtrisés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Plusieurs dispositifs abaissent les prix et les adaptent aux parcours des locataires : dissociation du coût foncier, location-accession, paiement à terme, bail réel solidaire, crédit vendeur.

UNE PRIORITÉ DONNÉE AUX SALARIÉS DES ENTREPRISES

Foncière Logement met par ailleurs en œuvre un plan pluriannuel de cessions de logements de son parc, actualisé chaque année et validé par le ministre chargé du Logement, pour accompagner le parcours résidentiel des locataires et couvrir ses besoins de financement.



Programme en accession à la propriété à Denain, 12 logements.
Architecte : Delassus Dumoulin Prevost.

À LA FIN DE L'ANNÉE 2025

Dans l'ancien : 47 logements ont été cédés dans l'année, en priorité aux locataires en place. 68 programmes sont en cours de commercialisation, soit 1 029 logements cessibles.

Dans le neuf : 22 logements ont été vendus en accession et 5 sont sous contrat de réservation.

➤ Si le logement est occupé seul le locataire en place, peut, s'il le souhaite se porter acquéreur de son logement. Toutefois, s'il renonce à cette possibilité, il reste locataire.

➤ 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, 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.

➤ Dans les programmes en accession en vefa (production neuve) les salariés du secteur privé sont également prioritaires.

➤ Dans tous les cas l'acquéreur doit justifier de l'usage à titre de résidence principale.

ENTRETIEN AVEC CHANTAL BERTHIER

Fil rouge des métiers de l'Association, la qualité est la condition de ses missions d'intérêt général. Sans elle, pas de mixité sociale ; sans elle, pas de patrimoine pour les salariés.

La qualité est présentée comme la signature de Foncière Logement. Comment cela se traduit ?

La qualité transforme le simple logement en un véritable lieu de vie attractif pour les salariés et leurs familles. Dès l'investissement et jusqu'à la revente, elle se traduit par des prestations concrètes et supérieures aux normes du marché : des pièces à vivre plus grandes, des agencements optimisés, une généralisation des espaces extérieurs et un confort d'été renforcé pour nos programmes neufs.

Une fois les logements livrés, comment garantir que cette qualité se maintienne ?

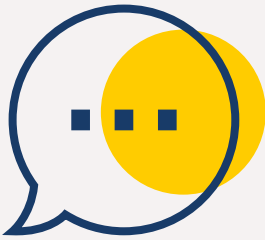
C'est simple : par une culture de l'exigence et de l'expérience permanentes. Nos équipes audient chaque année, sur le terrain, les administrateurs de biens à qui nous confions notre parc, selon une méthode rigoureuse et éprouvée. Cela nous offre une vision précise de la gestion de nos mandataires, nous permet de nous corriger et de nous améliorer immédiatement. C'est ainsi que la valeur de notre patrimoine dure et s'améliore.

En quoi la qualité est-elle la condition même de vos missions d'intérêt général ?

Un logement de qualité supérieure est le seul aimant durable pour attirer des profils diversifiés dans un quartier : sans qualité, il n'y a pas de mixité sociale possible. De plus, le patrimoine que nous transmettrons à terme à l'Agirc-Arrco n'aura de valeur économique que s'il a été mieux conçu et entretenu dès l'origine. La qualité sert nos locataires aujourd'hui et sécurise les retraites de demain.

Et pour les années à venir ?

Nous changeons d'échelle : notre politique de qualité d'usage et de maîtrise des charges s'intègre désormais au cœur d'une ambition environnementale encore plus vaste. Avec la poursuite de notre ambitieux programme de rénovation énergétique et le déploiement de notre Plan Climat Futurhable, nous plaçons encore davantage nos métiers au service de la transformation durable de nos territoires.



CHANTAL BERTHIER

Directrice générale adjointe de Foncière Logement

« La qualité est la signature de Foncière Logement. »



TROISIÈME PARTIE

LES PERSPECTIVES DE FONCIÈRE LOGEMENT

D'ici 2030, l'Association porte des ambitions fortes : renforcer ses métiers, ses missions et assurer leur durabilité. Ce cap a un cadre, Futurhable, le Plan Climat de l'Association dévoilé en 2025.

01. LOGER PLUS ET MIEUX

En 2025, Foncière Logement a adopté son Plan Climat, nommé « Futurhable ». Il porte une double ambition claire : construire plus de logements et réduire l’empreinte environnementale de son parc immobilier.

PLUS DE LOGEMENTS, AU SERVICE DE MISSIONS D’INTÉRÊT GÉNÉRAL

Inscrit dans la stratégie RSE du groupe Action Logement, Futurhable donne à l’Association les moyens d’amplifier chacune de ses missions. D’ici 2033, le parc passera de 32 500 à 45 000 logements : autant de solutions nouvelles pour loger les salariés au plus près de leur emploi et répondre aux besoins des entreprises.

Cette croissance amplifie la mixité sociale dans les quartiers en transformation et accélère la lutte contre l’habitat indigne. Elle consolide aussi la promesse faite aux retraites : plus de logements de qualité, c’est un patrimoine plus solide, transmis à terme aux caisses de retraite complémentaire des salariés.

CONSTRUIRE MIEUX, POUR DIMINUER LES EFFETS SUR L’ENVIRONNEMENT

La singularité de Futurhable tient en une phrase : la croissance du parc s’accompagne d’une baisse des émissions en valeur absolue. D’ici 2033, quand le nombre de logements augmentera de 36 %, les émissions de gaz à effet de serre de l’Association reculeront de 78 à 59 kilotonnes équivalent CO₂ par an, soit -24 %.

Ce plan volontariste se situe loin des 87 kilotonnes qu’émettrait un parc se contentant de suivre la réglementation : 28 kilotonnes économisées chaque année, qui feront du patrimoine, dès 2033, un parc créateur carbone.



CE QUI CHANGE POUR LES LOCATAIRES

Plus de logements, bien situés et de meilleure qualité : Futurhable amplifie ce qu’apporte l’Association à ses locataires. Habiter près de son travail, c’est du temps de transport en moins et de la qualité de vie en plus ; des logements sobres en énergie, c’est un confort d’été renforcé et une économie de 350 à 600 euros/an sur les charges.



-24 %
d’émissions de gaz à effet de serre d’ici 2033.



28 kilotonnes
de CO₂ économisés chaque année par rapport à la règle.

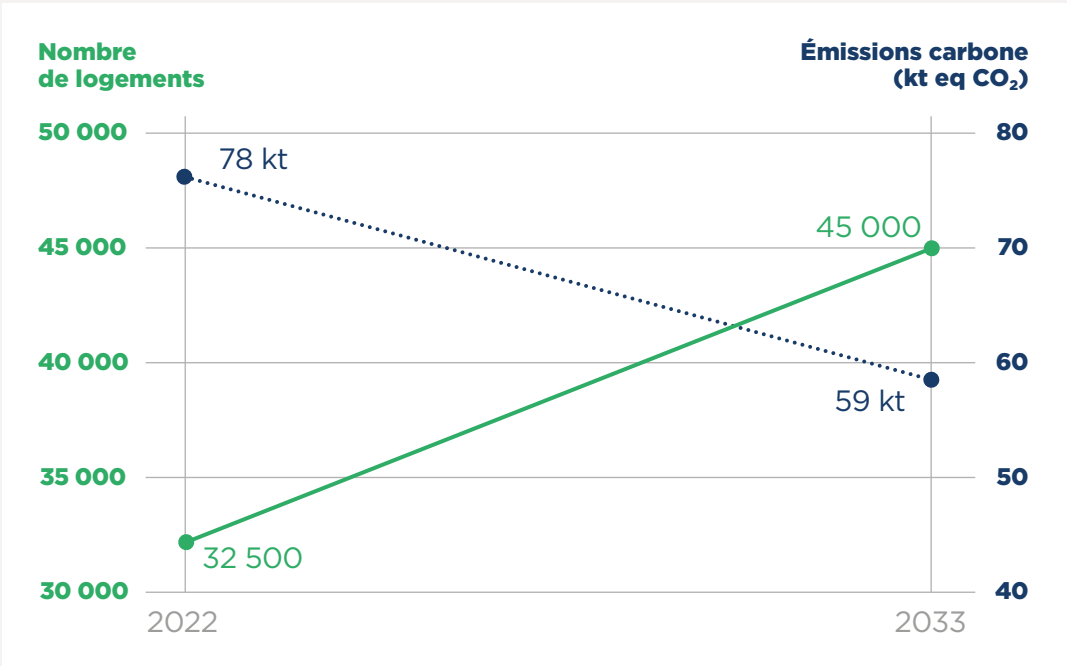


100 %
d’étiquettes énergétiques A, B ou C d’ici 2033.



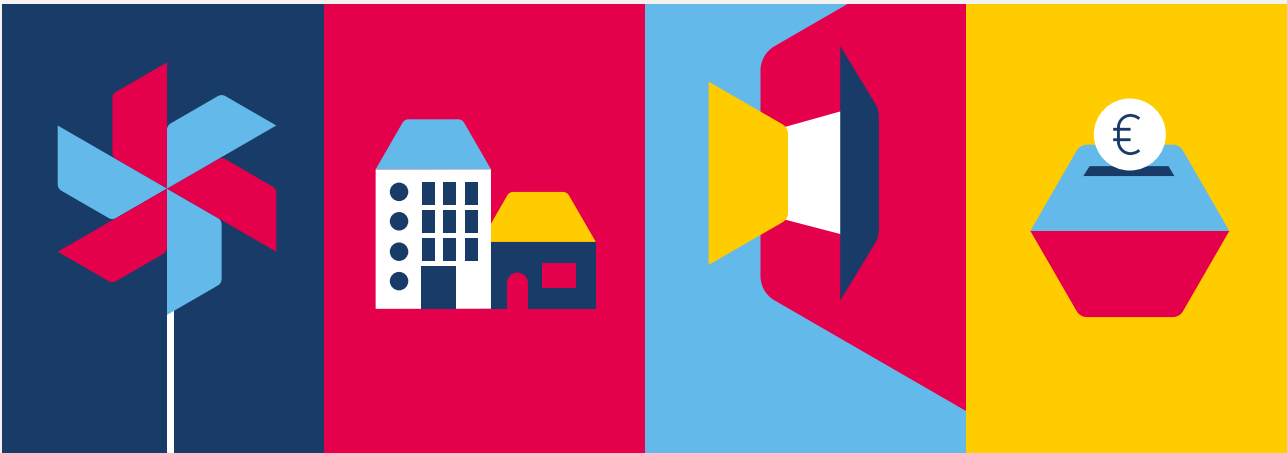
350 à 600 €
d’économies annuelles de charges pour les locataires.

PLUS DE LOGEMENTS ET MOINS DE CARBONE



D’ici 2033, le parc grandira de 36 % pendant que ses émissions reculeront de 24 %.

FUTURHABLE DONNE AUX MISSIONS DE L’ASSOCIATION LES MOYENS DE DURER



FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

grâce à des qualités d’usage renforcées

LOGER LES SALARIÉS

grâce à une offre élargie au plus près des bassins d’emploi

LUTTER CONTRE L’HABITAT INDIGNE

en réhaussant les engagements de Digneo

CONTRIBUER AU FINANCEMENT DES RETRAITES

avec un parc d’une valeur améliorée

02. UNE STRATÉGIE RIGOREUSE ET COLLECTIVE

Pour tenir cette double ambition, Foncière Logement fait évoluer ses métiers : améliorer le parc existant, construire un neuf exemplaire et associer tout un écosystème à une méthode dont les résultats sont mesurés et certifiés.

AMÉLIORER LE PARC EXISTANT ET CONSTRUIRE EN AVANCE DE PHASE

Le premier chantier porte sur l'amélioration de 18 000 logements du parc existant : rénovation énergétique, dans la continuité du plan TIGRE 2, installation d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques et plantation de micro-forêts, créatrices d'îlots de fraîcheur. Son objectif est d'atteindre une performance 27 % plus ambitieuse que la règle.

Le second concerne la construction de 12 500 logements neufs, soumis à trois exigences : le respect de l'environnement, la réduction de l'empreinte carbone et l'amélioration de la qualité d'usage. Réalisés en avance de phase sur la réglementation environnementale (RE2020), ces logements seront 22 % plus sobres que ce qu'elle impose.

Deux chantiers au service des locataires, dont les charges diminuent, et du patrimoine, dont la valeur se renforce.

LE COLLECTIF AU SERVICE DE SOLUTIONS INNOVANTES ET ADAPTÉES

Futurhable est un projet d'entreprise, qui associe l'ensemble des collaborateurs de Foncière Logement, et un projet d'écosystème, qui unit ses partenaires : élus et acteurs publics, financeurs, assureurs, architectes, promoteurs, administrateurs de biens.

Ensemble, ils partagent leurs expertises et expériences pour faire émerger, territoire par territoire, des solutions innovantes et adaptées.

CHIFFRES CLÉS

18 000 logements réinvestis et **12 500** construits d'ici 2033
27 % et 22 % : l'avance sur la règle, en rénovation comme en construction

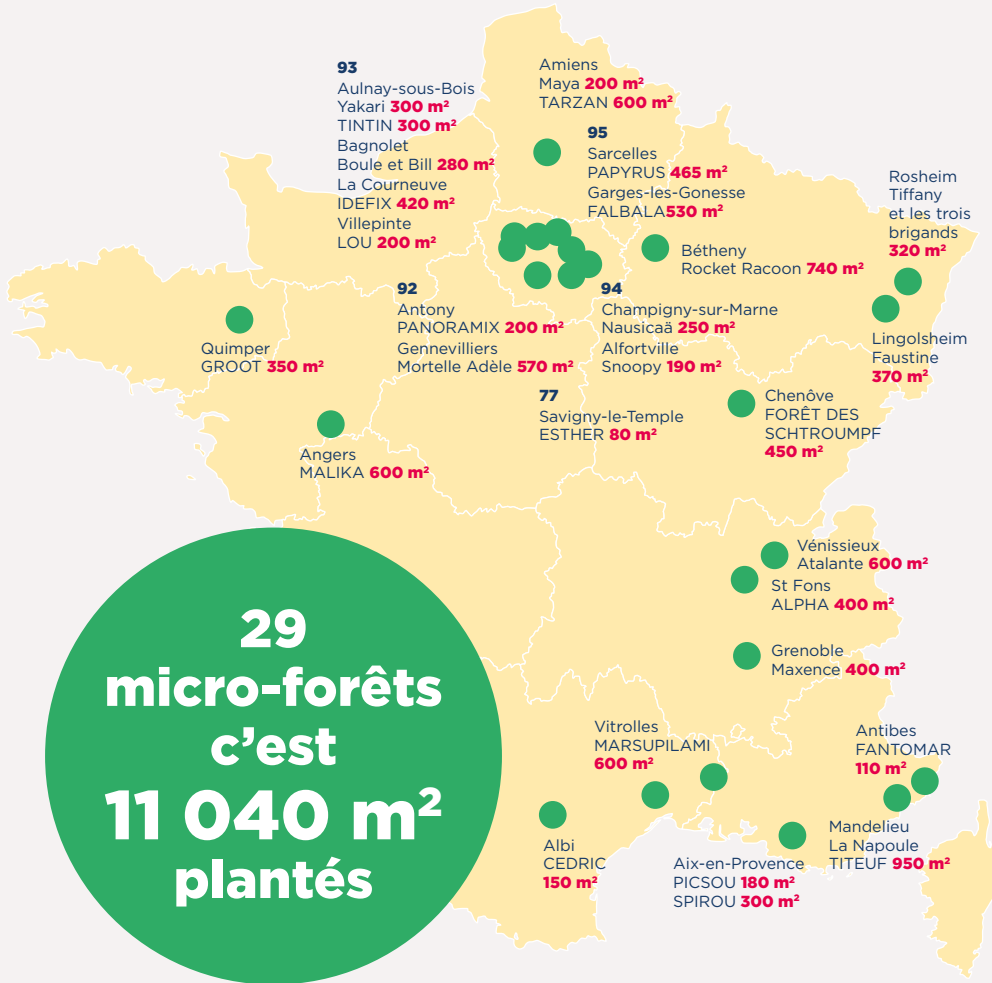


LA CERTIFICATION
Les résultats de ce pilotage sont certifiés par PRESTATERRER Certifications, organisme indépendant accrédité par le Cofrac.



Alfortville, 64 logements.
Architecte : Atelier B.L.M. Architectes.

LES MICRO-FORÊTS MIYAWAKI



Depuis 2021, avec Alvéoles en Ville, Foncière Logement plante des micro-forêts dans ses résidences selon la méthode du botaniste Akira Miyawaki : en 20 ans, elles atteignent le résultat qu'une forêt mettrait 200 ans à produire seule. Îlots de fraîcheur (-2 °C), réduction du bruit (-15 dB) et des particules fines, biodiversité : autonomes au bout de trois ans, elles sont souvent plantées avec les habitants et les écoles des quartiers.

LES TROIS INDICATEURS DE PILOTAGE

	1 LES ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIQUES DE NOS LOGEMENTS	2 L'INTENSITÉ CARBONE DU PARC (PAR M² HABITABLE)	3 LE POIDS CARBONE GLOBAL (ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES)
2022	45 % d'étiquettes A, B ou C	32 kg eq CO ₂ /m ² /an*	78 kt eq CO ₂
2033	100 % d'étiquettes A, B ou C	18 kg eq CO ₂ /m ² /an	59 kt eq CO ₂
OBJECTIFS	100 % d'éradication des étiquettes D et plus	-44 % d'intensité carbone	-24 % d'émissions de gaz à effet de serre

Le pilotage de Futurhable repose sur trois indicateurs clés.

21, Quai d'Austerlitz - CS 11452
75643 Paris Cedex 13

www.foncierelogement.com

Foncière Logement 

Groupe ActionLogement