

ActionLogement 

Foncière Logement 
Groupe ActionLogement

LANCEMENT DES TRAVAUX DE L'OPÉRATION DIGNEO POUR LA TRANSFORMATION DU CENTRE ANCIEN DE MARIGNANE



VENDREDI 4 JUILLET 2025 • DOSSIER DE PRESSE


Foncière Logement

**FRANCE
NATION
VERTE**
Agir - Mobiliser - Accélérer

LA TRANSFORMATION D'UN CENTRE ANCIEN

- **Pour reconstruire le cœur du centre ancien de Marignane** – 6 000 mètres carrés partiellement en ruine, **Foncière Logement et le groupe Action Logement ont créé « Digneo »**. Dispositif inédit, il permet de transformer l'habitat indigne en logements de qualité.
- **En liens étroits avec les acteurs locaux et l'État** – les services préfectoraux, la ville de Marignane et la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Architecte des Bâtiments de France, les Services Régionaux d'Archéologie et les entreprises de construction, **Digneo permet d'apporter une réponse globale aux enjeux de logement, de peuplement, urbanistiques, patrimoniaux et économiques du territoire.**
- **Ce vendredi 4 juillet marque le lancement des travaux de transformation du centre ancien**, rendus possibles grâce au soutien financier du Fonds Vert et de l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (ANCT). **Ils aboutiront, dès 2027, à la livraison de 91 logements et de 1 000 mètres carrés de commerces.**
- Ils seront complétés par la reconstruction de l'îlot Bruyères – qui proposera 43 logements et 117 places de stationnement, dont 57 serviront aux locataires du centre ancien – et la création d'équipements publics, dont la future École des Arts.

AU CŒUR D'UN PROJET DE TERRITOIRE

Véritable projet de territoire, ce sont l'ensemble de ces opérations, menées de concert, qui favoriseront le renouveau et le dynamisme du centre ancien.

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



SOMMAIRE

PAGE 04.

Digneo, une solution face à l'habitat indigne née à Marignane

PAGE 05.

La transformation d'un tiers du centre ancien de Marignane

PAGE 06.

La place de l'Olivier et le Cours Mirabeau : avant - après

PAGE 07.

La transformation de l'îlot Bruyères et les futurs équipements publics

PAGE 08.

Un projet pour le territoire et son patrimoine

PAGE 09.

Foncière Logement, le logement au service de l'emploi local

PAGE 10.

Foncière Logement, le logement au service de la mixité sociale

PAGE 11.

Le bilan des locataires entrants dans le parc de Foncière Logement au sein de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence

PAGE 12.

Digneo, au service du développement durable de Marignane et de son territoire

PAGE 13.

Digneo, un dispositif qui se déploie désormais dans toute la France

PAGE 14 & 15.

Foncière Logement, 20 ans d'histoire

PAGE 16.

Action Logement et Foncière Logement - Qui sommes-nous ?

DIGNEO, UNE SOLUTION FACE À L'HABITAT INDIGNE NÉE À MARIGNANE

➤ UNE SOLUTION POUR UN PROJET DANS L'IMPASSE



Au sein de la transformation du centre ancien de Marignane engagée depuis 2012, celle du cœur du centre – 6 000 mètres carrés partiellement en ruines –, était sans solution. C'est pour cela qu'en 2020, Foncière Logement a créé « Digneo », avec le groupe Action Logement.

➤ TRANSFORMER L'HABITAT INDIGNE EN LOGEMENTS



Foncière Logement a d'abord pris en charge toute l'ingénierie d'études, la sécurisation des immeubles et la viabilisation des réseaux. Puis, après avoir obtenu les autorisations d'urbanisme à l'été 2022, elle a acquis les immeubles du centre ancien de Marignane en octobre 2024 pour un euro symbolique. Grâce aux travaux qui débutent ce vendredi 4 juillet, elle les transformera en 91 logements. Ces derniers seront, à partir de 2027, proposés aux salariés des entreprises du secteur privé.

➤ UNE DÉMARCHE PARTENARIALE SUR MESURE



Pour répondre aux enjeux locaux – de logement, de peuplement, urbanistiques, patrimoniaux et économiques, le projet a été construit par paniers d'immeubles et en liens étroits avec l'ensemble des acteurs locaux et l'État : les services préfectoraux, la ville de Marignane, la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Architecte des Bâtiments de France, les Services Régionaux d'Archéologie et les entreprises de construction.

➤ UN MODÈLE ÉCONOMIQUE SOLIDE ET NOVATEUR



L'opération représente un coût total de 29 millions d'euros pour Foncière Logement et ne prévoit aucune rémunération du risque : il n'a pour seul objectif que de désendetter les actifs immobiliers. Sans aucune garantie demandée à la collectivité, son équilibre économique est rendu possible grâce au groupe Action Logement, au soutien du Fonds Vert et de l'ANCT ainsi qu'à la perception des loyers sur un temps long et au produit de la vente de 45 logements à partir de la 15^{ème} année d'exploitation. Elle s'appuie également sur les loyers qui seront perçus dans le cadre de l'opération menée concomitamment dans le secteur des Bruyères.

LA TRANSFORMATION D'UN TIERS DU CENTRE ANCIEN DE MARIGNANE



LE PROJET DIGNEO DANS LE CENTRE ANCIEN DE MARIGNANE

- Le tiers du centre ancien transformé, soit 8 îlots
- Pour proposer 91 logements et 1000 m² 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)



LE CALENDRIER DES OPÉRATIONS

JANVIER 2020

Protocole foncier

JUILLET 2021

Promesses de vente

JUILLET 2022

Permis de construire

JUN 2023

Démarrage du chantier Villa Provençale (îlot Bruyères)

JUN 2024

Acquisition des fonciers du centre ancien

JUILLET 2025

Pose de la 1ère pierre

JUN 2027

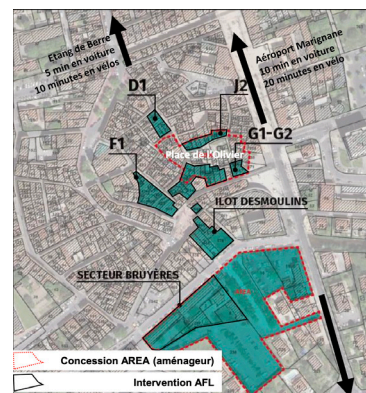
Livraison prévue

LA PLACE DE L'OLIVIER ET LE COURS MIRABEAU AVANT - APRÈS



Preuve de l'attention particulière portée à la préservation du patrimoine architectural, l'îlot H1 de la place de l'Olivier et son pilastre en pierre de taille seront conservés.

LA TRANSFORMATION DE L'ÎLOT BRUYÈRES ET LES FUTURS ÉQUIPEMENTS PUBLICS



► DIGNEO DANS LE SECTEUR BRUYÈRES

Dans le secteur des Bruyères, Foncière Logement mène également un projet Digneo avec SOHO Architecture et GR Ultimmo. La résidence "Villa Provençale" permettra de livrer 43 logements et 117 places de stationnement, dont 57 serviront aux locataires du centre ancien.

► DE FUTURS ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La production des logements grâce au dispositif Digneo de Foncière Logement s'accompagnera de la réalisation des réseaux et des espaces publics par la Métropole Aix-Marseille-Provence, et de la future École des Arts par la ville de Marignane.

C'EST GRÂCE À LA COMPLÉMENTARITÉ ET À LA CONCOMITANCE DE CES OPÉRATIONS QUE SE DÉVELOPPERA L'ATTRACTIVITÉ DE CE QUARTIER POUR EN FAIRE UN NOUVEAU PÔLE DE VIE.

UN PROJET POUR LE TERRITOIRE ET SON PATRIMOINE

➤ DES LOGEMENTS DE QUALITÉ, ABORDABLES ET À TRÈS FAIBLE IMPACT CARBONE



Cette opération s'inscrit dans Futurhable, la stratégie de Foncière Logement pour la décarbonation de ses activités : en privilégiant la transformation, elle émettra 32 % de gaz à effet de serre (GES) de moins qu'une opération de démolition reconstruction. Également, c'est grâce au cahier des charges exigeant de l'Association qu'elle proposera 91 logements avec une forte qualité d'usage (grâce à des surfaces et prestations supérieures au reste du marché, avec notamment plus de 60% des logements dotés d'un espace extérieur) et des performances énergétiques élevées (un confort d'hiver et d'été, une étiquette énergétique majoritaire de B et a minima de C). Abordables, ces logements seront proposés en locatif intermédiaire ou conventionnés.

➤ AU SERVICE DES SALARIÉS, DES ENTREPRISES ET DU LIEN EMPLOI-LOGEMENT



Les 91 logements de l'opération Digneo de Marignane seront proposés, à proximité des bassins d'emploi, aux salariés du secteur privé, notamment à ceux de la plateforme aéroportuaire de Marseille - Marignane. Ils répondront ainsi aux besoins des salariés ainsi qu'à ceux des entreprises.

➤ UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL VALORISÉ, GRÂCE À DES ENTREPRISES LOCALES



Afin de respecter au mieux le caractère patrimonial du centre historique de Marignane, l'intervention de Digneo a été conçue par paniers d'immeuble avec Archigem et Girard, en liens étroits avec l'Architecte des Bâtiments de France et les Services Régionaux d'Archéologie. Les bâtiments qui le permettront seront restructurés et la construction neuve ne se fera que lorsqu'elle sera la seule option.

➤ UN PROJET DE TERRITOIRE



La production des logements s'accompagnera de la création de 1 000 mètres carrés de commerces et d'équipements publics : la réalisation des réseaux et des espaces publics par la Métropole Aix-Marseille-Provence, et la future École des Arts par la ville de Marignane. C'est la complémentarité et la concomitance de ces opérations qui favoriseront le renouveau et le dynamisme du centre ancien.

FONCIÈRE LOGEMENT, LE LOGEMENT AU SERVICE DE L'EMPLOI LOCAL



Grâce à des partenariats noués avec Airbus Helicopter et les entreprises, la nouvelle offre résidentielle proposée par Digneo et Foncière Logement bénéficiera notamment aux salariés de la plateforme aéroportuaire de Marseille - Marignane.

Les 134 logements faciliteront le lien emploi-résidence des locataires : soit en les rapprochant de leur travail, soit en facilitant leur mobilité professionnelle.

Ils répondront ainsi aux besoins des salariés ainsi qu'à ceux des entreprises, pour dynamiser le territoire.

FONCIÈRE LOGEMENT, LE LOGEMENT AU SERVICE DE LA MIXITÉ SOCIALE

► UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE CONSTRUITE AVEC LA COLLECTIVITÉ



La typologie des 91 logements a été déterminée avec la ville de Marignane, en lien avec son projet de peuplement et son plan local de l'habitat (PLH).

► LA QUALITÉ AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITÉ



Grâce au cahier des charges exigeant de Foncière Logement, les logements qui seront produits grâce à Digneo proposeront des prestations de qualité à des loyers abordables : étiquettes énergétiques B ou C, espaces extérieurs, qualité architecturale... Ils seront ainsi particulièrement attractifs.

► DES PARCOURS RÉSIDENTIELS COMPLETS



À partir de 2042, 45 des 91 logements seront proposés à la vente, en priorité aux locataires. Les autres logements, sur lesquels Foncière Logement conservera la propriété, seront eux toujours proposés à la location. L'Association proposera ainsi des parcours résidentiels ascendants et complets.



Digneo à Marignane, un projet s'inscrivant dans la lutte contre l'habitat indigne et pour la mixité sociale dans la Métropole d'Aix-Marseille-Provence

Les 91 logements du centre ancien de Marignane, auxquels s'ajoutent les 43 logements du secteur Bruyères, s'inscrivent au sein d'une intervention massive de Foncière Logement pour lutter contre l'habitat indigne et en faveur de la mixité sociale sur la Métropole Aix-Marseille-Provence. Sur ce territoire, **1 065 logements de l'Association sont en cours de construction.**



47

Digneo Soleam Marseille



139

PNRU et PAM

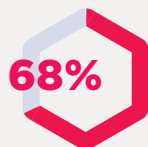


879

NPNRU

LE BILAN DES LOCATAIRES ENTRANTS DANS LE PARC DE FONCIÈRE LOGEMENT AU SEIN DE LA MÉTROPOLÉ D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

DE PLUS EN PLUS DE JEUNES



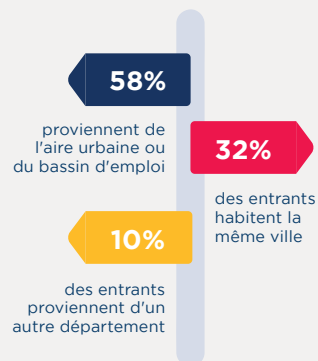
des entrants ont
moins de 35 ans
en 2024

**DES MÉNAGES DE LA
CLASSE MOYENNE QUI
REVIENNENT DANS LES
QUARTIERS PRIORITAIRES
DE LA POLITIQUE DE LA VILLE**

192%

c'est l'écart moyen entre
le revenu médian des communes
et le revenu moyen des
locataires entrants

DE LA MOBILITÉ PROFESSIONNELLE, UN RAPPROCHEMENT DOMICILE/TRAVAIL (ENTRÉS 2024)



DES MÉNAGES À LA TYPOLOGIE VARIÉE



39%

de familles



29%

de personnes
seules



32%

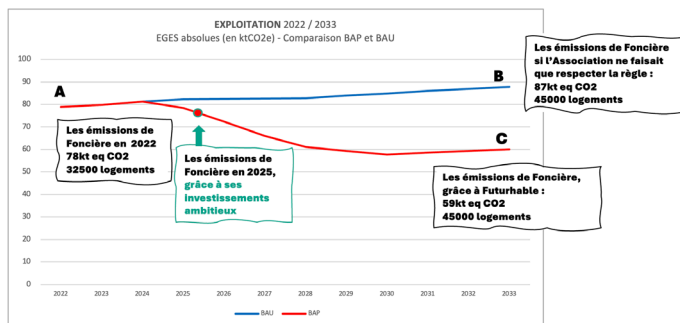
de couples
ou familles
monoparentales



**PLUS DE 300 LOGEMENTS
LOCATIFS LIBRES ONT ÉTÉ
LOUÉS À DE NOUVEAUX
LOCATAIRES ENTRE 2021
ET 2024**

DIGNEO, AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DE MARIGNANE ET DE SON TERRITOIRE

Le 10 avril dernier, l'Association a présenté « Futurhable », sa stratégie pour un logement durablement habitable. Ambitieuse, elle associe l'ensemble des acteurs de la construction pour accélérer la croissance de son parc de logements tout en diminuant son impact sur l'environnement. À Marignane, Digneo est un projet environnemental qui s'inscrit pleinement dans Futurhable.



CONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

L'ensemble des opérations se feront dans des secteurs urbanisés. Elles seront ainsi en accord avec les objectifs de sobriété foncière et le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).



ENVIRONNEMENT ET QUALITÉ DE VIE

Les opérations appliqueront la réglementation BBCA Rénovation et la RE 2020. Les logements disposeront d'étiquettes énergétiques B ou C, de gaz et pompes à chaleur, et de dispositifs de rafraîchissement d'été.



UN PROJET ENVIRONNEMENTAL AMBITIEUX

Digneo transformera un bâti fortement dégradé, initialement voué à être déconstruit. En privilégiant la transformation et en limitant la construction neuve, l'opération réduira les émissions de carbone liées à la phase chantier.



LA TRANSFORMATION MASSIVE ÉMETTRA 32 % DE GAZ À EFFET DE SERRE DE MOINS QU'UNE DÉMOLITION RECONSTRUCTION À NEUF

DIGNEO, UN DISPOSITIF QUI SE DÉPLOIE DÉSORMAIS DANS TOUTE LA FRANCE

Face aux besoins dans la lutte contre l'habitat indigne et en matière de dynamisation des territoires, le dispositif Digneo se déploie désormais dans toute la France.

DIGNEO EN 3 POINTS

UNE SOLUTION FACE À L'HABITAT INDIGNE

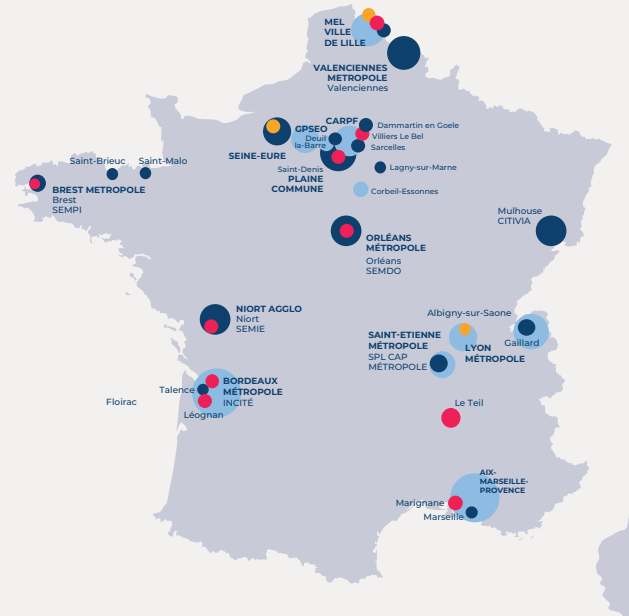
- Des projets ambitieux construits avec la collectivité
- Des logements de qualité, en lien avec la stratégie de peuplement
- Une intervention par panier d'immeubles et un patrimoine valorisé

UN ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE GARANTI IMMÉDIATEMENT ET SUR LE LONG TERME

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

DES LOGEMENTS DE HAUTE QUALITÉ, AU SERVICES 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 centres villes repeuplés et redynamisés



ÉTAT D'AVANCEMENT

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

- Plus de 2500 logements engagés, sur la France entière
- Dont 800 logements, en phase opérationnelle
- 650 millions d'euros d'investissement



FONCIÈRE LOGEMENT, PLUS DE 20 ANS D'HISTOIRE

2002

Foncière Logement est créée par les partenaires sociaux

En application d'une convention avec l'État, Foncière Logement a pour mission de produire des logements pour les salariés, favoriser la mixité sociale, contribuer au financement des retraites du secteur privé.

2003

Le patrimoine se constitue

De 2003 à 2009, Foncière Logement produit son parc conventionné et amorce sa mission dans les QPV (parc libre).

2005

1^{re} convention AGIRC-ARRCO

Elle définit les conditions du transfert auprès des caisses de retraites AGIRC-ARRCO.

2009

Un modèle économique bouleversé

Les financements de Foncière Logement sous forme de subventions sont suspendus. L'Association priorise sa mission dans le secteur du renouvellement urbain et est contrainte de revoir ses objectifs de production à la baisse. Un arbitrage quant aux territoires dans lesquels elle intervient dans le cadre du PNRU est effectué, réinventant son modèle économique.

2014

La relance, avec un plan massif d'investissement pour le PNRU

1 milliard d'euros sont engagés pour réaliser 5 200 logements dans 170 quartiers prioritaires, bénéficiaires des financements ANRU dans le cadre du PNRU ainsi que 1 200 logements en VEFA dans les QPV.

2017

AGIRC-ARRCO 1^{er} démembrement de patrimoine

Le 27 avril, la nue-propriété de 30 212 logements est transférée gratuitement aux caisses de retraite AGIRC-ARRCO.

2018

Conclusion de la convention quinquennale

2018-2022 entre l'État et Action Logement qui prévoit le financement d'un programme de 12 500 logements dans le cadre du NPNRU mis en œuvre par Foncière Logement, dont une première tranche de 5 150 logements.

FONCIÈRE LOGEMENT, PLUS DE 20 ANS D'HISTOIRE

2020

Une nouvelle mission pour l'Association

Les partenaires sociaux confient une nouvelle mission à Foncière Logement, la lutte contre l'habitat indigne et insalubre. 4 000 logements sont engagés.

2021

Un signal fort de l'État et du Groupe

En attribuant 250 M€ supplémentaires à Foncière Logement, l'État et Action Logement confortent l'Association dans son action.

2022

Lutte contre l'habitat indigne : une mission consacrée par la loi

L'article 77 de la loi 3DS élargit l'objet social de Foncière Logement en incluant la lutte contre l'habitat indigne à ses missions d'intérêt général, la mixité sociale et le financement des retraites.

2023

Conclusion de la convention quinquennale

2023-2027 entre l'État et AL qui prévoit le financement de Foncière Logement de 0,7 M€ (600 M€ en faveur de la mixité sociale, 100 M€ dédiés à la lutte contre l'habitat indigne).

2024

Elargissement législatif du périmètre d'action de Digneo

Promulguée en avril 2024 la loi « Lutte contre l'habitat indigne » élargit l'objet social d'AFL à tout un ensemble d'opérations traitant de la transformation de l'habitat ancien dégradé.

2025

Futurhab : Foncière Logement s'est dotée d'une stratégie climat dès 2021

En 2025, l'Association mobilise son écosystème de gestion et de production de son parc pour le logement durablement habitable.

ACTION LOGEMENT ET FONCIÈRE LOGEMENT QUI SOMMES-NOUS ?

ACTION LOGEMENT

Depuis plus de 65 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. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 18 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales.

Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le groupe Action Logement compte 500 filiales immobilières dont 58 ESH et un patrimoine d'un million de logements sociaux et intermédiaires.

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

FONCIÈRE LOGEMENT

Créée en 2002, Foncière Logement est une association à but non lucratif du groupe Action Logement. L'objet de l'Association est de loger les salariés du secteur privé, grâce à des programmes locatifs ou en accession à la propriété. Ces logements participent à des missions d'intérêt général confiées par le législateur.

Grâce à un parc de plus de **35 000 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.

RETRAITES COMPLÉMENTAIRES
agirc-arrco



35 670 logements
C'est le parc de l'Association en exploitation en 2024

Dont les 30 200 démembrés au bénéfice des caisses de retraite des salariés du secteur privé (Agirc-Arrco).

EN 2024, FONCIÈRE LOGEMENT...

a réalisé 526 millions d'euros d'investissements ➤ livré 980 logements ➤ mis en chantier 663 logements ➤ engagé 2 430 logements

ActionLogement

Foncière Logement
Groupe ActionLogement