



Transformer

**des bureaux et des locaux
d'activité en logements,**
une vision innovante, responsable
et durable pour l'habitat

**Foncière de
Transformation Immobilière** 

Groupe ActionLogement

FOCUS PROJET
PAGE 15



FOCUS LIVRAISON
PAGE 6



FOCUS PROJET
PAGE 11



Sommaire



Page 2

Interview croisée entre François Lanchantin, président du conseil d'administration, et Yves Clément, vice-président du conseil d'administration

Page 5

Transformer des actifs vacants ou obsolètes pour créer de l'habitat durable et abordable

Page 7

Le mot de Katelle Le Guillou, directrice générale de la Foncière de Transformation Immobilière

Page 8

De l'inoccupation à la valorisation durable

Page 10

Une stratégie partenariale novatrice

Page 12

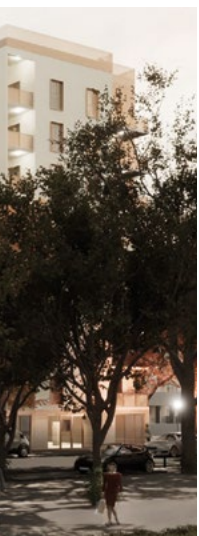
Pour une ville sobre et durable

Page 14

Un accompagnement de proximité des collectivités

Page 15

Faire converger les compétences vers un objectif commun



FOCUS PROJET
PAGE 14

Interview croisée

François LANCHANTIN, président du conseil d'administration
et **Yves CLÉMENT**, vice-président du conseil d'administration

Face à la pénurie de logements dans les zones tendues et dans le contexte du ZAN (zéro artificialisation nette) imposé par la loi Climat et Résilience, la transformation de bureaux en logements apparaît comme une solution prometteuse pour répondre à une demande toujours croissante. Quelle est la position de la Foncière de Transformation Immobilière (FTI) à ce sujet ?

François Lanchantin: La transformation de bureaux en logements est un sujet d'actualité mais jusqu'à présent peu mis en pratique. Ce modèle de développement immobilier, plus vertueux, prend de l'ampleur et devient une nécessité pour la mutation de nos territoires. Tous les indices de marché le montrent: le décalage entre le coût d'un logement et les ressources des accédants, l'adoption généralisée du télétravail qui modifient les modes d'organisation et les espaces de travail, un environnement financier contraint et l'obsolescence accélérée des bâtiments face aux enjeux climatiques. La tendance s'accroît en raison du déficit structurel en logements.

En créant la FTI en 2020, le Groupe Action Logement a su saisir l'opportunité offerte par la transformation immobilière; c'est une tendance porteuse d'avenir. En transformant les actifs tertiaires et industriels obsolètes ou vacants en logements, nous contribuons au développement de l'offre de logements pour tous et partout en France, particulièrement dans les zones tendues pour préserver les emplois sur les territoires.

De cette manière, la FTI se positionne comme un levier complémentaire pour accroître l'attractivité des territoires, tout en favorisant la sobriété foncière et la réduction de l'empreinte carbone.

La FTI propose une vision renouvelée de l'immobilier, car la transformation de bureaux en logements nécessite une synergie des volontés et des compétences. C'est pourquoi elle collabore avec une diversité de partenaires, notamment les vendeurs, les collectivités locales, les bailleurs sociaux et les promoteurs immobiliers. Le modèle de la transformation exige une convergence des efforts et des savoir-faire pour répondre aux besoins d'une population diversifiée, tout en préservant la mixité fonctionnelle des quartiers pour les rendre plus dynamiques et attractifs.



La FTI propose une vision renouvelée de l'immobilier, car la transformation de bureaux en logements nécessite une synergie des volontés et des compétences.



François LANCHANTIN
Président du conseil d'administration

Comment la FTI répond-elle aux besoins des territoires?

Yves Clément: Il est important de souligner que notre activité est motivée par une mission d'utilité sociale. Depuis plus de 70 ans, le groupe Action Logement s'engage en faveur d'une vision globale de l'habitat, en développant des projets innovants et adaptés à la diversité des attentes des citoyens, des entreprises et des territoires. Notre mission est de renforcer le lien entre l'emploi et le logement, en proposant aux salariés des solutions d'habitat adaptées à leurs besoins, tout en contribuant à l'amélioration de la qualité de vie.

La raréfaction du foncier pousse les acteurs à repenser le logement de manière plus globale. Les villes sont confrontées à une accélération de la vacance des locaux tertiaires qui se traduit par une perte d'attractivité de certaines zones et des difficultés à relouer ces espaces. Les élus doivent donc mener une réflexion approfondie pour redynamiser leur ville, améliorer le cadre de vie, réduire l'empreinte carbone et répondre aux exigences citoyennes de plus en plus fortes.



Yves CLÉMENT

Vice-président du conseil d'administration

C'est pourquoi la FTI accorde une grande importance au dialogue permanent avec les élus locaux. La transformation de bureaux en logements étant encore une pratique relativement nouvelle, il est essentiel de travailler pour favoriser l'acceptabilité de nos projets. En tant qu'actrice de ce type d'opérations, la FTI joue un rôle d'équilibre pour les décideurs publics locaux en proposant des solutions adaptées aux spécificités de chaque ville, tout en valorisant le patrimoine existant.

Quels sont les défis pour la FTI ?

F. L.: Les projets de transformation de bureaux en logements doivent relever des défis plus complexes que ceux des logements neufs classiques. Il est donc essentiel d'inscrire chaque nouveau projet de logements dans une politique publique d'aménagement à long terme. La FTI dispose d'une ingénierie innovante pour optimiser le montage global de chaque opération. Les experts de la FTI font preuve de créativité pour répondre aux problématiques techniques et réglementaires liées à ce segment encore nouveau de l'immobilier. Les opérations menées partout en France ces dernières années ont permis à la FTI d'acquiescer et d'affirmer un véritable savoir-faire en matière de transformation.

Y. C.: Ces enjeux nous encouragent à déployer la transformation à plus grande échelle. Le modèle stratégique de la FTI s'avère prometteur, tant sur le plan technique que financier. En répondant aux besoins de logements tout en préservant l'environnement, elle ouvre la voie à l'habitat de demain. Nous devons poursuivre nos efforts pour mieux comprendre les aspirations des villes et suivre les évolutions des marchés résidentiels et tertiaires. Dans notre contexte actuel, la FTI incarne un projet social et sociétal d'avenir, en contribuant à la résolution des enjeux du logement en métropole et dans les DROM-COM.



La raréfaction du foncier pousse les acteurs à repenser le logement de manière plus globale. Les villes sont confrontées à une accélération de la vacance des locaux tertiaires.





Une transformation architecturale audacieuse au service de l'habitat

Au numéro 16 du boulevard Sergent Triaire à Nîmes, d'anciens bureaux ont été entièrement repensés pour donner naissance à un ensemble résidentiel. Cette transformation architecturale d'envergure comporte **123 logements sociaux étudiants** sur une surface habitable de **3200 m²**, avec des logements conçus pour allier confort et fonctionnalité. De plus, **600 m²** de bureaux sont préservés, contribuant ainsi à la mixité d'usage du bâtiment.

Les résidents bénéficieront également d'espaces communs pensés pour favoriser les échanges. Une cafétéria, une salle de sport, une laverie et un espace convivial sont ainsi aménagés.



**16 boulevard Sergent Triaire
à NÎMES (30)**

Partenaires

- Ville de Nîmes
- Bailleur et maître d'ouvrage: Promologis
- Architecte: Jean-Pierre Charrière
- Entreprise générale: GCC

Programme

- 123 logements
- 3200 m² SHAB
- 600 m² de locaux
- Espaces communs

Caractéristiques environnementales

- Étiquette DPE: niveau B
- NF Habitat HQE
- BBC Effinergie Rénovation
- Chauffage/ECS: PAC aérothermie

Calendrier

- Signature du BAC: septembre 2024
- Lancement des travaux: septembre 2024
- Livraison prévisionnelle: 1^{er} trimestre 2025

NOTRE RAISON D'ÊTRE

Transformer des actifs vacants ou obsolètes pour créer de l'habitat durable et abordable

La Foncière de Transformation Immobilière (FTI), filiale du Groupe Action Logement, est spécialisée dans l'acquisition d'actifs économiques obsolètes dans toute la France afin de les transformer en logements, en services et locaux d'activité destinés aux habitants. Notre mission est guidée par des valeurs sociales et responsables pour donner un nouvel usage et une pérennité aux immeubles.

Entreprise à impact, la FTI se distingue par son expertise, son agilité et son ingénierie innovante. Notre modèle unique de portage foncier s'inscrit sur le long terme grâce au bail à construction qui contribue à la production d'une nouvelle offre de logements abordables, durables et pérennes. Forts de l'expertise de nos équipes et de la synergie avec nos partenaires, les acteurs locaux de l'immobilier et les décideurs publics, nous relevons les défis de la transformation urbaine en répondant aux impératifs citoyens, réglementaires, environnementaux et financiers.

En travaillant en étroite collaboration avec les décideurs publics locaux, nous contribuons de manière durable à la préservation de l'attractivité des territoires, en proposant des logements et des services au plus proche des zones d'emploi. Notre dynamique opérationnelle s'intègre pleinement dans leurs stratégies urbaines. La FTI joue donc un rôle actif dans la décarbonation et la sobriété énergétique, en reconstruisant la ville sur la ville et en renforçant le lien emploi-logement.

Un équilibre paritaire

En tant que filiale du Groupe Action Logement, nous sommes pleinement engagés pour contribuer au lien entre emploi et logement. Notre gouvernance est fondée sur le paritarisme, avec une représentation égale des syndicats patronaux et salariés. Ce modèle favorise la prise de décisions concertées, en tenant compte des intérêts de toutes les parties prenantes. Ainsi, à la FTI, les politiques et les initiatives sont mises en œuvre avec équilibre et dans le respect des besoins du marché du logement et des salariés.

Nos valeurs

Engagement

Notre ADN et les actions de nos collaborateurs reflètent nos engagements au service de l'utilité sociale. Nous nous engageons à réduire l'impact carbone des logements produits et à limiter l'artificialisation des terres grâce à notre modèle unique et innovant. Notre entreprise est résolument tournée vers la création de valeurs pour les territoires et leurs habitants.

Proximité

Nous collaborons étroitement avec un réseau de partenaires du logement et d'acteurs locaux de l'immobilier. Notre compréhension des enjeux locaux et notre écoute attentive renforcent notre proximité. Nos collaborateurs sont au cœur de notre démarche. Cette symétrie des attentions crée les conditions pour une production urbaine qualitative et exemplaire.

Agilité

Nous proposons une valeur ajoutée décisive, respectueuse des métiers et des modèles économiques de chaque partenaire, adaptée aux enjeux mouvants des villes et des territoires. Cette agilité répond aux défis complexes de la transformation urbaine.



**Reconstruire
la ville sur la ville
et renforcer le lien
emploi-logement**



Une vision novatrice de l'habitat étudiant, alliant fonctionnalité et confort

Une métamorphose architecturale remarquable s'est opérée au cœur de la rue Rouget-de-Lisle à Suresnes. Anciennement connue sous le nom de « Maison de l'Automobile », cette construction a été entièrement repensée pour donner naissance à une résidence étudiante dont la livraison a eu lieu en août 2023.

Ce bâtiment, qui abrite **127 logements**, se démarque par son intégration harmonieuse dans le paysage urbain et sa volumétrie respectueuse des formes architecturales préexistantes. Les architectes ont su préserver l'essence du quartier tout en y apportant une touche de modernité. La résidence offre une qualité de vie optimale, avec des espaces de travail ainsi que des locaux communs aménagés pour encourager les échanges et renforcer la qualité de vie en communauté.



**50 rue Rouget-de-Lisle
à SURESNES (92)**

Partenaires

- Ville de Suresnes
- Bailleur: LogiRep
- Promoteur et maître d'ouvrage: Baffy Promotion
- Cabinet d'architecte: Atelier Arago
- Gestionnaire: ARPEJ

Programme

- 127 logements
- 2480 m² SHAB
- Locaux communs
- Surface de plancher: 3135 m²

Caractéristiques environnementales

- Étiquette DPE: niveau B
- BEE logement rénovation
- HPE Rénovation 2009
- Chauffage/ECS: PAC à aérothermie

Calendrier

- BAC: décembre 2021
- Démarrage de chantier: décembre 2021
- Livraison: août 2023

**LE MOT DE
KATELLE LE GUILLOU,
DIRECTRICE GÉNÉRALE
DE LA FONCIÈRE DE TRANSFORMATION
IMMOBILIÈRE**

Une stratégie globale et partagée de la transformation immobilière

La transformation de bureaux en logements est une opportunité pour les villes de repenser les espaces urbains en valorisant le « déjà-là ». Dans un contexte de marché en évolution continue, notre capacité à nous positionner est perçue comme décisive par nombre de nos partenaires dans la concrétisation des projets de transformation.

Notre modèle innovant de portage foncier à long terme, adossé au bail à construction ou à réhabilitation au profit des opérateurs de logements abordables, crée des conditions financières favorables. De la transformation à la déconstruction-reconstruction, nous opérons des actions sur mesure pour répondre aux besoins de chaque territoire.

Notre approche responsable vise à renouveler les actifs obsolètes tout en préservant l'environnement. Pour une transformation immobilière ambitieuse et durable, il est essentiel pour le secteur de l'immobilier de penser collectivement en termes de sources d'énergie, de mobilité, d'usages, d'équipements et de services, à toutes les échelles de la ville. C'est pourquoi la structuration d'une filière de la transformation devient impérieuse. Elle nécessite d'impliquer l'ensemble des acteurs : les propriétaires fonciers, les entreprises de construction, les architectes, les urbanistes, les bureaux d'études et, bien naturellement, les décideurs publics locaux et nationaux.



© Christophe Caudroy

Une stratégie globale et partagée de la transformation immobilière permettra de concilier les objectifs de développement durable, d'utilisation efficace des ressources, d'accessibilité et de mixité sociale et fonctionnelle. En symétrie des attentions, notre projet stratégique est orienté vers nos collaborateurs. Nos programmes de formation et de perfectionnement, notre démarche d'inclusion et de transversalité contribuent à la reconnaissance, la valorisation et l'engagement des collaborateurs. Au-delà d'un modèle agile, notre ambition est de contribuer au progrès social, sociétal et environnemental au plus proche des territoires.



La transformation et la réutilisation adaptative émergent comme des approches pérennes et solidaires dès lors qu'un niveau d'exigence environnementale et de réversibilité est atteint.



NOTRE VISION DE LA TRANSFORMATION DES IMMEUBLES

De l'inoccupation à la valorisation durable

La FTI met en œuvre son expertise en matière d'ingénierie foncière pour transformer les bâtiments professionnels existants en programmes à dominante résidentielle. Nous nous spécialisons dans la revalorisation d'actifs professionnels souvent vides et vétustes présentant diverses formes d'obsolescence: technique, énergétique, environnementale et commerciale.

Notre méthode de prospection foncière repose sur des critères d'éligibilité rigoureux pour évaluer le potentiel des immeubles et anticiper leur réversibilité dans les décennies à venir. Cette approche nous permet de sélectionner les actifs les plus prometteurs et de garantir la pérennité de nos projets de transformation.

Un large potentiel d'actifs à transformer

- Bureaux
- Friches avec ateliers et locaux d'activité
- Garages
- Hôtels
- Activités commerciales
- EHPAD
- Centres hospitaliers et cliniques
- Établissements scolaires
- Entrepôts
- etc.

Notre méthode d'éligibilité



PROXIMITÉ

Zones Pinel A, A bis et B1
Communes carencées en logement social
Taux RSU
Situation particulière en milieu urbain mixte ou en bordure d'un quartier résidentiel
Transports en commun + aménités



ACTIF IMMOBILIER

Usage principal bureaux/activités/commerces
Part d'habitation secondaire
Obsolète/Obsolescent (technique ou commerciale)
En transformation
- Profondeur bât. < 17 m
- Pas d'imbrication structurelle complexe
- Hauteur dalle à dalle > 2,70 m
- Efficacité du bâtiment



PROJET CIBLE

De préférence en transformation
40 logements familiaux minimum LLS + LLI ou 100-200 lots en géré
40 % de logements abordables min.
Soit SDP min. 3500 m²



POLITIQUE ET RÉGLEMENTATION

Conformité prescriptions PLU (changement d'usages...)
Accord de principe de la collectivité sur la faisabilité et la programmation
Appréciation du risque de recours PC
Pas de tiers demandeur



MAÎTRISE FONCIÈRE

1-3 propriétaire(s) identifié(s) max.
3 locataires max. ou protocoles de libération
Intention de vendre
Pleine propriété
Pas de copropriété ou lot(s) de volume, sauf si CS
Pas de crédit-bail



© Sébastien Deslandes

Une renaissance architecturale, respectueuse de l'héritage du Grand Garage Haussmann

Le Grand Garage Haussmann, édifice emblématique du style industriel datant de **1939**, s'apprête à connaître une nouvelle vie. Sa caractéristique principale, une imposante verrière industrielle agrémentée d'un bow-window, sera préservée et mise en valeur lors de sa transformation en un ensemble résidentiel de **18 logements**.

Ce projet de rénovation audacieux offre aux architectes l'opportunité de réinventer l'habitat en tirant parti du patrimoine existant. En effet, la structure originale du bâtiment, avec sa verrière et ses vastes espaces, rendra possible la création de logements aux qualités d'usage inédites. Les futurs résidents pourront ainsi bénéficier d'une lumière naturelle abondante, d'une hauteur sous plafond généreuse et d'un cadre de vie alliant charme historique et confort moderne.



Grand Garage Haussmann
43-45 rue Laborde
à PARIS 8^e

Partenaires

- Mairie du 8^e
- Bailleur et maître d'ouvrage: Paris Habitat
- Cabinet d'architecte: GENS

Programme

- 18 logements
- 1214 m² SHAB

Caractéristiques environnementales

- NF Habitat HQE Paris Profil bas carbone
- BBC Effinergie rénovation
- Chauffage/ECS: chauffage urbain

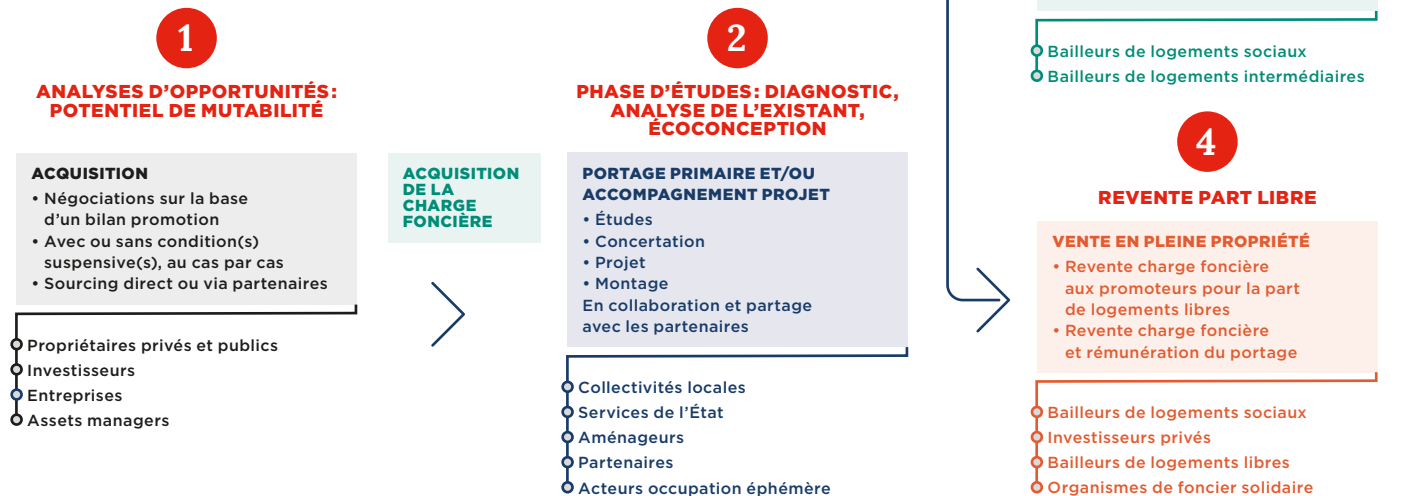
Calendrier

- BAC: octobre 2024
- Démarrage de chantier: décembre 2024
- Livraison prévisionnelle: décembre 2026

NOTRE APPROCHE NOVATRICE EN MATIÈRE D'INGÉNIERIE

Une stratégie partenariale novatrice

Notre modèle novateur repose sur la dissociation de la propriété foncière et celle du bâtiment, via le « démembrement ». Grâce au bail à construction à long terme, nous créons un équilibre économique bénéfique pour les opérateurs de logement, publics ou privés, sociaux ou intermédiaires. Ils gèrent la construction et la gestion des logements. À la fin du bail, la FTI récupère les immeubles pour poursuivre leur cycle de vie ou les réorienter.



Dans une approche partenariale dès l'amont, nous opérons le montage juridique et foncier de l'opération, ainsi que le démembrement. Nous vendons également une partie de nos droits à construire à des opérateurs privés pour la production de logements économiques, en accession à la propriété: social, bail réel solidaire ou libre.

Notre engagement pour le logement partout en France

Nous sommes pleinement mobilisés pour produire des logements abordables et durables gérés par les bailleurs, en particulier dans les régions où les tensions foncières sont élevées en zones A, A bis et B1.

Nous les accompagnons pour développer leur parc, faciliter l'accès au logement et favoriser l'emploi sur les territoires. Notre modèle repose sur le principe de la dissociation foncière, également appelé « démembrement ». Ce modèle, basé sur un bail à long terme dédié aux opérateurs de logement social ou intermédiaire, favorise les conditions d'un équilibre financier de la transformation.

Nos actions

Accompagner

le développement de logements au plus proche des zones d'emploi

Conduire

le projet durant toute la durée de l'opération

Coopérer

avec l'ensemble des acteurs en agrégeant les compétences

Assurer

le portage foncier et financier des actifs

Une mixité programmatique

- Logements locatifs sociaux
- Logements locatifs intermédiaires
- Accession à la propriété (social/BRS/libre)
- Création de bureaux, d'espaces de coworking
- Locaux d'activité et commerces complémentaires



© Séméo architectes

Un nouveau visage pour l'habitat et l'économie locale

Situé sur une avenue caractérisée par son architecture sur dalle, dans le prolongement de la vaste opération de requalification urbaine du secteur du Mont d'Est, ce projet ambitieux prévoit l'agrandissement des ouvertures de façades, l'ajout de balcons et des surélévations en ossature bois. Ces modifications structurelles vont non seulement transformer la silhouette du bâtiment, mais aussi ses usages.

Le bâtiment rénové accueillera **51 logements familiaux intermédiaires**, offrant ainsi une solution d'habitat adaptée aux besoins des familles. De plus, des locaux d'activité viendront compléter cette offre, contribuant ainsi à la dynamisation économique du quartier.



Avenue Montaigne à NOISY-LE-GRAND (93)

Partenaires

- Ville de Noisy-le-Grand
- Bailleur et maître d'ouvrage: In'li
- Architecte: Séméo Architecture

Programme

- 51 logements
- 3264 m² SHAB
- 710 m² locaux d'activité

Caractéristiques environnementales

- Étiquette DPE: niveau B
- BEE rénovation
- BBC Effinergie rénovation
- Chauffage/ECS: PAC à aérothermie
- Extension 100 % biosourcée

Calendrier

- BAC: décembre 2022
- Démarrage de chantier: janvier 2023
- Livraison prévisionnelle: mars 2026

NOTRE ENGAGEMENT SOCIAL ET SOCIÉTAL

Pour une ville sobre et durable

La mission de la FTI se trouve au cœur des enjeux sociaux, environnementaux et urbains. Au-delà de notre approche technique, nous nous engageons à promouvoir un développement durable et inclusif. Notre démarche RSE, intégrée aux engagements du Groupe Action Logement, prend en compte ces impacts tout au long de la vie du projet de transformation.

Notre démarche environnementale

Nous participons activement à la transition écologique en développant de l'habitat bas-carbone, avec pour objectif d'atteindre la neutralité carbone dans toutes nos opérations, tout en réduisant les dépenses énergétiques des futurs locataires. L'intégration de la biodiversité et du réemploi est un paramètre clé pour créer un environnement urbain résilient et durable.

À la FTI, notre priorité est d'optimiser le patrimoine bâti pour favoriser sa transformation. La FTI s'engage à travers sa « *Charte environnementale pour des logements pérennes* ». Cette stratégie de production de logements durables et abordables s'inscrit dans le cadre du « Plan d'Action Logement pour les économies d'énergie et la décarbonation ».

Notre approche responsable et engageante se décline en quatre axes d'intervention :

- Œuvrer pour la sobriété énergétique.
- Adapter l'habitat et anticiper les évolutions climatiques.
- Développer des logements bas-carbone et résilients.
- Créer des espaces de vie durables.

Nous sommes convaincus qu'une action collective et structurée à l'échelle du territoire peut avoir un impact réel pour limiter les émissions de gaz à effet de serre. Cette charte se traduit par des objectifs opérationnels qui guident notre trajectoire carbone.



Nos actions

Conserver

l'existant pour limiter et réduire l'impact carbone global

Produire

de la chaleur décarbonée et diminuer les dépenses en énergie

Maximiser

l'utilisation des ressources issues du réemploi

Favoriser

l'incorporation de matériaux responsables

Encourager

le développement de la biodiversité et améliorer la gestion des eaux pluviales

Revitaliser les quartiers grâce à l'occupation temporaire de locaux inoccupés

Nous exploitons le potentiel des locaux inoccupés en développant des projets d'occupation temporaire, en adéquation avec les besoins sociaux et culturels des territoires. Cette stratégie contribue à la revitalisation et à la réappropriation des quartiers en :

- **créant des lieux de rencontre pour les communautés locales et associatives ;**
- **encourageant l'innovation et la créativité en offrant des espaces aux artistes, collectifs et entrepreneurs.**

Cette approche redynamise les quartiers et valorise le patrimoine immobilier vacant tout en favorisant les échanges et la créativité.



Une initiative sociale innovante en centre-ville

Au cœur de Combs-la-Ville, un nouveau concept d'habitat partagé et inclusif voit le jour. Autrefois un foyer pour seniors, le bâtiment a été repensé pour répondre aux besoins évolutifs de la société, tout en conservant sa dimension sociale. Ce projet innovant est le fruit d'une volonté municipale. L'ancien foyer pour seniors est ainsi transformé en un espace de vie à taille humaine, comprenant **24 logements en pension de famille, 36 logements de transition et 12 logements inclusifs**. Les espaces ont été conçus pour favoriser les interactions entre les résidents, avec des zones communes conviviales et des logements adaptés à différents besoins.

L'architecture du bâtiment a été repensée pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain environnant. Les façades ont été rénovées, les espaces intérieurs réaménagés et les équipements modernisés. La partie en construction neuve s'inscrit dans le dessin global créant une continuité avec le bâtiment d'origine.



1 rue Chardin à COMBS-LA-VILLE (77)

Partenaires

- Ville de Combs-la-Ville
- Bailleur et maître d'ouvrage: Polylogis — Trois Moulins Habitat
- Architecte: Sémon Rapaport et Associés Architectes
- Gestionnaires:
Les Amis de l'atelier (logements inclusifs)
et L'ARILE (pension de famille et transition)

Programme

- 72 logements:
 - 24 logements en pension de famille
 - 36 logements de transition
 - 12 logements inclusifs
- 2077 m² SHAB
- 218 m² pour l'accueil de jour

Caractéristiques environnementales

- NF Habitat HQE
- HPE Rénovation

Calendrier

- BAC: décembre 2022
- Démarrage de chantier: décembre 2022
- Livraison prévisionnelle: décembre 2024

NOTRE ACTION POUR DES TERRITOIRES ATTRACTIFS

Un accompagnement de proximité des collectivités

Pour mener à bien nos projets de transformation, nous travaillons en étroite collaboration avec les collectivités locales. Notre objectif est de nous inscrire pleinement dans leur démarche d'attractivité territoriale en agissant sur un ensemble des paramètres clés.

Nos actions

Analyser

les documents d'urbanisme

Créer

les conditions juridiques, réglementaires et financières pour maîtriser le foncier

Proposer

un projet architectural et technique, avec l'appui de nos partenaires, qui s'intègre harmonieusement dans le paysage urbain

Valider

la programmation en amont des acquisitions

Participer

activement aux concertations urbaines

Informer

en phase d'exécution et partager notre expérience avec les décideurs publics (locaux et nationaux) ainsi qu'avec les acteurs du territoire

FOCUS PROJET



Un projet architectural alliant patrimoine et modernité

Au cœur de la ville de Metz, l'ancien siège historique de l'URSSAF Lorraine, un bâtiment emblématique à l'architecture atypique, connaît une nouvelle vie. Avec ses **3500 m²** de potentiel, ce projet de rénovation allie respect du patrimoine et vision moderne de l'habitat et du travail. Le bâtiment, caractérisé par son style haussmannien, sera préservé et mis en valeur.

Son atrium et son imposant escalier, témoins de l'histoire du lieu, sont conservés et intégrés à la nouvelle structure. Les **5 étages** sont desservis par des coursives en verre et en métal, ajoutant une touche de modernité à l'ensemble. Ce projet architectural innovant accueille une résidence étudiante de **78 logements**, des espaces de coworking, une salle de sport et la future agence commerciale de Vivest, contribuant ainsi à la dynamisation économique du quartier.



**4/6 rue Pasteur
à METZ (57)**

Partenaires

- Metz Métropole
- Bailleur: Vivest
- Architecte: Artech Concept
- Entreprise: Fayat Bâtiment
- Gestionnaire: MGEL

Programme

- 78 logements
- 3262 m² SHAB
- Locaux communs
- 670 m² de bureaux

Caractéristiques environnementales

- Étiquette DPE: niveau B
- NF habitat HQE
- BBC Effinergie rénovation
- Chauffage/ECS: réseau de chaleur urbain
- Raccordement au chauffage urbain

Calendrier

- BAC: septembre 2023
- Démarrage chantier: février 2024
- Livraison prévisionnelle: juin 2025

NOTRE COLLABORATION AVEC LES BAILLEURS ET LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Une convergence des compétences

En travaillant en synergie avec toutes les parties prenantes d'un projet, nous bénéficions d'un large spectre de compétences clés. En agrégeant dès la phase de diagnostic tous les opérateurs, nous garantissons la faisabilité de nos projets. Notre capacité à sécuriser nos programmes repose sur une vigilance accrue et des processus juridiques précis et adaptés au cycle du projet.

Les opérateurs engagés à nos côtés

Le métier de la transformation nécessite la convergence de compétences plurielles, que nous réunissons autour de nous pour garantir la faisabilité des projets :

- Aménageurs
- Architectes
- Bailleurs
- Bureaux d'études
- Coopératives foncières
- Entreprises
- Établissements publics fonciers (EPF)
- Organismes de foncier solidaire (OFS)
- Opérateurs du logement social intermédiaire
- Promoteurs

FOCUS PROJET



DGM et associés

Une entrée de ville métamorphosée par la transformation d'anciens bureaux en logements

À l'entrée de la ville de Jouy-en-Josas, située en bordure de forêt, un immeuble de bureaux a été entièrement repensé pour offrir un nouveau visage à la ville. Cette transformation architecturale audacieuse a permis la création de **75 logements**, dont **59 logements familiaux locatifs** et **16 logements en accession** grâce au Bail Réel Solidaire (BRS).

Ce projet de rénovation s'inscrit dans une démarche vertueuse, avec la réutilisation de matériaux présents sur site et la création d'une **surélévation 100 % biosourcée**. En pied d'immeuble, des locaux commerciaux viendront compléter l'offre, contribuant ainsi à la dynamisation économique du quartier. Cette mixité d'usage, alliant logements et commerces, favorise la création d'un quartier vivant et animé.



**94 rue Albert Calmette
à JOUY-EN-JOSAS (78)**

Partenaires

- Portage primaire :
Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF)
- Bailleur et maître d'ouvrage :
Immobilière 3F
- BRS : OFS des Yvelines
- Promoteur : Eiffage Immobilier
- Cabinet d'architecture :
DGM & Associés

Programme

- 59 logements locatifs sociaux
- 16 logements BRS
- 4 602 m² SHAB
- 319 m² de local d'activités

Caractéristiques environnementales

- Étiquette DPE : niveau C
- RE 2020
- Chauffage/ECS : chaudière gaz collectif
- Augmentation de la pleine terre
- Extension 100 % biosourcée

Calendrier

- BAC : mai 2023
- Démarrage chantier :
mai 2023
- Livraison prévisionnelle :
mars 2025



**Résidence Henry Krasucki
à NOISIEL (77)**

Partenaires

- Vendeur: Colony Capital
- Architecte: BW architectes et associés
- Bailleur et maître d'ouvrage: Seqens Solidarités
- Gestionnaire: ARPEJ

Programme

- Une résidence sociale étudiante de 235 logements
- 4581 m² dédiés à la résidence étudiante avec des espaces communs, une salle de sport et des espaces de coworking
- Local à vélos de 96 places

Caractéristiques environnementales

- Étiquette DPE: niveau B
- NF habitat HQE
- BBA
- Chauffage/ECS: pompe à chaleur/électricité

Calendrier

- Livraison: novembre 2022



**Résidence Vivaldi
à VILLENEUVE-D'ASCQ (59)**

Partenaires

- Vendeur: Eiffage Immobilier
- Ville: Villeneuve-d'Ascq
- Bailleur: 3F Résidences
- Maître d'ouvrage: Eiffage immobilier
- Cabinet d'architecte: Paindavoine Parmentier
- Gestion: ARPEJ

Programme

- Résidence étudiante sociale de 188 logements et locaux communs
- Surface de plancher: 6146 m²

Caractéristiques environnementales

- Étiquette DPE: niveau B
- NF habitat HQE
- BBC Rénovation 2009
- Chauffage/ECS: mixte électricité/gaz

Calendrier

- Livraison: juin 2023



© F. Achdou



**9 rue Darblay
à CORBEIL-ESSONNES (91)**

Partenaires

- Vendeur: Société de la Tour Eiffel
- Collectivité: Corbeil-Essonnes
- Bailleur/Moa: Seqens et Seqens Solidarité
- Architecte: DGM & associés
- Gestionnaire: Fac Habitat

Programme

- 108 logements étudiants
- Locaux communs: cafétéria, salle de sport, laverie, espace convivial
- 23 logements familiaux locatifs intermédiaires
- Surface de plancher: 5452 m²

Caractéristiques environnementales

- Étiquette DPE: niveau B
- NF habitat
- BBC Effinergie Rénovation
- Chauffage/ECS: chaudière gaz collectif

Calendrier

- Livraison: septembre 2023



F. Achdou

**Foncière de
Transformation Immobilière** 
Groupe ActionLogement

Foncière de Transformation Immobilière
21 quai d'Austerlitz – CS 51456
75643 Paris Cedex 13

communication.fti@actionlogement.fr
developpement.fti@actionlogement.fr

ActionLogement 
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE