

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023



LE MOT D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER



Frédéric Carré,
Président du Conseil
d'administration
d'Action Logement Immobilier

En 2023, nous sommes restés fixés sur notre priorité : soutenir le logement pour accompagner l'emploi et la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires tout en appuyant l'économie locale en cette période de crise.

À ce titre, nos filiales immobilières ont été fortement mobilisées en 2023 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au plus près des besoins des bassins d'emploi. Le contexte n'a vraisemblablement jamais été aussi défavorable au développement immobilier depuis des décennies révélant les prémices d'une crise majeure avec ses répercussions sociales et sur l'économie locale.

Pour autant, la production collective de nos filiales immobilières reste dynamique avec le lancement de plus de 37 500 ordres de service de nouveaux logements abordables. Nous confirmons en 2023 un niveau élevé de production en maintenant notre part de l'effort collectif avec un tiers de la production nationale de logements abordables ainsi que notre part de logements sociaux et très sociaux. Avec ces nouveaux logements et les 106 000 attributions de logements en 2023 dont 62 % au bénéfice des salariés, nos filiales œuvrent résolument au service du parcours résidentiel des salariés avec toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes.

En 2023, Action Logement Immobilier a été totalement engagé sur tous les territoires pour soutenir la filière du logement et contribuer à atténuer les effets de la crise sur nos partenaires économiques en achetant de nombreux logements auprès de la promotion privée dans le cadre de l'AMI « 30 000 logements pour l'emploi » initié par le Groupe. Par leur mobilisation,

par leur réactivité et expertise reconnue, nos filiales immobilières ont su relever le défi et se positionner pour l'acquisition de plus de 30 000 logements neufs en quelques mois. Par cette action inédite en France, nos filiales honorent l'engagement du Groupe et ont permis la production de logements sociaux et intermédiaires sur tous les territoires.

Cet AMI, première historique pour notre Groupe, est une réussite collective et la démonstration de notre mobilisation générale au service de la filière tout en restant fidèle à nos engagements pour le logement des salariés sur les territoires à enjeux. Je souhaite vivement féliciter nos gouvernances locales, bénévoles et engagées, nos dirigeants expérimentés et déterminés et enfin l'ensemble des salariés du pôle immobilier du Groupe Action Logement.

Cette mobilisation s'est accompagnée d'une accélération de notre réponse à la décarbonation : notre bilan carbone révèle une baisse de 5 % de nos émissions de gaz à effet de serre à fin 2023. Nous savons pouvoir compter sur nos filiales pour déployer nos ambitions de sobriété énergétique, une construction verte exemplaire et une rénovation massive de notre parc pour préserver le pouvoir d'achat de nos locataires.

Le contexte économique inflationniste et de taux d'intérêt élevés vient contraindre fortement la solidité financière du secteur du logement et nous suivons au plus près la santé financière de nos filiales immobilières. Notre modèle d'économie sociale et solidaire doit primer pour conjuguer l'utilité sociale et la performance environnementale, économique et sociale : c'est notre originalité, c'est notre fierté collective au service du logement des salariés d'entreprises et du développement des territoires.

SOMMAIRE	3	La confiance, le moteur durable de notre croissance
	4	Chiffres clés
	5	Carte du patrimoine 2023
	6	Le sens du service client

8	Des logements au plus près des besoins
10	L'essor de la production
12	La valorisation du patrimoine
14	Nos collaborateurs ont du talent

LA CONFIANCE, LE MOTEUR DURABLE DE NOTRE CROISSANCE

Avant-propos

Quel regard portez-vous sur l'activité d'Erigere en 2023 ?

F.L.S. : Avant de revenir sur notre actualité, j'aimerais souligner la transformation qu'Erigere a opérée ces dernières années, à la suite de sa fusion il y a 5 ans. Aujourd'hui, nous possédons une véritable culture d'entreprise, forgée par des collaborateurs jeunes, largement issus de la diversité et une parité hommes/femmes visible à tous les niveaux de l'entreprise jusqu'aux instances de direction.

Cette professionnalisation est un atout indéniable pour porter nos projets et proposer une offre de logement diversifiée et attractive sur nos territoires. En 2023, avec le soutien d'Action Logement et de nos partenaires promoteurs, notre encours de production atteint 3 000 logements sur l'ensemble de l'Île-de-France.

Comment cette progression s'est-elle concrétisée malgré une conjoncture compliquée ?

S.J.D. : C'est cette maturité de l'entreprise dont parle Fabrice qui nous a permis d'afficher de bons résultats malgré un contexte défavorable, plombé par une inflation persistante, une envolée des prix de l'énergie et un accès resserré au crédit. En dépit de cet environnement, Erigere a dépassé cette année l'objectif de sa feuille de route, progressant dans le logement neuf comme dans les opérations de réhabilitation.

L'année a été marquée par plus de 900 logements financés, en progression de 8 % par rapport à 2022. Nous avons renforcé notre diversité d'implantation, boosté notre offre de logement intermédiaire et de résidences intergénérationnelles, segment qui devient peu à peu notre marqueur et contribue à ancrer notre présence dans les communes. Nous avons également développé les partenariats avec des promoteurs dans toute l'Île-de-France.

Notre activité réhabilitation a elle aussi évolué, portée par l'enjeu de la sobriété énergétique. Désormais, 38 % de nos programmes affichent une étiquette B, grâce



DE GAUCHE À DROITE : **Fabrice Le Saché**, Président du Conseil d'administration d'Erigere et **Stanislas Jobbé Duval**, Directeur Général d'Erigere

à des solutions innovantes et vertueuses que nous déployons pour contribuer à la diminution des charges des locataires.

Comment Erigere trouve-t-elle sa place dans le paysage francilien ?

F.L.S. : Erigere est un acteur proche du terrain, réactif, innovant, à l'écoute des élus, des associations, des entreprises qui trouvent de l'intérêt à travailler avec un partenaire qui leur ressemble. Nous sommes attachés également à notre approche « start-up » qui nous permet d'expérimenter de nombreuses solutions techniques innovantes, en particulier dans le domaine des énergies renouvelables. Enfin, bien sûr, notre ADN est celui d'un bailleur social engagé dans les quartiers à travers des actions de développement social et urbain.

Notre nouvelle plateforme numérique et notre présence accrue sur les réseaux sociaux sont des vecteurs majeurs pour faire connaître cette spécificité, expliquer nos initiatives, nos résultats et générer la confiance, seul moteur durable de notre croissance.

La proximité selon Erigere, c'est quoi ?

S.J.D. : La proximité c'est un état d'esprit de service, une attention portée aux autres et nous mettons beaucoup de moyens pour être à la hauteur de cette exigence : les outils digitaux, la formation et l'accompagnement des salariés qui sont chaque jour au contact de nos clients.

CHIFFRES CLÉS

 **16 846**
logements

Une présence dans
 **126** communes
dans les **8** départements
franciliens

 **927**
logements financés

 **739**
logements lancés
en réhabilitation

 **1 148**
attributions

 **78,5 %**
d'attributions aux salariés

 **277** collaborateurs

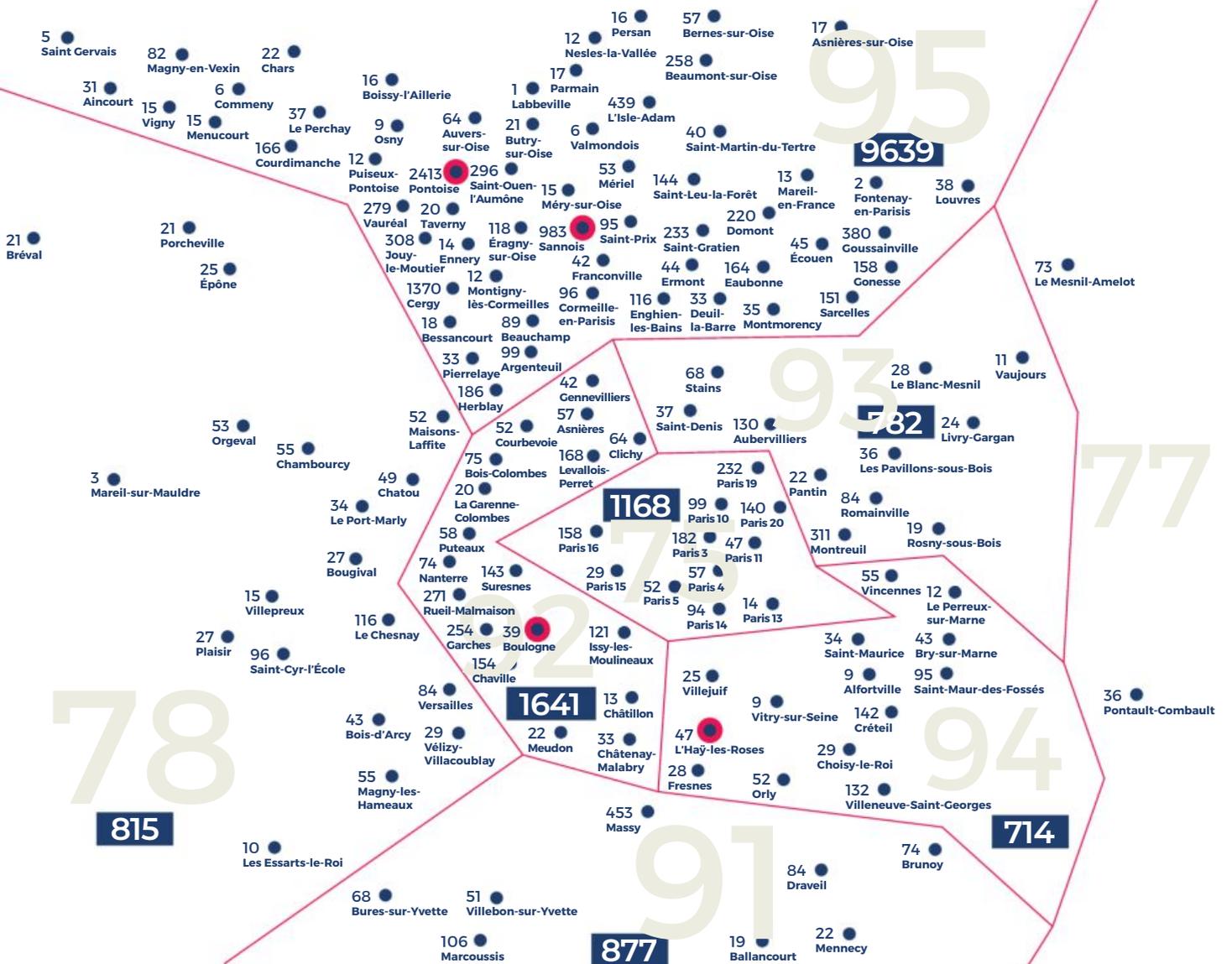
Ressources internes
 **10 659 K€**

Autofinancement net HLM
 **3,27 %**

CARTE DU PATRIMOINE 2023

16 846 logements

4 agences



La satisfaction de nos résidents est notre priorité. Nous innovons sans cesse pour mieux répondre à leurs sollicitations, fluidifier leur parcours client et assurer une continuité de service toujours plus performante. Veiller au confort du cadre de vie, accompagner les publics prioritaires, être aux côtés des jeunes actifs : pour Erigere, c'est cela le sens du service client.



LE SENS DU SERVICE CLIENT



Toni Gonçalves,

Directeur
de la clientèle

Guillaume Chevalier,

Directeur
du numérique
et des systèmes
d'information

182 961

e-mails d'information adressés à nos résidents, en progression de 117 % pour resserrer les liens.

Entretien

Quelle est la stratégie digitale en matière de relation client ?

G.C. : Digitaliser la relation client est au cœur de notre stratégie. Cela permet au locataire d'être plus autonome dans ses démarches, accélère le traitement de ses demandes et d'une façon générale, améliore la qualité de service. Après avoir dématérialisé le processus de signature du bail à partir de 2020, nous nous sommes attaqués en 2023 à la refonte de l'extranet locataire, au déploiement du CRM et à la sélection d'un nouvel outil de rapprochement offre/demande et de gestion des CALEOL dématérialisées.

Quel a été projet phare en 2023 ?

T.G. : Erigere s'est dotée, depuis octobre 2023, d'un outil de gestion de la relation client, baptisé Client +. Fruit d'une collaboration avec la Direction de la clientèle et la Direction informatique, ce nouvel outil, utilisé par l'ensemble des collaborateurs, trace l'ensemble des interactions avec nos locataires. Ces progrès, déjà notables après seulement quelques mois d'utilisation, se poursuivent tout au long de l'année 2024 avec la livraison de nouvelles fonctionnalités.



“

Je me félicite du partenariat entre Erigere et ma commune. Nos échanges ont été riches et constants, du début de l'opération à la livraison des appartements. En tant que partie prenante aux CALEOL, j'ai apprécié que la première réunion se soit délocalisée dans les locaux de la mairie, au plus près du terrain.

”

Thierry Navello,
Maire de Bréval (Yvelines)

La proximité avant tout

En dépit d'un taux de rotation en baisse lié au contexte économique tendu, 1 148 logements ont été attribués en 2023, fruit d'une activité soutenue des deux CALEOL et de la volonté de renforcer nos liens avec les élus de nos territoires d'implantation.

Ainsi, et pour la première fois, la CALEOL hors Val-d'Oise s'est délocalisée dans les Yvelines, dans la commune de Bréval, à l'occasion du premier peuplement d'un programme neuf de 21 logements.

Proche de ses partenaires, élus et associations, Erigere est aussi attentive aux besoins de ses différents publics. Nos attributions aux salariés d'entreprises cotisantes affichent un taux global annuel de plus de 78 %, en augmentation constante depuis 4 ans. Nous nous



engageons également à limiter les freins à l'attribution pour les ménages aux revenus modestes, notamment avec un seuil de reste à vivre abaissé. Près de 60 % de nos attributaires ont ainsi des revenus inférieurs aux plafonds PLAI.

À l'écoute des plus fragiles

Face aux difficultés financières des ménages confrontés à la crise énergétique et à l'inflation, Erigere s'engage. Notre pôle social intervient désormais dès la signature du bail afin de sécuriser l'entrée dans les lieux, faciliter l'ouverture des droits et éviter les impayés précoces. Ces mesures ont permis de faire progresser de près de 60 % la part des publics prioritaires dans nos attributions. Erigere s'investit également dans le dispositif Fonds Énergie, via Soli'AL, et renforce son partenariat avec le service accompagnement social d'Action Logement Services.

Nous avons par ailleurs mené en 2023 un important travail de réajustement des provisions pour charges, et financé l'installation chez 1 500 locataires des dispositifs d'économie d'énergie innovants, comme Elax (contrôle de la consommation des ballons d'eau chaude) et Voltalis (contrôle de la consommation des chauffages individuels électriques).



155 700 €

versés à l'association Soli'AL afin d'accompagner les locataires d'Erigere les plus fragiles sous la forme d'une aide sur quittance ou d'une aide énergie.

Erigere est un acteur urbain impliqué. Notre mission ne se limite pas à fournir un logement mais plus que jamais à favoriser l'équilibre social dans les quartiers populaires et offrir un cadre de vie adapté à toutes les catégories de demandeurs. Le logement intermédiaire et les résidences intergénérationnelles sont ainsi au cœur de notre stratégie.



DES LOGEMENTS AU PLUS PRÈS DES BESOINS

Loger les actifs

En 2023, Erigere a poursuivi son engagement sur le segment du logement intermédiaire, qui représente 13 % du parc immobilier. Ces logements sont notamment destinés aux actifs qui, du fait de leurs revenus, rencontrent des difficultés pour se loger dans le parc privé.

Pour ces derniers, Erigere développe une offre spécifique s'appuyant sur des savoir-faire particuliers afin d'assurer une gestion efficace du processus de commercialisation.

Cette trajectoire devrait s'intensifier avec la livraison attendue de plus de 1 000 logements intermédiaires d'ici 2028, en réponse à l'attente soutenue des demandeurs et des élus.

Erigere renforce ainsi son ambition d'accompagner l'ensemble des locataires dans l'évolution de leur parcours résidentiel.



1 975
logements
intermédiaires

Une montée en régime de l'offre d'Erigere incluant les programmes PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) et LLI (Logement Locatif Intermédiaire).

17,2 %
des attributions

La population des jeunes actifs et des « travailleurs clés » constitue la cible des candidats au logement intermédiaire.



“

Au fil de nos réunions de travail avec Erigere, nous avons bâti un véritable partenariat capable de répondre au mieux aux demandes de nos administrés en attente d'un logement. Chaque commission d'attribution nous a permis de présenter des dossiers étayés et adaptés à cette nouvelle résidence intergénérationnelle sur notre commune.

”

Nicole Siepi,

Conseillère municipale déléguée au logement et à l'emploi d'Osny (Val-d'Oise).

Lutter contre l'isolement

Le modèle de l'habitat social intergénérationnel qui réunit au sein d'une même résidence une diversité de profils constitue un axe de développement fort chez Erigere.

Bien plus qu'un simple toit, ces logements dédiés traduisent un véritable projet social et solidaire fondé sur des liens d'entraide. Pour assurer un juste équilibre des attributions, nous travaillons étroitement avec l'ensemble des acteurs concernés : Action Logement



Services qui cible les jeunes actifs, les mairies qui proposent des profils de seniors éligibles, les préfectures qui nous adressent des personnes en situation de handicap et des familles monoparentales.

Une même vigilance s'exerce lors des rotations de locataires afin de préserver la diversité générationnelle au sein des résidences.

Le partenariat avec Maisons Marianne

Convaincus qu'un cadre sécurisant permet de vieillir plus longtemps chez soi, nous avons renforcé notre partenariat avec la structure sociale et solidaire Maisons Marianne. Deux programmes ont été livrés dans le Val-d'Oise sous le format d'une résidence de 90 logements à Saint-Leu-la-Forêt et d'une résidence de 95 logements à Saint-Prix. De nouveaux projets sont en cours dans les Yvelines, l'Essonne et le Val-d'Oise.

En lien avec la commune d'accueil, Erigere et Maisons Marianne s'engagent à organiser des animations pendant 8 ans pour assurer le développement du projet social de chaque programme. À raison de 300 nouveaux logements par an, Erigere acquiert une expertise grandissante dans la gestion des résidences intergénérationnelles.

+1 000
logements
intergénérationnels
d'ici 5 ans

Avec cet objectif, Erigere se positionne comme un acteur majeur du marché des résidences intergénérationnelles en Île-de-France.



Saint-Leu-la-Forêt, un programme de 90 logements en partenariat avec Maisons Marianne et Nexity.



Saint-Prix, un programme de 95 logements en partenariat avec Maisons Marianne, Nexity et Kaufman & Broad.



Osny, un programme de 134 logements, en partenariat avec Maisons Marianne et Nexity.

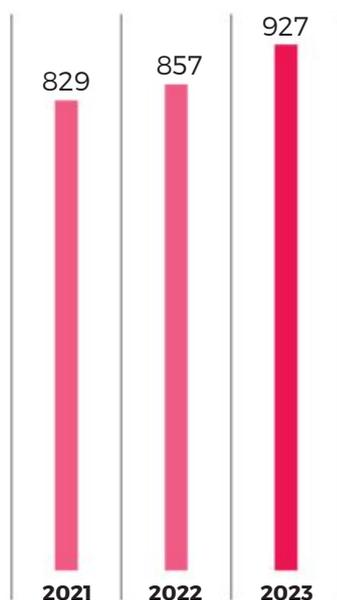
Erigere continue d'intensifier la construction de logements neufs proches des bassins d'emploi, le long de la vallée de la Seine, dans l'Essonne et le Val-d'Oise, territoire d'implantation historique et terreau d'innovation. Ce dynamisme est le fruit de partenariats renforcés avec les promoteurs.



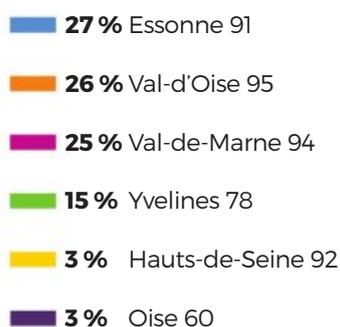
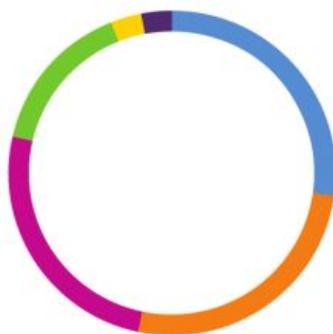
L'ESSOR DE LA PRODUCTION

Évolution du nombre de logements financés

+ 27 %
par rapport
à 2021



Répartition géographique des logements financés



Nombre de logements mis en chantier

477

Nombre de logements livrés

343

Erigere a poursuivi en 2023 ses actions pour réhabiliter et développer son patrimoine. Modernisation des résidences, déploiement de solutions de décarbonation, chantiers de sobriété énergétique, adaptation des programmes d'accèsion à la propriété : la dynamique engagée a permis de maintenir une activité continue et d'afficher des résultats renforcés.



LA VALORISATION DU PATRIMOINE

Montrer la voie de l'habitat bas carbone

Erigere participe activement à la stratégie RSE du Groupe Action Logement en matière de neutralité carbone. Toutes nos décisions d'investissement sont orientées vers une amélioration de l'étiquette énergétique qui permet d'alléger les charges des locataires.

Cet engagement se traduit par un accroissement significatif de notre activité réhabilitation : 739 logements ont été lancés en réhabilitation en 2023, contre 640 en 2022. Sur ces 739 logements, 272 logements atteindront une étiquette B et 268 logements atteindront une étiquette C.

Nous développons également l'utilisation d'énergies renouvelables. Grâce à un partenariat signé en 2023 avec Enerlis, deux centrales solaires destinées à l'alimentation des parties communes seront installées en toiture de la résidence Pépinière à Pontoise (95). Une expérimentation, financée par Alinov, est menée à Sannois (95) avec la pose de ballons d'eau chaude reliés à des panneaux solaires.



Le projet phare des Hauts de Marcouville

L'année 2023 a été marquée par la signature de la convention ANRU validant le projet de restructuration du quartier des Hauts de Marcouville à Pontoise, dans le Val-d'Oise. Cofinancé par l'État, Erigere, la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et la ville de Pontoise, ce vaste projet, d'un montant global d'investissement de 100 millions d'euros, est entré dans une phase opérationnelle qui s'étalera jusqu'en 2030.

Soutenir les ventes et l'accèsion sociale

Face à un ralentissement des ventes, Erigere a adapté son plan de cession de logements afin d'assurer l'atteinte des objectifs nécessaire à sa politique de développement. Le volume du stock cessible a été augmenté significativement, des opérations commerciales ponctuelles auprès des occupants ont été réalisées et la part de logements vendus en bloc à l'Opérateur National des Ventes d'Action Logement (ONV) a été renforcée.



Grâce aux 41 programmes en cours de commercialisation et à 6 nouveaux lancements commerciaux, ce sont 108 logements qui ont pu être vendus en 2023, dont 71 cédés à l'ONV.



“

Grâce à notre nouveau plan pluriannuel des ventes, fondé sur une analyse des critères financiers, patrimoniaux et locatifs, territoire par territoire, nous avons amélioré notre visibilité stratégique pour les 5 prochaines années.

”

Pierre-Henri Vahé,
Responsable des ventes

1 000

logements à la vente

C'est l'objectif que s'est fixé Erigere pour la fin 2024.

FOYER DE GELEEN, PONTOISE

Restructuration complète et surélévation d'un bâtiment de 140 logements, avec l'utilisation de matériaux sobres en carbone. Un chantier labellisé BBC rénovation (étiquette B) et certifié NF Habitat.



RUE ABBÉ BREUIL, L'ISLE-ADAM

Réhabilitation et résidentialisation conjuguées de 153 logements avec la création de 2 logements PMR livrés en décembre 2023.



RUE FONTAINE, PONTOISE

Nouvelle tranche de réhabilitation du quartier des Louvrais (1 000 logements) : 120 logements passés en étiquette C.

Les enjeux de développement professionnel sont au cœur de notre politique des ressources humaines. Accompagnement des équipes, inclusion, parité, formation, bien-être en entreprise : Erigere entend être un employeur responsable et à l'écoute. C'est d'ailleurs un nouvel environnement de travail qui accueille désormais les salariés à Clichy. Des bureaux modernes, pensés pour faciliter le travail collaboratif et renforcer l'attractivité de notre marque employeur.



NOS COLLABORATEURS ONT DU TALENT

La communauté des Ambassadeurs

Au travers du programme Ambassadeurs déployé en 2023, Erigere a choisi de miser sur le savoir-faire de collaborateurs clés pour harmoniser les pratiques et développer les compétences de l'ensemble des salariés.

Articulé autour de 7 champs de compétences, ce programme permet ainsi de consolider les connaissances supports et métiers, d'encourager l'adoption de pratiques communes et de partager l'utilisation optimale des outils pour gagner en efficacité et en autonomie.

En parallèle, nous poursuivons nos actions de sensibilisation sur les sujets à fort impact, comme la cybersécurité, la protection des données personnelles ou le dispositif anti-corruption Sapin 2. Autant d'outils de formation sur mesure qui participent à l'intégration et à la fidélisation des talents.



277

collaborateurs

50 %

des salariés et des managers d'Erigere sont des femmes.

« Tous mobilisés »

Sous le slogan « Tous mobilisés », une grande journée de cohésion interne a été organisée en mars 2023 pour promouvoir notre culture d'entreprise. Réunis en ateliers, les collaborateurs ont pu partager leur vision des valeurs d'Erigere et faire des propositions concrètes pour améliorer l'esprit d'équipe et la transversalité des projets. Les 50 actions décidées lors de ces échanges constructifs sont mises en œuvre progressivement.

- Sens du service
- Exemplarité
- Respect
- Performance
- Esprit d'équipe



L'insertion professionnelle

Parce que l'humain est au cœur de notre ADN, Erigere est depuis toujours un acteur engagé dans l'insertion professionnelle. En 2023, nous avons renouvelé notre adhésion à la charte de l'égalité des chances et de la croissance inclusive, signée avec le Préfet du Val-d'Oise.

Sur les territoires où nous sommes implantés, nous participons de diverses façons à l'accès à l'emploi. Ainsi, nous menons avec les collectivités un travail régulier de sensibilisation, de formation et de recrutement auprès de publics en difficulté.



Enfin, cette année encore, nous nous sommes associés avec l'Apes qui porte la formation de l'École des Gardiens, dispositif qui accompagne vers l'insertion des publics en reconversion professionnelle. Une dizaine d'élèves ont été accueillis dans nos agences au cours de leur formation en alternance.

Siège social :
12 bd. Victor Hugo
92110 Clichy
Tél. : 01 82 31 08 31
www.erigere.fr

