



Rapport annuel 2024

© A. GOUDEAU

Foncière de
Transformation Immobilière 
Groupe ActionLogement



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



Sommaire

6

ÉDITOS

6/ Frédéric Carré,
président du conseil
d'administration
d'Action Logement
Immobilier

7/ François
Lanchantin,
président et
Yves Clément,
vice-président
du conseil
d'administration
de la FTI

8

EN BREF



8/ Les temps
forts de 2024

10/ 2024 en chiffres

9

ÉDITO

Katelle Le Guillou,
directrice générale
de la FTI

12

UNE VISION INNOVANTE ET RESPONSABLE POUR L'HABITAT

La mission de la FTI s'inscrit dans la stratégie globale d'Action Logement : faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi et la mobilité professionnelle. En transformant des bâtiments existants, elle participe à la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

14/ LE SCHÉMA
D'ACTIONNARIAT

Action Logement
Immobilier : actionnaire
unique de la FTI

16/ NOTRE
ORGANISATION

Un modèle
d'ingénierie innovant

15/ NOTRE RAISON
D'ÊTRE

Transformer pour
créer de l'habitat
durable et abordable



Villeneuve-d'Ascq, résidence Vivaldi

Corbeil-Essonnes, avenue Chantemerle

© A. GOUDEAU

18

PRODUIRE DES LOGEMENTS DURABLES ET ABORDABLES

Face aux défis sociaux, environnementaux et urbains que rencontrent les villes aujourd'hui, la transformation d'actifs tertiaires en logements est un modèle d'avenir.

26

S'ENGAGER POUR LA VITALITÉ DES TERRITOIRES

En redonnant vie aux actifs obsolètes, particulièrement en zones tendues, la FTI impulse une nouvelle dynamique économique et sociale.

28/ NOS ACTIFS IMMOBILIERS

Améliorer la qualité de vie et l'attractivité des quartiers

30/ NOS OPÉRATIONS

Intervenir sur tout le territoire national

40/ LIVRAISONS 2024
À Combs-la-Ville, un ancien foyer pour seniors transformé en résidence sociale
Avenue Chantemerle à Corbeil-Essonnes



Nîmes



20/ NOTRE PROJET STRATÉGIQUE

Développer la transformation immobilière

22/ NOTRE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

Une qualification rigoureuse des opérations sourcées

24/ NOTRE CHARTE ENVIRONNEMENTALE

Réduire les émissions carbone

44

ŒUVRER DE MANIÈRE AGILE AU SERVICE DE LA PERFORMANCE

Depuis sa création la FTI suit une démarche d'amélioration continue, qu'elle place au cœur de sa création de valeur. Sa charte de développement, son plan à moyen terme, sa politique de mesure de la performance et de formation des équipes en sont l'expression.

46/ LA PROCÉDURE D'ENGAGEMENT ET DE PERFORMANCE

Guider notre développement...

47/ LE PLAN À MOYEN TERME ...et le modéliser

48/ PLAN DE RÉUSSITE ET STRATÉGIE RH

Mesurer la performance et développer les compétences

49/ LES ACTIONS DE COMMUNICATION

Faire connaître et valoriser la FTI

50/ LE PACTE STRATÉGIQUE

Clé de voûte d'une stratégie performante

52

RAPPORT DE GESTION

53/ La gouvernance
56/ Activité de la société

59/ Présentation des comptes

61/ Conventions réglementées

« Préserver notre modèle d'économie sociale et solidaire »

FRÉDÉRIC CARRÉ,
PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION
D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

En 2024, notre engagement est resté total pour relever les défis du logement et de l'emploi, dans un environnement en constante évolution. Face à une crise du logement qui continue de s'intensifier, nous avons renforcé nos actions pour accompagner les salariés et soutenir le développement des territoires, tout en répondant aux défis climatiques et sociaux.

Le contexte économique et social demeure particulièrement contraignant : une inflation persistante, des taux d'intérêt élevés et une raréfaction des financements impactent lourdement le secteur du logement. Dans ce cadre, nos filiales immobilières se sont mobilisées avec détermination pour maintenir un haut niveau de production et de réhabilitation de logements, en ligne avec les besoins des territoires et des bassins d'emploi. En 2024, ce sont plus de **44 000 nouveaux logements abordables** qui ont été lancés, confirmant une nouvelle fois notre rôle majeur dans l'effort collectif national.

UN RÔLE CLÉ POUR ATTÉNUER LA CRISE DU LOGEMENT

En réponse aux besoins croissants et aux tensions accrues sur les marchés du logement, Action Lo-



© IVAN MATHIE

gement Immobilier a continué de jouer un rôle structurant pour soutenir la filière immobilière. Grâce à la poursuite de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « **30 000 logements pour l'emploi** », nos filiales ont permis d'acquérir un volume significatif de logements auprès de la promotion privée, contribuant à garantir la pérennité de la production de logements sociaux et intermédiaires. Cette mobilisation, inédite par son ampleur et son efficacité, illustre notre capacité à agir rapidement et collectivement pour répondre aux enjeux des territoires.

ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET SOCIALE

En 2024, nous avons amplifié nos efforts pour répondre à l'urgence climatique et améliorer le cadre de

vie des locataires. La rénovation énergétique de notre parc a franchi un cap décisif, avec un volume record d'investissements dédiés à la décarbonation et à l'amélioration des performances énergétiques de plus de 42 000 logements, en hausse de 6,3 % par rapport à 2023. Ces actions contribuent à réduire significativement **nos émissions de gaz à effet de serre**.

Par ailleurs, nous avons intensifié le développement de solutions innovantes pour réduire les charges des locataires, tout en favorisant l'accès à des logements durables et abordables. La construction bas-carbone, la rénovation thermique et la sobriété énergétique restent au cœur de notre stratégie pour conjuguer transition écologique et maintien du pouvoir d'achat.

PRÉPARER L'AVENIR FACE AUX DÉFIS FINANCIERS

L'année 2025 s'ouvre sur un environnement économique toujours instable, marqué par des contraintes financières croissantes pour l'ensemble de la filière. Ces tensions renforcent la nécessité de préserver notre modèle d'économie sociale et solidaire, qui conjugue **utilité sociale, performance économique et respect des engagements environnementaux**. Nous continuerons de veiller attentivement à la solidité financière de nos filiales, tout en innovant pour répondre aux besoins des salariés et des territoires.

Je tiens à remercier chaleureusement nos gouvernances locales, engagées et bénévoles, nos équipes dirigeantes, ainsi que l'ensemble des collaborateurs du pôle immobilier d'Action Logement. Leur mobilisation, leur expertise et leur résilience permettent à notre Groupe de rester fidèle à sa mission : garantir un logement accessible, durable et adapté aux besoins des salariés, tout en soutenant l'emploi et le dynamisme des territoires.

« La FTI, une entreprise engagée et moteur de la transformation immobilière »



FRANÇOIS LANCHANTIN,
PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION

YVES CLÉMENT,
VICE-PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION



Dans un contexte marqué par une crise profonde du logement et une mutation accélérée du marché immobilier, la FTI a su démontrer sa résilience, son agilité et sa capacité à incarner une vision nouvelle du recyclage urbain et de la fabrique de la ville. Plus qu'un acteur opérationnel, elle s'est imposée en 2024 comme **un levier structurant pour répondre aux grands enjeux de notre époque** : raréfaction du foncier, transition écologique, inclusion sociale, évolution des usages. Grâce à l'engagement sans faille de ses équipes et à la confiance de ses partenaires – élus locaux, bailleurs, promoteurs, opérateurs publics et privés –, la FTI a poursuivi sa dynamique de production, tout en ren-

forçant son rôle de catalyseur des transformations territoriales. À travers des projets mêlant stratégie, maîtrise d'usage, programmation innovante et réalisations concrètes, elle a su faire de la transformation immobilière un véritable outil au service de l'intérêt général.

L'année 2024 a notamment été marquée par le développement de solutions d'habitat diversifiées : logements sociaux, intermédiaires, étudiants, mais aussi inclusifs ou de transition. Ce panel de réponses, pensé au plus près des parcours de vie et des réalités des bassins d'emploi, illustre **notre capacité à créer des écosystèmes urbains complets**, intégrant équipements, services et commerce de proximité.

La FTI a également conforté son rôle de référent sur des sujets majeurs tels que la transformation du parc tertiaire obsolète en logements, notamment grâce aux travaux menés avec le Consortium des Bureaux de France. Cette approche stratégique, nourrie par une vision systémique des territoires, positionne l'entreprise comme **un apporteur de solutions reconnu, capable d'anticiper les mutations du secteur**.

Son action s'inscrit pleinement dans les ambitions portées par son groupe Action Logement : produire davantage de logements accessibles, soutenir l'emploi local, et accélérer la transition écologique. La mise en œuvre de notre charte environnementale pour des logements pérennes, en cohérence avec le plan de décarbonation du Groupe, témoigne de cet engagement concret en faveur de la sobriété énergétique et de la qualité environnementale.

En 2025 et au-delà, les administrateurs de la FTI resteront aux côtés de l'entreprise pour soutenir une vision innovante, responsable et durable de l'habitat. Car plus que jamais, nous avons la conviction que la transformation immobilière peut et doit être un levier d'utilité sociale, au service des territoires et de ceux qui y vivent.



LES TEMPS FORTS DE 2024

JANVIER

→ **Participation de la FTI aux vœux du Groupe Action Logement**

FÉVRIER

1 **Acquisition d'un immeuble au 76 rue de Fontainebleau au Kremlin-Bicêtre** suite à une consultation organisée par MGET Patrimoine (filiale MGEN). Projet conduit avec I3F et I3F Résidence pour produire 44 logements familiaux intermédiaires, 1 CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale) et 2 commerces (voir détails p36).

→ Début du **Tour de France des bailleurs** pour être **au plus près des territoires**, comprendre leurs enjeux, mieux faire connaître l'activité de la FTI et continuer à construire des relations solides avec les partenaires.

MARS

→ **Tour de France des bailleurs / rencontre avec Valloire Habitat**

(Groupe Action Logement) implanté en Centre Val-de-Loire, dans le sud de l'Île-de-France et l'Yonne.

→ **Acquisition d'un immeuble au 111 rue La Jarre à Marseille (9^e arr.)** (voir détails p38).

→ **Rencontre avec les études notariales 14 Pyramides et Études du 25** partenaires de la FTI.

AVRIL

→ **Tour de France des bailleurs / rencontre avec Podeliha** (Groupe Action Logement), Pays de la Loire.

→ **Tour de France des bailleurs / rencontre avec Flandres Opale Habitat** (Groupe Action Logement), Nord et Pas-de-Calais.

MAI

→ Mise en place de la **nouvelle identité visuelle et d'outils de communication** améliorant la visibilité de la FTI et son positionnement sur le marché.

→ **Tour de France des bailleurs / rencontre avec Vivest** (Groupe Action Logement), Moselle et Meurthe-et-Moselle.

JUIN

2 **Tour de France des bailleurs / rencontre avec Domial** (Groupe Action Logement), Alsace.

JUILLET

→ **Tour de France des bailleurs / rencontre avec Unicil** (Groupe Action Logement), PACA.

SEPTEMBRE

→ **Congrès HLM de l'Union sociale pour l'habitat à Montpellier.** Deux temps forts pour la FTI :

3 **Signature de la convention de partenariat entre la FTI et Promologis** qui marque une étape importante pour le développement de logements durables et abordables en Occitanie.
- **Table ronde sur la transformation immobilière au**

service de la production de logements adaptés. Présentation des opérations de Combs-la-Ville et de Chantemerle à Corbeil-Essonnes. (voir détails p40 à 43).

→ **Signature du bail à construction de l'opération Cours Saint-Louis à Bordeaux.**

OCTOBRE

→ **Lancement des travaux de la résidence Spacio à Nîmes**, fruit de la collaboration entre la FTI et Promologis, en lien avec la ville et la métropole de Nîmes. Cette opération prévoit la transformation de bureaux en 125 logements sociaux destinés aux étudiants et jeunes actifs, ainsi que des bureaux.

4 **Inauguration de la résidence universitaire Chantemerle à Corbeil-Essonnes** en présence de Frédérique Camilleri, préfète de l'Essonne, Bruno Piriou, maire de Corbeil-Essonnes, Michel Bisson, président de Grand

« La transformation : une solution d'avenir »



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

Alors que la crise du logement s'intensifie et que la vacance tertiaire ne cesse de croître, la transformation des bâtiments existants s'impose comme un levier incontournable pour répondre aux défis de notre temps. La FTI poursuit sa trajectoire avec détermination, confortée dans sa mission : **redonner vie à des actifs obsolètes pour créer une ville plus inclusive, plus durable et plus accessible.**

En quelques années, nous avons bâti un modèle d'intervention unique, conciliant exigence environnementale, gestion du risque administratif et démantèlement long-terme. Cette posture nous permet aujourd'hui d'être identifiés comme un acteur de référence dans le paysage de la transformation immobilière.

>>>



Paris Sud, Éric Bareille, président de la Maison de l'Emploi, Emmanuel Dezellus, président de Seqens et Seqens Solidarités, Philippe Pelletier, président d'Adlis, et Yves Clément, vice-président du Conseil d'administration de la FTI (voir détails p. 43).

→ Participation de la FTI à la **table ronde « Quelles (R)évolutions pour l'immobilier ? » de la RICS** (Royal institution of Chartered Surveyor) avec l'intervention de Katelle Le Guillou.

→ **Inauguration de la résidence Vivaldi à Villeneuve-d'Ascq :** un immeuble de bureaux transformé en résidence de 189 logements, pour apprentis et jeunes actifs en formation.

→ Parution de la **Charte environnementale pour des logements pérennes :** feuille de route pour la réduction des émissions carbone de la FTI.

NOVEMBRE

→ Lancement du nouveau **site web de la FTI : fti-foncière.fr.**

5 Salon des maires et des collectivités territoriales.

Participation de la FTI à la table ronde sur la transformation d'usage avec la présentation de l'opération de transformation d'une école municipale en logements à Draveil, aux côtés de Xavier Kénel-Pierre, directeur opérationnel de Seqens, Damien Chareyre, directeur territorial d'Eiffage immobilier et Sylvie Doncarli, adjointe en charge de l'urbanisme.

DÉCEMBRE

→ Participation de la FTI à la **conférence FIABCI**, sur le thème « Transformation du tertiaire en logement : pourquoi est-ce si difficile ? », aux côtés de Benoît Violet, directeur du pôle mixte de Novaxia Développement.

→ Participation de la FTI au **Colloque EPF (Établissement public**

foncier d'Île-de-France). Intervention de Katelle Le Guillou à la table ronde sur la production de logements durables.

6 SIMI 2024

Le Consortium des Bureaux de France (CBF) regroupant la FTI, La Place de l'Immobilier et Linkcity annonce que 2 millions de mètres carrés d'immeubles sont transformables rapidement en France.

→ **L'opération de transformation d'un bâtiment de bureau en résidence étudiante à Suresnes,**

portée par la FTI, récompensée lors du Salon SIMI 2024 dans le cadre du prix « SIMI 2024 habitat et logement pour une opération de transformation immobilière ».

7 Inauguration de la résidence Les Roses à Combs-la-Ville

livrée en septembre. Opération de transformation d'un ancien foyer pour seniors en une résidence sociale de 72 logements (voir détails p.42).

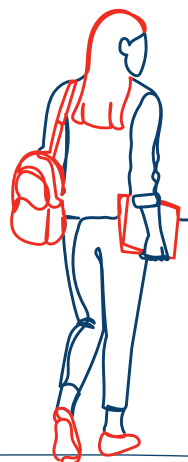
UNE DYNAMIQUE RENFORCÉE

2024 marque une étape importante dans la structuration de notre projet d'entreprise, avec l'élaboration de notre pacte stratégique. Ce travail collectif, guidé par nos valeurs et enrichi des contributions internes, fixe un cap clair pour les années à venir. Il s'accompagne de nos projections financières de l'activité de l'entreprise, lesquelles déclinent économiquement nos objectifs en matière de production de logements, d'efficacité opérationnelle et d'impact territorial. Ce cap s'inscrit pleinement dans les orientations stratégiques du groupe Action Logement : développer une offre de logements abordables et bien situés, renforcer l'ancrage territorial de nos projets, et contribuer activement à la transition environnementale du parc immobilier français.

UNE RESPONSABILITÉ À ASSUMER

Transformer, c'est prendre position dans le temps long. Cela suppose d'anticiper les besoins des territoires, de penser l'évolution des usages et de garantir la qualité des projets dans la durée. Notre responsabilité est d'autant plus grande que nous agissons très en amont dans la chaîne de valeur. Nous avons le devoir d'impulser des choix structurants en matière d'aménagement, de réversibilité, de conception et de matériaux. C'est en étant fidèles à cette exigence que nous pourrions **répondre durablement aux attentes de nos partenaires et des habitants**. Nous continuerons d'apprendre, d'innover, et d'explorer de nouvelles façons d'habiter la ville, convaincus que la transformation est bien plus qu'une réponse : c'est une solution d'avenir.

2024 EN CHIFFRES



2 résidences livrées

soit

79 logements étudiants à Corbeil-Essonnes (91)

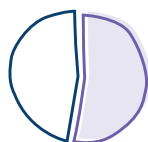
72

logements inclusifs et de transition à Combs-la-Ville (77)

1438 logements engagés en développement



70% en Île-de-France et 30% sur le reste de la France



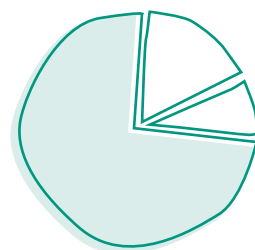
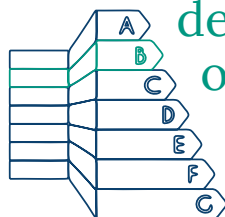
52% familiaux 48% gérés

soit

une augmentation de **17%** par rapport à 2023

83%

des opérations ont un système de production décarbonée



8% en étiquette A, 75% en étiquette B, 17% en étiquette C

6 821 m²
de pleine terre créée

dont **3 077** m²
sur une opération type friche
industrielle (Morangis, 91)



15
opérations
signées

11
BAC
réitérés

1
foncier
vendu

7
opérations
lancées
en travaux

1 050

logements
réitérés ou cédés

soit
une augmentation de **50%**
par rapport à 2023

dont **738** logements en BAC
et **312** réitérés hors BAC



232 840 m² (équivalent)

d'actifs tertiaires
acquis depuis 2020

Au 31 décembre 2024,

nos **62** actifs
engagés

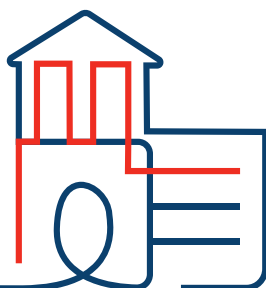
représentent :

5 821 logements

dont : **61%** en locatif social
28% en locatif
intermédiaire
9% libres
2% autres BRS

834

logements livrés par
la FTI depuis 2020



➤ **Chiffre d'affaires**
8 228 K€

➤ **Bénéfice**
776 K€

➤ **Total bilan**
643 124 K€



UNE VISION *Innovante* ET RESPONSABLE POUR L'HABITAT



© F. ACHDOU

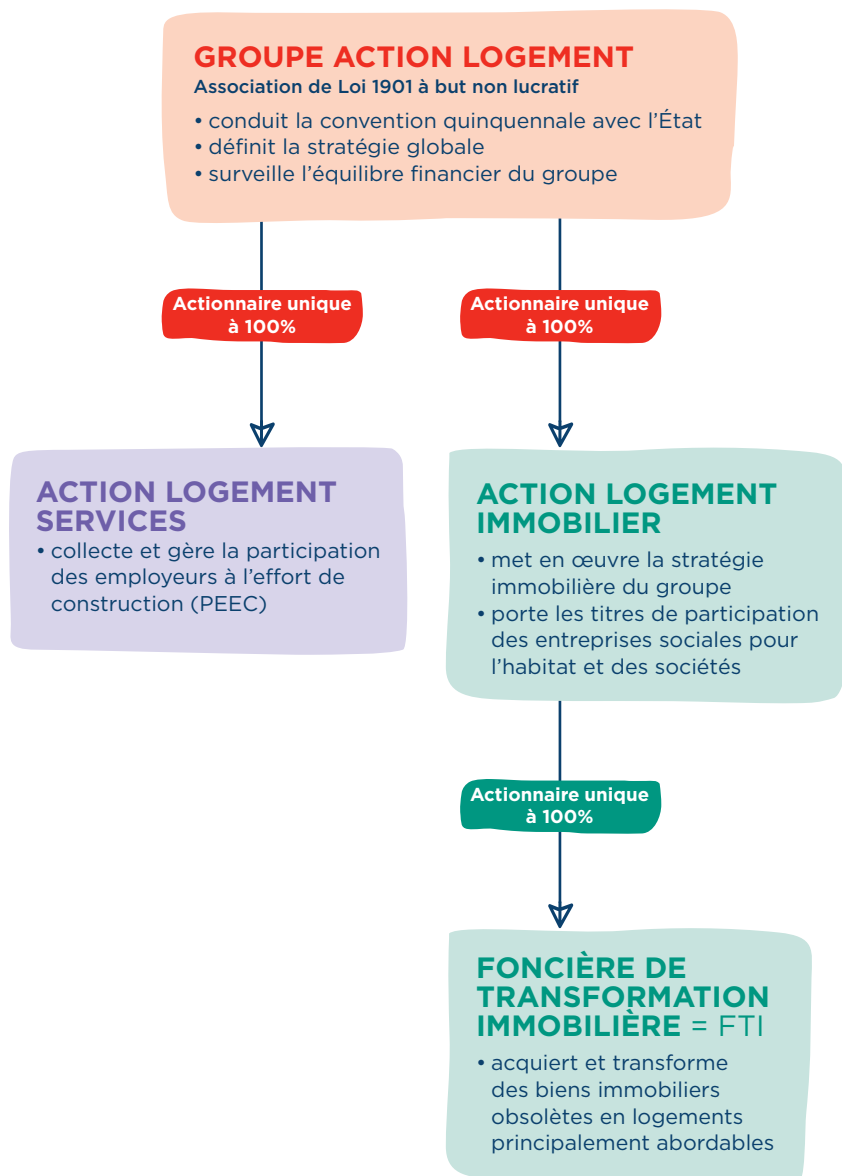
Corbeil-Essonnes, résidences Darblay



La mission de la FTI s'inscrit dans la stratégie globale d'Action Logement : faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi et la mobilité professionnelle. En transformant des bâtiments existants vacants et/ou obsolètes, elle répond au besoin de logements, particulièrement dans les zones tendues, tout en luttant contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols via le recyclage urbain.

Le schéma d'actionnariat

Action Logement Immobilier : actionnaire unique de la FTI



IMPACT +

Un équilibre paritaire au service du lien emploi-logement

En tant que filiale du Groupe Action Logement, nous sommes pleinement engagés pour relever le défi du lien entre emploi et logement. Notre gouvernance est fondée sur le paritarisme, avec une représentation égale des organisations patronales et salariales. 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.

Notre raison d'être

Transformer pour créer de l'habitat durable et abordable

CRÉER DE LA VALEUR

Leader de la transformation immobilière, nous sommes spécialisés dans l'acquisition d'actifs économiques obsolètes sur tout le territoire français (métropole et Outre-mer) que nous transformons en **logements abordables et durables**, mais également en **services et en locaux d'activité**.

Notre mission est guidée par des valeurs sociales et responsables pour **donner un nouvel usage** et une pérennité aux immeubles. Nous sommes au service des territoires et de leurs habitants.

UNE ENTREPRISE À IMPACT

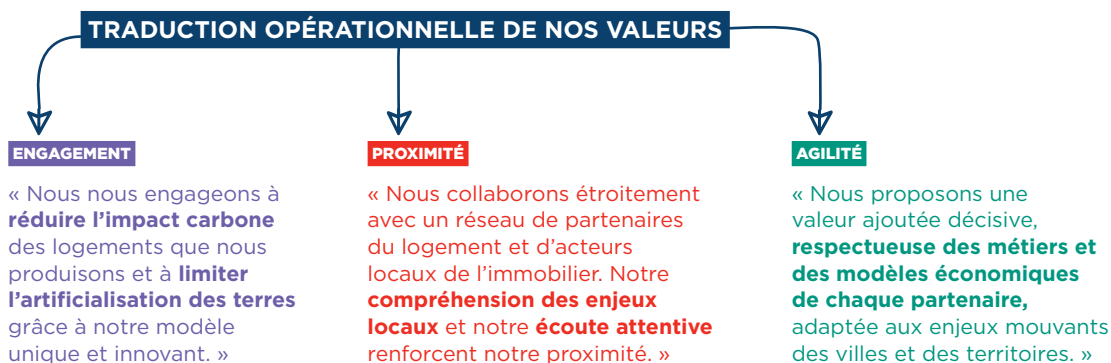
Entreprise à impact, nous nous distinguons par notre expertise, notre agilité et notre ingénierie innovante. Notre modèle unique de portage foncier s'inscrit sur le long terme grâce au bail à construction, qui contribue à la production d'une nouvelle offre de logements abordables, durables et pérennes. Forts

de l'expertise de nos équipes et de la synergie que nous créons 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.

POUR DES TERRITOIRES DURABLES

En travaillant en étroite collaboration avec les décideurs publics locaux, nous contribuons de manière durable à préserver 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.

Nous jouons ainsi un rôle actif dans la décarbonation et la sobriété énergétique, en reconstruisant la ville sur la ville et en renforçant le lien emploi-logement.





Notre organisation

Un modèle d'ingénierie innovant

En quatre ans d'existence, la FTI est devenue leader de la transformation immobilière grâce à son modèle de bail à construction qui sécurise juridiquement et économiquement les opérations. Les autres atouts de la FTI qui expliquent cette position : une équipe d'experts pluridisciplinaires, une recherche constante de complémentarité des compétences – avec un réseau diversifié de partenaires du logement et d'acteurs immobiliers –, et une méthode d'implication de l'ensemble des parties-prenantes.

IMPACT +

Agir durablement

En cohérence avec la trajectoire de notre Groupe Action Logement et de son « Plan pour les économies d'énergie et la décarbonation », notre approche met l'accent sur 4 axes complémentaires, pour agir durablement tout en visant la qualité des logements :

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

UN ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE AVEC LE BAIL À CONSTRUCTION

Grâce au bail à construction à long terme, sur 50 ans environ, qui permet de dissocier le foncier du bâti, via le démembrement, la FTI crée un équilibre économique bénéfique pour les opérateurs de logement, publics ou privés, sociaux ou intermédiaires en lissant la charge foncière sur une longue durée. Elle opère des actions sur-mesure, de la transformation (majoritairement) à la déconstruction-reconstruction (de manière ponctuelle), pour répondre aux besoins de chaque territoire. Les opérateurs quant à eux, 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.

UN RÉSEAU DIVERSIFIÉ DE PARTENAIRES

Le ciblage territorial et l'organisation des équipes de la FTI

concentrent les efforts sur la construction de relations d'affaires de qualité, un bon réseau étant essentiel à l'efficacité recherchée. S'il est concentré géographiquement, ce réseau se doit aussi d'être très diversifié étant donné la grande variété des parties prenantes utiles au bon déroulement des projets.

IMPLIQUER L'ENSEMBLE DES ACTEURS DÈS L'AMONT ET DE MANIÈRE TRANSPARENTE

Pour une transformation immobilière ambitieuse et durable, il est essentiel que le secteur de l'immobilier pense collectivement en termes d'usages, d'équipements et de services, à toutes les échelles de la ville. La FTI, en tant que spécialiste de la transformation, associe l'ensemble des acteurs de la chaîne : propriétaires fonciers, entreprises de construction, architectes, urbanistes, bureaux d'études, jusqu'aux décideurs publics locaux et nationaux au service des habitants.

NOTRE MODÈLE D'INGÉNIERIE

1

Analyses d'opportunités : potentiel de mutabilité

ACQUISITION

- négociation sur la base d'un bilan promotion
- avec ou sans condition(s) suspensives(s), au cas par cas
- sourcing direct ou via partenaires

Partenaires impliqués : propriétaires privés et publics, investisseurs, entreprises, assets managers.

2

Phases d'études : diagnostic, analyse de l'existant, écoconception

Acquisition de la charge foncière

PORTAGE PRIMAIRE ET/OU ACCOMPAGNEMENT DU PROJET

- études
- concertation
- projet
- montage

Partenaires impliqués : collectivités locales, services de l'État, aménageurs, acteurs de l'intermédiation, acteurs d'occupation éphémère.

3

Montages fonciers en démembrement de la part de logements abordables

PORTAGE FONCIER À LONG TERME

- baux à construction (BAC) longue durée avec les bailleurs LLS (40 ans et plus) et LLI (25 à 35 ans)

Partenaires impliqués : bailleurs de logements sociaux, bailleurs de logements intermédiaires, promoteurs.

4

Revente part libre

VENTE EN PLEINE PROPRIÉTÉ

- revente de la charge foncière aux promoteurs ou aux investisseurs pour la part de logements libres
- revente de la charge foncière avec une rémunération du portage

Partenaires impliqués : bailleurs de logements sociaux, investisseurs privés, bailleurs de logements libres, organismes de foncier solidaire, utilisateurs.

6 régions prioritaires :
Île-de-France,
Hauts-de-France,
Grand Est, PACA,
Nouvelle Aquitaine
et Pays de la Loire.



© A. GOUDEAU

Corbeil-Essonnes, av. Chantemerle

PRODUIRE DES LOGEMENTS *Durables* ET ABORDABLES



Suresnes, rue Rouget de l'Isle

© FTI



Corbeil-Essonnes, avenue Chantemerle

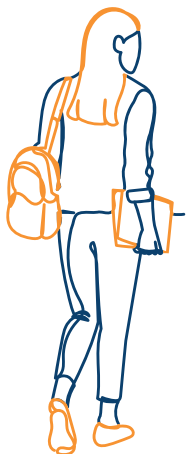
© A. GOUDEAU

Face à la pénurie de logements particulièrement en zones tendues, à la demande de logements sociaux et intermédiaires ou abordables qui explose, aux enjeux de non artificialisation des sols, à la raréfaction du foncier couplée à la vacance accrue de locaux tertiaires, la transformation de bureaux en logements est un modèle porteur d'avenir. C'est une réponse prometteuse aux défis sociaux, environnementaux et urbains que rencontrent les villes aujourd'hui.

Notre projet stratégique

Développer 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, le positionnement de la FTI est décisif pour **la concrétisation des projets de transformation**. Elle identifie les projets porteurs, met en œuvre les stratégies urbaines définies par les acteurs locaux et concilie les intérêts, parfois divergents, des différentes parties prenantes. Elle apporte non seulement une sécurisation financière et juridique aux projets mais participe aussi activement à leur impact positif en termes budgétaires et environnementaux. Aujourd'hui leader de la transformation immobilière, la FTI appelle à une structuration de la filière.



Plus de **9 millions** de mètres carrés sont immédiatement disponibles en France :
5,2 millions de mètres carrés en Île-de-France et
4 millions de mètres carrés dans le reste de la France.

Source : Consortium des Bureaux de France

DÉCLOISONNER L'IMMOBILIER

Face à un marché tertiaire difficile, marqué par l'illiquidité d'actifs obsoles et une aversion au risque administratif par les investisseurs (acquisition sans conditions), le positionnement de la FTI fait figure de référence auprès des propriétaires vendeurs. Sa fiabilité et sa capacité d'exécution offrent des garanties essentielles dans un contexte incertain. Opérateur unique et contractuel, la FTI décroisonne l'immobilier et contribue activement à l'industrialisation de la filière de la transformation, avec l'ensemble de ses partenaires.

UNE SÉCURISATION FINANCIÈRE ET JURIDIQUE

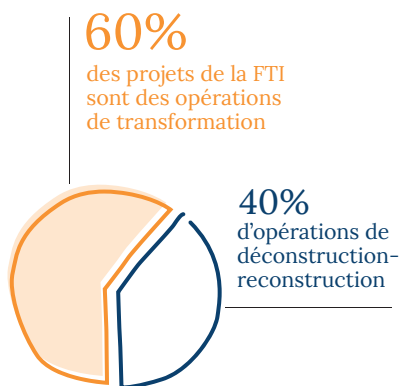
La FTI apporte une réponse financière et juridique aux difficultés opérationnelles et économiques qui freinent la transformation des actifs professionnels projetée par les opérateurs immobiliers de loge-

ments abordables.

Sans être maître d'ouvrage, la FTI met en œuvre une ingénierie globale de projet et dispose d'expertises foncières, juridiques, techniques, financières.

La mécanique du bail à construction - qui favorise la dissociation du foncier et du bâti par le démembrement - permet à la FTI de créer les équilibres financiers favorables à la production de logements abordables par des opérateurs économiques privés et publics.

Ce montage lui permet de rester propriétaire du foncier lié à la partie abordable, tout en neutralisant une partie du poids de la charge foncière pour les opérateurs de logements.



PRIVILÉGIER LA TRANSFORMATION À LA DÉCONSTRUCTION

Pour des raisons évidentes de sobriété et de préservation du déjà-là (économie de déchets et de matière), la FTI privilégie la transformation à la déconstruction. Dans le cadre d'une transformation, chaque actif est unique et doit être appréhendé au regard de ses potentialités et de ses contraintes. Une transformation réussie conjugue à la fois la juste intervention sur la structure afin de pouvoir y développer des logements de qualité tout en limitant au maximum l'impact sur le gros-œuvre existant. Ainsi, optimiser la structure existante en y associant des performances environnementales fortes (voir pages 24-25) permet le recyclage urbain vertueux. Cependant, tous les actifs ne se prêtent pas à la transformation. En effet, certains bâtiments tertiaires extrêmement massifs ou des parcelles d'activité très imperméabilisées (entrepôts, bâtiments industriels, etc.) ne conviennent pas à une transformation économiquement équilibrée. Dans ce cas, la FTI peut envisager une déconstruction pour y édifier non seulement des bâtiments exemplaires en bas-carbone, mais également proposer un travail important de renaturation.

2 millions

de mètres carrés de friches* pourraient loger près de 53 000 habitants à horizon 5 ans s'ils étaient transformés en logements.

* Des immeubles de plus de 1 000 mètres carrés entièrement vides depuis plus de deux ans et sans projet.

Source : Consortium des Bureaux de France

IMPACT +

Connaître le marché et anticiper son évolution

C'est l'objectif du Consortium des Bureaux en France (CBF) créé en avril 2023. Le CBF rassemble La Place de l'Immobilier, la FTI et Linkcity. C'est la première initiative professionnelle du genre à avoir recensé de manière exhaustive l'ensemble des surfaces de bureaux du pays immeuble par immeuble. Ce travail minutieux et rigoureux, enrichi par l'apport opérationnel et l'expertise de ses membres, a conduit à la première quantification du parc de bureaux français : il totalise 173 millions de mètres carrés. Il a vocation à dresser une cartographie fine et évolutive des opportunités d'actifs à rénover, réhabiliter ou transformer.



© D. COPPIETERS

LE MOT DE



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

Structurer la filière



Pour une transformation immobilière ambitieuse et durable, il est essentiel que le secteur de l'immobilier pense collectivement les questions 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 sûr les décideurs publics locaux et nationaux. 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.



Notre stratégie de développement

Une qualification rigoureuse des opérations sourcées

La FTI est un acteur majeur de la reconstruction de la ville sur la ville. Elle intervient principalement sur les territoires métropolitains où les enjeux de production décarbonée de logements abordables sont les plus élevés. La reconquête des espaces déjà bâtis est naturellement privilégiée pour permettre de concilier les objectifs d'une densification raisonnée et concertée avec la nécessaire diminution de notre empreinte carbone. Afin de préserver son agilité opérationnelle, la pertinence de la conservation de la structure existante des actifs s'analyse à l'aune d'un équilibre financier réaliste et en adéquation avec la réalisation de logements qualitatifs.

IMPACT +

Valoriser le « déjà-là »

Notre spécialité : revaloriser les actifs professionnels souvent vides et vétustes présentant diverses formes d'obsolescence : technique, énergétique, environnementale et commerciale. Exemples d'actifs à revaloriser :

- bureaux
- friches avec ateliers et locaux d'activité
- garages
- hôtels
- activités commerciales
- EHPAD
- centres hospitaliers et cliniques
- établissements scolaires
- entrepôts
- etc.

NOS CRITÈRES DE QUALIFICATION

MAÎTRISE FONCIÈRE

- De 1 à 3 propriétaires identifiés maximum
- 3 locataires maximum ou protocoles de libération
- Intention de vendre
- Pleine propriété
- Pas de copropriété ou lots de volume sauf si CS
- Pas de crédit-bail

POLITIQUE ET RÉGLEMENTATION

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

LOCALISATION, 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 et aménités urbaines

NATURE DE L'ACTIF IMMOBILIER

- Usage principal bureaux/activités/commerces
- Part d'habitations secondaires
- Obsolète/obsolescent (technique ou commercial)
- En transformation
 - Profondeur de bâtiment inférieur à 17 m
 - Pas d'imbrication structurelle complexe
 - Hauteur dalle à dalle supérieure à 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 minimum
- Soit SDP minimum 3 500 m²





RÉSIDENCE VIVALDI /
59009 VILLENEUVE-D'ASCQ /
Réhabilitation de bureaux
en une résidence étudiante
de 189 logements
/ livrée en juin 2023



© D. COPPIETERS



QUESTIONS...

KÉVIN MARUSZAK,
DIRECTEUR DU
DÉVELOPPEMENT
NATIONAL DE LA FTI

Comment une opération arrive-t-elle dans le portefeuille de la FTI ?

Nous sommes aujourd'hui bien identifiés dans le domaine de la transformation d'actifs immobiliers économiques et la plupart des dossiers que nous traitons nous proviennent généralement de cinq grands canaux : grands propriétaires fonciers, collectivités locales, promoteurs, bailleurs sociaux ou intermédiaires.

Que se passe-t-il ensuite ?

Les équipes en charge du développement-montage de la FTI examinent le dossier au regard des critères de qualification définis dans notre procédure d'engagement et d'investissement (*voir ci-contre*). Sont retenus les dossiers qui peuvent cocher tous ces critères. En fonction de comment une opération nous arrive, la donnée sera plus ou moins qualifiée. L'équipe va donc étudier l'opération pour établir une capacité

de scénario : est-ce que l'actif a techniquement de bonnes dispositions pour pouvoir être transformé, est-ce que le territoire est en adéquation avec cette volonté, est-ce qu'il existe un réseau de partenaires qui peuvent collaborer sur ce projet de transformation économique. Et après cela, le dossier suit les autres phases de notre modèle d'ingénierie (*voir schéma page 17*).

En 2024, nous avons étudié 296 opérations, ce qui représente un volume capable de 10 000 logements. Sur ces 296 opérations étudiées, nous en avons signé 15 soit l'équivalent de 1500 logements.

Qu'apporte votre procédure d'engagement et d'investissement pour la qualification des opérations ?

La procédure, au travers des critères de qualification qu'elle fixe, garantit des choix de qualité, une maîtrise des risques et une trajectoire financière pérenne pour la FTI. Elle donne le cadre pour sélectionner des opérations qui soient suffisamment matures pour favoriser la sortie rapide des projets (la FTI peut porter les fonciers à risques pendant trois ans maximum).

296
opérations
étudiées par la
FTI en 2024.

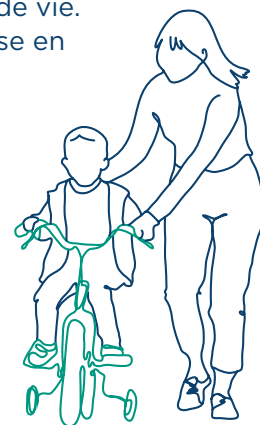
PERSPECTIVES

Validée par nos instances, la procédure détermine également des critères financiers, de taux de rentabilité interne, de charge foncière par logement et de diversification de nos partenariats pour favoriser un développement équilibré. Elle a vocation à évoluer au fil du temps pour accompagner notre amélioration de la performance et pour s'adapter aux données conjoncturelles du marché.

Notre charte environnementale

Réduire les émissions carbone

Fin 2023, la FTI s'est dotée d'une charte environnementale pour des logements pérennes. Cette charte est la traduction, pour l'activité spécifique de transformation d'actifs de la FTI, du plan de décarbonation du Groupe Action Logement. Elle prévoit de réduire l'empreinte carbone des bâtiments, d'améliorer leur performance énergétique, de favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés et d'accompagner la renaturation des espaces de vie. L'année 2024 a marqué le passage de l'intention à l'action, avec la mise en œuvre concrète des principes directeur de cette charte.



LA CHARTE, C'EST 4 AXES ET 12 ACTIONS



AXE 1

→ Œuvrer pour la sobriété énergétique

- Action 1 Concevoir une enveloppe performante grâce à une conception réfléchie
- Action 2 Maîtriser le taux de vitrage
- Action 3 Choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages



AXE 2

→ Adapter l'habitat et anticiper les évolutions climatiques

- Action 4 Concevoir et orienter les logements
- Action 5 Accroître la qualité d'usage des logements
- Action 6 Maîtriser le confort estival



AXE 3

→ Développer des logements bas-carbone et résilients

- Action 7 Limiter l'impact global carbone
- Action 8 Choisir des matériaux à faible impact carbone
- Action 9 Encourager le réemploi et l'économie circulaire
- Action 10 S'engager pour un chantier à faible impact



AXE 4

→ Renaturer les espaces de vie

- Action 11 Favoriser la biodiversité
- Action 12 Traiter les eaux pluviales

IMPACT +

Des objectifs supérieurs à la réglementation

Au travers de cette charte ambitieuse, la FTI agit pour garantir des opérations durables, responsables et adaptées aux enjeux de la transition écologique. Elle vise à assurer leur performance thermique et énergétique, au bénéfice des occupants comme des territoires. En agissant ainsi, la FTI contribue à maîtriser les charges des futurs habitants, tout en valorisant les bâtiments sur le long terme.



© FTI Noisy-le-Grand, avenue Montaigne

PERSPECTIVES

Selon les critères de la charte environnementale, la marge de progression des opérations en termes de performance environnementale devrait s'observer de manière encore plus significative en 2025. En effet, certains projets relatifs aux baux signés en 2024 ont été développés avant l'entrée en vigueur de la charte. La FTI prévoit, avec son plan de formation interne, une montée en compétence des équipes projet sur le volet environnemental et, avec le renforcement de ses outils de mesure, la réalisation d'un bilan carbone étayé pour chaque opération livrée.

Les objectifs atteints en 2024

Les objectifs de la charte ont été pris en compte dès les premiers échanges sur tous les projets dont les baux ont été signés après sa mise en vigueur. Elle est maintenant intégrée comme élément structurant de l'ensemble des contrats signés entre la FTI et ses partenaires.

En interne, la FTI s'est dotée d'une équipe de gestion de projet pluridisciplinaire formée et en alerte sur les sujets techniques et environnementaux. Parallèlement, elle a mis en place des process formalisés et des outils de mesure de la performance afin d'optimiser la qualité environnementale des projets.

LES CHIFFRES 2024, AVEC L'APPLICATION DE LA CHARTE ENVIRONNEMENTALE

Performance environnementale des opérations :

8% en étiquette A

75% en étiquette B

17% en étiquette C provenant de 2 permis obtenus en 2012 raccordés au gaz sans possibilité de basculer en pompe à chaleur

83% des opérations ont un système de **production décarbonée**

6 821m² de **pleine terre créée** dont 3 077m² sur une opération de type friche industrielle à Morangis (91)

S'ENGAGER POUR LA *Vitalité* DES TERRITOIRES



© F. ACHDOU

Corbeil-Essonnes, résidences Darblay



La FTI s'implique activement pour la revitalisation des territoires. Elle impulse une nouvelle dynamique économique et sociale en redonnant vie aux actifs obsolètes, particulièrement en zones tendues. En créant des logements abordables et des espaces adaptés aux nouveaux usages, elle contribue à renforcer l'attractivité des villes, à favoriser la mixité urbaine et à soutenir les collectivités locales dans leurs stratégies de développement. Son approche, ancrée dans la durabilité, participe à bâtir des territoires plus résilients et inclusifs.

Nos actifs immobiliers

Améliorer la qualité de vie et l'attractivité des quartiers

La FTI adopte une approche de mixité programmatique pour ses projets de transformation, en intégrant une diversité de fonctions pour répondre aux besoins des territoires et créer des quartiers vivants. Cette approche se pense en étroite collaboration avec les collectivités locales pour identifier les besoins et y répondre de manière efficiente et durable. Elle est complétée par une approche servicielle, afin d'améliorer la qualité de vie et l'attractivité des lieux.



LA MIXITÉ PROGRAMMATIQUE

L'approche de la FTI en matière de mixité programmatique s'inscrit dans une vision de revitalisation et de redynamisation des territoires. À travers la transformation d'actifs immobiliers existants, tertiaires obsolètes, la FTI vise à la fois la production de logements abordables et la diversification des fonctions.

Cette mixité programmatique intègre, au sein d'un même site transformé, des :

- **logements diversifiés** : logements sociaux familiaux, intermédiaires, voire en accession, logements pour étudiants et jeunes actifs, pour seniors ou encore produits spécifiques de types pensions de familles ou logements de transition...
- **activités économiques** : commerces de proximité, bureaux, ateliers, espaces de coworking, favorisant la création d'emplois et l'attractivité locale.

- **équipements et services** : crèches, espaces de santé, lieux culturels ou sportifs, contribuant à améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers.

- **espaces publics et de convivialité** : jardins partagés, placettes, lieux de rencontre, renforçant le lien social et l'attractivité des quartiers.

Cette approche qui combine mixité sociale et mixité des usages, participe à créer des quartiers vivants et attractifs et favorise le lien emploi-logement, le lien social et l'inclusion. La combinaison de différentes fonctions favorise l'animation des quartiers tout au long de la journée et de la semaine, évitant les zones mono-fonctionnelles. Par ailleurs, en optimisant l'utilisation des actifs transformés et en diversifiant les fonctions, la FTI peut rendre les projets plus résilients et moins dépendants des fluctuations d'un seul marché immobilier. Enfin,

16 mois, c'est la durée moyenne pendant laquelle la FTI reste propriétaire de bâtiments totalement ou partiellement vacants entre la phase de maîtrise foncière et la signature du bail à construction.

RÉSIDENCE LES ROSES / 77380 COMBS-LA-VILLE /
Un ancien foyer pour seniors transformé
en résidence sociale / livrée en septembre 2024



© FTI

**RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE
CHANTEMERLE / 91100
CORBEIL-ESSONNES /**
D'anciens bureaux d'EDF
transformés en 79 logements
étudiants / livrée en juin 2024



© A. GOUDEAU

elle s'inscrit dans une démarche de développement durable : la mixité pouvant réduire les besoins de déplacement en concentrant différentes fonctions au sein d'un même lieu.

L'APPROCHE SERVICIELLE

En complément de la mixité des programmes immobiliers, la FTI développe aussi une approche servicielle, en considérant les projets non seulement comme des ensembles de bâtiments, mais également comme des lieux de vie et d'activité qui nécessitent une gestion et une animation spécifiques.

Cette approche servicielle se traduit par :

- **des actifs ciblés au plus proche des aménités** pour la qualité de vie des locataires.
- **l'intégration de services dès la conception des projets** : avec des espaces et des aménagements qui

facilitent l'offre de services aux habitants et aux usagers (espaces de bureaux coworking, commerces en pied d'immeubles, L'EISCP, espaces partagés, locaux pour des professionnels de services, etc.).

- **des partenariats avec des opérateurs de services** : acteurs spécialisés dans la gestion d'immeubles, l'animation de quartiers, l'offre de services à la personne, etc.

- **des projets d'occupation temporaire pendant la phase transitoire**, permettant une sécurisation des sites en ne les laissant pas inoccupés pendant la transformation et créant une dynamique de quartier et une adhésion au futur projet.



© DR

**GRAND GARAGE HAUSSMANN /
RUE LABORDE / PARIS 8^E**
Un ancien garage transformé en un ensemble
résidentiel de 18 logements. BAC : oct. 2024 /
Démarrage chantier : déc. 2024 /
Livraison prévisionnelle : déc. 2026



© FTI

**RÉSIDENCE LES ROSES
À COMBS-LA-VILLE**

Nos opérations

Intervenir sur tout le territoire national

La FTI est missionnée sur l'ensemble du territoire national métropolitain et ultra-marin, avec une vision claire : les transformer en opérations de logements abordables. Son action se concentre en priorité dans les zones tendues (A, A bis, B1), contribuant ainsi à répondre aux besoins prégnants de ces territoires.

HAUTS-DE-FRANCE

2 OPÉRATIONS

- 49 boulevard Van Gogh, 59650 Villeneuve-d'Ascq
- Rue du Rempart, 59300 Valenciennes

GRAND EST

6 OPÉRATIONS

- 14 rue du Faubourg-de-Pierre, 67000 Strasbourg
- 12 rue Edel, 67000 Strasbourg
- 1 rue de l'horticulture, 57050 Longeville-lès-Metz
- 17 rue du Général Picquart, 67000 Strasbourg
- 7 Rue Fritz Kiener, 67000 Strasbourg
- 4 rue Pasteur, 57000 Metz

OCCITANIE

1 OPÉRATION

- 16 boulevard Sergent Triaire, 30000 Nîmes

NOUVELLE-AQUITAINE

4 OPÉRATIONS

- 19 cours Saint Louis, 33300 Bordeaux
- 124 cours de la République, 33470 Gujan-Mestras
- 60 rue Reinette, 33100 Bordeaux
- 188 avenue de la Libération, 86000 Poitiers

PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

3 OPÉRATIONS

- 59 Rue Arson, 06300 Nice
- 111 avenue de la Jarre, 13009 Marseille
- 49 Rue Ludwig Van Beethoven, 06560 Valbonne

NORMANDIE

2 OPÉRATIONS

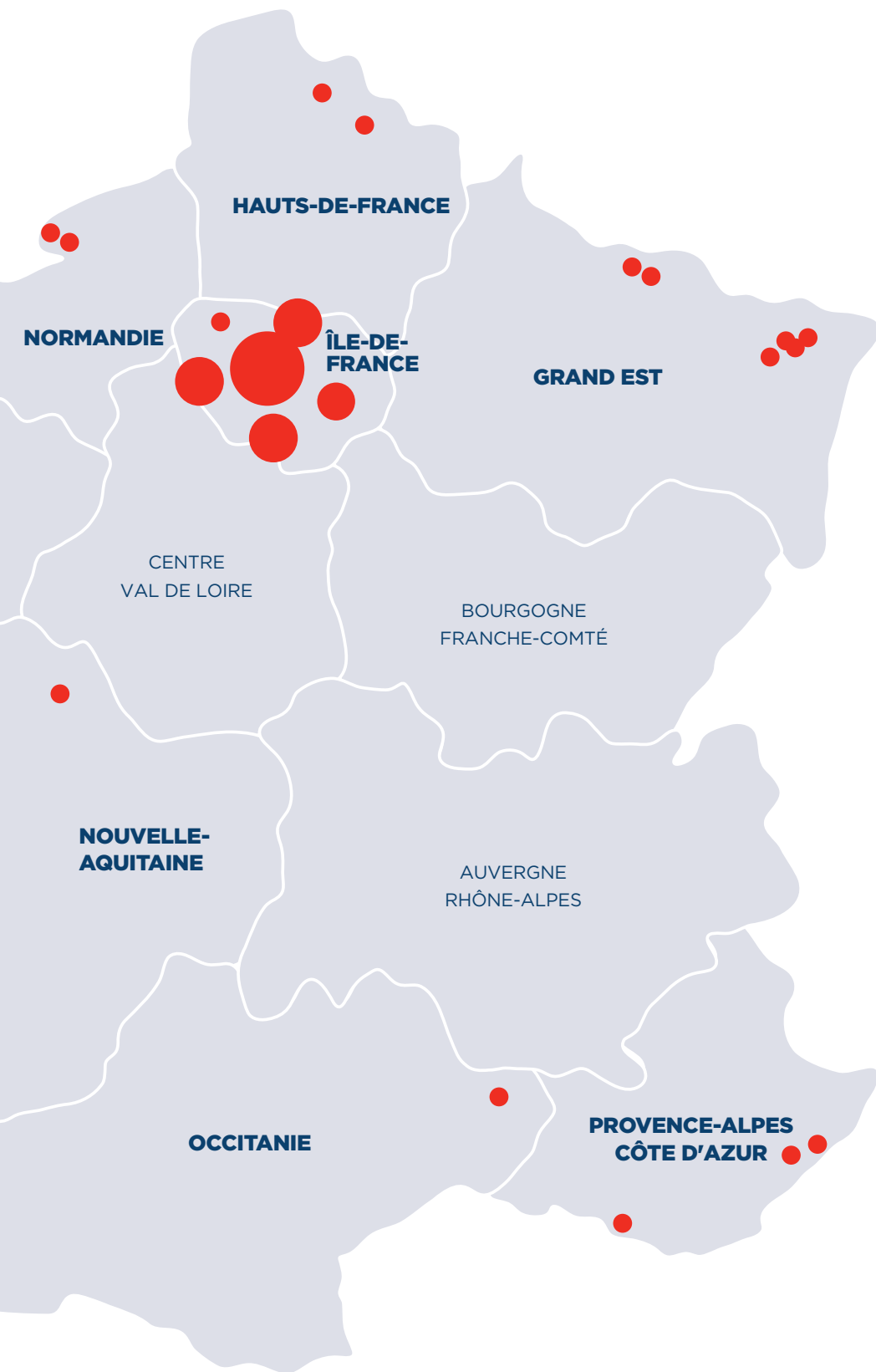
- 23 rue Jean-Baptiste Eyries, 76600 Le Havre
- 66 route du Cap, 76600 Sainte-Adresse

ÎLE-DE-FRANCE

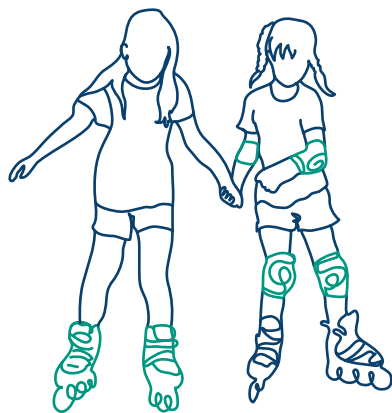
46 OPÉRATIONS

> voir p. 32 à 37 et p. 40 à 43





62
actifs au
portefeuille
au 31 décembre
2024,
représentant
5 822
logements



Nos opérations à Paris

2

obtentions de
permis de construire
en 2024.

ET AUSSI

- > 7 rue des Frères Morane, 75015 Paris
- > 62 avenue de la République, 75011 Paris
- > 96 boulevard Raspail, 75006 Paris
- > 24 rue Leriche, 75015 Paris
- > 190 rue Lecourbe, 75015 Paris
- > 42 cours de Vincennes, 75012 Paris
- > 6 rue Pierre Bayle, 75020 Paris
- > 39 rue d'Avron, 75020 Paris



Réhabilitation d'un immeuble de bureaux et de deux halles industrielles en logements, commerces et crèche



© TOLILA + GILLILAND

77 rue de la Plaine, 75020 Paris

PROGRAMME

- 79 logements familiaux dont 20 locatifs sociaux et 59 intermédiaires
- 3 550 m² SPD logements
- 3 217 m² SHAB
- 262 m² de commerces
- 1 crèche

PARTENAIRES

- Vendeur : Nexity IR programmes SEERI
- Collectivité : Ville de Paris, mairie du 20^e
- Promoteur/MOA : Nexity IR programmes SEERI
- Bailleur : RIVP
- Architecte : Tolila + Gilliland

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- RE2020 seuil 2022
- DPE étiquette B
- Étiquette climat C
- Chauffage urbain
- Création de 168 m² de pleine terre
- Utilisation de matériaux biosourcés, intégration du bois et réemploi de matériaux présents sur le site, visant une réduction de l'empreinte carbone.
- Certification : NF Habitat HQE Ville de Paris

CALENDRIER

- Date d'acquisition : décembre 2023
- BAC : juillet 2025
- Démarrage du chantier : septembre 2025
- Livraison prévisionnelle : février 2028



© CLCT

Transformation d'un garage pour scooters en logements

**5 rue du Jourdain,
75020 Paris**

PROGRAMME

- 12 logements familiaux intermédiaires
- 685 m² de surface habitable
- 1 commerce en RDC
- 1 local de bureaux en R+1

PARTENAIRES

- Vendeur : particuliers
- Collectivité : Ville de Paris
- Bailleur : Immobilière 3F
- Promoteur/MOA : France Logis

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- DPE étiquette B
- Production de chaleur : PAC aérothermie
- RE 2020 seuil 2022
- Certification : Prestataire BEE+Paris

CALENDRIER

- Date d'acquisition : février 2023
- BAC : mai 2023
- Démarrage du chantier : mai 2023
- Livraison prévisionnelle : mai 2025



Rénovation d'un garage art déco en logements familiaux



© DR

**43 rue de Laborde,
75008 Paris**

PROGRAMME

- 10 logements sociaux (6 PLAI - 4 PLUS)
- 8 logements familiaux locatifs intermédiaires
- 1 commerce
- 1 214 m² SHAB

PARTENAIRES

- Collectivité : Ville de Paris, mairie du 8^e
- Bailleur/MOA : Paris Habitat
- Cabinet d'architecte : GENS

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- DPE étiquette C
- Chauffage urbain
- Augmentation de la pleine terre
- NF Habitat HQE
- BBC rénovation
- Bas carbone

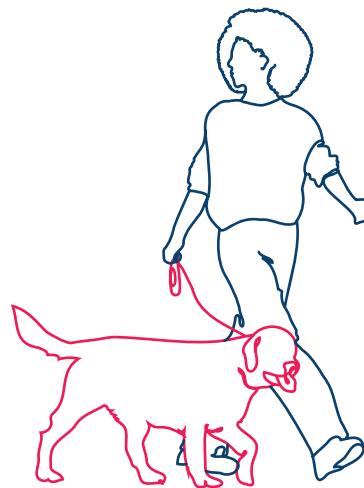
CALENDRIER

- Date d'acquisition : mars 2022
- BAC : septembre 2025
- Démarrage du chantier : septembre 2025
- Livraison prévisionnelle : septembre 2027

Nos opérations en l'Île-de-France

YVELINES

- > 10 rue du Petit Robinson, 78350 Jouy-en-Josas
- > 21 rue d'Angiviller, 78000 Versailles
- > 15 rue de Boufflers, 78100 Saint-Germain-en-Laye
- > 10 rue de Paris, 78230 Le Pecq
- > 2 rue Bernard Palissy, 78100 Saint-Germain-en-Laye



ESSONNE

Transformation d'une école Art déco en résidence de logements sociaux et intermédiaires



© LEZIE COBERT JOACHIM

75 boulevard du Général de Gaulle, 91210 Dreveil

PROGRAMME

- 44 logements familiaux (23 LLI et 21 LLS)
- 26 logements libres commercialisés par Eiffage Construction
- 58 places de stationnement

PARTENAIRES

- Collectivité : Ville de Dreveil
- Vendeur : Eiffage Immobilier
- Promoteur : Eiffage Construction
- Bailleur pressenti : Seqens
- Architectes : Haour architectes

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

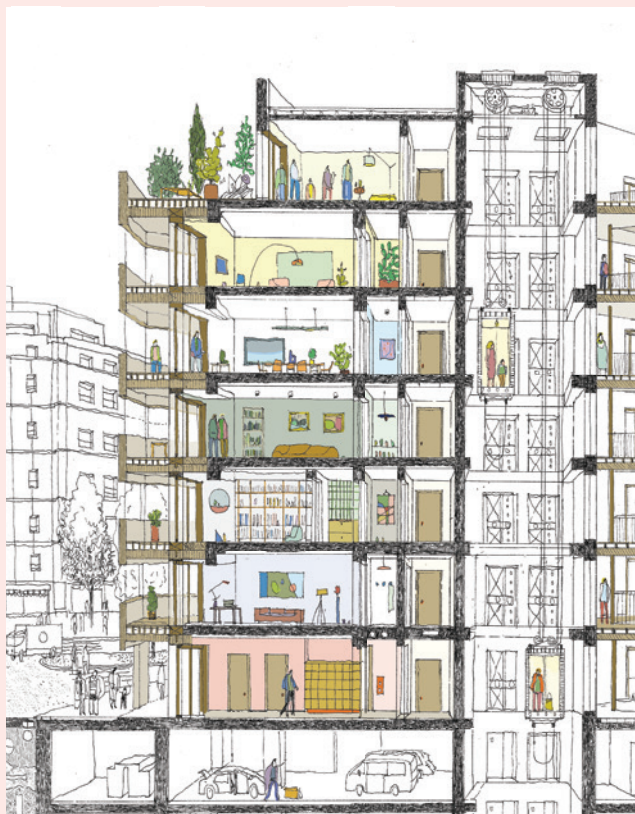
- Passage d'une RT 2012 à une RT 2012 - 20%.
- Étiquette B sur l'ensemble des logements (EnR et DPE).
- Label BBC rénovation 2009 pour la partie réhabilitée
- NF habitat HQE
- Mode de chauffage mixte (PAC et gaz).

CALENDRIER

- Date d'acquisition : novembre 2024
- BAC : novembre 2024
- Démarrage du chantier : novembre 2024
- Livraison prévisionnelle : décembre 2026

ET AUSSI EN ESSONNE

- > 9 avenue Darblay, 91100 Corbeil-Essonne
- > 137 avenue René Morin, 91420 Morangis
- > Avenue de Chantemerle, 91100 Corbeil-Essonne.
- OPÉRATION LIVRÉE EN 2024** > voir détails p.43
- > 140 avenue Charles de Gaulle, 91420 Morangis



Réhabilitation de bureaux en logements familiaux

**1 avenue du Bas
Meudon, 92130
Issy-les-Moulineaux**

LE MOT DE



VALÉRIE FOURNIER,
DIRECTRICE GÉNÉRALE
D'IMMOBILIÈRE 3F

PROGRAMME

- 55 logements familiaux (41 LLI et 14 LLS)
- 3 245 m² de surface de plancher

PARTENAIRES

- Collectivité : Ville d'Issy-les-Moulineaux
- Maîtrise d'ouvrage : Immobilière 3F
- Architectes : Tolila + Gilliland
- BET réemploi : Cycle up

PERFORMANCES

ENVIRONNEMENTALES

- DPE étiquette B
- Pompe à chaleur aérothermie
- RE2020 sur l'extension
- NF habitat HQE
- BBCA rénovation sur la réhabilitation
- Extension biosourcée

CALENDRIER

- Date d'acquisition : novembre 2022
- BAC : 1^{er} semestre 2026
- Démarrage du chantier : 1^{er} semestre 2026
- Livraison prévisionnelle : 1^{er} semestre 2028

La FTI et I3F ont répondu ensemble à la consultation lancée en juillet 2022 par le propriétaire pour la cession de son immeuble. Notre groupement présentait deux avantages : la qualité de signature de la FTI et l'expertise d'I3F en transformation d'actif. En tant qu'investisseur, la FTI a fiabilisé le portage financier et le montage juridique. En tant que maître d'ouvrage, I3F a défini le programme et ses dimensions architecturales, techniques et économiques. Cette approche partenariale a permis de convaincre les vendeurs de la pertinence de notre binôme. Grâce à nos expertises additionnées nous avons pu imaginer un projet de transformation du bâtiment ambitieux sur le plan architectural et environnemental et surtout satisfaisant pour la Ville. Par ailleurs, le fait que la FTI se porte acquéreur et contractualise ensuite avec I3F sur des baux long terme nous a permis, dans le contexte économique actuel, de diminuer notre apport en fonds propres.

ET AUSSI DANS LES HAUTS-DE-SEINE

- > 50 rue Rouget de Lisle, 92150 Suresnes
- > 2 rue des Bourets, 92150 Suresnes
- > 47 rue Rouget de Lisle, 92150 Suresnes
- > 19 avenue du Général Leclerc, 92100 Boulogne-Billancourt
- > Rue Louise Baumel, 92500 Rueil-Malmaison
- > 142 avenue de Stalingrad, 92700 Colombes
- > 78 rue des Suisses, 92000 Nanterre
- > Cours Ferdinand de Lesseps, 92500 Rueil-Malmaison

Nos opérations en Île-de-France

VAL-DE-MARNE

Démolition d'un local d'entrepôt en vue de la réalisation de 34 logements



© BG CONCEPT ARCHITECTURE

ET AUSSI DANS LE VAL-DE-MARNE

- > 6 rue Marius Delcher, 94220 Charenton-le-Pont
- > 2 route de la Libération, 94430 Chennevières-sur-Marne
- > 1 boulevard Maurice Berteaux, 94100 Saint-Maur-des-Fossés
- > 76 avenue de Fontainebleau, 94270 Le Kremlin-Bicêtre
- > 14 Avenue des Olympiades, 94120 Fontenay-sous-Bois
- > Avenue Vladimir Ilitch Lenine, 94110 Arcueil

13 rue Delescluze, 94270 Le Kremlin- Bicêtre



© A. COTTIN

LE MOT DE

ANTOINE ROZE,
PRÉSIDENT DE
FRANCE LOGIS

PROGRAMME

- 34 logements familiaux intermédiaires (17 LLI et 17 LLS)
- 2 122 m² de surface de plancher
- 2 048 m² de surface SHAB

PARTENAIRES

- Collectivité : Ville du Kremlin-Bicêtre
- Promoteur/MOA : France Logis
- Bailleur : Seqens
- Architecte : BG concept architecture

PERFORMANCES

ENVIRONNEMENTALES

- DPE étiquette B
- NF habitat HQE
- Pompe à chaleur aérothermie
- RE2020 seuil 2022
- Coefficient CBS : 29,01%

CALENDRIER

- Date d'acquisition : novembre 2024
- BAC : novembre 2024
- Démarrage du chantier : novembre 2024
- Livraison prévisionnelle : novembre 2026



Ce projet est la continuité de notre partenariat avec la FTI, initié en 2022 avec une première opération parisienne que nous venons de livrer (5 rue Jourdain à Paris). Cette première collaboration fructueuse a renforcé notre compréhension mutuelle des expertises et enjeux de chacun (environnementaux, financiers, juridiques). Pour ce projet au Kremlin-Bicêtre, l'agilité de France Logis et la solidité financière du montage de la FTI ont convaincu le propriétaire de la pertinence de notre proposition. Le statut de « bailleur à construction » de la FTI couplé à la programmation locative de Seqens constituait une opportunité pour la commune, ce qui nous a permis d'échanger plus facilement et d'avoir une réactivité optimale en phase de développement. Notre groupement nous permet de réaliser des projets de qualité avec une forte ambition environnementale.





SEINE-SAINT-DENIS

Transformation de bureaux en logements intermédiaires



**1 avenue Montaigne,
93160 Noisy-le-Grand**

PROGRAMME

- 51 logements familiaux locatifs intermédiaires
- 3 264 m² de surface SHAB
- 710 m² de locaux d'activité

ET AUSSI EN SEINE-SAINT-DENIS

- > Avenue Edouard Vaillant, 93310 Le Pré-Saint-Gervais
- > Rue Pierre, ZAC des Docks, 93400 Saint-Ouen
- > 64 rue Pierre, 93400 Saint-Ouen-sur-Seine
- > 17 rue Pierre, 93400 Saint-Ouen-sur-Seine

PARTENAIRES

- Collectivité : Ville de Noisy-le-Grand
- Bailleur/MOA : In'li
- Architecte : Sémelio architecture

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- DPE étiquette B
- Pompe à chaleur aérothermie
- RE 2020
- Extension 100% biosourcé
- BEE rénovation
- BBC Effinergie rénovation

CALENDRIER

- Date d'acquisition : décembre 2022
- BAC : décembre 2022
- Démarrage du chantier : janvier 2023
- Livraison prévisionnelle : avril 2026

SEINE-ET-MARNE



© KRAFT ARCHITECTES

Transformation de bureaux en 68 logements familiaux sur 3 immeubles

**37bis rue Royale,
77300 Fontainebleau**

PROGRAMME

- 68 logements familiaux (22 LLI, 46 LLS)
- 2 930 m² SDP
- 2 595 m² de surface SHAB

PARTENAIRES

- Collectivité : Ville de Fontainebleau
- Vendeur : Multi-propriétaire
- Promoteur/MOA : Seqens
- Bailleur social/ MOA : Seqens
- Architecte : Kraft architectes

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- DPE étiquette B
- Étiquette climat B
- Chauffage biomasse
- RE 2020
- Certification NF Habitat HQE

CALENDRIER

- Date d'acquisition : décembre 2022
- BAC : décembre 2023
- Démarrage du chantier : septembre 2023
- Livraison prévisionnelle : juin 2026

ET AUSSI EN SEINE-ET-MARNE

- > 1 rue Chardin, 77380 Combs-la-Ville
OPÉRATION LIVRÉE EN 2024 > voir détails p.40
- > 35 grande allée du 12 Février 1934, 77186 Noisiel
- > 19 avenue Charles Monier, 77240 Cesson

Nos opérations

Occitanie



© J.P. CHARRIÈRE

Anciens bureaux transformés en résidence étudiante

**16 boulevard
Sergent Triaire,
30000 Nîmes****PROGRAMME**

- 123 logements étudiants sociaux
- 3 200 m² de surface SHAB
- 600 m² de locaux et bureaux pour Promologis et tiers
- Locaux communs pour les étudiants

PARTENAIRES

- Collectivité : Ville de Nîmes
- Bailleur/MOA : Promologis
- Architecte : Promologis

**PERFORMANCES
ENVIRONNEMENTALES**

- DPE étiquette B
- Pompe à chaleur aérothermie
- NF Habitat HQE
- BBC Effinergie rénovation

CALENDRIER

- Date d'acquisition : décembre 2022
- BAC : septembre 2024
- Démarrage du chantier : juin 2024
- Livraison prévisionnelle : août 2025

Provence-
Alpes-Côte d'AzurTransformation d'un ancien
hôtel en logements étudiants
et une crèche**LE MOT DE**

ÉRIC PINATEL,
DIRECTEUR
GÉNÉRAL
D'UNICIL



© F. MOURA



Avec les enjeux de non artificialisation des sols, nous sommes amenés en tant que bailleurs, à investir activement le sujet de la transformation d'immeubles de bureaux ou d'activités en logements. Cela est d'autant plus prégnant dans des zones extrêmement tendues comme celles sur lesquelles intervient Unicil où le foncier est rare et très cher. Les opérations de transformation sont complexes et la force du groupement Unicil-FTI nous permet de rassurer nos partenaires, de montrer à la collectivité que nous sommes capables d'amener une solution innovante à tous les niveaux, à la fois sur le portage financier, sur les aspects juridiques, techniques et sur la gestion dans la durée. Sans l'appui de la FTI, nous ne pourrions pas mener ce type d'opérations.

**49 rue Ludwig
Van Beethoven,
06560 Valbonne****PROGRAMME**

- 104 logements étudiants (100% PLS)
- 1 crèche
- Surfaces SDP : 3 069,24 m²
- Surfaces SHAB logements : 2 081,24 m²
- Surface SU commerce : 395,32 m²
- 1 niveau de sous-sol

PARTENAIRES

- Collectivité : Ville de Valbonne
- Bailleur : Unicil
- MOA : GA et EQUILIS
- Architecte : P-A comte / S. Vollenwelber
- Gestionnaire : AREF

**PERFORMANCES
ENVIRONNEMENTALES**

- DPE étiquette B
- RE 2020 seuil 2025 pour la construction neuve
- BBCA rénovation pour la transformation
- Création de pleine terre

CALENDRIER

- Date d'acquisition : juillet 2024
- BAC : janvier 2026
- Démarrage du chantier : 1^{er} trimestre 2026
- Livraison prévisionnelle : décembre 2027

**ET AUSSI EN PROVENCE-
ALPES-CÔTE D'AZUR**

- > 59 Rue Arson, 06300 Nice
- > 111 avenue de la Jarre, 13009 Marseille

Normandie

Transformation des bâtiments de l'ancienne école de la marine marchande en logements familiaux sociaux et intermédiaires, une crèche, un centre médical et un espace de coworking

LE MOT DE

JEAN-PIERRE LEBOURG,
ADJOINT AU
MAIRE DE
SAINTE-ADRESSE
EN CHARGE DE
L'URBANISME



© VILLE DE
SAINT-ADRESSE

**66 route du Cap,
76600 Sainte-
Adresse**

PROGRAMME PRÉVISIONNEL

- 74 logements dont :
 - 11 logements familiaux intermédiaires
 - 63 logements familiaux sociaux
- Programmation commerciale :
 - crèche
 - centre médical
 - commerces
- 125 places de stationnement
- Surfaces SDP : 5 520 m² (logements) + 2 260 m² SU (activités)

PARTENAIRES

- Vendeur : Ville de Saint-Adresse
- Accompagnement projet : Ville de Saint-Adresse
- Promoteurs (pour les autruss lots du projet) : SCCV (Sedelka & Brownfiels)
- Bailleur social : Logeo Seine (Groupe Action Logement)
- Architecte : consultation en cours (conception-réalisation)

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALES

- DPE étiquette B
- NF Habitat HQE
- BBC rénovation 2024

CALENDRIER

- Date d'acquisition : décembre 2025
- Dépôt du permis de construire : décembre 2025
- BAC : décembre 2026
- Démarrage du chantier : décembre 2026
- Livraison prévisionnelle : décembre 2028

ET AUSSI EN NORMANDIE

- > 23 rue Jean-Baptiste Eyries, 76600 Le Havre

En mai 2023, suite à la défection d'un promoteur privé, la Ville s'est tournée vers un groupement d'opérateurs constitué de la Foncière de Transformation Immobilière, des promoteurs privés Brownfields / Sedelka et du bailleur social Logéo Seine afin de mener à bien l'opération de transformation de l'ancien bâtiment de l'école de la marine marchande, vacant depuis une quinzaine d'années. Ce groupement a permis de relancer le projet de réaménagement de cette friche de 3,4 hectares en plein de cœur de ville. Le bâtiment principal va être conservé et rénové, sous le contrôle de l'association nationale des architectes et des bâtiments de France et un parc urbain sera créé. Le projet va permettre non seulement de répondre aux besoins de logements avec des logements privés et des logements sociaux à hauteur de 30% mais aussi de redynamiser le quartier pour en faire un quartier vivant, agréable à vivre, qui a vocation à attirer 700 nouveaux habitants soit 10% de la ville.



Rénovation de l'ancien siège historique de l'Urssaf en résidence sociale et bureaux

**4 rue Pasteur,
57000 Metz**

PROGRAMME

- 78 logements étudiants sociaux
- 3 262 m² de surface SHAB
- 670 m² de bureaux pour l'agence Vivest
- Locaux communs : salle de sport, espaces de coworking

PARTENAIRES

- Collectivité : Metz Métropole
- Bailleur : Vivest
- Architecte : Artech concept
- Gestionnaire : MGEL

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- DPE étiquette B
- Réseau de chaleur urbain
- Augmentation de pleine terre
- NF Habitat HQE
- BBC rénovation 2021

CALENDRIER

- Date d'acquisition : avril 2022
- BAC : septembre 2023
- Démarrage du chantier : janvier 2024
- Livraison prévisionnelle : septembre 2025



© FTI

Grand Est

ET AUSSI DANS LE GRAND EST

- > 14 rue du Faubourg-de-Pierre, 67000 Strasbourg
- > 12 rue Edel, 67000 Strasbourg
- > 1 rue de l'horticulture, 57050 Longeville-lès-Metz
- > 17 rue du Général Picquart, 67000 Strasbourg
- > 7 Rue Fritz Kiener, 67000 Strasbourg

Livraison 2024

À Combs-la-Ville, un ancien foyer pour seniors transformé en résidence sociale

Au 1 rue Henri Chardin à Combs-la-Ville, l'ancien foyer pour seniors a laissé place à un modèle d'habitat partagé et inclusif. Inaugurée en décembre 2024, la résidence « Les Roses » est un modèle de transformation réussie en un ensemble résidentiel innovant répondant aux défis sociaux et environnementaux de la commune.



PROGRAMME

- 72 logements dont 24 en pension de famille, 36 logements de transition et 12 logements inclusifs
- 2 077 m² de surface SHAB (+ 218 m² pour l'accueil de jour)

PERFORMANCES

ENVIRONNEMENTALES

- DPE étiquette C
- Chaudière gaz
- NF Habitat HQE
- HQE rénovation et RT 2012 -10%

PARTENAIRES

- Collectivités : Ville de Combs-la-Ville
- Bailleur/MOA : Trois Moulins Habitat, groupe Polylogis

- Architecte : Sémon Rapaport et Associés architectes
- Gestionnaire : l'Aril (pension de famille et transition) et les Amis de l'atelier

CALENDRIER

- Date d'acquisition : mai 2021
- BAC : décembre 2022
- Démarrage des travaux : décembre 2022
- Livraison : septembre 2024

UN PARTENARIAT EXEMPLAIRE

Ce projet est né de la volonté municipale de promouvoir l'inclusion sociale et de répondre aux besoins des plus vulnérables. Il a été rendu possible par la collaboration étroite entre la Ville de Combs-la-Ville, le bailleur Trois Moulins Habitat et la FTI. Le programme, livré en septembre 2024 comprend 72 logements dont 24 en pension de famille, un accueil de jour, 36 logements de transition et 24 logements inclusifs.

RÉPONDRE À DES BESOINS SOCIAUX VARIÉS

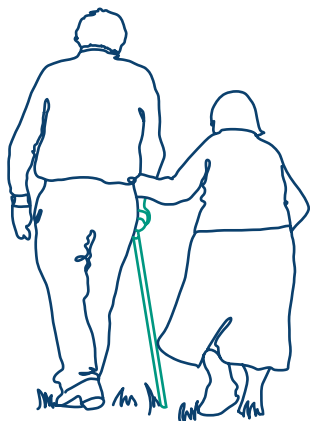
Situé dans le centre de Combs-la-Ville, l'ancien foyer pour seniors occupait un emplacement stratégique à proximité des commerces et des transports, offrant un cadre idéal pour une reconversion en pension de famille et résidence sociale. Réhabilité, ce bâtiment adopte une approche sociale novatrice pour répondre aux besoins des publics dits « fragiles » et favoriser leur réintégration dans un parcours résidentiel. La gestion de la pension de famille et de la résidence sociale a été confiée

à l'ARILE, une association dédiée à l'insertion sociale et professionnelle des personnes en difficulté. Ce concept d'habitat partagé privilégie les espaces communs conviviaux, favorisant les échanges et l'esprit de communauté entre les résidents.

« La résidence Les Roses incarne notre vision : transformer des espaces en lieux de vie porteurs de sens et d'avenir, en valorisant l'existant. Ce projet illustre également notre mission de renforcer le lien entre emploi et logement tout en répondant aux grands enjeux climatiques et sociaux actuels. Il reflète l'engagement de la FTI pour un habitat inclusif, durable et respectueux des territoires », témoigne François Lanchantin, président du Conseil d'administration de la FTI.

UN ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL FORT

Cette réhabilitation a été réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de Trois Moulins Habitat, avec une programmation architecturale signée par Sémon Rapaport et Associés Architectes. Les travaux ont été opérés par l'entreprise Demathieu Bard



Construction. L'extension du bâtiment a été pensée dans la continuité du bâtiment d'origine afin de préserver son unité architecturale et garantir une parfaite insertion dans le paysage urbain. Ce choix renforce l'harmonie visuelle et l'intégration de ce projet dans son environnement.

Cette opération a été certifiée NF habitat HQE et labellisée HPE rénovation sur le bâtiment existant et RT 2012 sur l'extension neuve.

La résidence Les Roses reflète pleinement la vision de la FTI : reconstruire la ville sur la ville en valorisant l'existant, tout en limitant l'artificialisation des sols. Ce projet s'inscrit dans une ambition plus large visant à développer des logements bas-carbone, abordables et inclusifs, en renforçant le lien entre emploi et logement.

© GR POLYLOGIS



QUESTIONS...

GILLES SAMBUSSY,

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE TROIS MOULINS HABITAT,
GROUPE POLYLOGIS

« Faire aboutir une opération complexe »

Comment est né le partenariat entre Trois Moulins Habitat, Combs-la-Ville et la FTI ?

Nous avons une relation de collaboration très ancienne et de confiance avec la ville de Combs, et, dans un premier temps, nous avons pensé réaliser cette opération en direct. Mais nous avons dû y renoncer car le prix du foncier était trop élevé pour l'acquérir sur nos fonds propres et le coût de transformation également. Nous ne pouvions pas résoudre l'équation seuls. C'est la Ville qui nous a mis en relation avec la FTI et l'intervention de cette dernière, grâce au démembrement, a permis de sécuriser et de solvabiliser l'opération.

En acquérant le foncier et en négociant avec d'autres armes que nous, elle a rendu l'opération possible. Ensuite, une fois qu'on a été assurés qu'on pourrait monter le projet jusqu'au bout, nous avons travaillé à trois et même à quatre puisqu'on a cherché dans le même temps, le gestionnaire de la future résidence.

Quels ont été les défis à relever sur cette opération ?

Outre le défi financier (de taille !) réglé par l'intervention de la FTI, nous avons beaucoup échangé avec la Ville sur la programmation pour en arriver au projet définitif. La Ville, porteuse du projet, voulait voir cet ensemble, situé juste en face de la mairie, renouvelé et transformé en un

établissement qui accueille un public très social. Le sujet était complexe car transformer un immeuble ancien, amianté, et y ajouter une extension n'est pas aussi simple que de partir d'un terrain nu. Tout cela a pris du temps. La FTI a par exemple eu à mettre en conformité le périmètre parcellaire parce que l'alignement des parcelles n'avait pas été régularisé depuis la construction d'origine en 1968. Ça c'est une difficulté de plus, que nous n'avions pas envisagée à l'origine. Ce sont des aléas qui peuvent ralentir l'opération. C'est une belle opération, fruit d'un travail complexe. Je tiens à saluer le travail de l'architecte qui a parfaitement réussi l'intégration de l'extension neuve au bâtiment d'origine ainsi que celui de l'entreprise générale Demathieu et Bard. Ils ont su relever les défis architecturaux et techniques qui leur étaient posés.

Que retenir-vous de ce travail partenarial ?

Le principe du démembrement et du bail à construction est extrêmement intéressant. C'est très intelligent et malin comme idée. Cela permet de décoincer des situations et de permettre la réalisation de projets ambitieux et volontaristes comme ici à Combs-la-Ville. Cette opération, qui est au cœur du réacteur de la politique « du logement d'abord » est une réussite et je me félicite que nous ayons pu la réaliser.



QUESTIONS...

DARIA SIVETS,
ARCHITECTE, CABINET SÉMON RAPAPORT
ET ASSOCIÉS ARCHITECTES

« Conserver l'âme du bâtiment en le rendant plus performant »

Quels ont été les défis architecturaux de cette opération ?

Cette opération a consisté à rénover un ancien bâtiment des années 70 et à rajouter une extension pour en faire une pension de famille de 24 logements, une résidence sociale de 36 logements, 12 logements inclusifs et un ERP (Établissement recevant du public). Le plus gros défi a été de remettre le bâtiment aux normes actuelles : normes thermiques avec une bonne isolation, normes acoustiques et normes PMR, le tout sans dénaturer le bâti existant puisqu'il s'agissait de conserver au maximum ce qui était déjà là.

Quel a été votre parti-pris ?

Nous avons souhaité conserver l'esprit esthétique du bâtiment en préservant par exemple les corniches sur la façade pour garder une trace de l'histoire, et nous avons fait en sorte que l'extension qui est en R+3, soit une continuité naturelle de l'environnement existant. Nous avons aussi engagé une démarche environnementale forte, nous avons d'ailleurs obtenu le label HQE rénovation et le label RT 2012 -10% pour l'extension.

À quelles contraintes avez-vous dû faire face ?

Le défi dans ce type de projet c'est d'arriver à tout concilier pour répondre à la programmation fixée : le nombre de logements, le nombre de places

de stationnement, la surface d'espaces végétalisés, le respect des différentes normes actuelles et des règles du PLU (Plan local d'urbanisme) en partant non pas d'une feuille blanche comme dans un projet de construction neuve, mais d'un immeuble construit à une époque où les préoccupations et la réglementation étaient bien moins exigeantes. Il a fallu tout calculer au millimètre près pour optimiser l'espace, ne pas dépasser les coûts tout en proposant quelque chose de beau et d'agréable à vivre. Ce projet-là nous a demandé aussi une attention particulière sur les entrées et sorties de véhicules car l'immeuble est situé entre deux routes départementales. Nous avons donc travaillé sur ce point en étroite collaboration avec la direction départementale des routes.

D'un point de vue environnemental quels sont les points forts du projet ?

Le parking est végétalisé et tout autour de ce-dernier nous avons créé une noue végétalisée pour capter les eaux de pluie et nous avons utilisé des matériaux perméables à certains endroits, toujours dans cette démarche de gestion des eaux pluviales et de désimperméabilisation des sols. Nous avons créé plusieurs espaces végétalisés, dont le toit terrasse au-dessus de l'extension. Ça participe au bilan carbone mais aussi au bien-être des habitants.



© FTI



© FTI

Livraison 2024

Avenue Chantemerle, à Corbeil-Essonnes (91)

Inaugurée le 16 octobre 2024, cette opération est la cinquième livraison de la FTI. Elle porte sur la transformation de 2 040 m² de bureaux construits en 1997 et anciennement occupés par EDF. Le bail à construction a été signé en mars 2023 pour une durée de 52 ans.

Idéalement située en plein centre-ville, en face de l'Hôtel de ville et à quelques mètres des gares, cette opération de transformation a consisté en la création d'une **résidence universitaire de 79 logements et locaux communs**, mis en service à la rentrée 2024.



PROGRAMME

- 23 logements PLAI (le projet a été retenu dans le cadre de l'appel à projets de la Région Île-de-France)
 - 18 logements PLUS
 - 38 logements PLS
 - 1 laverie, 1 salle commune, 2 salles de travail
 - 2 CINASPIC au rez-de-chaussée, portés par la Mission intercommunale Vers l'emploi et le Programme de réussite éducative.
- La façade du bâtiment a été conservée.

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- DPE étiquette C
- Chaudière gaz
- Augmentation de pleine terre
- Conservation des pierres nobles de façade
- NF Habitat rénovation
- BBC énergie rénovation

PARTENAIRES

- Collectivités : Ville de Corbeil-Essonnes et Grand Paris Sud
- Bailleur/MOA : Seqens Solidarité
- Architecte : DGM & associés
- Gestionnaire : Adlis

CALENDRIER

- Date d'acquisition : décembre 2021
- Obtention PC : novembre 2022
- BAC et lancement des travaux : mars 2023
- Livraison de la résidence étudiante : juin 2024

23
logements PLAI
retenus dans le
cadre de l'appel à
projets de la Région
Île-de-France.



ŒUVRER DE MANIÈRE AGILE AU SERVICE DE LA

Performance



© A. GOUDEAU

Corbeil-Essonnes, avenue Chantemerle



La FTI a construit un projet d'entreprise qui place en son cœur la création de valeur. Elle s'illustre notamment par la procédure d'engagement et d'investissement et le plan moyen terme qui définit les grands objectifs et donne aux équipes le cadre pour les atteindre. Parallèlement à ces documents structurants, la FTI a mis en place des outils de pilotage et de mesure de la performance ainsi qu'une politique de formation des équipes afin d'accompagner l'évolution du marché. Des ambitions, des actions et des résultats partagés et mis en valeur grâce à une stratégie et des outils de communication ciblés.

La procédure d'engagement et de performance

Guider notre développement...

La FTI s'est dotée d'une charte d'engagement qui précise l'ensemble des conditions et modalités qu'elle se donne pour concrétiser ses opérations et atteindre ses objectifs. Parmi les outils structurants que propose la procédure pour guider les équipes, le scoring est un processus d'analyse des opérations et des risques qui découle des règles d'éligibilité des investissements. Il prend en compte des critères financiers et extra-financiers afin de définir un score numérique pour chaque opération avant son engagement.



© C. CAUDROY

QUESTIONS...

BAHIJA ZRAÏRA,
DIRECTRICE DE
LA STRATÉGIE ET
DE L'INNOVATION

Pourquoi avoir mis en place le « scoring » ?

Ce processus donne une grille d'analyse commune à l'ensemble de nos collaborateurs. Il est mis en œuvre dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue. Il vise un double objectif : faciliter la prise de décision éclairée des instances sur les opérations qui leur sont soumises et participer à la gestion des risques tout au long du cycle du projet jusqu'à la stabilisation définitive de tous les indicateurs.

Concrètement, comment ça fonctionne ?

Le scoring est déployé sur l'ensemble du cycle d'engagement : du stade « comité d'engagement » jusqu'à la signature de l'acte authentique et la signature du BAC. Il est mis à jour à chaque étape clé du processus de sécurisation du cycle de contractualisation (voir schéma ci-dessous).

Vous avez fait évoluer le scoring dernièrement. Comment et pourquoi ?

Les critères financiers et extra-financiers ont été étudiés pour mesurer les risques avec plus de précision. Pour donner au responsable de développement des clés d'interprétations plus précises sur l'évolution du projet, nous avons introduit une gradation avec une représentation graphique des résultats avec des drapeaux de trois couleurs différentes : vert, orange et rouge qui facilite la lecture des résultats.



DRAPEAUX ASSOCIÉS AUX RÉSULTATS DE SCORING



Lorsqu'une activité est marquée en vert, cela signifie qu'elle progresse comme prévu sans problème aigu.



L'orange signale des « points d'attention ». Lorsqu'une activité est marquée en orange, des points ou des retards non critiques à ce stade de l'engagement doivent être suivis étroitement, avec si nécessaire des ajustements pour que le projet reste sur la bonne voie.

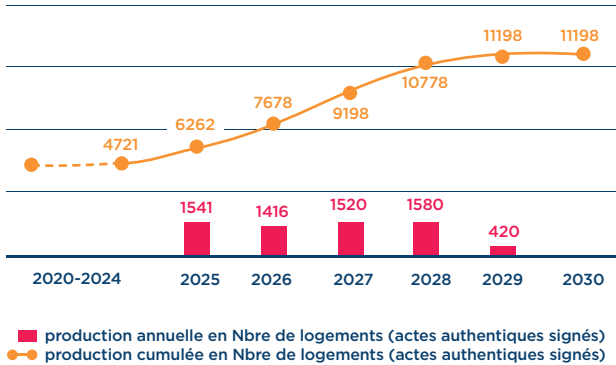


Lorsqu'une activité est marquée en rouge, il y a des problèmes ou risques critiques ou des retards dans le montage qui nécessitent une attention immédiate et un arbitrage.

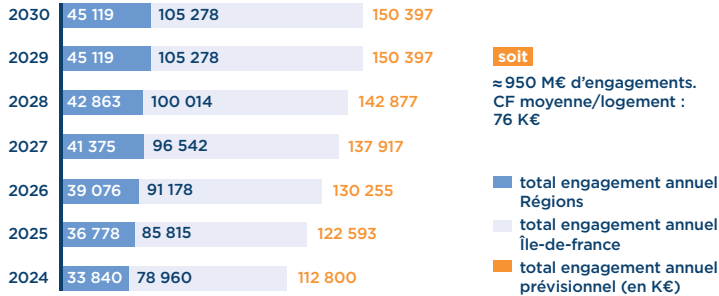
Le Plan à moyen terme ...et le modéliser

Le Plan à moyen terme (PMT) est un document de planification stratégique qui guide les décisions et les actions financières de la FTI à l’horizon 2030. En 2024, la FTI a approfondi son plan dans une logique de mise en cohérence de ses objectifs et de ses moyens. La FTI est dotée d’une trajectoire financière et d’investissement précise et alignée avec les ambitions de production, les exigences de soutenabilité du modèle économique et les engagements sociaux et environnementaux fixés dans le pacte stratégique de la FTI.

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION FIXÉS PAR LE PLAN À MOYEN TERME



TOTAL ENGAGEMENT ANNUEL PRÉVISIONNEL (EN K€)



LE MOT DE



PIERRE-YVES JACTAT,
DIRECTEUR DE LA
STRATÉGIE FINANCIÈRE ET
DES INVESTISSEMENTS

Le PMT (Plan à moyen terme) fixe la trajectoire financière et d’investissement de la FTI à moyen terme. Cet exercice de prévision est conduit collectivement tous les ans et permet de donner des indicateurs immobilier et financiers qui guident l’activité de la FTI. Le scénario central vise à une production de 11 200 logements dans le cadre d’un apport en fonds propres de 461 millions d’euros et d’emprunts Action Logement Services de 300 millions d’euros et un autofinancement de 120 millions d’euros (cessions QP LL et redevances capitalisées). Actuellement, environ 5 800 logements sont sécurisés, ce qui signifie l’investissement à venir de 5 400 logements supplémentaires à horizon 2028/2029.

Plan de réussite et stratégie RH

Mesurer la performance et développer les compétences

L'exigence, le progrès et la motivation des collaborateurs est au cœur des attentions de la FTI. Cela se traduit d'une part, par une démarche de mesure de la performance avec le « plan de réussite » et d'autre part, par une stratégie de ressources humaines qui favorise la montée en compétence des collaborateurs, la stimulation de la création et la prise d'initiatives.

CAP SUR L'EXCELLENCE

La FTI s'inscrit dans une volonté d'excellence et d'innovation permanente pour être au plus près des évolutions du marché. L'ambition collective est de proposer des solutions innovantes et créatrices de valeur. Dans le cadre de notre stratégie globale, la feuille de route 2024 a été élaborée pour tracer les grandes lignes des actions à entreprendre afin d'atteindre nos objectifs annuels. Cette feuille de route, fruit de la collaboration de tous les services de la FTI, vise à aligner nos efforts et à maximiser notre efficacité. Le plan de réussite vise à fournir une vue d'ensemble de la réalisation de la feuille de route, en mettant en lumière les contributions de



Le « plan de réussite 2024 » mesure l'efficacité des actions engagées sur l'année en les classant en trois catégories : atteintes, partiellement atteintes ou non atteintes. Cet exercice, piloté par le CODIR à partir des résultats de chaque pôle, donne une vue d'ensemble de la réalisation de la feuille de route 2024.

chaque service et en formulant des recommandations pour les actions à poursuivre, à améliorer ou à reporter. Cette évaluation nous permettra de faire le bilan 2024, d'ouvrir les perspectives 2025 et renforcer notre stratégie à moyen-terme.

SE FORMER ET PROGRESSER

Le développement des compétences des équipes est la clé pour leur permettre d'évoluer avec agilité, assurance et sécurité et pour répondre au mieux aux besoins d'innovation du secteur. Au cœur de cette dynamique des ressources humaines s'inscrit le Plan de compétences des collaborateurs (PDC). Le PDC vise à renforcer la culture managériale et la transversalité, enrichir l'expertise métier, développer des compétences métier indispensables à la réussite du mode de gestion projet et l'approche client, et enfin optimiser la gestion de la donnée. Le PDC se traduit par un parcours pédagogique à visée professionnelle appelé Form'actions, adapté à chaque profil de collaborateur. Le cycle 2024 a abordé les thèmes suivants : socle réglementaire, management, négociation et prise de parole, gestion de projet relayée par les managers.

IMPACT +

L'utilisation d'outils d'aide à la décision pour améliorer nos résultats

La mesure de la performance vise à suivre et évaluer l'efficacité et l'efficacité de nos activités. Véritable outil d'aide à la décision, l'analyse des indicateurs visent à : optimiser nos activités et ajuster nos plans d'actions, suivre les progrès ou ajustements à réaliser, répondre aux exigences réglementaires, améliorer la satisfaction clients et accroître la motivation des collaborateurs.

Les actions de communication

Faire connaître et valoriser la FTI

Si 2023 était l'année de la structuration, de la stabilisation et du déploiement de la stratégie d'entreprise, 2024 marque la consolidation et l'expansion du modèle d'ingénierie de la FTI lui conférant aujourd'hui la place de figure de proue de la filière. Cette structuration et ce développement s'accompagnent d'actions et d'outils de communication destinés à faire connaître et valoriser l'engagement de la FTI au service la transformation immobilière et à améliorer le travail avec les partenaires.

REFLÉTER LA VISION ET LES VALEURS

La FTI s'est dotée en 2024 d'une nouvelle identité graphique reflétant sa vision et ses valeurs et qui se veut moderne, épurée et dynamique. Travaillée avec des experts en design, elle permet à la FTI de se démarquer et de renforcer sa notoriété. Outre cette nouvelle identité, de nouveaux documents ont vu le jour en cohérence avec cette dernière : une plaquette institutionnelle, la charte environnementale et le rapport d'activité et de gestion. D'autres vont accompagner plus spécifiquement les opérations avec notamment une panneautique de chantier et des fiches projet.

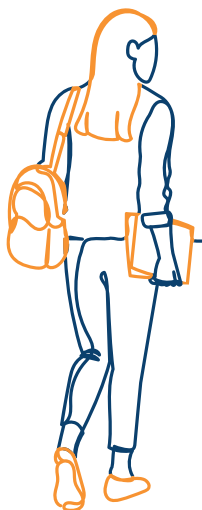
AMÉLIORER L'EXPÉRIENCE PARTENARIALE

Le nouveau site Internet, mis en ligne en novembre, renforce lui aussi la visibilité de l'entreprise. Il permet, couplé aux publications sur les réseaux sociaux et notamment LinkedIn, de suivre l'ensemble de l'actualité de la FTI mais aussi d'avoir accès à l'ensemble de ses informations institutionnelles (vision, engagements, organisation, publications). La carte des opérations regroupe l'ensemble des projets classés selon leur état

d'avancement : en développement, en chantier et livrés. Enfin, le site donne la possibilité de proposer un projet en ligne.

PARTAGER NOTRE SAVOIR-FAIRE

Afin de partager les enjeux et les défis de la transformation immobilière, la FTI intervient à l'occasion de séminaires, salons, colloques pour partager son savoir-faire. Cette approche de terrain s'adresse tant aux acteurs publics, privés.



Clé de voûte d'une stratégie

Le pacte stratégique est aligné sur nos valeurs et notre vision à moyen et long terme

Partagé par tous nos collaborateurs et nos parties prenantes, il est la clé de voûte d'une stratégie performante. Il est au service de notre position de leader de la transformation en France.



La transformation d'usage pour un habitat durable et de qualité

OBJECTIFS

- 1** Donner une nouvelle vie aux bâtiments vides et obsolètes
- 2** Placer la qualité d'habiter des futurs occupants au centre de nos préoccupations
- 3** Participer à la production décarbonée d'immeubles résidentiels durables et performants, en anticipant les exigences réglementaires.
- 4**

Contribuer à la vitalité des territoires



Un modèle unique, des pratiques agiles et innovantes

OBJECTIFS

- 1** Adapter notre ingénierie à la conjoncture
 - 2** Faire évoluer notre modèle économique
 - 3** Développer une plateforme de services pour viser l'excellence opérationnelle
 - 4**
- Soutenir l'émergence de la filière de la transformation

CHAÎNE DE VALEUR FTI

Un engagement social et sociétal au service des territoires, en synergie avec nos partenaires.



Détection des opportunités foncières

Conception du projet avec les partenaires et les collectivités territoriales



Montage opérationnel



Transformation du site



performante



Un engagement pour une qualité de vie renforcée au sein des territoires

OBJECTIFS

- 1 Favoriser la mixité sociale
- 2 Proposer une diversité d'offre de logements et d'hébergement
- 3 Améliorer la qualité d'usage et penser le logement d'aujourd'hui et de demain
- 4 Améliorer le cadre de ville



Une symétrie des attentions pour accompagner nos collaborateurs dans leur évolution

OBJECTIFS

- 1 Nourrir la culture d'entreprise FTI
- 2 Développer les compétences et améliorer les pratiques
- 3 Favoriser le bien-être des collaborateurs

© C. CAUDROY



LE MOT DE

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



Le pacte stratégique, projet d'entreprise de la FTI, est un cadre structurant, co-construit et fidèle aux valeurs qui nous rassemblent. Pensé comme une feuille de route concrète, il constitue la clé de voûte de notre stratégie. Ce pacte souligne l'importance de porter une vision stratégique à moyen et long terme enracinée dans l'action, et de la faire vivre collectivement avec l'ensemble de nos parties prenantes pour un habitat plus inclusif, plus durable et mieux adapté aux réalités des territoires.



Vie dans le logement
et dynamique du
territoire



Vision innovante,
responsable
et durable
pour l'habitat



RAPPORT DE GESTION 2024

En application des statuts de la société « Foncière de Transformation Immobilière » (ci-après la « société ») et en application de l'article L. 227-9 du code de commerce, le rapport sur les opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2024, présente les perspectives d'avenir, ainsi que sur les comptes annuels dudit exercice, établi par le président de la société élaboré sur la base des éléments présentés au conseil d'administration, le 29 avril 2025. Les comptes annuels sont communiqués dans le présent rapport.

SOMMAIRE

- 53/** La gouvernance
 - 56/** Activité de la société
 - 59/** Présentation des comptes
 - 61/** Conventions réglementées
-



La gouvernance

Le conseil d'administration au 31 décembre 2024

MISSIONS

Le conseil d'administration détermine les orientations générales et la stratégie de la société, en conformité avec le plan d'investissement volontaire et veille à leur mise en œuvre.

COMPOSITION

Au sein du conseil d'administration, les sièges sont répartis comme suit :

AU TITRE DES ADMINISTRATEURS DES ORGANISATIONS INTERPROFESSIONNELLES ET REPRÉSENTATIVES AU PLAN NATIONAL D'ENTREPRISES :

- Quatre représentants permanents, désignés par le Mouvement des entreprises de France (MEDEF),
- Un représentant permanent, désigné par la Confédération des petites et moyennes entreprises (CPME).

AU TITRE DES ADMINISTRATEURS DES ORGANISATIONS INTERPROFESSIONNELLES ET REPRÉSENTATIVES AU PLAN NATIONAL DE SALARIÉS :

- Un représentant permanent, désigné par la Confédération française démocratique du travail (CFDT),
- Un représentant permanent, désigné par la Confédération française de l'encadrement (CFE),
- Un représentant permanent, désigné par la Confédération française des travailleurs chrétiens (CFTC),
- Un représentant permanent, désigné par la Confédération générale du travail (CGT),
- Un représentant permanent, désigné par la Confédération générale du travail - Force ouvrière (CGT-FO)

Les administrateurs de la Société au 31 décembre 2024 étaient les suivants :

Collège syndicats d'employeurs :

- > **FRANÇOIS LANCHANTIN**, PRÉSIDENT, MEDEF
- > **BRUNO BLONDEL**, ADMINISTRATEUR, MEDEF
- > **LIONEL CARLI**, ADMINISTRATEUR, MEDEF
- > **CHRISTEL ZORDAN**, ADMINISTRATEUR, MEDEF
- > **ALAIN IRVOAS**, ADMINISTRATEUR, CPME

Collège syndicats de salariés :

- > **YVES CLEMENT**, VICE-PRÉSIDENT-ADMINISTRATEUR, CFTC
- > **DOMINIQUE CHAMPETIER**, ADMINISTRATEUR, CFDT
- > **ÉTIENNE FERRACCI**, ADMINISTRATEUR, FO
- > **THIPHAINA HAUDUROY**, SADMINISTRATEUR, CFE-CGC
- > **PHILIPPE PELLUET**, ADMINISTRATEUR, CGT



Le Conseil d'administration s'est réuni 7 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, à savoir : le 6 mars, le 30 avril, le 4 juillet, le 10 octobre, le 14 novembre, et le 19 décembre.

La composition du conseil d'administration a été renouvelée suivant la décision de l'associé Unique en date du 30 mai 2023. Les nouveaux mandats expirent le jour de la décision de l'associée unique à tenir en 2026 et appelée à statuer sur l'approbation des comptes consolidés établis au titre de l'exercice 2025.

Selon les stipulations de l'article 12.2 des statuts de la société prévoient que le mandat des administrateurs peut être renouvelé deux (2) fois au maximum, en outre que ceux-ci ne peuvent être âgés de plus de soixante-dix (70) ans au moment de leur prise de fonctions au sein du conseil d'administration ou de leur renouvellement.

Président et directeur général délégué

MISSIONS

Le président et le directeur général délégué de la société dirigent la société et la représentent à l'égard des tiers. À ce titre, ils sont investis de tous les pouvoirs nécessaires pour agir au nom de la Société dans la limite de son objet social et des pouvoirs expressément dévolus par la loi et par les statuts.

Aux termes d'une décision du conseil d'administration en date du 20 octobre 2022, après avoir pris connaissance de l'agrément de l'associé unique (Action Logement Immobilier) et de son associé unique (Action Logement Groupe), le conseil d'administration en date du 20 octobre 2022 a nommé Madame Katelle LE GUILLOU en qualité de présidente de la société.

En date du 14 avril 2022, le conseil d'administration a nommé Madame Samira NINA-HABBAZ en qualité de directrice générale déléguée de la société.

Comités et commission

Pour accomplir sa mission et assurer la plus grande transparence dans ces décisions, le conseil d'administration s'appuie sur des comités paritaires

La mission d'un comité consiste à étudier les sujets et projets que le conseil d'administration renvoie à son examen, à préparer les travaux et décisions du conseil d'administration ainsi qu'à rapporter leurs conclusions au conseil d'administration lors de la réunion plénière la plus proche, sous forme de compte-rendu, propositions, avis, information ou recommandations. Les comités sont tenus de rendre régulièrement compte au conseil de leur activité. Les comités sont consultatifs. Le conseil apprécie souverainement les suites qu'il entend donner aux conclusions présentées par les comités. Les comités accomplissent leurs missions sous la responsabilité du conseil d'administration. Aucun comité ne peut traiter de sa propre initiative de toute question qui déborderait le cadre de sa mission.

Comité de suivi des investissements

MISSIONS

Le Comité de suivi des investissements (CSI) a pour mission d'étudier les projets, préparer les travaux et les décisions du conseil d'administration. Il a un rôle consultatif et devra rapporter ses conclusions au conseil d'administration.

COMPOSITION

- > **LIONEL CARLI**, PRÉSIDENT, MEDEF
- > **BRUNO BLONDEL**, MEMBRE, MEDEF
- > **DOMINIQUE CHAMPETIER**, MEMBRE, CFDT
- > **TIPHAINE HAUDUROY**, MEMBRE, CFE-CGC

Le CSI s'est réuni 6 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 : le 29 février, le 23 avril, le 27 juin, le 3 octobre, le 7 novembre, et le 10 décembre.

Comité des comptes et des risques

MISSIONS

Le Comité des comptes et des risques (CCR) assiste le conseil d'administration en matière de vérification des comptes et de gestion des risques de la société. Il est chargé d'une mission d'audit pour le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières de la société. Il est également chargé de l'examen du fonctionnement et de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que les engagements hors bilan significatifs.

COMPOSITION

- > **PHILIPPE PELLUET**, PRÉSIDENT, CGT
- > **ÉTIENNE FERRACCI**, MEMBRE, FO
- > **ALAIN IRVOAS**, MEMBRE, CPME
- > **CHRISTEL ZORDAN**, MEMBRE, MEDEF

Le CCR s'est réuni 6 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, à savoir : le 28 février, le 23 avril, le 26 juin, le 2 octobre, le 6 novembre, et le 9 décembre.

Comité des nominations et des rémunérations

MISSIONS

Le Comité des nominations et des rémunérations (CNR) intervient en cas de renouvellement et en cas de nomination des dirigeants mandataires sociaux. À ce titre, il soumet au conseil d'administration des propositions relatives aux composantes de rémunération des dirigeants mandataires sociaux de la société. Le Comité des nominations et rémunérations est compétent pour émettre une recommandation sur la rémunération des principaux directeurs membres du comité exécutif.

COMPOSITION

- > **FRANÇOIS LANCHANTIN**, PRÉSIDENT, MEDEF
- > **YVES CLEMENT**, MEMBRE, CFTC

Le CNR s'est réuni 3 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, à savoir : le 17 avril, le 10 juillet, et le 1^{er} octobre.

Commission d'appel d'offres

MISSIONS

La Commission d'appel d'offres (CAO) de la société en tant que pouvoir adjudicateur est chargée d'examiner les candidatures et les offres et d'attribuer un marché public. La société dispose du pouvoir de déclarer la procédure infructueuse et doit donner son avis favorable pour l'engagement d'une procédure négociée. Tout marché supérieur ou égal aux seuils européens en vigueur est soumis à la CAO.

COMPOSITION

- > **PHILIPPE PELLUET**, PRÉSIDENT, CGT
- > **BRUNO BLONDEL**, MEMBRE, MEDEF
- > **ÉTIENNE FERRACCI**, MEMBRE, FO
- > **ALAIN IRVOAS**, MEMBRE, CPME

La CAO s'est réunie 2 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, à savoir : le 21 mars, et le 3 octobre.

Commissaires aux comptes

Le commissaire aux comptes titulaire est la société GRANT THORNTON (représentée par Monsieur Christian BANDE) a été désigné en date du 10 juillet 2020 dans les statuts constitutifs de la société. Il a été nommé pour une durée de six (6) exercices, ses fonctions expirant après à l'issue de la décision de l'associé unique qui statuera, en 2026, sur les comptes de l'exercice clos en le 31 décembre 2025.

Information relative à l'actionnariat

Action Logement est l'actionnaire unique de la Société (voir schéma d'actionnariat p 13).

© C. CAUDROY



LE MOT DE

LIONEL CARLI,
PRÉSIDENT DU COMITÉ DE SUIVI DES
INVESTISSEMENTS (CSI)



En 2024, les administrateurs membres du CSI ont poursuivi leur mission avec exigence, en accompagnant la FTI dans le développement de projets toujours plus ambitieux et alignés avec sa vocation sociale et environnementale. En tant qu'instance consultative, le CSI s'attache à garantir la cohérence des opérations présentées avec les engagements fixés par l'entreprise : pertinence territoriale, utilité sociale, sobriété environnementale et viabilité économique... Autant de clés qui

fondent la singularité et la légitimité de l'action de la FTI. Cette année aura été marquée par l'augmentation du nombre de projets examinés, reflet du développement soutenu de la FTI à l'échelle nationale. Ce dynamisme s'accompagne d'un devoir de vigilance et de clarté : chaque dossier doit traduire concrètement l'ambition de transformation portée par la FTI. L'enjeu pour le CSI reste d'appuyer des projets solides, structurants et durables, au service des territoires et des habitants.



© C. CAUDROY



LE MOT DE

PHILIPPE PELLUET,
PRÉSIDENT DU COMITÉ DES COMPTES ET
DES RISQUES (CCR) ET DE LA COMMISSION
DES APPELS D'OFFRES (CAO)



Tout au long de l'année, les comités des Comptes et des risques (CCR) et de la Commission des appels d'offres (CAO), deux piliers de la gouvernance de la FTI, ont exercé un rôle déterminant. Le CCR veille à la fiabilité des comptes, à l'anticipation des risques et à la conformité réglementaire, garantissant ainsi la robustesse de notre modèle face aux aléas économiques ; et la CAO, quant à elle, assure la transparence des

processus de sélection et le respect des exigences contractuelles. Fidèles à notre mission d'utilité sociale, nous avons continué de placer des enjeux sociaux et environnementaux au cœur de nos analyses. Les projets les plus vertueux nourrissent une dynamique d'amélioration continue, renforçant notre culture d'exigence et notre impact au service des territoires.



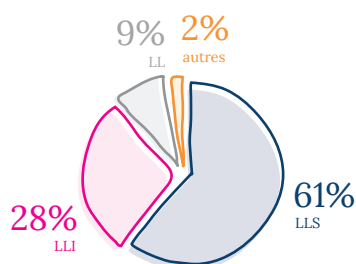
Activité de la société

Objectif de la société

La société, filiale du Groupe Action Logement, a été créée dans le cadre du Plan d'investissement volontaire (PIV) contractualisé avec l'État en date du 25 avril 2019. Elle est spécialisée dans l'acquisition d'actifs économiques obsolètes dans toute la France afin de les transformer en logements, en services et locaux d'activités destinés aux habitants. Sa mission est guidée par des valeurs sociales et responsables pour donner un nouvel usage et une pérennité aux immeubles.

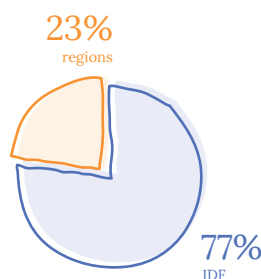
Entreprise à impact, la société se distingue par son expertise, son agilité et son ingénierie innovante. Son modèle unique de portage foncier s'inscrit sur le long terme grâce au bail à construction qui contribue à la production d'une

nouvelle offre de logements abordables, durables et pérennes. Forts de l'expertise de ses équipes et de la synergie avec ses partenaires, des acteurs locaux de l'immobilier et des décideurs publics, la société relève 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, la société contribue 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. Sa dynamique opérationnelle s'intègre pleinement dans leurs stratégies urbaines. La société joue un rôle actif dans la décarbonation et la sobriété énergétique, en reconstruisant la ville sur la ville et en renforçant le lien emploi-logement.



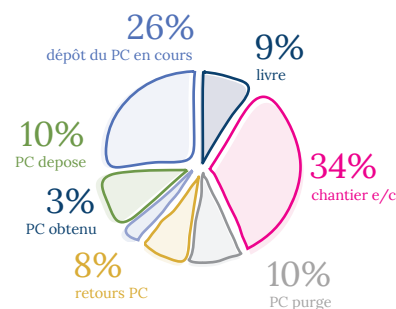
Programmation prévisionnelle

(par nombre de logements produits)



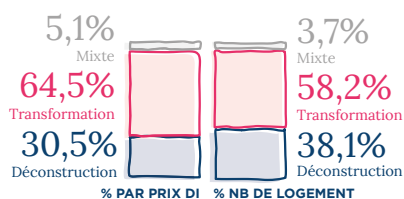
Repartition géographique

(par nombre de logements produits)



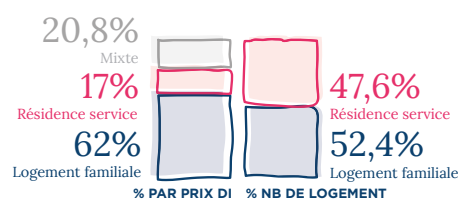
Avancement opérations

(par nombre de l'opération)



Transformation / Déconstruction

valorisation opération (prix DI) en €
Ventilation logements en Nbres



Typologie prévisionnelle

valorisation opération (prix DI) en €
Ventilation logements en Nbres

Activité de la société au cours de l'exercice écoulé

Durant l'exercice écoulé, la société a continué d'assurer normalement son activité ayant pour objet le déploiement d'un investissement socialement responsable et durable. La société n'a pas été confrontée à une difficulté particulière pouvant avoir un impact sur sa situation financière. Sur la base de sa politique d'engagement et des investissements, la société a réalisé une année dynamique. Pour rappel, la notion d'engagement recouvre uniquement les promesses signées ou les actes d'acquisition signés.

En conséquence, la société dispose de 62 actifs en engagement pour un montant total de 520 M€, lesquels permettent le développement d'environ 5 822 logements.

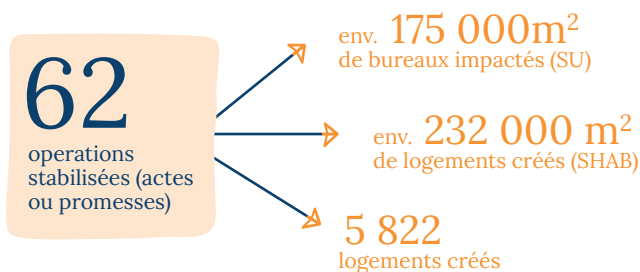
Évolution prévisible de la société et perspectives d'avenir

La société entend continuer d'assurer normalement son activité et entend poursuivre ses efforts de développement en Île-de-France et en régions pour contribuer à la production de logements abordables afin de favoriser le lien emploi-logement.

Le suivi des engagements est au cœur de la politique de pilotage de l'activité de la société. Une instance et des outils dédiés sont mis en place afin de formaliser les indicateurs clés des opérations et de suivre leur évolution. Il a été intégré dans la charte d'engagement dès 2024, puis actualisé en mars 2025 dans la procédure d'engagement et d'investissement.

La société a élaboré par ailleurs un plan de contrôle interne à plusieurs niveaux avec l'appui du Groupe. Les contrôles clés Action Logement définis par le Groupe et des contrôles métier internes spécifiques ont commencé à être déployés au cours de l'exercice 2024 et se poursuivront tout au long de l'année 2025 dans un objectif d'amélioration continue et de maîtrise des risques.

Des réflexions sont menées en lien étroit avec le Groupe pour pérenniser la société et son offre de services basée sur le démembrement de logements issus de la régénération urbaine.



Événements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

Au cours de l'exercice écoulé, notre société a procédé à l'acquisition de 12 actifs, pour un montant total HT et Droits Inclus de 64,7 M€ :

- Draveil (92), 75 Boulevard du Général de Gaulle
- Charenton-le-Pont (94), 6 Rue Marius Delcher
- Rueil-Malmaison (92), 7 Rue Louise Baumel, ZAC de l'Arsenal
- Valbonne (06), 49 Rue Ludwig Van Beethoven
- Le Havre (76), 23 Rue Jean Baptiste Eyriès
- Marseille (13), 111 Avenue de la Jarre
- Le Kremlin-Bicêtre (94), 76 Avenue de Fontainebleau
- Bordeaux (33), 60 Rue Reinette
- Le Kremlin-Bicêtre (94), 13 Rue Delescluze
- Saint-Maur-des-Fossés (94), 1 Boulevard Maurice Berteaux
- Le Pré-Saint-Gervais (93), 71 Avenue Edouard Vaillant
- Paris 15 (75), 24 rue Leriche



Il a été conclu sur 12 opérations des baux à construction :

- **Le Pré-Saint-Gervais (93)**, 71 Avenue Edouard Vaillant
- **Valenciennes (59)**, 98 Rue du Rempart
- **Morangis (91)**, 140 Avenue Charles de Gaulle
- **Rueil-Malmaison (92)**, 7 Rue Louise Baumel, ZAC de l'Arsenal
- **Nîmes (30)**, 16 Boulevard Sergent Triaire
- **Bordeaux (33)**, 19 Cours Saint Louis
- **Charenton-le-Pont (94)**, 6 Rue Marius Delcher
- **Draveil (92)**, 75 Boulevard du Général de Gaulle
- **Le Kremlin-Bicêtre (94)**, 13 Rue Delescluze
- **Gujan-Mestras (33)**, 124 Cours de la République
- **Cesson (77)**, 19 Avenue Charles Monier

Ainsi à l'issue de l'exercice clos au 31 décembre 2024, notre Société a contractualisé au total 28 baux à construction.

Enfin 2 opérations ont été livrées au cours de l'exercice (portant le total à 6 opérations livrées au 31 décembre 2024) :

- **Combs-la-Ville (77)**, 1 Rue Chardin,
- **Corbeil-Essonnes (91)**, 31 Avenue de Chantemerle.



RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ

Au cours de l'exercice écoulé, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 8 228 k€ et enregistré un bénéfice de 776 k€. Le bilan de l'exercice présente un total de 643 134 k€.

➤ Chiffre d'affaires
8 228 K€

➤ Bénéfice
776 K€

➤ Total bilan
643 134 K€

Événements importants survenus depuis la clôture

Aucun événement important susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de la situation de la société, n'est intervenu ou n'a été connu postérieurement à la date de clôture du présent exercice.

Présentation des comptes

Commentaire sur les comptes annuels

Bilan

ACTIF

Au cours de l'exercice écoulé, le montant des immobilisations incorporelles s'élève à 710 k€ contre 614 k€ au titre de l'exercice précédent. Notre société a procédé à l'acquisition au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 de 12 nouveaux actifs. Ainsi le montant des immobilisations corporelles a été porté de 296 059 k€ à 354 649 k€.

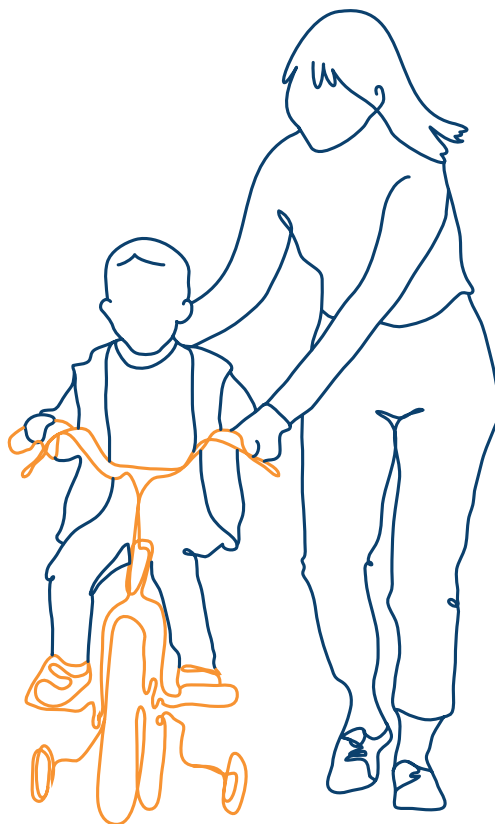
La hausse des autres créances de 17 595 k€ à 41 419 k€ s'explique principalement par la hausse des comptes notaires 20 280 k€, dont 14 268 k€ sur les prix de vente de Colombes, reçus en janvier 2025, et 5 715 k€ séquestre pour une acquisition à Malakoff qui devrait se déboucler en 2025.

Les mouvements des investissements et des autres créances ci-dessus décrits, combinés aux mouvements des emprunts au Passif (cf § suivant), expliquent la diminution de -30 000 k€ du montant des placements de trésorerie entre les deux exercices.

PASSIF

Les capitaux propres de notre Société s'élèvent à 459 097 k€ du fait de l'existence d'un compte « report à nouveau » débiteur et d'un résultat bénéficiaire au 31/12/2024.

Les comptes « dettes » s'élèvent à 183 545 k€ contre 129 978 k€ pour l'exercice précédent. La variation s'explique principalement par le tirage de la dette interne Action Logement Services à hauteur de 71 310 k€ et du remboursement du tirage de la dette externe Caisse d'Épargne Île-de-France à hauteur de 24 917 k€.



Comptes de résultat

Au cours de l'exercice écoulé, le chiffre d'affaires de la société s'est élevé à 8 228 k€ (contre 4 355 k€ au titre de l'exercice précédent), composé des indemnités perçues, des locations éphémères et des refacturations des frais. En 2024, 2 200 k€ de chiffre d'affaires proviennent de la cession partielle du stock de l'opération Colombes. Il convient de noter que les indemnités sont en hausse par rapport à l'exercice précédent (le montant de celles-ci s'établit à hauteur de 3 261 k€ contre 2 485 k€ pour l'exercice précédent).

Au cours de l'exercice écoulé, les locations éphémères conclues par notre société ont permis de dégager des produits pour un montant croissant de 1 754 k€ contre 1 559 k€ au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu du poste « reprises sur provisions et transfert de charges » (d'un montant de 181 k€), les produits d'exploitation s'établissent à 10 787 k€ contre 6 536 k€ lors de l'exercice précédent.

Au cours de la même période, les charges d'exploitation ont atteint 13 955 k€ contre 9 061 k€.

Le poste « autres achats et charges externes » s'établit à 3 212 k€ (contre 2 508 k€ au cours de l'exercice précédent). Le poste « impôts, taxes et versements assimilés » est en hausse par rapport à l'exercice précédent (2 993 k€ contre 2 236 k€). Le montant des postes « salaires et traitements » et « charges sociales » sont en hausse, ils s'établissent respectivement à hauteur de 2 236 k€ et 870 k€ (contre 1 718 k€ et 837 k€ au titre de l'exercice précédent). Cette variation est due à l'évolution des effectifs de la société.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024, le résultat d'exploitation ressort à - 3 168 k€ contre - 2 525 k€ pour l'exercice précédent.

Il a été comptabilisé un produit financier de 6 680 k€ au titre des « autres intérêts et produits assimilés », contre 4 893 k€ lors de l'exercice précédent. De sorte que le résultat financier s'établit positivement à 5 965 k€, contre 4 803 k€ au cours de l'exercice passé. Cette variation s'ex-

plique principalement par l'optimisation des placements financiers. Après prise en compte d'un résultat exceptionnel de -2 020 k€, le résultat net de l'exercice se traduit par un bénéfice de 776 k€ contre un bénéfice de 1 695 k€ au cours de l'exercice précédent.

Indication des changements de méthode de présentation et/ou d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Nous vous informons qu'aucune modification n'a apportée au mode de présentation et aux méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement du bilan, du compte de résultat et de l'annexe comptable par rapport aux exercices précédents.

Résultat de l'exercice et proposition d'affectation de résultat

Compte tenu du résultat bénéficiaire réalisé au cours de l'exercice, nous vous proposons d'affecter le bénéfice au compte « report à nouveau » lequel sera porté de - 2 679 459,61 € à - 1 902 962,79 €. A l'issue de cette affectation, les capitaux propres s'élèveront à 459 097 037,21.

Rémunération des mandataires sociaux

Cette information n'est pas indiquée, car elle reviendrait à communiquer une rémunération individuelle.



Informations sur les délais de paiement des fournisseurs

Conformément aux articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous informons qu'à la clôture de l'exercice 2024, les dettes fournisseurs et clients échues se présentent comme suit.

Article D. 441 L-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

Article D. 441 L-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

	a. Non échu	0 jour (indicatif)	1 à 30 j.	31 à 60 j.	61 à 90 jours	91 j. et plus	Total (1 j. et +)	a. Non échu	0 jour (indicatif)	1 à 30 j.	31 à 60 j.	61 à 90 j.	91 j. et +	Total (1 j. et +)
Nombre de factures concernées	48						115	0						95
Montant total des factures concernées (HT)	144 650	-	56 583	-	-	117 625	174 207	-	-	-	341 641	4 4716	421 501	807 858
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	2.13 %	0 %	0.84 %	0 %	0 %	1.74 %	-							
Pourcentage du chiffre d'affaire HT de l'exercice								0 %	0 %	0 %	3.97 %	0.52 %	4.90%	9.39 %
(B) Facturers exclues du (A) relatives à des dettes de créances litigieuses ou non comptabilisées														
Nombre de Factures exclues	0													
Montant total des factures exclues	0													
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L443-1 du code de commerce														
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels entre 0 et 60 j. selon accords						Délais contractuels entre 0 et 30 j. selon accords							

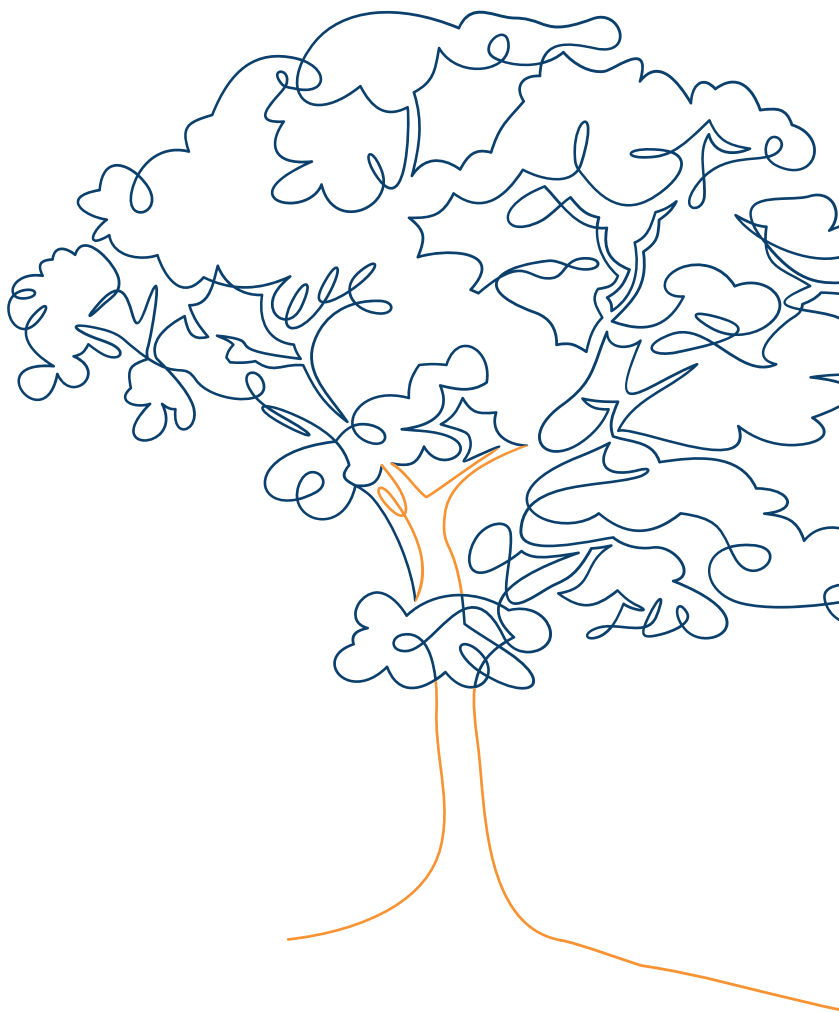
Conventions réglementées

Il vous est précisé, conformément aux dispositions du Code de commerce, qu'aucune nouvelle convention visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce, n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

En conclusion

Nous souhaitons que ces diverses propositions emportent votre approbation et que vous voudrez bien donner à votre Présidente quitus de sa gestion pour l'exercice social sur les comptes duquel vous avez à vous prononcer. Nous vous invitons à adopter les résolutions que nous soumettons à votre vote.

—> FAIT À PARIS, LE 29 AVRIL 2025
La présidente Katelle Le Guillou





**RAPPORT
D'ACTIVITÉ 2024**

- > **Directrice de la publication**
Katelle Le Guillou
- > **Coordination**
Bahija Zraïra
et Maïlys Prudent
- > **Conception éditoriale & graphique, rédaction, maquette**
agence Les grenades
- > **Impression**
Handiprint
- > **Juin 2024**

Foncière de Transformation Immobilière

Groupe ActionLogement

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

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

ActionLogement 
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE