



Le Pacte Stratégique

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



Regards croisés



François Lanchantin,
Président du Conseil
d'administration de la FTI



Yves Clément,
Vice-président du Conseil
d'administration de la FTI



Katelle Le Guillou,
Directrice Générale
de la FTI

Parce qu'un cap stratégique n'a de sens que s'il est partagé, François Lanchantin, Yves Clément et Katelle Le Guillou, respectivement président, vice-président et directrice générale de la FTI répondent à trois questions pour en éclairer les enjeux, les priorités et la mise en œuvre collective.

Pourquoi avoir réalisé ce pacte stratégique ?

François Lanchantin

Au-delà de notre capacité de production, nous portons une expertise et un savoir-faire uniques. Ce pacte assoit notre positionnement à l'échelle nationale, et offre un cadre clair et solide nous permettant de poursuivre notre engagement aux côtés des territoires et des acteurs de l'immobilier.

Yves Clément

Ce pacte stratégique nous permet d'agir aujourd'hui, tout en nous projetant dans l'avenir. Il porte les valeurs qui nous rassemblent : produire du logement et nous engager résolument pour l'utilité sociale.

Katelle Le Guillou

Ce pacte donne une vision partagée à l'ensemble de nos parties prenantes internes et externes. Il est structurant et donne le pouvoir d'agir en outillant les collaborateurs pour traduire notre mission en actions concrètes. Il affirme également la diversité des produits et services que nous développons pour répondre aux besoins des territoires et des citoyens.

Quelles priorités guideront l'action ?

YC : Le pacte vient affirmer notre mission d'intérêt général, avec la nécessité de produire des logements accessibles à tous. Il nous engage à agir sur toute la chaîne du logement, des publics les plus fragiles jusqu'aux classes moyennes, dans un contexte où le logement privé reste difficilement accessible.

KLG : Nous avons la capacité à traduire les besoins des territoires et à accompagner les décideurs locaux dans la définition d'une offre adaptée. C'est aussi notre rôle de réinventer les usages sur un marché tertiaire en mutation, en pensant dès aujourd'hui la réversibilité des transformations que nous portons, pour que cette valeur créée puisse durer et être transmise aux générations futures.

FL : Notre priorité première est la production de logements pour tous : familles, travailleurs, étudiants. Qu'il s'agisse de logement social, intermédiaire ou d'accession à la propriété, nous continuons à contribuer à la sécurisation des parcours résidentiels tout en répondant aux évolutions des parcours de vie et des usages.



Comment ce pacte se décline-t-il concrètement ?

YC : Ce pacte porte à la fois une vision stratégique et une approche pragmatique. Il repose sur des objectifs clairs et des actions concrètes, partagés par tous. C'est une feuille de route collective qui guide nos pratiques et sécurise notre manière d'agir, en associant la gouvernance, les partenaires et les collaborateurs qui le font vivre au quotidien.

FL : Ce qui fait la force de ce pacte, c'est sa complétude. Sans être figé, il offre à la FTI cette capacité d'innovation au cœur de son ADN, tout en s'inscrivant de manière robuste dans la chaîne de l'immobilier, où la transformation immobilière devient un maillon stratégique pour répondre aux défis de la transformation d'aujourd'hui et de demain.

KLG : Ce pacte est concret et réaliste parce qu'il a été co-construit avec les équipes. Il est fidèle à l'expertise opérationnelle de la FTI et il nous permet de garder une stabilité, même dans un environnement immobilier en constante évolution.

Paris 15e, réhabilitation d'un ensemble d'activités en logements.
Bailleur : Seqens, Promoteur : Emerige, Architecte Hardel Le Bihan.
Crédit : ©Hardel Le Bihan

Qui sommes-nous ?

Notre raison d'être

La Foncière de Transformation Immobilière (FTI), filiale du Groupe Action Logement, est spécialisée dans l'acquisition d'actifs économiques obsolètes dans toute la France afin de les transformer en logements, en services et locaux d'activité destinés aux habitants.

Notre mission est guidée par des valeurs sociales et responsables pour donner un nouvel usage et une pérennité aux immeubles.

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

Forts de l'expertise de nos équipes et de la synergie avec nos partenaires, les acteurs locaux de l'immobilier et les décideurs publics, nous relevons les défis de la transformation urbaine en répondant aux impératifs citoyens, réglementaires, environnementaux et financiers.

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

Nos valeurs



ENGAGEMENT : Notre ADN et les actions de nos collaborateurs reflètent nos engagements au service de l'utilité sociale.

Nous nous engageons à réduire l'impact carbone des logements produits et à limiter l'artificialisation des terres grâce à notre modèle unique et innovant. Notre entreprise est résolument tournée vers la création de valeurs pour les territoires et leurs habitants.



PROXIMITÉ : Nous collaborons étroitement avec un réseau de partenaires du logement et d'acteurs locaux de l'immobilier.

Notre compréhension des enjeux locaux et notre écoute attentive renforcent notre proximité. Nos collaborateurs sont au cœur de notre démarche. Cette symétrie des attentions crée les conditions pour une production urbaine qualitative et exemplaire.



AGILITÉ : Nous proposons une valeur ajoutée décisive, respectueuse des métiers et des modèles économiques de chaque partenaire, adaptée aux enjeux mouvants des villes et des territoires.

Cette agilité répond aux défis complexes de la transformation urbaine.

Nos engagements RSE

Transformer pour créer de la valeur

Nous sommes convaincus que la responsabilité sociétale des entreprises est un levier essentiel pour transformer notre activité et créer de la valeur, qu'elle soit sociale, économique ou environnementale. Dans cette perspective, nous intégrons pleinement les quatre engagements RSE du Groupe Action Logement, qui structurent la stratégie de l'ensemble des filiales et s'alignent naturellement avec notre cœur de métier.



Ambition 1

- Nous innovons pour répondre à l'évolution des besoins des entreprises et des salariés.
- Notre raison d'être et notre modèle sont fondés sur l'innovation.
- Notre ingénierie prend en compte les évolutions économiques, sociales et environnementales.

Ambition 3

- Nous participons à la transition écologique en montrant la voie de l'habitat bas-carbone.

« La transformation de nos actifs répond à différents impératifs inscrits dans notre charte environnementale : lutter contre le changement climatique ; accroître la biodiversité ; favoriser l'économie circulaire ; promouvoir des modes de vie durables. »

Ambition 2

- Nous contribuons à la vitalité économique des territoires.
- Nos investissements à long terme créent de la valeur pour les acteurs locaux.
- Notre politique d'achats est durable et responsable. Elle stimule les filières locales.
- Les occupations temporaires de nos actifs favorisent la vitalité économique des territoires.

Ambition 4

- Nous sommes à l'écoute et au service de nos collaborateurs et de nos parties prenantes.

« Nous nourrissons un dialogue permanent et constructif avec l'ensemble des acteurs de notre écosystème. L'exigence, le progrès et la motivation des collaborateurs sont au cœur de nos attentions. Nous évoluons dans un environnement stimulant la création, la conduite des projets et la prise d'initiatives. »

Au plus proche de nos partenaires et des territoires

Transformer l'immobilier pour révéler le potentiel des territoires

Face aux urgences climatiques, sociales et urbaines, nous faisons le choix d'un immobilier utile, évolutif et à impact.

Nous investissons dans la revalorisation d'actifs existants afin de créer des lieux de vie durables, adaptés aux nouveaux usages et profondément ancrés dans les réalités locales.

Notre approche, inscrite dans notre pacte stratégique – feuille de route qui conjugue performance et responsabilité –, s'articule autour de quatre piliers structurants. Ils portent notre engagement auprès de nos partenaires publics et privés et traduisent notre volonté de concilier performance économique, innovation opérationnelle et utilité sociale.



Suresnes (92), réhabilitation de l'ancien siège du CNPA en résidence étudiante.
Bailleur : Logirep, Promoteur : Baffy Promotion, Architecte : Atelier Arago. Crédit : ©FTI

Plus qu'un modèle, un état d'esprit

Notre vision : faire de la transformation immobilière un moteur d'innovation urbaine, de sobriété, de lien social et de performance collective.

Aux côtés des collectivités, investisseurs, promoteurs, aménageurs et autres acteurs, nous concevons des projets à la hauteur des défis présents et futurs.

C'est en agissant ensemble, avec exigence, pragmatisme et ambition, que nous donnons vie à des projets immobiliers qui font sens - aujourd'hui comme demain.

Qu'est-ce que le pacte stratégique ?

Le pacte stratégique constitue le projet d'entreprise de la FTI. Il définit notre vision commune et les orientations qui guident l'ensemble de nos actions.

Ce pacte est aligné sur nos valeurs et notre vision à moyen et long terme. Partagé par toutes nos parties prenantes : collaborateurs et partenaires, ce document est la clé de voûte d'une stratégie performante au service d'une démarche de pérennisation de la FTI et du renforcement de sa position, comme un acteur majeur de la transformation immobilière.

Il se situe au sommet de notre hiérarchie stratégique, servant de cadre de référence pour toutes les stratégies opérationnelles de la FTI. Il assure la cohérence et l'alignement de nos initiatives, en garantissant que chaque action de l'entreprise contribue à notre mission de transformer des actifs économiques obsolètes en logements abordables et durables, répondant ainsi aux besoins des territoires.



Notre trajectoire financière et d'investissement

> Logements créés :

11 200

• **5 800**
logements sécurisés

• **5 400** logements supplémentaires
à horizon 2028 / 2029

> Charge foncière moyenne 2024 :

76 000 € par logement





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
- 4 **Contribuer** à la vitalité des territoires



Un modèle unique, des pratiques agiles et innovantes

Objectifs

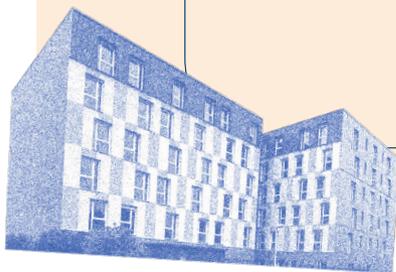
- 1 **Adapter** notre ingénierie à la conjoncture
- 2 **Faire** évoluer notre modèle économique
- 3 **Développer** une plateforme de services pour viser l'excellence opérationnelle
- 4 **Soutenir** l'émergence de la filière de la transformation

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



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



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

Objectifs

- 1 Favoriser la mixité sociale
- 2 Proposer une diversité d'offres 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

VIE DANS LE LOGEMENT ET DYNAMIQUE DU TERRITOIRE



VISION INNOVANTE,
RESPONSABLE
ET DURABLE
POUR L'HABITAT



TRANSFORMATION
DU SITE





PILIER 1



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

Au cœur de la stratégie de la FTI, le premier pilier du pacte vise à réinventer le paysage urbain en transformant les bâtiments obsolètes en logements durables, abordables et de qualité.

Il s'agit de donner une nouvelle vie à des actifs délaissés, de limiter l'étalement urbain, de favoriser la mixité sociale et d'appliquer les exigences environnementales d'aujourd'hui et de demain.

Ce pilier s'inscrit dans une démarche de création de valeur territoriale durable, pour renforcer le lien emploi-logement et contribuer à la vitalité des territoires.



Strasbourg (67), ancienne Chambre Régionale des Comptes transformée en résidence étudiante.
Bailleur : Domial, Architecte : LaMa / Ballast. Crédit : ©DOMIAL

Objectif 1

Donner une nouvelle vie aux bâtiments vides et obsolètes

La FTI est investisseur long terme de référence, spécialisée dans l'acquisition d'actifs à transformer en logements et la création de valeur.

Objectif 2

Placer la qualité d'habiter des futurs occupants au centre de nos préoccupations

La FTI transforme pour créer des logements de qualité adaptés aux usages et dans le respect de la nature du bâti.

Objectif 3

Participer à la production décarbonée d'immeubles résidentiels durables et performants

La FTI transforme pour créer des logements de qualité, durables et adaptables aux changements climatiques. Cette démarche concourt à la définition d'un logement durable et abordable.

Objectif 4

Contribuer à la vitalité des territoires

La FTI concourt à la création de valeur dans les territoires, en termes de logement des salariés, d'emploi et de vie économique.

Créer de la valeur partagée, mesurable et durable

Nous transformons l'existant pour créer des villes plus justes et plus durables. **Réparer plutôt que démolir, révéler plutôt que remplacer** : ce choix n'est pas que technique, il est structurel. Il permet d'accélérer la transition écologique, de préserver les ressources et de répondre plus rapidement aux besoins des territoires. C'est notre engagement premier.

Notre approche repose sur l'écoute active : des habitants, des collectivités, des forces vives locales. Car habiter ne se résume pas à se loger : c'est pouvoir vivre dignement, dans un logement adapté à tous les âges de la vie et dans des quartiers pensés pour durer.

Pour nos partenaires, c'est une promesse claire : chaque projet vise un impact concret et mesurable. Moins d'émissions, plus de mixité, un meilleur confort d'usage et davantage de lien social. C'est cette valeur ajoutée que la FTI co-construit avec les collectivités, les opérateurs du logement et les acteurs économiques.



PILIER 2



Un modèle unique, des pratiques agiles et innovantes

Ce second pilier vise à consolider le positionnement de la FTI en tant qu'acteur unique de la transformation immobilière.

Il s'agit d'adapter notre ingénierie spécifique aux défis conjoncturels, de faire évoluer notre modèle économique pour garantir sa pérennité, et de développer une plateforme de services visant l'excellence opérationnelle.

Ces actions soutiennent ainsi l'émergence d'une filière de la transformation agile, innovante et collaborative, capable de répondre aux enjeux de la ville de demain.



Corbeil-Essonnes (91), transformation d'un ensemble de bureaux en une résidence étudiante et deux EISCP.
Baillleur : Seqens Solidarité, Seqens, Architecte : DGM & associés. Crédit : ©Alexis Goudau

Objectif 1

Adapter notre ingénierie à la conjoncture

La FTI prône l'agilité et l'analyse régulière du marché pour adapter ses pratiques. C'est un impératif pour préserver la qualité d'exécution tout en gérant au mieux les risques inhérents à l'évolution de l'activité immobilière.

Objectif 2

Faire évoluer notre modèle économique

La FTI prône la transparence et qualifie les opportunités pour pérenniser son déploiement.

Objectif 3

Développer une plateforme de services pour viser l'excellence opérationnelle

La FTI poursuit l'excellence opérationnelle et propose une offre de service adaptée aux habitants, créatrice d'une valeur extra-financière.

Objectif 4

Soutenir l'émergence de la filière de la transformation

La FTI s'engage pour la synergie des volontés et le partage des compétences pour renforcer la filière. Elle s'inscrit dans un esprit de transparence et de partage en défendant notre mission d'intérêt général.

Assurer des trajectoires pluriannuelles pour un pilotage solide

Nous croyons qu'un cadre stratégique clair est un levier d'efficacité et de fiabilité. Nos schémas directeurs, partagés à l'échelle de l'entreprise, garantissent des décisions cohérentes, rapides et alignées avec notre mission : produire un habitat abordable, durable et de qualité.

Nous construisons des trajectoires pluriannuelles, avec des objectifs assumés, des ressources identifiées et des équilibres financiers maîtrisés. Pour nos partenaires — élus, investisseurs, bailleurs publics et privés ou acteurs du financement — c'est la garantie d'un pilotage solide, d'objectifs atteints tenus et d'opérations sécurisées, du premier arbitrage jusqu'à la livraison.



PILIER 3



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

Ce troisième pilier place l'humain et son environnement au cœur de nos préoccupations.

Il vise à améliorer la qualité de vie des habitants en favorisant la mixité sociale, en proposant une offre de logements et d'hébergements diversifiée, en améliorant la qualité d'usage des logements et en embellissant le cadre de ville.

Ce pilier se traduit par des actions concrètes pour stimuler l'interaction sociale, pour répondre aux besoins des publics variés, pour adapter les logements aux nouveaux modes de vie et pour préserver la biodiversité et la santé humaine.



Noisy-le-Grand (93), transformation de bureaux en logements intermédiaires.
Bailleur : In'li, Architecte : Séméo Architecture. Crédit : ©Séméo Architecture

Objectif 1

Favoriser la mixité sociale

La FTI promeut la mixité sociale et fluidifie les parcours résidentiels.

Objectif 2

Proposer une diversité d'offres de logements et d'hébergement

La FTI propose une diversité d'offres de logements et d'hébergement. Elle propose une offre programmatique complète incluant des services dans les résidences qu'elle développe.

Objectif 3

Améliorer la qualité d'usage et penser le logement d'aujourd'hui et de demain

La FTI développe des logements performants en anticipant la réversibilité.

Objectif 4

Améliorer le cadre de ville

La FTI pense le logement à l'échelle du bâtiment et du quartier dans une logique de valorisation durable.

Développer le patrimoine pour une meilleure qualité d'usage

Nous sommes convaincus qu'un logement de qualité transforme les parcours de vie. C'est pourquoi nous concevons des projets adaptés à la diversité des besoins : jeunes actifs, familles, personnes âgées ou en situation de fragilité. En lien étroit avec les collectivités, nous apportons des réponses ciblées : logements familiaux, résidences pour jeunes, structures d'accueil spécialisées... Chaque opération s'ancre dans une dynamique locale et contribue à bâtir une ville solidaire, inclusive et durable.

Nous intervenons en appui des stratégies patrimoniales des bailleurs. En valorisant l'existant, nous leur permettons d'optimiser leur parc, d'améliorer la qualité d'usage, de répondre aux objectifs environnementaux et de renforcer l'attractivité résidentielle.

Notre exigence s'incarne dans notre Charte environnementale pour des logements pérennes, qui engage chaque projet vers un faible impact carbone, sans compromis sur la qualité ni sur l'ambition sociale.



PILIER 4



Une symétrie des attentions pour accompagner nos collaborateurs dans leur évolution

Ce quatrième pilier place nos collaborateurs au cœur de notre réussite.

Il s'agit de créer un environnement de travail épanouissant, de nourrir une culture d'entreprise forte, de développer les compétences et d'améliorer les pratiques de chacun.

L'objectif est de favoriser le bien-être de nos équipes, de valoriser leur engagement et de les accompagner dans leur évolution, dans un esprit d'excellence et de performance.



Noisiel (77), réhabilitation d'anciens bureaux en une résidence étudiante.
Bailleur : Seqens Solidarités, Architecte : BW Architectes et Associés. Crédit : ©Frédéric Achdou

Objectif 1

Nourrir la culture d'entreprise FTI

La FTI réunit les collaborateurs autour de valeurs et de principes partagés, comme un préalable indispensable pour mettre en oeuvre les orientations stratégiques.

Objectif 2

Développer les compétences et améliorer les pratiques

La FTI met en œuvre les conditions d'excellence et d'efficacité du travail pour la montée en compétence de tous.

Objectif 3

Favoriser le bien-être des collaborateurs

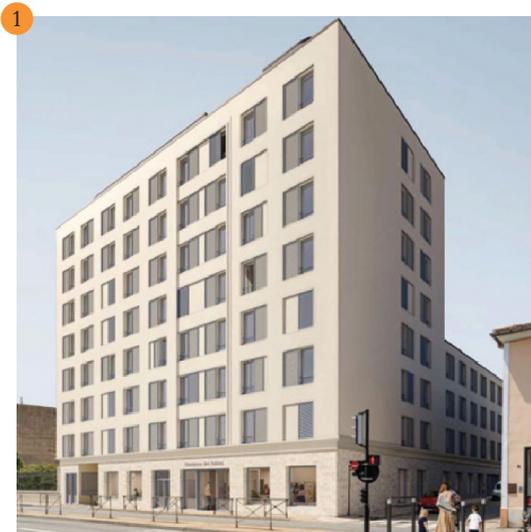
La FTI s'engage à favoriser un environnement de travail propice à la réussite des collaborateurs.

Développer les compétences au service de l'action collective

Accompagner nos collaborateurs, c'est faire le choix d'une symétrie des attentions : développer les compétences de chacun, au service de l'action collective et du lien avec le terrain. Notre plan de développement des compétences s'inscrit pleinement dans cette dynamique, offrant à tous des parcours adaptés pour monter en expertise, élargir les horizons et accompagner les ambitions stratégiques de l'entreprise.

Nous sommes convaincus que pour anticiper, décider et agir avec justesse, il faut avant tout voir, écouter et échanger. C'est pourquoi nous encourageons chaque collaborateur à s'immerger au cœur des territoires, auprès des acteurs locaux. Cette proximité concrète est une source précieuse d'apprentissage et d'innovation, qui nourrit notre exigence collective et renforce la qualité de nos interventions.

Panorama de quelques réalisations



1 Nîmes (30), à quelques pas de la gare, d'anciens bureaux d'AXA sont entièrement repensés pour donner naissance à un ensemble résidentiel pour étudiants. Bailleur : Promologis, Architecte : JP Charrière, Crédit : ©JP Charrière



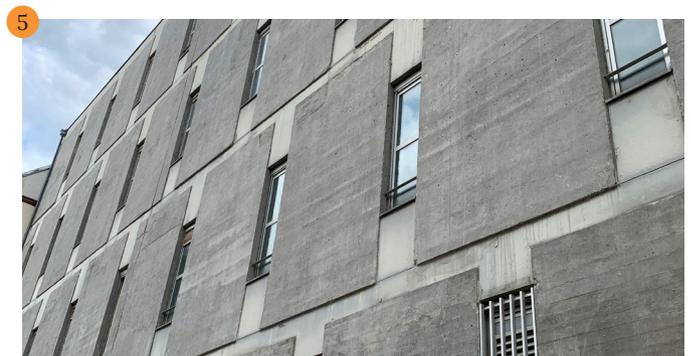
2 Paris 8e (75), le Grand Garage Haussmann, édifice emblématique du style industriel datant de 1939 est converti en logements familiaux. Bailleur : Paris Habitat, Architecte : GENS, Crédit : ©Paris Habitat



3 Jouy-en-Josas (78), à l'entrée de la ville, un immeuble de bureaux a été entièrement repensé pour offrir un nouveau visage à la ville (logements familiaux, bail réel solidaire et libres). Bailleur : Immobilière 3F, Promoteur : Eiffage Immobilier, Architecte : DGM & Associés, Crédit : ©DGM & Associés



4 Combs-la-Ville (77), un ancien foyer pour seniors est transformé en un espace de vie à taille humaine, proposant des logements adaptés à divers besoins : une pension de famille, un accueil de jour, des logements de transition, et des logements inclusifs. Bailleur : Trois Moulins Habitat, Groupe, Polylogis, Architecte : Sémon Rapaport et Associés Architectes, Crédit : ©FTI



5 Strasbourg (67), au cœur de Strasbourg, un ancien immeuble de bureaux va se métamorphoser pour accueillir des logements locatifs sociaux. Bailleur : Néolia, Architecte Serge Lucquet, Crédit : ©FTI

6



Draveil (91), à Draveil, une ancienne école des années 1930 au style Art déco se métamorphose en une résidence moderne composée de logements sociaux et intermédiaires. Bailleur : SEQENS, Promoteur : Eiffage Immobilier, Architecte : HAOUR Architecte, Crédit : ©Joachim Lézie-Cobert

8



Morangis (91), en entrée de ville, cet ancien centre de contrôle technique pour poids lourds est transformé en logements collectifs et individuels. Bailleur : Seqens, Architecte : AEV Architectes, Crédit : ©AEV Architectures et Galliot Vannier

7



Issy-les-Moulineaux (92), un ancien immeuble d'AG2R datant des années 90 transformé en logements abordables. Bailleur : Immobilière 3F, Architecte : Tolila + Gililand, Crédit : ©Tolila + Gililand



Toutes les opérations
de la FTI sont à retrouver
sur fti-fonciere.fr



Foncière de
Transformation Immobilière 
Groupe ActionLogement

21 quai d'Austerlitz - 75013 Paris

fti-fonciere.fr

Légende des photos en 1^{er} de couverture : Corbeil-Essonnes (91), rénovation d'un ancien centre administratif en logements étudiants et familiaux. Bailleur Seqens et Seqens Solidarité, Architecte : DGM & Associés, Crédit : @Frédéric Achdou - Villeneuve d'Ascq (59), réhabilitation de bureaux en résidence étudiante. Bailleur 3F Résidences, Promoteur : Eiffage Immobilier, Architecte : Païndavoine Parmentier, Crédit : @Eiffage Construction - Metz (57), rénovation de l'ancien siège historique de l'URSSAF en résidence sociale étudiante et bureaux. Bailleur : Vivest, Architecte : Artech concept, Crédit : @FTI

Rédaction et coordination : FTI - **Conception & réalisation** : **Com'PACT** - Septembre 2025