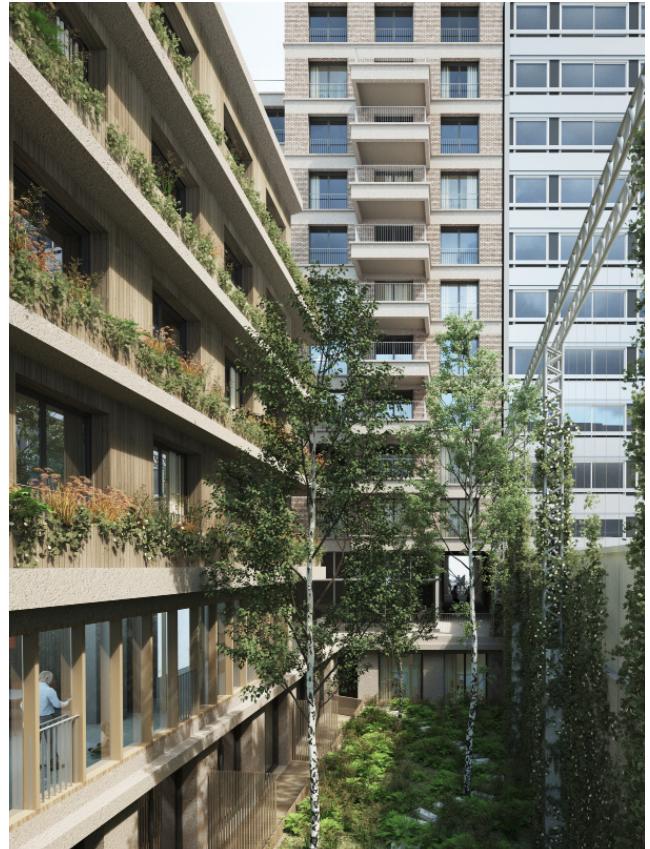




## Tous acteurs de la transformation immobilière :

Une vision pour guider  
Une stratégie pour agir  
Un collectif pour réussir



Foncière de Transformation Immobilière 

Groupe ActionLogement



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

**« Développer des opérations de transformation nécessite une vision claire et une approche opérationnelle affirmée. Le pacte stratégique donne à la fois le sens et la méthode pour mobiliser toute l'entreprise autour de notre mission : produire des logements pour tous, partout en France. C'est aussi un outil pour rester à l'écoute du marché immobilier et conforter notre position d'expert sur l'ensemble de la chaîne immobilière. »**



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

**« Le pacte stratégique est un document essentiel pour accompagner l'évolution de notre entreprise. Il porte nos valeurs et notre mission d'utilité sociale. C'est pourquoi il est fondamental de l'ancrer durablement au cœur de nos pratiques et de la culture de la FTI. »**

# Édito



**Katelle Le Guillou,**  
Directrice Générale de la FTI

Chers collègues,

En 2025, la FTI franchit une nouvelle étape **de son déploiement** avec le lancement de son pacte stratégique, un projet structurant construit collectivement et aligné avec les valeurs qui nous rassemblent. **Ce pacte incarne notre volonté commune d'agir pour un habitat plus inclusif et plus respectueux de l'environnement, en réponse aux enjeux des territoires.**

La FTI, qui s'inscrit pleinement dans les missions du Groupe Action Logement, a contribué au développement de montages économiques agiles favorisant la **cohésion sociale dans les territoires**.

Ce pacte stratégique souligne aujourd'hui l'importance de promouvoir une vision durable et ancrée en la partageant avec toutes les parties prenantes de la FTI. Pour concevoir ce plan, nous avons sollicité et écouté administrateurs, collaborateurs et partenaires, dans une démarche d'appropriation des idées. Vos propositions ont enrichi ce pacte, qui devient ainsi la clé de voûte de notre stratégie, que nous déployons ensemble.

Le pacte stratégique repose sur 4 piliers, que nous pratiquons dans notre activité quotidienne d'investissement.

- Nous transformons les usages pour un habitat durable et de qualité en territoires tendus.
- Nous avons un modèle unique, des pratiques agiles et innovantes, tel est notre « mode de faire » à l'interne comme à l'externe.
- Nous plaidons la qualité de vie au sein des territoires.
- Nous travaillons ensemble, dans le respect mutuel, avec une recherche de la performance et de l'excellence car ce que nous faisons pour autrui, nous le faisons aussi pour nous. C'est à nos yeux la symétrie des attentions.

Le cap est donc fixé, ce pacte stratégique est un outil pratique et pragmatique qui va servir nos engagements pour aujourd'hui et pour demain. Si nous voulons continuer à nous adapter et à innover, nous devons avoir ce cadre qui guide les actions de notre entreprise. Préparons l'avenir comme nous avons commencé à le faire avec ce pacte.

**Nous avons une énergie collective à faire vivre.**

Merci à chacune et chacun d'entre vous pour votre mobilisation et votre engagement. Continuons à faire grandir ce projet commun, et à le traduire en actions concrètes et tangibles.

# Raison d'être, valeurs et engagements de la FTI

## Notre raison d'être

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

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

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

Entreprise à impact, la FTI se distingue par son expertise, son agilité et son ingénierie innovante.

Notre modèle unique de portage foncier s'inscrit sur le long terme grâce au bail à construction qui contribue à la production d'une nouvelle offre de logements abordables, durables et pérennes.

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

En travaillant en étroite collaboration avec les décideurs publics locaux, nous contribuons de manière durable à la préservation de l'attractivité des territoires, en proposant des logements et des services au plus proche des zones d'emploi. Notre dynamique opérationnelle s'intègre pleinement dans leurs stratégies urbaines. La FTI joue par ailleurs 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 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

- Innover 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 2

- Contribuer 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 3

- Participer 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 4

- Être 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 est au cœur de nos attentions. Nous évoluons dans un environnement stimulant la création, la conduite des projets et la prise d'initiatives.

## 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.

## 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.**

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.

## Comment s'applique-t-il dans l'entreprise ?

**Ce pacte stratégique s'intègre dans le processus d'évolution naturelle de la FTI. Il aligne nos efforts et maximise notre performance et notre efficacité, et ce grâce à un travail collaboratif entre les services.**

Le pacte stratégique de la FTI se décline concrètement à travers les stratégies opérationnelles des directions de l'entreprise, ainsi que dans la feuille de route annuelle, guidant ainsi l'ensemble de nos actions.

Chaque année, un nouveau plan d'actions découlant de la feuille de route est ainsi défini, intégrant par la même les avancées de l'année précédente et les nouveaux enjeux.

Il est mis en œuvre via un calendrier progressif, organisé en cycles semestriels, permettant une progression continue et des ajustements en fonction des priorités. Le plan stratégique se reflète ainsi dans nos objectifs quantitatifs, qualitatifs, l'atteinte de nos objectifs de performance (KPI), et dans l'application d'une approche managériale renforcée.

# Sommaire

## Infographie du pacte stratégique ..... 8



### PILIER 1 ..... 10 **La transformation d'usage pour un habitat durable et de qualité**

Objectif 1	Donner une nouvelle vie aux bâtiments vides et obsolets .....	12
Objectif 2	Placer la qualité d'habiter des futurs occupants au centre de nos préoccupations .....	14
Objectif 3	Participer à la production décarbonée d'immeubles résidentiels durables et performants .....	16
Objectif 4	Contribuer à la vitalité des territoires .....	18



### PILIER 2 ..... 20 **Un modèle unique, des pratiques agiles et innovantes**

Objectif 1	Adapter notre ingénierie à la conjoncture .....	22
Objectif 2	Faire évoluer notre modèle économique .....	24
Objectif 3	Développer une plateforme de services pour viser l'excellence opérationnelle .....	26
Objectif 4	Soutenir l'émergence de la filière de la transformation .....	28



### PILIER 3 ..... 30

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

Objectif 1	Favoriser la mixité sociale .....	32
Objectif 2	Proposer une diversité d'offre de logements et d'hébergement .....	34
Objectif 3	Améliorer la qualité d'usage et penser le logement d'aujourd'hui et de demain .....	36
Objectif 4	Améliorer le cadre de ville .....	37



### PILIER 4 ..... 38

#### **Une symétrie des attentions pour accompagner nos collaborateurs dans leur évolution**

Objectif 1	Nourrir la culture d'entreprise .....	40
Objectif 2	Développer les compétences et améliorer les pratiques .....	41
Objectif 3	Favoriser le bien être des collaborateurs .....	43



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



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

### Objectifs

- ① **Donner** une nouvelle vie aux bâtiments vides et obsolets
- 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

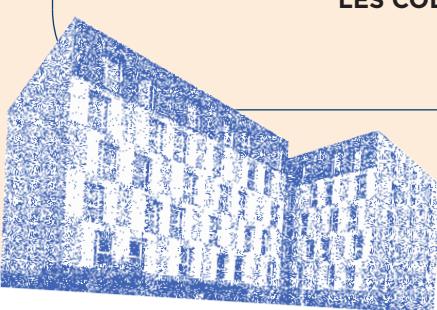
- ① **Adapter** notre ingénierie à la conjoncture
- ② **Faire** évoluer notre modèle économique
- ③ **Développer** une plateforme de services pour viser l'excellence opérationnelle
- ④ **Soutenir** l'émergence de la filière de la transformation

## 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 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.



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

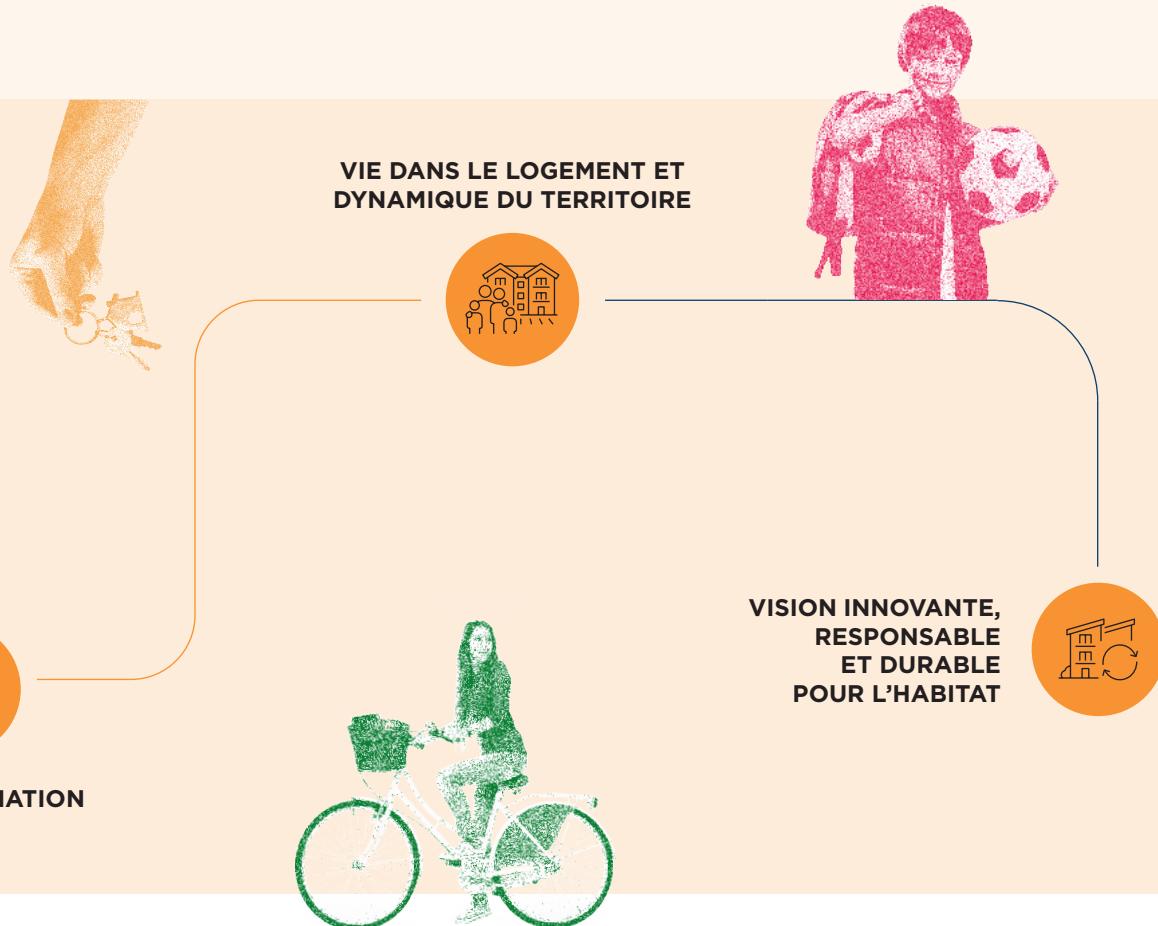
#### Objectifs

- 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
- 2 Développer les compétences et améliorer les pratiques
- 3 Favoriser le bien-être des collaborateurs





**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.**



PILIER 1

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

## Objectif 1

# Donner une nouvelle vie aux bâtiments vides et obsolescents



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

## ACTION 1

Produire une offre nouvelle de logements abordables et durables, afin de renforcer le lien emploi-logement en zones tendues dans la France entière et la création de valeur à long terme.

### Comment ?

En investissant à long terme dans les bâtiments professionnels obsolètes ou vacants ou les friches urbaines.

## ACTION 2

Redonner de la valeur économique et sociale ainsi qu'un usage aux actifs obsolètes.

### Comment ?

En sélectionnant les actifs les plus prometteurs en potentiel de réversibilité, selon les critères d'éligibilité, issus de notre expertise.

### (i) Transformer la ville pour habiter demain : la voie solidaire de notre modèle

La transformation immobilière est une réponse structurelle et durable à la crise du logement. Elle est plus qu'une solution technique, c'est une réponse politique, sociale et environnementale. À la FTI, nous avons fait de cette démarche notre priorité.

Vous oeuvrez en pensant le bâti autrement, en valorisant ce qui existe, en réparant au lieu de démolir, en pensant la ville pour celles et ceux qui y vivent. La transformation urbaine, telle que nous la portons, s'appuie sur un modèle unique, adossé à des financements de long terme et fondé sur la coopération entre tous les acteurs afin créer une offre réellement abordable, adaptée aux nouveaux besoins.

**ACTION 3**

**Élaborer des projets de transformation pertinents au regard des problématiques et besoins des territoires.**

**Comment ?**

En coopérant dès l'amont, avec les collectivités territoriales, les bailleurs et l'ensemble des acteurs de la fabrique de la ville, et de manière transparente.

**ACTION 4**

**Créer les conditions favorables au portage de projets complexes.**

**Comment ?**

En déployant un modèle innovant d'ingénierie financier et foncier pour mobiliser les parties prenantes, tout en préservant leurs équilibres financiers globaux et individuels dans les opérations.

**ACTION 5**

**Promouvoir notre savoir-faire et nos opérations auprès d'autres bailleurs, de l'ensemble de la sphère institutionnelle et des acteurs de l'immobilier.**

**Comment ?**

En communiquant différemment, de manière adaptée et diversifiée, sur notre engagement en faveur de la production de logements abordables. En communiquant sur la base des éléments de langage du pacte et en assurant la promotion du pacte stratégique.



**Objectif 2**

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



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

### ACTION 1

**Limiter l'étalement et régénérer les espaces urbains pour répondre aux besoins de logements abordables.**

**Comment ?**

En révélant le potentiel des actifs disponibles pour créer de la valeur résidentielle à proximité des commodités urbaines.

### ACTION 2

**Garantir un éclairage naturel optimal, une meilleure ventilation et un confort thermique accru grâce à une double exposition qui renforce la qualité d'usage des logements.**

**Comment ?**

En favorisant dès la phase de conception architecturale une organisation spatiale optimale des logements (avec par exemple la double exposition des espaces communs, le respect de l'intimité, le confort d'été).

### ACTION 3

**Garantir un confort optimal aux occupants et favoriser les économies d'énergie et d'eau pour maîtriser les charges des locataires.**

**Comment ?**

En anticipant et en adaptant l'habitat aux évolutions climatiques, tout en accordant une attention particulière au traitement thermique et au dispositif de production de chaleur du bâti.

## ACTION 4

**Répondre aux attentes nouvelles des occupants, penser des lieux de vie partagés attractifs et maximiser les usages à l'échelle de l'immeuble, du quartier et de la ville.**

### Comment ?

En intégrant des équipements et services (espaces de coworking, salles de sport, conciergerie, équipements publics...) pour intensifier les usages.

#### **(i) Habiter mieux, pour vivre mieux : replacer les habitants au cœur de la transformation**

Et si on changeait de prisme ? Si, plutôt que de partir des mètres carrés, des bilans ou des ratios, on commençait par écouter les besoins de celles et ceux qui vivent la ville au quotidien ? Habiter, ce n'est pas seulement se loger. C'est vivre dignement, dans un cadre sain, accessible, durable et ouvert. C'est disposer d'espaces adaptés aux usages, aux rythmes, aux transitions de la vie. C'est cela, aujourd'hui, la véritable mesure de la valeur.

Notre réponse ? Transformer l'existant pour mieux répondre aux attentes des habitants. Réhabiliter plutôt que construire à neuf, réutiliser plutôt que démolir, densifier intelligemment plutôt qu'étendre. Vous menez des opérations concrètes partout en France, pour faire émerger une ville plus abordable, plus durable, mais surtout plus habitable.

Cela passe par des choix forts : reconversion de bâtiments vacants, réemploi des matériaux, conception modulaire, maîtrise du coût global, intégration du végétal, services mutualisés.



Résidences Darlay, Corbeil-Essonnes - ©Frédéric Achdou

**Objectif 3**

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



**Message clé :** 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.

### ACTION 1

**Mettre en œuvre des pratiques durables dans tous nos projets de transformation immobilière et promouvoir une approche responsable et éthique de notre activité.**

**Comment ?**

En contribuant activement aux objectifs du « Plan d'Action Logement pour les économies d'énergie et la décarbonation » et à l'ambitieuse stratégie RSE du groupe. En trouvant des solutions techniques durables compatibles avec la concrétisation des transformations.

### ACTION 2

**Réduire notre empreinte carbone et améliorer la performance énergétique de nos bâtiments pour répondre aux défis environnementaux.**

**Comment ?**

En concrétisant notre engagement environnemental par l'intégration et la mesure systématique dans les contrats, d'objectifs tangibles, quantitatifs et qualitatifs, détaillés dans notre charte environnementale.

### ACTION 3

**Optimiser l'utilisation des espaces existants et réduire la consommation de sols naturels.**

**Comment ?**

En limitant l'empreinte bâimentaire et l'étalement urbain et en privilégiant la densification verticale, plutôt que l'extension horizontale qui imperméabilise les sols.

## ACTION 4

**Limiter l'impact CO<sub>2</sub> et les consommations futures des habitants.**

### Comment ?

En visant les labels garantissant l'atteinte de haute performance énergétique, grâce à une conception bioclimatique réfléchie. En dotant notamment nos bâtiments de systèmes de production de chaleur performants et décarbonés.

## ACTION 5

**Maximiser le réemploi des matériaux, limiter la production de déchets et la quantité de matière nouvelle utilisée, dans une logique de production décarbonée.**

### Comment ?

En promouvant et mettant en œuvre la sobriété pour limiter l'utilisation de matières non renouvelables tout en exploitant au maximum le bâti existant.

## ACTION 6

**Réduire notre dépendance aux matières premières non renouvelables et privilégier les circuits courts.**

### Comment ?

En encourageant l'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés dans nos projets de transformation immobilière et en privilégiant les filières locales ou régionales.



Opération rue Lecourbe, Paris - ©Hardel Le Bihan

**Objectif 4**

## Contribuer à la vitalité des territoires



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

### ACTION 1

**Renforcer le lien emploi-logement.**

**Comment ?**

En soutenant les objectifs du groupe Action logement dans sa politique d'habitat, en proposant des solutions de logement pour tous les salariés.

### ACTION 2

**Favoriser la mobilité résidentielle et professionnelle.**

**Comment ?**

En développant la production de logements familiaux et des solutions d'hébergements dans les bassins d'emploi dynamiques.

### ACTION 3

**Renforcer l'attractivité des quartiers, la vitalité économique locale et l'apport d'aménités pour les habitants.**

**Comment ?**

En encourageant l'implantation d'activités économiques et de services de proximité dans nos programmations, en réponse aux besoins du territoire.

## ACTION 4

**Contribuer à l'attractivité des territoires en anticipant les besoins nouveaux en logements pour les futurs salariés.**

### Comment ?

En adaptant notre stratégie de développement dans les régions.

## ACTION 5

**Contribuer à la création de valeur territoriale, partagée et durable, au bénéfice de l'ensemble des parties prenantes.**

### Comment ?

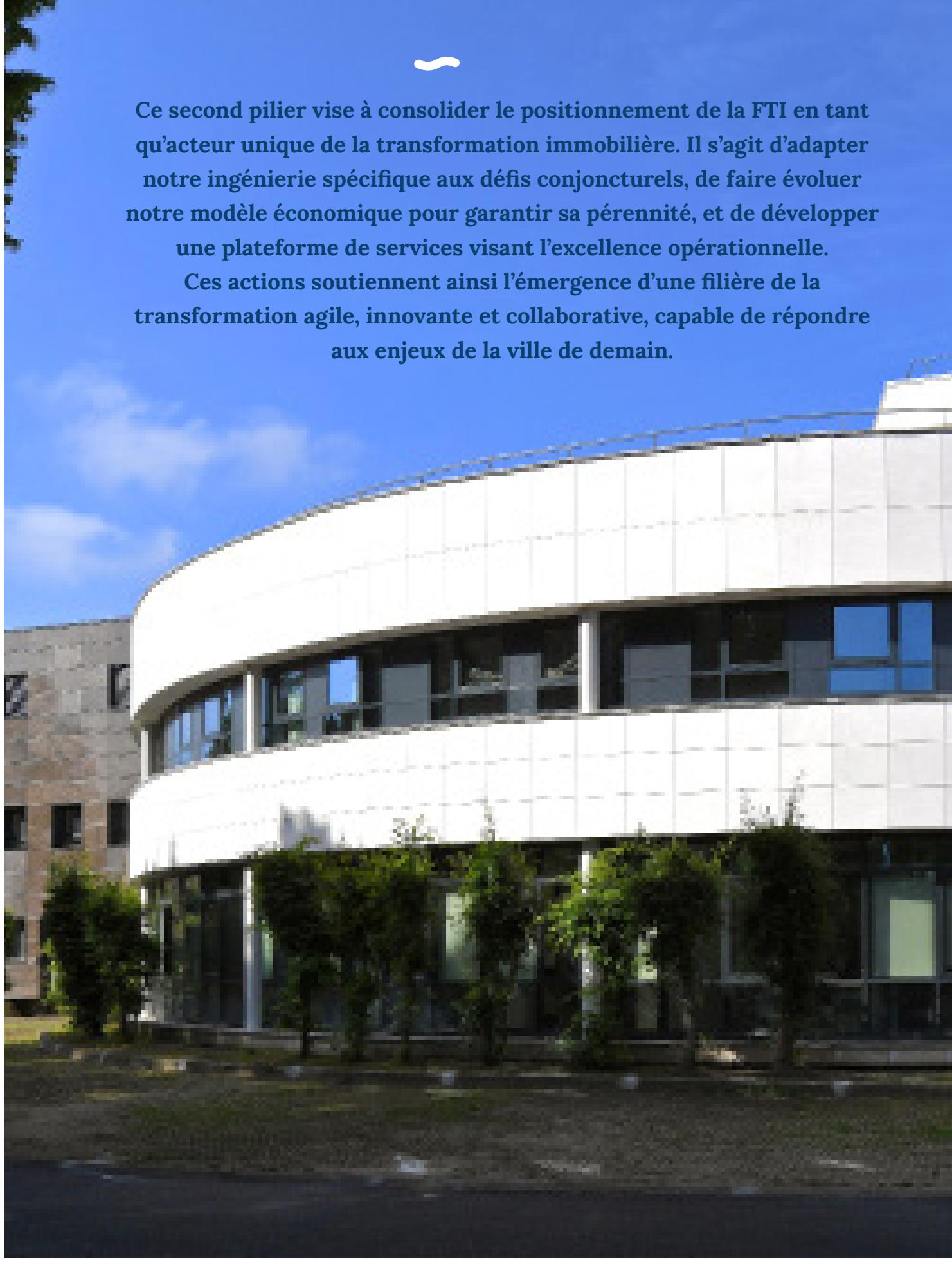
En mobilisant, en amont du projet, les décideurs publics autour du nouveau modèle immobilier de transformation du bâti existant, fondé sur des principes de durabilité, d'inclusion et de responsabilité sociale et environnementale.



### Inventer de nouvelles manières de faire la ville

À la FTI, nous portons cette conviction : chaque projet est au service de la vitalité des territoires. Et dans un contexte de crise du logement, de raréfaction du foncier, de tensions économiques et climatiques, cela suppose de concevoir des projets en répondant aux différentes attentes des collectivités (logement, urbanisme, fiscalité, emploi).

Nous croyons que la création de valeur ne se mesure pas seulement en rendement financier. Elle se mesure en impact réel : moins d'émissions, plus de mixité, plus de confort, plus de lien. C'est cette valeur que nous voulons co-construire, aux côtés des collectivités, des acteurs du logement, des entreprises, pour les habitants et renforce leur vitalité de manière durable et inclusive.



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.



## PILIER 2



**Un modèle unique,  
des pratiques agiles  
et innovantes**

## Objectif 1

# Adapter notre ingénierie à la conjoncture



**Message clé :** 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.

## ACTION 1

**Renforcer la confiance et la transparence entre les différents acteurs et contribuer à la création d'un écosystème vertueux et pérenne.**

### Comment ?

En développant l'écoute attentive des différents acteurs et la compréhension de leurs enjeux. En identifiant la diversité des actifs tertiaires à transformer selon les aspects économiques des entreprises et des besoins d'emploi. En offrant de la valeur ajoutée à nos partenaires grâce à notre connaissance des évolutions et tendances du marché.



### Mieux s'engager, ensemble

Nous le savons : pour que nos projets avancent dans la bonne direction, encore faut-il que chacun sache comment, quand et sur quelle base s'engager. C'est tout l'enjeu de la procédure d'engagement et d'investissement, pensée pour nous donner un cadre clair, partagé et facile à appliquer.

Concrètement, cette procédure nous aide à prendre des décisions éclairées et solides, à mieux comprendre les critères à respecter, et à aligner nos actions avec les objectifs de la FTI. Le tout a été repensé pour être plus cohérent, plus lisible, et surtout plus utile à votre quotidien.

Ce cadre, c'est un appui, pas une contrainte. Il doit vous permettre d'agir avec plus de confiance, en sachant que vous vous inscrivez dans une dynamique collective, partagée, et une mission forte : investir pour produire du logement pour tous.

## ACTION 2

**Fournir des solutions de pointe en matière de régénération urbaine et renforcer notre positionnement sur le marché.**

### Comment ?

En stimulant notre créativité et en approfondissant notre savoir-faire en continu.

**ACTION 3**

**Contribuer activement à la conception et à la réalisation de projets urbains durables, inclusifs et fonctionnels, répondant aux défis environnementaux et sociaux.**

**Comment ?**

En élargissant notre champ d'action pour intégrer de nouvelles compétences techniques dans notre approche de recyclage urbain. En participant à la phase de diagnostics préalables pour favoriser la conception éclairée.

**ACTION 4**

**Nourrir le dialogue et accélérer la compréhension du modèle de logement social.**

**Comment ?**

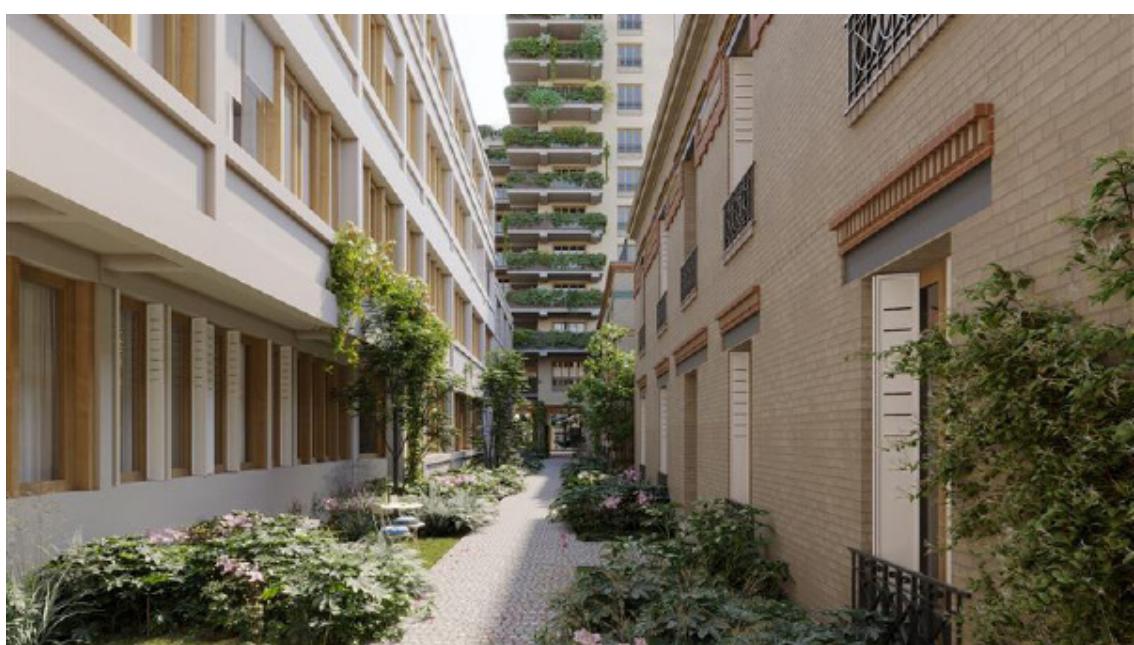
En améliorant notre aptitude à établir des ponts entre le secteur du logement abordable, de l'immobilier d'entreprise et des collectivités.

**ACTION 5**

**Apporter une valeur ajoutée significative aux acteurs de la filière immobilière grâce à notre approche novatrice.**

**Comment ?**

En consolidant notre position sur le marché et en démontrant la capacité de notre modèle à résister à la conjoncture.



Opération rue Lecourbe, Paris - ©Hardel Le Bihan

**Objectif 2**

## Faire évoluer notre modèle économique



**Message clé : La FTI prône l'agilité et qualifie les opportunités pour pérenniser son déploiement.**

### ACTION 1

**Garantir la performance économique de nos activités à long terme.**

**Comment ?**

En capitalisant sur notre expertise et notre expérience de la transformation immobilière pour améliorer en continu notre modèle financier.

### ACTION 2

**Accélérer la production de logements issus de la transformation urbaine sur l'ensemble des territoires tendus.**

**Comment ?**

En identifiant tous les leviers d'optimisation et en associant les acteurs locaux et nationaux.



#### **Une trajectoire claire pour nos ambitions**

Le Plan Moyen Terme (PMT), est l'une de nos boussoles collectives. Il nous aide à voir loin, agir juste et aligner nos décisions avec les moyens dont nous disposons. Ce document stratégique est là pour s'assurer que nos objectifs restent atteignables et réalistes.

Concrètement, qu'est-ce que cela signifie pour vous ? Cela signifie que les grands équilibres financiers sont clarifiés, que les choix de production sont cadrés, et que chaque action que nous menons sur le terrain s'inscrit dans une trajectoire pensée, assumée et partagée.

Cette actualisation permet à chacun de mieux comprendre où nous allons, comment nous y allons, et avec quelles ressources. Elle renforce la lisibilité des décisions, qu'il s'agisse d'investissements, de programmation ou de montages d'opérations. Vous avez un rôle à jouer : chaque logement produit, chaque projet monté, chaque euro engagé contribue à faire avancer notre feuille de route collective.

## ACTION 3

**Saisir les opportunités nouvelles de développement et de partenariats afin de renforcer notre impact.**

### Comment ?

En renforçant et en challengeant notre vision et notre stratégie différenciante dans un monde en constante évolution. En exploitant notre expérience, en la partageant et en expérimentant de nouveaux modèles économiques de portage et de démembrement.

## ACTION 4

**Servir l'utilité sociale et accroître notre capacité à accompagner des partenaires dans leurs projets d'investissement.**

### Comment ?

En développant tout schéma d'ingénierie innovant qui favorise l'équilibre économique des parties prenantes..

## ACTION 5

**Concourir à la pérennité de notre développement collectif.**

### Comment ?

En asseyant notre notoriété sur notre singularité.



Opération avenue de Chantemerle, Corbeil-Essonnes - ©Alexis Goudeau

### Objectif 3

## Développer une plateforme de services pour viser l'excellence opérationnelle



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

### ACTION 1

**Renforcer notre rôle d'acteur au service des territoires / de la ville en renforçant notre intervention aux côtés des collectivités locales, des décideurs et des acteurs publics locaux.**

#### Comment ?

En diversifiant nos interventions et expertises, sur la base de notre expertise du portage foncier et de démembrement, pour proposer une offre plus variée, basée sur l'écoute active du marché et ainsi répondre à ses besoins.

### ACTION 2

**Aider à identifier et valoriser les espaces tertiaires et industriels obsoletes et vacants qui constituent les nouveaux gisements fonciers.**

#### Comment ?

En répondant aux besoins et attentes variés et en augmentant notre attractivité sur le marché.



## ACTION 3

### Mutualiser les moyens et les expertises.

#### Comment ?

En renforçant notre approche collaborative et partenariale avec les différents acteurs impliqués dans nos projets et en intensifiant les synergies.

## ACTION 4

### Renforcer la satisfaction et créer une expérience.

#### Comment ?

En améliorant la qualité de nos services, en renforçant notre écoute client, en proposant des solutions sur mesure et en optimisant nos processus d'ingénierie financière et foncière et également en s'assurant de la satisfaction de nos clients.



Opération rue Pasteur, Metz - ©FTI

**Objectif 4**

## Soutenir l'émergence de la filière de la transformation



**Message clé :** 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.

### ACTION 1

**Atteindre la neutralité carbone et réussir collectivement la transformation du déjà-là.**

**Comment ?**

En jouant un rôle moteur, en tant qu'acteur de référence, dans l'essor rapide de cette nouvelle filière de transformation immobilière fondée sur un modèle sobre et vertueux de (re)fabrication de la ville sur la ville.

### ACTION 2

**Contribuer à la création de valeur, partagée et durable, pour l'ensemble des parties prenantes.**

**Comment ?**

En mettant en avant un nouveau modèle immobilier, fondé sur des principes de durabilité, d'inclusion et de responsabilité sociale et environnementale et en fédérant les acteurs autour de ce modèle.



#### Vers une filière de la transformation, une action concertée pour avancer

La transformation urbaine, telle que nous la portons est un acte fort pour revitaliser des quartiers et réduire l'empreinte carbone. Nous portons des opérations créant une offre réellement abordable, adaptée aux nouveaux besoins. Nous œuvrons tant avec les professionnels publics que privés ; nous devons créer des ponts.

Aussi, pour que cette voie devienne une norme, et non une exception, nous œuvrons pour structurer une véritable filière de la transformation. C'est un changement profond de culture pour un secteur historiquement centré sur le neuf.

Nous sommes investis pour construire une stratégie partagée, alignée sur les objectifs de transition écologique et sociale : mixité, accessibilité, efficience, sobriété.

**ACTION 3**

**Accompagner les professionnels de l'immobilier dans l'évolution des modèles et procédés constructifs historiques, en réponse aux enjeux de la transformation.**

**Comment ?**

En partageant nos retours d'expérience et nos clés de réussite, en tant que filiale de développement innovante du Groupe Action Logement.

**ACTION 4**

**Stimuler l'innovation, la création de nouveaux métiers dédiés à la filière, et la collaboration interprofessionnelle**

**Comment ?**

En capitalisant et communiquant sur les savoir-faire collectifs du secteur. En donnant des éclairages sur la méthode et la mesure des principaux résultats obtenus.

**ACTION 5**

**Renforcer la confiance et la transparence entre les différents acteurs pour contribuer à la création d'un écosystème vertueux et pérenne.**

**Comment ?**

En analysant les résultats (réussites et écueils) de nos actions.



Opération rue Rouget de l'Isle, Suresnes - ©Atelier Arago

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.



**PILIER 3**

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

**Objectif 1**

## Favoriser la mixité sociale



**Message clé : La FTI promeut la mixité sociale et fluidifie les parcours résidentiels.**

### ACTION 1

**Répondre aux besoins prégnants et favoriser la mixité sociale dans les zones tendues.**

**Comment ?**

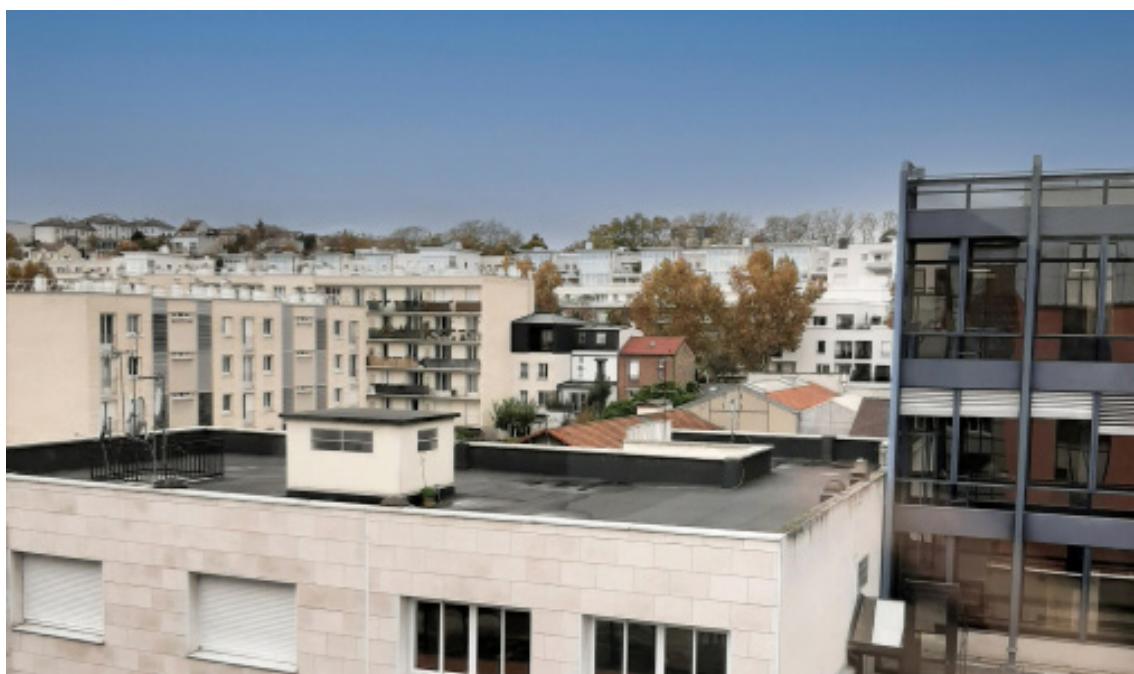
En concourant à la production de logements abordables en centralité urbaine.

### ACTION 2

**Agir pour tous les publics, quelle que soit leur catégorie socio-professionnelle, et être au service du logement des salariés tout au long de leur parcours résidentiel.**

**Comment ?**

En développant une mixité de programmation pertinente, sur-mesure, selon les territoires, en lien avec les politiques locales de l'habitat.



Opération rue Rouget de l'Isle, Suresnes - ©Atelier Arago

## ACTION 3

**Répondre aux besoins de tous les habitants sous le prisme de la typologie des biens proposés.**

### Comment ?

En diversifiant l'offre nouvelle de logements pour proposer des typologies variées (studios, T2, T3, T4, etc.) selon les caractéristiques du bâtiment existant, du parc de logements existants et les besoins complémentaires exprimés par les collectivités.

## ACTION 4

**Favoriser l'accession à la propriété de tous les ménages.**

### Comment ?

En soutenant les organismes fonciers solidaires ou tout autre dispositif de location-accession.



### Une ville pour tous, des logements pour chacun.

À la FTI, nous pensons que la mixité sociale ne se décrète pas, elle se construit. C'est pourquoi nous développons des programmes sur mesure, pensés pour accueillir les salariés et leurs familles, les jeunes, les seniors, les personnes en situation de fragilité.

Notre ambition : offrir à chacun un logement adapté, à chaque étape de la vie. En accompagnant les parcours résidentiels, en diversifiant les formes d'habitat, nous contribuons à bâtir une ville plus juste, plus ouverte, plus vivante.

Parce que bien habiter, c'est aussi bien vivre ensemble.



## Objectif 2

# Proposer une diversité d'offre de logements et d'hébergement



**Message clé :** La FTI propose une diversité d'offre de logement et d'hébergement. Elle propose une offre programmatique complète incluant des services dans les résidences qu'elle développe.

## ACTION 1

**Faciliter l'accès au logement des ménages de tous âges, situations sociales et financières.**

### Comment ?

En répondant aux besoins locatifs et d'accession à la propriété d'une population plurielle, en particulier les travailleurs clés, en offrant des loyers inférieurs aux prix du marché.

## ACTION 2

**Proposer des solutions de logements adaptées aux populations tout au long de leur vie, selon l'évolution de leur situation socio-professionnelle et leurs ressources financières.**

### Comment ?

En couvrant toute la gamme de logements, allant du très social (PLAI, PLUS) au social (PLS), en passant par l'intermédiaire (LLI) et en accession (libre, social, PSLA et BRS).

## ACTION 3

**Répondre aux enjeux d'utilité sociale en offrant un soutien et un accompagnement adapté.**

### Comment ?

En coconcevant des produits spécifiques d'habitat, tels que les pensions de famille, l'habitat inclusif adapté aux personnes en situation de handicap, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les logements d'urgence.

## ACTION 4

Adresser des besoins ponctuels de séjours courts.

### Comment ?

En imaginant des solutions innovantes, telles que les résidences mobilité et l'hébergement saisonnier/temporaire.

## ACTION 5

Loger des publics cibles variés tout en facilitant l'inclusion et le lien social.

### Comment ?

En intégrant des volumes de bureaux ou autres locaux dans les résidences étudiantes ou jeunes actifs, pour favoriser le lien avec l'emploi.

### (i) Des projets divers, une même ambition : répondre aux besoins de tous

À la FTI, chaque projet est une réponse concrète aux besoins exprimés par les collectivités. Qu'il s'agisse de logements familiaux, de résidences pour jeunes actifs, ou de structures d'accueil spécialisées comme les CHRS, notre action vise à proposer des solutions adaptées à chaque public.

Cette diversité de formes d'habitat reflète notre engagement citoyen : construire une ville solidaire, inclusive, qui prend en compte les parcours, les vulnérabilités, les attentes spécifiques des territoires.

### Objectif 3

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



**Message clé : La FTI développe des logements performants en anticipant la réversibilité.**

### ACTION 1

**Proposer des logements et des lieux de vie adaptés aux nouveaux modes de vie.**

**Comment ?**

En anticipant les évolutions et en considérant le potentiel de réversibilité des actifs. En optimisant les surfaces pour créer des espaces de rangement ou de travail.

### ACTION 2

**Répondre aux évolutions des attentes et intensifier les usages par l'ouverture de l'immeuble à la vie de quartier.**

**Comment ?**

En assistant les bailleurs dans leur programmation notamment en matière de mixité fonctionnelle (espaces communs, espaces de travail, espaces de loisirs...).

### ACTION 3

**Faire émerger des modes industrialisés de construction innovants.**

**Comment ?**

En permettant d'expérimenter les évolutions du secteur tout en prenant en compte les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux.



#### Construire durable, c'est notre responsabilité

À la FTI, nous ne produisons pas seulement des logements. Nous construisons un futur plus sobre, plus durable, plus résilient. Face aux urgences environnementales, nous avons choisi d'agir concrètement avec la Charte environnementale pour des logements pérennes, en cohérence avec la trajectoire bas-carbone portée par notre groupe, Action Logement. Cette charte, c'est notre engagement collectif à concevoir et réaliser des projets à faible impact carbone, sans compromis sur la qualité ou l'ambition sociale.

## Objectif 4

# Améliorer le cadre de ville



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

## ACTION 1

Contribuer à la préservation de la biodiversité, en particulier la faune.

### Comment ?

En créant des espaces verts et en plantant les espèces végétales adaptées à leur environnement.

## ACTION 2

Œuvrer contre le ruissellement et les inondations pour mieux absorber les eaux pluviales et le CO<sub>2</sub> dans le sol donc préserver la ressource en eau, et ainsi lutter plus globalement contre les effets du réchauffement climatique.

### Comment ?

En mettant en place des revêtements perméables et en réintroduisant la pleine terre dans nos projets d'aménagement.

## ACTION 3

Concilier confort et évolutions environnementales.

### Comment ?

En complétant le dispositif de renaturation hors-sol (toiture végétalisée, jardin potager ou d'agrément ainsi que la création d'îlots de fraîcheur).

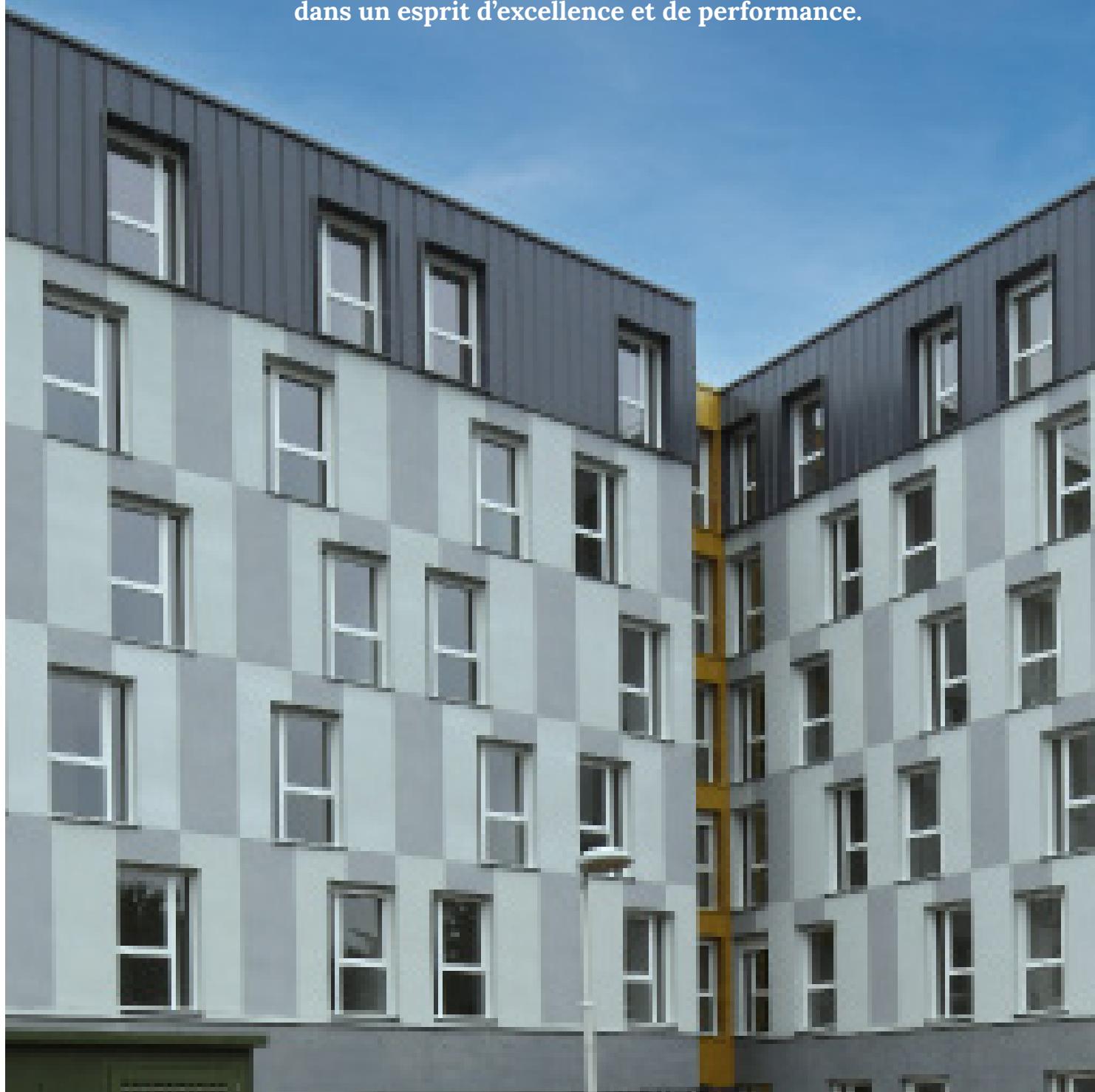
## ACTION 4

Préserver la santé humaine et plus généralement de tous les êtres vivants (faune et flore).

### Comment ?

En expérimentant dans nos projets des techniques complémentaires innovantes grâce au génie écologique.

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.





#### PILIER 4

**Une symétrie des attentions  
pour accompagner  
nos collaborateurs  
dans leur évolution**

Résidence Henri Krasucki, Noisy-le-Grand - ©Frédéric Achdou

**Objectif 1**

## Nourrir la culture d'entreprise



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

### ACTION 1

**Nourrir la culture de l'entreprise tournée vers l'exigence opérationnelle et l'esprit d'équipe.**

**Comment ?**

En donnant du sens et en partageant les enjeux stratégiques. En étant nourri des idées et des contributions.

### ACTION 2

**Maîtriser la conduite de nos projets selon les règles et processus établis et engager toute action déterminante pour réussir nos opérations.**

**Comment ?**

En encourageant la prise d'initiative et la responsabilisation des collaborateurs dans la réalisation de leurs missions.

### ACTION 3

**Favoriser le sentiment d'appartenance et de proximité afin de promouvoir une culture d'entraide.**

**Comment ?**

En renforçant l'écoute et la confiance réciproques.

## Objectif 2

# Développer les compétences et améliorer les pratiques



**Message clé : la FTI met en oeuvre les conditions d'excellence et d'efficacité du travail pour la montée en compétences de tous.**

## ACTION 1

**Renforcer notre expertise et notre capacité à innover dans notre domaine.**

### Comment ?

En développant les compétences et en améliorant les pratiques des collaborateurs de la FTI en matière de transformation immobilière durable, en proposant des formations et des outils adaptés.

## ACTION 2

**Favoriser l'intelligence collective et la contribution individuelle pour garantir la réussite des projets.**

### Comment ?

En mettant en place une équipe de gestion de projet pluridisciplinaire, composée d'experts pour chaque projet transversal.



### L'envie de progresser ensemble

Pensé comme un outil structurant de la politique RH, le plan de développement des compétences (PDC) « Form'Actions » est un dispositif qui vise à vous accompagner dans votre évolution professionnelle, en cohérence avec les ambitions stratégiques de la FTI.

Le PDC s'adapte aux transformations internes et aux évolutions du marché et constitue ainsi une opportunité pour chacun de vous, de monter en expertise et d'ouvrir de nouvelles perspectives professionnelles.

## ACTION 3

**Suivre nos engagements, piloter notre activité et affiner notre stratégie.**

### Comment ?

En suivant et en évaluant régulièrement la performance de nos projets et en partageant les indicateurs clés.

## ACTION 4

**Renforcer le réseau professionnel et accroître les connaissances dans un secteur en évolution.**

### Comment ?

En cultivant sa curiosité et en allant à la rencontre des experts de tous horizons.



### Connecter stratégie et réalité

Et si mieux comprendre les réalités locales permettait d'aiguiser notre vision stratégique ?

À la FTI, nous en sommes convaincus : pour anticiper, décider et agir avec justesse, il faut d'abord voir, écouter, échanger. C'est pourquoi, les collaborateurs sont encouragés à plonger au cœur des territoires, à rencontrer les acteurs locaux, pour saisir les enjeux concrets à l'œuvre. Un moyen direct, vivant, et souvent inspirant, de confronter les hypothèses à la réalité du terrain et bâtir une vision partagée du futur.

**Objectif 3**

## Favoriser le bien-être des collaborateurs



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

### ACTION 1

**Offrir les conditions indispensables à l'atteinte des objectifs.**

**Comment ?**

En donnant les moyens d'agir au sein du collectif et en valorisant les succès. En soutenant et en nourrissant l'esprit d'équipe, clé de la réussite de tous.

### ACTION 2

**Favoriser l'efficacité opérationnelle, l'alignement stratégique, l'amélioration continue et la rétention des talents.**

**Comment ?**

En favorisant la communication, le partage et l'écoute de l'ensemble des collaborateurs.

### ACTION 3

**Renforcer la motivation de nos collaborateurs dans l'atteinte des objectifs de performance.**

**Comment ?**

En favorisant un environnement de travail agréable propice à la qualité et à l'efficacité de notre travail.

### ACTION 4

**Renforcer la cohésion et l'identité culturelle de l'entreprise.**

**Comment ?**

En favorisant les échanges et les interactions entre les collègues grâce à des rituels et des temps de convivialité.



# Le Pacte Stratégique

ActionLogement<sup>AL</sup>  
RECONNUE D'UTILITÉ SOCIALE

Foncière de  
Transformation Immobilière<sup>AL</sup>  
Groupe ActionLogement

21 quai d'Austerlitz - 75013 Paris  
[fti-fonciere.fr](http://fti-fonciere.fr)