

TRANSFORMER DES BUREAUX ET DES LOCAUX
D'ACTIVITÉS EN LOGEMENTS,

une vision innovante, responsable et durable pour l'habitat

**RAPPORT
ANNUEL
2025**





10 rue du Petit Robinson, Jouy-en-Josas © Frédéric Achetouf

SOMMAIRE

ÉDITOS

Frédéric Carré,
Président du Conseil
d'administration d'Action
Logement Immobilier
page 4

François Lanchantin,
Président du Conseil
d'administration de la FTI
et **Yves Clément**,
Vice-président du Conseil
d'administration de la FTI
page 5

**TEMPS FORTS
DE 2025**
page 6



Résidence Spacio, Nîmes © Sofiane Bensizerara

14 rue du Faubourg-de-Pierre, Strasbourg © Ballast Architectes



Page 8

TRANSFORMER DES BUREAUX ET DES LOCAUX D'ACTIVITÉS EN LOGEMENTS, UNE VISION INNOVANTE, RESPONSABLE ET DURABLE POUR L'HABITAT

Créée en 2020, la Foncière de Transformation Immobilière (FTI), filiale du Groupe Action Logement, est spécialisée dans l'acquisition d'actifs tertiaires obsolètes, à travers toute la France, afin de les transformer en logements.

Notre raison d'être
page 9

Le pacte stratégique: donner un cap,
créer de la cohérence
page 10

L'ingénierie de la FTI

- Une méthode foncière innovante et reconnue
page 11
- Notre modèle
page 12
- Un écosystème partenarial
au service des projets
page 13



Résidence Darblay, Corbeil-Essonnes © Frédéric Achdou



Page 14

RETOUR D'EXPÉRIENCE: 5 ANS D'EXIGENCE AU SERVICE DES PROJETS DE TRANSFORMATION

La FTI s'inscrit dans un changement de paradigme : créer de la valeur non plus par le neuf, mais par la transformation de l'existant. Une approche qui fait évoluer profondément la fabrique de la ville.



Interview de **Katelle Le Guillou**, Directrice générale de la FTI **page 15**

Transformer l'existant et créer de la valeur **page 16**

Nos résultats : 5 ans de performance et de développement **page 18**

Créer du logement durable, une exigence maîtrisée **page 20**

Notre charte environnementale : des engagements RSE au cœur de la transformation immobilière **page 21**

Page 22

LA TRANSFORMATION IMMOBILIÈRE, UNE SOLUTION DURABLE AU SERVICE DES TERRITOIRES

En articulant implantation ciblée et sélection rigoureuse, la FTI affirme une stratégie de développement fondée sur le discernement, où chaque projet contribue à une vision cohérente et durable du territoire.

Développer une transformation sélective et territorialisée **page 23**

Nos opérations : intervenir sur tout le territoire national **page 24**

La mixité programmatique, créatrice d'équilibre local **page 26**

47 rue Rouget-de-Lisle, Suresnes © Frédéric Achdou



Page 29

LA TRANSFORMATION, UNE VISION LONG TERME

La transformation immobilière gagne aujourd'hui les politiques publiques. En témoigne la mission confiée en 2025 par Valérie Létard, alors ministre chargée du Logement, qui a abouti à l'élaboration de deux rapports structurants : l'un consacré au modèle économique et au financement de la transformation ; le second dédié à la simplification des normes (rapport Sisyphe). Une reconnaissance institutionnelle qui marque un changement d'échelle pour toute la filière.

La transformation immobilière, un enjeu désormais porté par les pouvoirs publics **page 30**

Transformer les bureaux vacants en logements : « Nous devons changer d'échelle » **page 31**

Manifeste pour la transformation : du « déjà-là » au logement de demain **page 32**

page 33

LE RAPPORT DE GESTION

Gouvernance **page 35**

Activité de la société **page 39**

Présentation des comptes **page 43**

Conventions réglementées **page 46**

Rue des Bourrets, Suresnes © Jacques Guinguene



LE MOT D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER



© Ivan Mathie

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

Des engagements tenus!

Les filiales d'Action Logement Immobilier, dans une conjoncture morose marquée par l'instabilité, ont su, en 2025, mener à bien une stratégie ambitieuse de production et de réhabilitation pour répondre aux besoins des salariés des entreprises. Un chiffre résume cette mobilisation : près de 45 000 logements mis en chantier, dans tous les territoires de la France hexagonale et ultramarine, au plus près des bassins d'emploi.

Animées par un volontarisme sans faille au service de leur mission d'utilité sociale et portées par une volonté d'innover pour proposer des solutions de logement toujours plus durables, les filiales immobilières de notre groupe paritaire développent leurs savoir-faire, en partenariat sur le terrain avec l'ensemble des acteurs économiques.

Leur objectif partagé est de mettre en place une offre toujours plus complète, toujours plus agile et répondant tant aux exigences environnementales qu'aux mutations sociétales : logements familiaux, logements en accession sociale, résidences pour salariés en mobilité ou en formation, hébergements pour jeunes actifs ou saisonniers...

En 2026, Action Logement Immobilier confirmera cette trajectoire. Je sais pouvoir compter sur l'engagement de chacune et chacun des 17 000 collaborateurs d'Action Logement Immobilier et je connais la détermination de nos filiales pour proposer une qualité de service exemplaire aux salariés des entreprises. Toutes et tous, collaborateurs, équipes dirigeantes et administrateurs bénévoles, sont les artisans méticuleux de notre réussite collective, facteur de cohésion sociale.

Ensemble, poursuivons avec audace notre action pour le logement abordable des salariés !

Bonne lecture.

ÉDITO CROISÉ

LA FTI, UNE ENTREPRISE ENGAGÉE ET MOTEUR DE LA TRANSFORMATION IMMOBILIÈRE

L'année 2025 marque une étape importante dans le développement de la FTI. Elle confirme la solidité de son modèle construit autour d'une conviction simple : transformer l'existant est l'une des réponses les plus pertinentes aux défis du logement, de la sobriété foncière et de l'évolution des usages immobiliers.



© Christophe Caudroy

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



© Christophe Caudroy

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

Depuis sa création, la FTI a progressivement structuré une expertise reconnue de la transformation immobilière. En 2025, cette dynamique s'est renforcée à travers la poursuite des opérations engagées, la consolidation de nos méthodes et le développement d'une ingénierie capable d'accompagner des projets complexes, au plus près des besoins des territoires.

Cette année a également confirmé la pertinence croissante de la transformation immobilière dans un contexte marqué à la fois par une vacance structurelle du parc tertiaire et par une demande et un besoin persistants de logements, notamment abordables. **Projet après projet, et avec plus de 70 opérations en cours, la FTI démontre qu'il est possible de produire des logements de qualité** à partir du « déjà-là », tout en limitant l'artificialisation des sols et en contribuant à la revitalisation urbaine.

Au-delà des opérations menées, 2025 aura également été une année de structuration pour la filière. Les échanges conduits à l'échelle nationale, les retours d'expérience partagés et la mobilisation croissante des acteurs publics et privés traduisent une évolution profonde : **la transformation immobilière n'est plus perçue comme une démarche marginale, mais comme une solution durable** appelée à changer d'échelle.

Cette évolution nous engage collectivement. Elle appelle à poursuivre les efforts engagés, à adapter les cadres existants et à continuer de faire émerger des solutions concrètes, novatrices, utiles et durables pour les territoires et leurs habitants.

En 2026, la FTI poursuivra cette dynamique avec la même exigence : **transformer l'existant pour produire des logements adaptés** aux besoins d'aujourd'hui et aux usages de demain.

TEMPS FORTS DE 2025



© FTI



© FTI



© Abdesslam Mirdass



© FTI

JANVIER

- » Participation de la FTI aux vœux du **Groupe Action Logement**
- » Intervention lors de la conférence « La transformation immobilière au service du logement abordable » organisée par **FIDAL**

FÉVRIER

- » Participation à la table ronde organisée par l'**ORIE**: « Que faire des millions de m² de bureaux obsolètes en Île-de-France ? »

MARS

- » Participation à la conférence « **Les Lundis de l'IFEI** »

MAI

- » **GRI Club – France GRI 2025.** Participation à la table ronde « *Value-add* et reconversion : comment réussir à transformer les actifs obsolètes ? »

JUIN

- 1 **INAUGURATION DE LA RÉSIDENCE FAUBOURG-DE-PIERRE À STRASBOURG ET SIGNATURE DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA FTI, LA VILLE ET L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, DOMIAL ET ACTION LOGEMENT SERVICES**
(en savoir plus page 25)

2

LE CONSORTIUM DES BUREAUX EN FRANCE (CBF) LAURÉAT DU SOMMET DE L'UNIVERSITÉ DE LA VILLE DE DEMAIN 2025

Avec le projet « Massifier la transformation » visant à créer une matrice de la transformabilité, pour une lecture claire et partagée du potentiel de transformation des immeubles en bureaux

- » Inauguration des 73 logements intermédiaires de la résidence Panorama Coty à Suresnes, en présence d'**In'li, de la ville de Suresnes et d'Action Logement Île-de-France**

JUILLET

- » Participation à la table ronde « La révolution des bureaux en marche », organisée par **JLL** pour l'événement « L'incontournable transformation des bureaux : préparez aujourd'hui l'avenir de vos actifs »

AOÛT

- 3 **CONFÉRENCE DE PRESSE ORGANISÉE PAR L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG SUR LE LOGEMENT ÉTUDIANT, SUR LE SITE DU PROJET DE TRANSFORMATION DU 17 RUE DU GÉNÉRAL-PICQUART, AUX CÔTÉS DE LA FTI, D'ICF HABITAT ET DE LA MGEL**

- » Inauguration à Paris de 29 logements sociaux au 7-9 rue des Frères-Morane, première opération parisienne de la FTI, menée avec **Seqens**
(en savoir plus page 27)

SEPTEMBRE

- » Participation à la table ronde du **Réseau national des aménageurs** à l'occasion de la journée plénière « Des modèles économiques en tension : comment (continuer à) financer l'aménagement durable ? » avec **EpaFrance, Icade et Crédit Mutuel Immobilier** pour faire le point sur le rôle du démembrement et la transformation comme nouveau métier qui appelle la coopération

4

LA FTI AU CONGRÈS HLM - RETOUR SUR TROIS OPÉRATIONS DE TRANSFORMATION

- **Kremlin-Bicêtre : Une transformation au service du logement et de l'accompagnement social**
Création de 41 logements intermédiaires et de 35 unités de vie CHRS (51 places d'accueil), avec Immobilière 3F et 3F Résidences, sur le stand du Groupe Action Logement
- **Strasbourg : Répondre à la demande étudiante par la transformation de bureaux**
Création de résidences sociales jeunes actifs et étudiants comptant 148 logements, avec ICF Habitat Nord-Est et MGEL Logement, sur le stand du Groupe Action Logement
- **La Garenne-Colombes : Une opération en faveur de la mixité**
Projet *New Side* portant sur la création de 172 logements pour jeunes actifs et 300 logements étudiants, avec un commerce en rez-de-chaussée, avec ADIM sur le stand de Vinci Construction



© Raoul Gilibert



© FTI



© FTI

© Frédéric Albert



ZOOM SUR

Réunir, partager, transformer : les 5 ans de la FTI

Pour célébrer ses cinq ans en 2025, la FTI a réuni l'ensemble de son écosystème autour de trois rendez-vous majeurs tout au long de l'année 2025.

En juin, une journée dédiée aux collaborateurs a mis à l'honneur l'engagement collectif, la cohésion d'équipe et le « pouvoir d'agir ».

En septembre, un séminaire des administrateurs a permis de dresser le bilan du chemin parcouru et de définir les perspectives de développement de la transformation immobilière.

Enfin, au mois de novembre, le Sommet de la transformation immobilière a rassemblé **plus de 300 participants** pour partager retours d'expérience, innovations et solutions au service de la production de logements durables et abordables.

CONSULTEZ LE MANIFESTE POUR LA TRANSFORMATION « DU "DÉJÀ-LÀ" AU LOGEMENT DE DEMAIN » EN PAGE 32



REVIVEZ LE SOMMET EN IMAGES PLONGEZ AU CŒUR DES ÉCHANGES

» Intervention à l'occasion de la **Matinale FPI IDF (Fédération des promoteurs immobiliers d'Île-de-France)**, une rencontre destinée aux professionnels de la filière de la promotion immobilière

OCTOBRE

» Présentation de l'activité de la FTI en région PACA auprès du **Comité régional Action Logement** local

5

INAUGURATION DE LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTE PASTEUR À METZ AVEC VIVEST ET MGEL LOGEMENT

» Après-midi de formation par Katelle Le Guillou, directrice générale de la FTI, à l'occasion de la 11^e édition des Rencontres nationales de l'expertise immobilière, temps fort organisé par **Edilaix** dédié aux enjeux liés à l'immobilier

NOVEMBRE

6

SALON DES MAIRES

Intervention de **Patrick Jarry**, conseiller départemental des Hauts-de-Seine et conseiller municipal en charge de l'urbanisme et de l'aménagement de la ville de Nanterre, **Nadia Bouyer**, directrice générale d'Action Logement Groupe et **Katelle Le Guillou**, directrice générale de la FTI, dans le cadre de la table ronde « Transformer le tertiaire plutôt que construire : les leviers de la redynamisation dans les Hauts-de-Seine »

« En transformant les immeubles tertiaires obsolètes en logements abordables, la FTI révèle le potentiel des territoires. Dans les zones les plus tendues, elle crée de la valeur économique et sociétale », Katelle Le Guillou, Directrice générale de la FTI

» Intervention de la FTI au panel d'experts construction-immobilier France organisé par **Rexecode** : focus sur le panorama conjoncturel de l'immobilier, le marché et les enjeux de la transformation, le modèle économique de la FTI, le marché et les perspectives

DÉCEMBRE

7

INAUGURATION DES 125 LOGEMENTS DE LA RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE SPACIO À NÎMES AVEC PROMOLOGIS, LA VILLE DE NÎMES ET ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

« La programmation s'aligne avec notre effort continu de valoriser le "déjà-là", dans le respect des ambitions environnementales que porte le Groupe Action Logement », François Lanchantin, président du Conseil d'administration de la FTI

» Pose de la première pierre de la résidence sociale de 105 logements à Saint-Germain-en-Laye avec **OGIC, Domnis, la ville de Saint-Germain-en-Laye et Atelier Marie-Odile Foucras Architecte**

01

TRANSFORMER DES BUREAUX ET
DES LOCAUX D'ACTIVITÉS EN LOGEMENTS,

**une vision innovante,
responsable et durable
pour l'habitat**



14 rue du Faubourg-de-Pierre, Strasbourg © Ballast Architectes

NOTRE RAISON D'ÊTRE

Créée en 2020, la Foncière de Transformation Immobilière (FTI), filiale du Groupe Action Logement, est spécialisée dans l'acquisition d'actifs tertiaires obsolètes, à travers toute la France, afin de les transformer en logements.

Notre raison d'être est de redonner vie aux espaces vacants en leur offrant un nouvel usage, au service des territoires, en étant guidée par des valeurs sociales et responsables. En valorisant le « déjà-là », la FTI contribue à développer une offre de logements abordables et durables, au plus proche des zones d'emploi.

Cette mission s'inscrit dans un contexte marqué par une vacance importante et croissante du parc tertiaire : aujourd'hui, plus de 9 millions de mètres carrés de bureaux sont immédiatement disponibles en France, alors même que la demande d'accès à des logements, notamment abordables, continue de croître.

Reconnue pour la conversion de bureaux et de locaux d'activités, la FTI accompagne les bailleurs et les acteurs du logement, en particulier dans les zones en forte tension foncière, afin de faciliter l'accès au logement, favoriser l'emploi sur les territoires et créer des opportunités pour repenser les espaces urbains tout en préservant leur attractivité.

Développer le logement pour tous et partout en France

Pour une ville sobre et durable

Chaque projet est une opportunité de promouvoir la transition écologique : la FTI s'engage à la décarbonation des bâtiments en intégrant des solutions responsables – économie d'énergie et de matière, construction bas-carbone, matériaux biosourcés et renaturation – afin de réduire l'empreinte écologique des opérations, limiter l'artificialisation des sols et offrir des logements de qualité.

Pour un immobilier socialement responsable

L'engagement social guide chaque projet : en investissant dans l'immobilier social, la FTI développe des logements abordables et accessibles, répond aux besoins des territoires, renforce le lien entre emploi et logement et transforme des sites obsolètes en habitats qui renforcent l'attractivité des territoires et améliorent la qualité de vie des résidents.

Pour une synergie des compétences

La FTI collabore étroitement avec les bailleurs et les professionnels de l'immobilier et, en mobilisant dès le diagnostic l'ensemble des parties prenantes, elle agrège les compétences clés pour garantir des projets de transformation immobilière à la fois exigeants en qualité et durabilité et pleinement adaptés aux besoins des territoires.

Pour un parcours résidentiel adapté aux besoins

La FTI contribue à produire une offre de logements diversifiée – logements familiaux (sociaux, intermédiaires, libres, bail réel solidaire), résidences gérées (seniors, étudiants, jeunes actifs) et pensions de famille – tout en développant, dans un souci de mixité urbaine, des locaux commerciaux en pied d'immeuble ou des bureaux.

« Notre raison d'être est de redonner vie aux espaces vacants en leur offrant un nouvel usage, au service des territoires, en étant guidée par des valeurs sociales et responsables. »

LE PACTE STRATÉGIQUE

DONNER UN CAP, CRÉER DE LA COHÉRENCE

Le pacte stratégique, lancé en 2025, constitue le projet d'entreprise de la FTI : il définit notre vision commune et les orientations qui guident l'ensemble de nos actions.

Le Pacte Stratégique

» Il est aligné sur nos valeurs et sur une ambition à moyen et long terme : faire de la transformation immobilière un moteur d'innovation urbaine, de sobriété, de lien social et de performance collective.

» Il est partagé par l'ensemble de nos parties prenantes — collaborateurs, administrateurs, groupe et partenaires — et sert de cadre de référence à nos stratégies opérationnelles, garantissant la cohérence et l'alignement de toutes nos initiatives.



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



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



Chaîne de valeur FTI

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



L'INGÉNIERIE DE LA FTI

UNE INGÉNIERIE FONCIÈRE INNOVANTE ET RECONNUE

En cinq ans, la FTI s'est positionnée comme un acteur de référence de la transformation immobilière. Son modèle d'ingénierie innovant, qui repose sur le démembrement via le bail à construction, permet d'établir un équilibre économique favorable aux opérateurs du logement. Elle les accompagne pour développer leur parc afin de faciliter l'accès au logement et favoriser l'emploi sur les territoires.

Fruit de cette ingénierie désormais éprouvée, le portefeuille de la FTI compte aujourd'hui 72 opérations engagées représentant 7 534 logements – un volume rare dans le secteur –, dont 14 déjà livrées.

Le bail à construction au cœur de notre modèle d'ingénierie

Dissocier pour rendre la transformation possible

Son modèle repose sur la dissociation entre le foncier et le bâti – ou démembrement – mise en œuvre dans le cadre d'un bail à construction de long terme, généralement d'environ 50 ans. La FTI assure le portage du foncier, tandis que les promoteurs ou bailleurs – publics ou privés, sociaux ou intermédiaires – interviennent sur la construction et la gestion des logements. En lissant la charge foncière dans le temps, ce mécanisme permet la création d'un équilibre financier de la transformation, au service de la production de logements abordables et durables.

Ce montage permet de conserver la maîtrise du foncier lié à la part abordable, tout en neutralisant une partie de la charge foncière pour les opérateurs. À l'issue du bail, la FTI recouvre la pleine propriété des immeubles, avec la capacité d'en prolonger le cycle de vie ou d'en réorienter les usages.

Rendre la mixité sociale possible

Le démembrement permet d'optimiser les équilibres de programme au plus près des besoins des territoires. En dissociant la propriété du terrain de celle des constructions, il facilite l'intervention des bailleurs et favorise également la production de logements en accession. Dans une logique de diversification, ces montages peuvent intégrer des cessions de droits à construire à des investisseurs privés afin de renforcer l'offre de services.

Sécuriser dans la durée

Dans un marché tertiaire contraint, marqué par l'obsolescence des actifs et une aversion accrue au risque, ce positionnement confère à la FTI un rôle d'opérateur de référence, en sécurisant juridiquement et économiquement

des opérations complexes et en facilitant la production de logements abordables dans des délais rapides.

Propriétaire des actifs, la FTI assure le portage en intégrant les dimensions financières et de maîtrise des risques, notamment en matière de sécurisation des sites. Elle valorise également certains biens en amont des projets à travers des dispositifs d'occupation temporaire en lien avec les besoins des territoires (artistes, jeunes entreprises, collectifs créatifs ou associations investissent les espaces en attendant leur transformation).

30
COLLABORATEURS
LA FTI SE COMPOSE
D'UN COLLECTIF RICHE
DE LA DIVERSITÉ
DE SES EXPERTISES



DÉCOUVREZ
NOTRE ÉQUIPE
SUR LE SITE

NOTRE MODÈLE D'INGÉNIERIE

1

Analyses d'opportunités: potentiel de mutabilité

– ACQUISITION –

- Négociation sur la base d'un bilan de promotion
- Avec ou sans condition(s) suspensive(s), au cas par cas
- Sourcing direct ou via partenaires

Partenaires impliqués

Propriétaires privés et publics, investisseurs, entreprises, asset 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 de l'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 intermédiaires, organismes de foncier solidaire, utilisateurs.

Résidence Vivaldi, Villeneuve-d'Ascq © D. Coppieters



ZOOM SUR

PMT – produire et sécuriser nos investissements

Le plan à moyen terme (PMT), exercice structurant conduit annuellement, fixe une trajectoire de pilotage financier de nos investissements à horizon 2030, en intégrant des scénarios prospectifs et une modélisation des équilibres économiques. Il a pour ambition de sécuriser nos opérations et d'optimiser nos résultats, pour une stratégie fiscale structurée en cohérence avec notre modèle et nos ambitions.

ENVIRON

950 M€

D'ENGAGEMENT
PRÉVISIONNEL À HORIZON
2030

OBJECTIF DE PRODUCTION
D'ENVIRON

11 200

LOGEMENTS (ACTES
AUTHENTIQUES SIGNÉS)
À HORIZON 2030

L'INGÉNIERIE DE LA FTI

UN ÉCOSYSTÈME PARTENARIAL AU SERVICE DES PROJETS

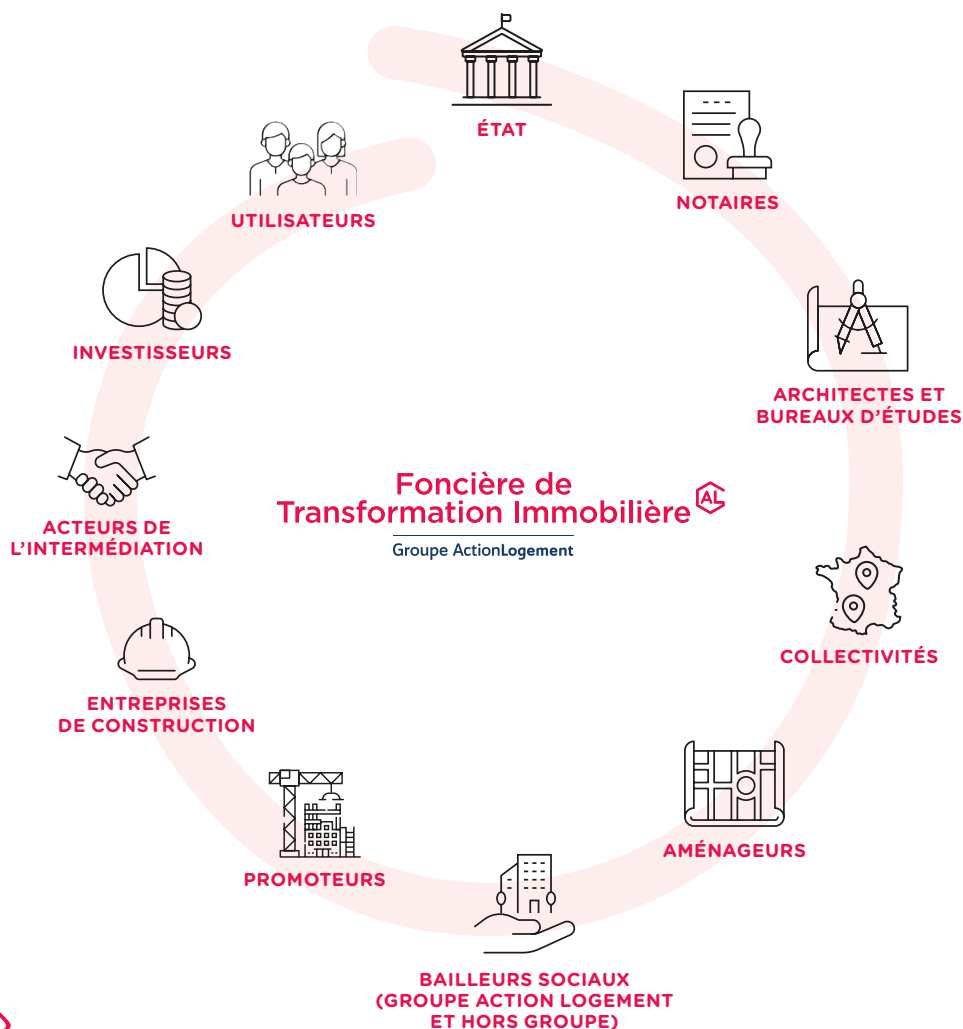
La FTI s'appuie sur un réseau de partenaires à la fois ciblé et diversifié, en lien avec les territoires. Cette organisation permet de développer des relations d'affaires durables et efficaces, condition essentielle à la réussite d'opérations complexes. La diversité des acteurs mobilisés – publics comme privés – reflète la pluralité des enjeux propres à la transformation immobilière.

Dans cette logique, la FTI associe l'ensemble des parties prenantes dès l'amont des projets, dans une démarche de transparence et de co-construction. Propriétaires fonciers, opérateurs, architectes, bureaux d'études, entreprises, ainsi que décideurs publics locaux et nationaux sont mobilisés autour d'une approche intégrée, attentive aux besoins, aux services et aux dynamiques territoriales.

En articulation étroite avec les enjeux des collectivités, cette démarche favorise la production de logements adaptés aux besoins locaux, au service du lien emploi-logement, tout en contribuant à l'attractivité et à la transformation durable des territoires.

« [...] cette démarche favorise la production de logements adaptés aux besoins locaux [...] en contribuant à l'attractivité et à la transformation durable des territoires. »

LES 10 FAMILLES DE PARTIES PRENANTES



02

RETOUR D'EXPÉRIENCE

5 ans d'exigence au service des projets de transformation



KATELLE LE GUILLOU



© Christophe Caudroy

Katelle Le Guillou,

Directrice générale de la Foncière de transformation immobilière

Cinq ans après la création de la FTI, quel regard portez-vous sur le chemin parcouru et sur la place qu'occupe désormais la transformation immobilière dans la réponse à la crise du logement ?

Lorsque la FTI a été créée, la transformation immobilière apparaissait encore comme une démarche de niche, souvent perçue comme complexe ou marginale dans la production de logements. Cinq ans plus tard, le regard a profondément changé. La crise du logement, la raréfaction du foncier disponible, la vacance croissante des immeubles de bureaux et l'impératif de sobriété ont replacé la transformation au cœur des solutions d'avenir.

Notre plus grande satisfaction est d'avoir démontré, par l'action, que cette voie était non seulement pertinente, mais opérationnelle. À travers les projets engagés, nous avons montré qu'il était possible de produire des logements de qualité à partir de l'existant, au plus près des bassins d'emploi, en conciliant utilité sociale, exigence économique et responsabilité environnementale.

Aujourd'hui, la transformation immobilière n'est plus une intuition portée par quelques acteurs convaincus; elle devient progressivement une filière reconnue et appelée à changer d'échelle.

Transformer l'existant suppose de composer avec de nombreuses contraintes. Quels ont été, selon vous, les principaux freins rencontrés — et comment la FTI a-t-elle appris à les dépasser ?

Transformer l'existant demande une approche beaucoup plus fine que construire dans le neuf. Chaque bâtiment présente des contraintes structurelles, techniques ou réglementaires spécifiques. Cela impose une forte capacité d'analyse et d'ingénierie en amont.

Le deuxième défi est économique: chaque opération nécessite de trouver un équilibre entre faisabilité technique, viabilité économique et ambition environnementale.

Enfin, il y a un enjeu plus profond: faire évoluer nos réflexes collectifs. Pendant longtemps, notre modèle immobilier s'est structuré autour de la construction neuve.

Reconnaître pleinement la transformation comme un acte de construire à part entière implique d'adapter nos cadres, nos outils, nos modèles économiques et notre regard sur la ville.

Qu'est-ce qui doit changer aujourd'hui pour que la transformation immobilière change véritablement d'échelle ?

Elle doit d'abord être pleinement reconnue comme une réponse structurelle aux défis du logement, de la sobriété foncière et de la transition environnementale.

Cela suppose d'adapter nos cadres réglementaires, fiscaux et financiers afin de mieux prendre en compte les spécificités de ces opérations. Mais au-delà des cadres, c'est aussi une dynamique collective qu'il faut amplifier.

La filière se structure, les expertises se consolident et les méthodes se diffusent. L'enjeu est désormais de passer de projets exemplaires à une véritable capacité de transformation à grande échelle, afin de révéler pleinement le potentiel du « déjà-là » et produire des logements durables au service des territoires.



À travers les projets engagés, nous avons montré qu'il était possible de produire des logements de qualité à partir de l'existant, au plus près des bassins d'emploi, en conciliant utilité sociale, exigence économique et responsabilité environnementale. »

TRANSFORMER L'EXISTANT ET CRÉER DE LA VALEUR

La FTI s'inscrit dans un changement de paradigme : créer de la valeur non plus seulement par le neuf, mais aussi par la transformation de l'existant. Une approche qui fait évoluer profondément la fabrique de la ville.

Pénurie de logements, vacance structurelle du parc tertiaire et urgence environnementale imposent de repenser la création de valeur immobilière. La requalification de l'existant devient ainsi un levier stratégique. Cette approche repose sur une triple création de valeur. Économique d'abord, par la revalorisation d'actifs dépréciés et la revitalisation des territoires. Sociale ensuite, en contribuant à la production de logements accessibles, au plus proche des bassins d'emploi. Environnementale enfin, en s'inscrivant dans une logique de recyclage urbain et de sobriété foncière.

Cependant, cette création de valeur reste conditionnée à une évaluation fine de la pertinence de chaque opération, tant sur le plan technique que réglementaire et territorial. C'est pourquoi il faut adopter une approche globale intégrant l'ensemble du cycle de vie des actifs – de la programmation à la transformation, jusqu'à l'exploitation et la réversibilité. Cette vision pensée dans la durée permet d'articuler usages, contraintes existantes et stratégies territoriales, en anticipant les évolutions des marchés et des besoins, et en proposant des logements accessibles financièrement. Elle fait de la transformation immobilière un modèle structurant, capable de produire une valeur durable pour les territoires et leurs habitants.

ZOOM SUR

Loi Daubié – que change-t-elle ?

La loi Daubié du 16 juin 2025 marque une nouvelle étape pour accélérer la transformation immobilière. Elle facilite la reconversion de bureaux, commerces, hôtels, bâtiments publics ou locaux d'activité en logements, en assouplissant certaines règles d'urbanisme. Les collectivités pourront notamment autoriser des changements de destination même lorsqu'ils dérogent au plan local d'urbanisme (PLU), sous conditions. La loi introduit également un permis à destinations successives, permettant d'anticiper dès la conception l'évolution future des usages d'un bâtiment et de favoriser sa réversibilité sur le long terme.



49 rue Ludwig-Van-Beethoven, Valbonne
© GA Smart Building



4-6 RUE PASTEUR À METZ (57)

D'UN SIÈGE ADMINISTRATIF À UN LIEU DE VIE

Au cœur de Metz, l'ancien siège de l'Urssaf s'est transformé en un lieu mixte et ouvert sur la ville. Dans ce bâtiment historique réinventé, logements étudiants, espaces de travail et agence Vivest cohabitent au profit de modes de vie actuels.



PROGRAMMATION

- 78 logements étudiants sociaux
- 670 m² de bureaux pour l'agence Vivest

Locaux communs :
salle de sport, espaces de coworking, laverie, local vélos, sauna.

PARTENAIRES

- Ville de Metz
- Eurométropole de Metz
- Bailleur : Vivest
- Gestionnaire : MGEL
- Architecte : Artech Concept

CALENDRIER

- Acquisition : avril 2022
- Bail à construction : septembre 2023
- Démarrage du chantier : janvier 2024
- Livraison : septembre 2025



3 questions à...

Jean-Pierre Raynaud,

Directeur général de Vivest

Quel était, pour vous, l'enjeu principal de ce projet ?

Transformer un bâtiment ancien en cœur de ville, en secteur protégé, constituait un défi majeur. Il fallait concilier exigences patrimoniales, contraintes techniques fortes et nouveaux usages. La maîtrise d'œuvre a été déterminante pour préserver le caractère du lieu tout en l'adaptant.

Comment se sont déroulées vos interactions avec la FTI ?

Une visite sur site a été décisive pour révéler le potentiel du bâtiment. Très vite, une relation de confiance s'est instaurée, avec des échanges fluides et une vraie complémentarité entre équipes. Le montage en foncière longue durée a permis d'équilibrer l'opération et de convaincre la Ville. Sans l'expertise de la FTI, ce projet n'aurait pas vu le jour.

Qu'est-ce que cela vous apporte aujourd'hui ?

Le programme compte notre agence commerciale en rez-de-chaussée, une résidence de 78 logements pour étudiants et jeunes actifs et des espaces partagés de qualité (coworking, sport). Cette mixité crée une véritable dynamique, avec une implantation centrale qui renforce l'accessibilité et la visibilité de Vivest.

« Une relation de confiance s'est instaurée, avec des échanges fluides et une vraie complémentarité entre équipes. »

NOS RÉSULTATS

5 ANS DE PERFORMANCE ET DE DÉVELOPPEMENT

En 2025, la FTI confirme la pertinence de son modèle et atteint un cap de maturité. Son ingénierie démontre sa solidité, sa capacité d'exécution et son impact dans un marché contraint. Cette montée en puissance maîtrisée repose sur une gouvernance engagée, des équipes expertes et une chaîne de valeur sécurisée. Désormais structurée, la FTI déploie son modèle à plus grande échelle et s'affirme comme un opérateur clé de la transformation immobilière.

EN 2025

ENGAGEMENTS

SUR L'ANNÉE 2025

12
OPÉRATIONS

POUR
1935
LOGEMENTS

AU TOTAL

72
OPÉRATIONS

POUR
7534
LOGEMENTS

BAC

SUR L'ANNÉE 2025

15
OPÉRATIONS

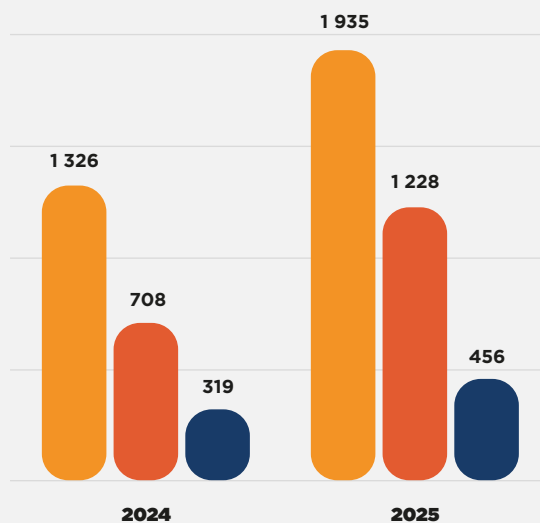
POUR
1228
LOGEMENTS

AU TOTAL

43
OPÉRATIONS

POUR
3321
LOGEMENTS

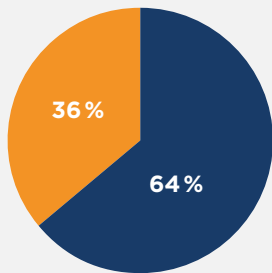
NOMBRE DE LOGEMENTS



- ENGAGEMENT
- BAIL À CONSTRUCTION (BAC)
- CESSIONS

RÉPARTITION PAR TYPE DE LOGEMENTS

EN NOMBRE D'OPÉRATIONS



FAMILIAL
46 OPÉRATIONS
POUR 3 260 LOGEMENTS

GÉRÉ
26 OPÉRATIONS
POUR 4 274 LOGEMENTS

DEPUIS 5 ANS

ENVIRON

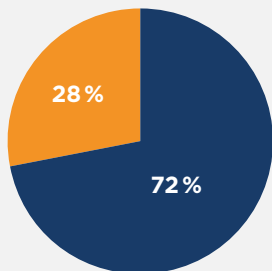
290 000 m²
DE LOGEMENTS CRÉÉS
(SURFACE HABITABLE)

ENVIRON

7 300 m²
DE PLEINE TERRE CRÉÉE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

EN NOMBRE D'OPÉRATIONS



ÎLE-DE-FRANCE
52 OPÉRATIONS
POUR 5 908 LOGEMENTS

AUTRES RÉGIONS
20 OPÉRATIONS
POUR 1 626 LOGEMENTS

MISES EN CHANTIER

EN 2025

11
OPÉRATIONS

POUR
809
LOGEMENTS

TOTAL À FIN 2025

26
OPÉRATIONS

POUR
1 594
LOGEMENTS

UNE EXIGENCE MAÎTRISÉE

Les projets que nous menons nécessitent une maîtrise technique globale : transformer l'existant impose d'anticiper l'ensemble des contraintes pour en garantir la faisabilité, la qualité d'exécution et maximiser le bénéfice environnemental.

La réussite d'une opération de transformation repose d'abord sur une lecture exhaustive du projet. Cela commence par des diagnostics approfondis – structurels, thermiques, réglementaires – qui révèlent ce que le bâtiment porte déjà en lui ; son identité architecturale. Car transformer, ce n'est pas effacer : c'est composer avec l'héritage du bâti, le respecter et le révéler, tout en l'adaptant à des usages nouveaux. De plus, la transformation de l'existant implique de composer avec un cadre normatif spécifique ainsi qu'avec des contraintes techniques fortes : restructuration lourde, adaptation aux normes... À ces exigences s'ajoutent des coûts de travaux parfois élevés, liés spécifiquement à la transformation et aux équilibres économiques complexes à atteindre. Aussi, la FTI invite les opérateurs à limiter les interventions invasives qui déterminent les équilibres économiques à atteindre.

Dans ce contexte, la capacité à capter l'ensemble des paramètres du projet constitue un facteur déterminant pour proposer des solutions pertinentes et soutenables dans la durée. En ce sens, la FTI se positionne comme observatrice attentive aux modes de production d'énergie mis en œuvre par les opérateurs. Identifier les solutions les plus adaptées à chaque opération

participe directement à la maîtrise des charges locatives des habitants. Parce que produire du logement durable n'a du sens que s'il reste accessible et s'inscrit dans la réalité économique de ceux qui y habitent.

Ces enjeux techniques convergent vers un objectif commun : produire des logements durables.

Créer du logement durable, c'est également réduire l'empreinte environnementale des opérations. La transformation immobilière contribue à limiter l'artificialisation des sols, à réduire l'empreinte carbone du secteur immobilier et à inscrire ses projets dans une logique de sobriété foncière et bas-carbone.

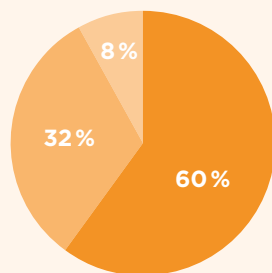
À travers cette dernière et ses engagements RSE, la FTI inscrit chacune de ses opérations dans une démarche responsable, mesurable et durable. Elle s'ancre pleinement dans la stratégie RSE du Groupe Action Logement.



Faire le choix de la transformation

La FTI privilégie la transformation des actifs existants afin de limiter l'impact environnemental des opérations, en réduisant les déchets, en préservant les matériaux et en favorisant la sobriété foncière. Chaque projet fait l'objet d'une analyse fine afin d'adapter l'intervention aux caractéristiques du bâti et d'en optimiser les qualités d'usage et environnementales. Lorsque la transformation ne permet pas d'atteindre un équilibre économique ou technique satisfaisant, une déconstruction peut être envisagée, avec des objectifs ambitieux en matière de performance bas-carbone, de végétalisation et de confort d'été.

RÉPARTITION PAR TYPE D'OPÉRATIONS EN 2025



TRANSFORMATION
43 OPÉRATIONS POUR 4 477 LOGEMENTS

DÉMOLITION-RECONSTRUCTION
23 OPÉRATIONS POUR 2 534 LOGEMENTS

MIXTE
6 OPÉRATIONS POUR 523 LOGEMENTS

DES ENGAGEMENTS RSE AU CŒUR DE LA TRANSFORMATION IMMOBILIÈRE

AXE 1

Œuvrer pour la sobriété énergétique

ACTION 1

Concevoir une enveloppe performante grâce à une conception bioclimatique réfléchie

ACTION 2

Maîtriser le taux de vitrage

ACTION 3

Choisir des équipements à faible consommation d'énergie et renouvelables 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

Créer des espaces de vie durables

ACTION 11

Favoriser la biodiversité

ACTION 12

Traiter les eaux pluviales

CHIFFRES CLÉS

RÉDUCTION DES ÉMISSIONS CARBONE

80 %

DE NOS OPÉRATIONS
ONT UN SYSTÈME
DE PRODUCTION
DE CHAUFFAGE ET D'EAU
CHAUDE DÉCARBONÉE

84 %

DE NOS OPÉRATIONS
SONT LABELLISÉES
NF HABITAT HQE

85 %

DE LOGEMENTS
SONT EN ÉTIQUETTE
A OU B

03

LA TRANSFORMATION IMMOBILIÈRE

Une solution durable au service des territoires



DÉVELOPPER UNE TRANSFORMATION SÉLECTIVE ET TERRITORIALISÉE

En articulant implantation ciblée et sélection rigoureuse, la FTI affirme une stratégie de développement fondée sur le discernement, où chaque projet contribue à une vision cohérente et durable du territoire.

De l'actif immobilier au projet de territoire

Un projet de transformation ne se pense pas à l'échelle d'un bâtiment, mais à celle du territoire, dans une perspective de temps long. Chaque opération est envisagée comme une réponse aux besoins en logement, en particulier dans les zones tendues, mais aussi comme un levier pour renforcer le lien entre emploi et logement, soutenir la vitalité des quartiers et accompagner les stratégies d'aménagement portées par les collectivités.

Une implantation ciblée, au service des besoins locaux

La FTI concentre ses interventions sur les territoires où les besoins de production de logements abordables sont les plus importants. Cette approche territorialisée permet d'agir là où la transformation répond à des besoins identifiés et s'inscrit en cohérence avec les dynamiques urbaines existantes.

L'attention portée au « déjà-là » traduit une volonté de concilier densification maîtrisée, sobriété foncière et cohérence urbaine. Il ne s'agit pas d'intervenir de manière opportuniste, mais de s'appuyer sur des actifs dont le potentiel peut être réactivé au service du territoire, dans une logique de transformation utile et située.

Une sélection rigoureuse des projets

Les projets sont analysés selon des critères croisant pertinence territoriale, faisabilité technique et équilibre économique. Cette grille de lecture permet de ne retenir que les projets s'inscrivant dans une trajectoire à la fois réaliste et qualitative.

Tous les bâtiments vacants n'ont pas vocation à être transformés. La FTI intervient sur des actifs identifiés pour leur potentiel réel.

La sélectivité est assumée. Parmi les nombreuses opérations étudiées, seule une part limitée est retenue. La transformation ne se réalise ni à n'importe quel prix, ni sur n'importe quel actif. Cette démarche constitue aussi un enjeu structurant pour la filière de transformation immobilière pertinente et durable (voir page 21).



47 rue Rouget-de-Lisle, Suresnes © Frédéric Achdou



Résidence Les Roses, Combs-la-Ville © FTI

« Un projet de transformation ne se pense pas à l'échelle d'un bâtiment, mais à celle du territoire, dans une perspective de temps long. »

NOS OPÉRATIONS

INTERVENIR SUR TOUT LE TERRITOIRE NATIONAL

HAUTS-DE-FRANCE

2 OPÉRATIONS

- 49 boulevard Van Gogh
59650 Villeneuve-d'Ascq
- 95 rue du Rempart
59300 Valenciennes

GRAND EST

6 OPÉRATIONS

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

OCCITANIE

1 OPÉRATION

- 16 boulevard Sergent-Triaire
30000 Nîmes

NOUVELLE-AQUITAINE

3 OPÉRATIONS

- 19 cours Saint-Louis
33300 Bordeaux
- 124 cours de la République
33470 Gujan-Mestras
- 60 rue Reinette
33100 Bordeaux

PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

5 OPÉRATIONS

- 59 rue Arson
06300 Nice
- 111 avenue de la Jarre
13009 Marseille
- 49 rue Ludwig-Van-Beethoven
06560 Valbonne
- 399 route des Crêtes
06560 Valbonne
- 5 rue Soutrane
06560 Valbonne

ÎLE-DE-FRANCE

52 OPÉRATIONS

NORMANDIE

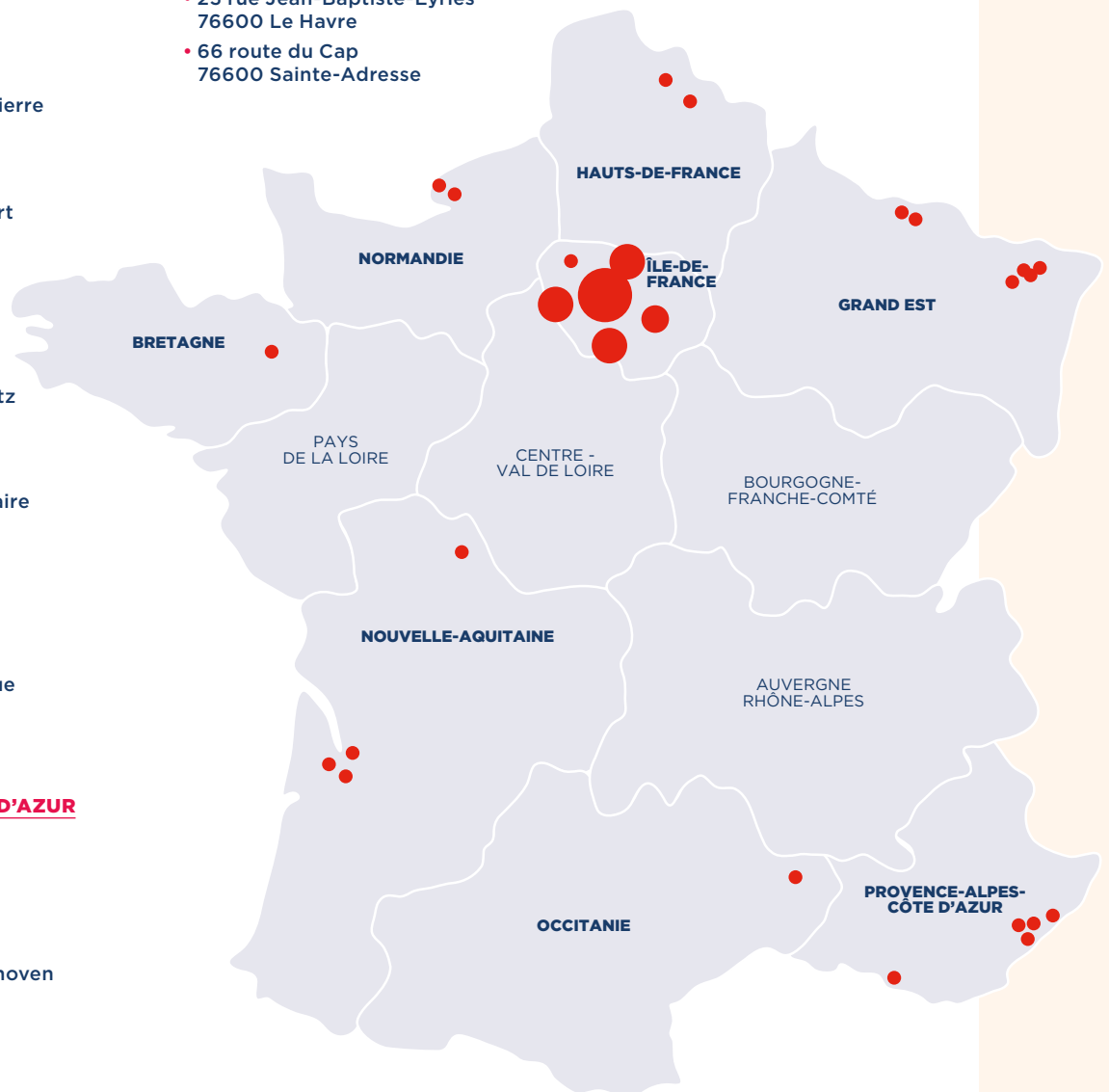
2 OPÉRATIONS

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

BRETAGNE

1 OPÉRATION

- 6 rue Jules-Verne
35000 Rennes



ZOOM SUR 4 PROJETS EMBLÉMATIQUES

© Frédéric Achdou



10 rue du Petit-Robinson à Jouy-en-Josas (78)

UN IMMEUBLE DE BUREAUX TRANSFORMÉ EN LOGEMENTS FAMILIAUX

- 59 logements sociaux et intermédiaires
- 16 logements BRS
- 5 414 m² de surface de plancher (SDP)
- 319 m² de local d'activités

Ville de Jouy-en-Josas

Portage primaire: Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF)

Bailleur et maître d'ouvrage: Immobilière 3F

BRS: OFS des Yvelines

Promoteur: Eiffage Immobilier

Cabinet d'architecture: DGM & Associés

© Ballast Architectes



14 rue du Faubourg-de-Pierre à Strasbourg (67)

DE LA CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES À UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

- 57 logements étudiants sociaux
- 3 542 m² SDP
- 600 m² d'espaces de bureaux, de coworking et d'espaces communs

Ville et Eurométropole de Strasbourg

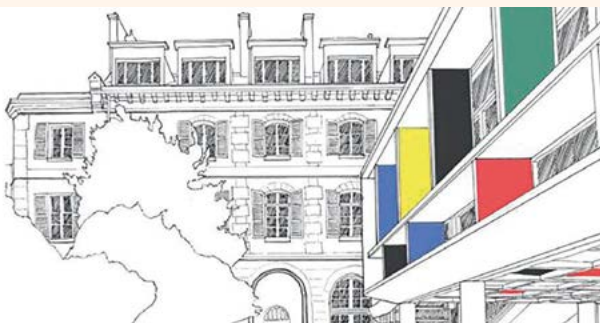
Bailleur et maître d'ouvrage: Domial

Architectes: LaMa / ballast Architectes

AMO économie circulaire: BOMA

Gestionnaire: MGEL

© Tom Darmonn / Pierre-Antoine Gatier



96 boulevard Raspail à Paris 6°

UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE DANS UN ANCIEN BÂTIMENT UNIVERSITAIRE

- 55 logements sociaux étudiants
- 1 710 m² SDP
- 129 m² de locaux communs (laverie, espaces de convivialité)

Ville de Paris, Mairie du 6^e arrondissement

Bailleur et maître d'ouvrage: RIVP

Gestionnaire: CROUS

Architectes: Tom Darmon et Pierre-Antoine Gatier

© GA Smart Building



49 rue Ludwig-Van-Beethoven à Valbonne (06)

TRANSFORMATION D'UN ANCIEN HÔTEL EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE SOCIALE

- 104 logements sociaux étudiants
- 3 069 m² SDP
- Locaux d'activités en rez-de-chaussée

Ville de Valbonne

Bailleur: Unicil

Gestionnaire: Aref

Maître d'ouvrage: GA Smart Building et EQUILIS

Architecte: Comte Vollenweider Architectes

LA MIXITÉ PROGRAMMATIQUE CRÉATRICE D'ÉQUILIBRE LOCAL

La mixité programmatique constitue un levier central de la stratégie de transformation portée par la FTI. En diversifiant les fonctions au sein d'un même projet, elle favorise la conception de lieux de vie plus inclusifs, mieux ancrés dans leur environnement et plus étroitement alignés avec les besoins des habitants. Elle est, à ce titre, un facteur d'équilibre territorial, de qualité de vie et de durabilité.

Recomposer les usages pour créer des lieux de vie durables

La transformation immobilière offre l'opportunité de reconsidérer le bâti existant, de l'adapter aux besoins réels et de l'inscrire dans une logique de qualité d'usage. Cette approche répond simultanément à plusieurs objectifs : produire des logements diversifiés, soutenir l'activité économique locale, améliorer le cadre de vie et renforcer le lien social.

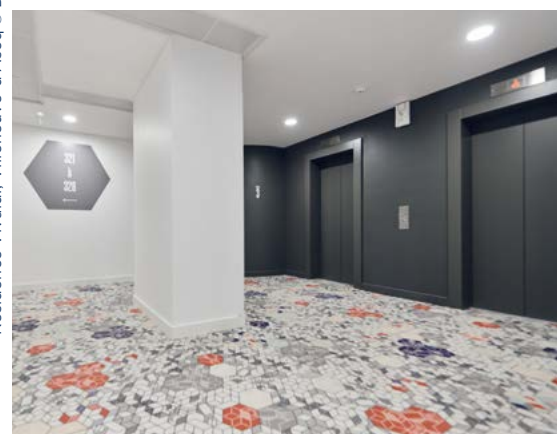
Au sein d'un même site, la combinaison de fonctions complémentaires — logements familiaux, résidences étudiantes ou jeunes actifs, commerces de proximité, espaces de travail, équipements ou services — contribue à créer des quartiers vivants, plus équilibrés et plus résilients. Cette approche enrichit l'offre de logements abordables au sein de programmes hybrides associant habitat, activités et services.

Composer avec l'existant : une ingénierie fine

La transformation suppose de composer avec les contraintes du bâti existant : structure, hauteur sous plafond, trame des façades, organisation des réseaux... Cette complexité appelle un travail en amont, notamment la création de copropriétés, afin d'adapter les usages aux caractéristiques du bâtiment, tout en garantissant la qualité des espaces produits.

Créer des complémentarités d'usages

La durabilité d'un projet ne repose pas sur la simple juxtaposition de fonctions, mais sur leur articulation. Associer logement, espaces de travail, commerces de proximité, équipements ou services génère une synergie d'usages et renforce l'attractivité des sites. Cette logique de complémentarité s'inscrit également dans une approche plus servicielle, intégrant dès la conception des espaces et des partenariats capables de répondre aux besoins des habitants et des usagers.





7-9 RUE DES FRÈRES MORANE, PARIS, 15^E ARRONDISSEMENT

UN PROJET EXIGEANT DE LOGEMENTS ADAPTÉS ET ÉVOLUTIFS



© Yann Feron

Dans le 15^e arrondissement de Paris, la FTI signe une première opération parisienne emblématique : transformer un immeuble de bureaux en logements atypiques et évolutifs. Entre frugalité constructive, réemploi et innovation programmatique, le projet explore une autre manière d'habiter la ville.



PROGRAMMATION

- 29 logements sociaux
- dont :
 - 9 logements LLI destinés aux salariés de L'Arche* à Paris
 - 3 logements libres en T10 configurés en colocation encadrée
 - **Activités économiques** maintenues en rez-de-chaussée et en fond de parcelle
 - **Création d'un jardin commun**, accessible PMR, intégré comme espace de respiration en cœur d'îlot
 - 2015 m² de surface habitable
 - 2509 m² de surface de plancher

PARTENAIRES

- Ville de Paris, Mairie du 15^e
- Bailleur et maître d'ouvrage : Seqens
- Architecte : CoBe
- Entreprise générale : TERIDEAL

CALENDRIER

- Acquisition : juin 2021
- Bail à construction : octobre 2022
- Démarrage du chantier : décembre 2022
- Livraison : avril 2025

© Alexis Goudeau

3 questions à...

Fabrice Taillandier,
Associé et directeur technique
du cabinet d'architecture CoBe

Comment avez-vous abordé la transformation de l'existant plutôt qu'une construction neuve ?

Nous avons fait le choix d'une approche frugale, en limitant les démolitions et en valorisant l'existant. La structure a été conservée en quasi totalité, tout comme la façade, avec des interventions ciblées : remplacement des menuiseries, restauration de la pierre. Cette stratégie réduit l'empreinte carbone, garantit la maîtrise des coûts et préserve l'identité du lieu.

Comment avez-vous pensé les espaces dans ce programme ?

Le projet repose sur une forte mixité d'usages. Le rez-de-chaussée accueille les bureaux de L'Arche internationale. Deux niveaux sont dédiés à des logements en coliving à destination de personnes en situation de handicap mental, conçus comme de grands appartements partagés (logements T10), avec chambres et espaces communs. Une cour a été végétalisée et d'anciens garages transformés en bureaux. Les étages supérieurs accueillent des logements sociaux avec terrasses.

Qu'est-ce qui distingue particulièrement ce projet ?

C'est un cas rare : un immeuble de bureaux conçu dès l'origine avec une façade d'habitation. Cette configuration a permis une transformation légère, là où ces opérations sont souvent lourdes et financièrement difficiles à équilibrer. Pensé dès l'acquisition, le projet démontre qu'une réhabilitation ambitieuse peut rester maîtrisée.

« Nous avons fait le choix d'une approche frugale, en limitant les démolitions et en valorisant l'existant. »

* Les trois logements en T10 ont été confiés à L'Arche à Paris, et sont destinés à l'accueil de personnes en situation de handicap.



16 BOULEVARD SERGENT-TRIAIRE À NÎMES (30)

RÉINVENTER DES BUREAUX POUR CRÉER UN CADRE DE VIE ÉTUDIANT

À deux pas de la gare de Nîmes, d'anciens bureaux d'AXA ont été transformés en une résidence étudiante de 3 200 m², complétée par 600 m² de bureaux. Espaces partagés, services et qualité d'usage créent un cadre propice à la réussite des jeunes.



© DR



PROGRAMMATION

- 125 logements étudiants sociaux
- 600 m² de locaux et bureaux pour Promologis et tiers
- **Locaux communs pour les étudiants:** cafétéria, salle de sport, laverie et espace convivial

PARTENAIRES

- Ville de Nîmes
- Bailleur et maître d'ouvrage: Promologis
- Architecte: Jean-Paul Charrière

CALENDRIER

- Acquisition: décembre 2022
- Bail à construction: septembre 2024
- Démarrage du chantier: juin 2024
- Occupation de la résidence: octobre 2025



© Sofiane Benzizerara

3 questions à...

Philippe Pacheu,

Directeur général de Promologis

Pourquoi ce projet s'est-il imposé comme prioritaire à Nîmes pour Promologis ?

Avec près de 15 000 étudiants, Nîmes fait face à un besoin croissant de logements et services adaptés. Il était essentiel de proposer une offre accessible en termes de loyers, qualitative et bien située, à proximité immédiate de la gare. Le projet Spazio répond à ces enjeux. Il accueille aussi un pôle de proximité, renforçant l'ancrage territorial de Promologis.

Que vous a permis concrètement le partenariat avec la FTI ?

Structuré via un bail à construction proposé par la FTI, ce partenariat a facilité la réalisation rapide d'un projet exigeant et durable, en cohérence avec les besoins du territoire. Surtout, il a rendu possible la transformation d'un bâtiment existant, contribuant à produire du logement sans artificialiser davantage les sols.

Quelles contraintes majeures avez-vous rencontrées dans la transformation ?

Le changement d'usage a posé des défis techniques et environnementaux importants. Ils ont été relevés grâce à des solutions adaptées: préfabrication, réemploi des matériaux, isolation performante. Le projet atteint ainsi des standards élevés, attestés par les labels NF Habitat HQE® et BBC Effinergie Rénovation 2021, pour un confort d'usage reconnu par les occupants.

04

LA TRANSFORMATION,
**une vision
long terme**



47 rue Rouget-de-Lisle, Suresnes © Frédéric Achdou

LA TRANSFORMATION IMMOBILIÈRE

UN ENJEU DÉSORMAIS PORTÉ PAR LES POUVOIRS PUBLICS

La transformation immobilière gagne aujourd'hui les politiques publiques. En témoigne la mission confiée en 2025 par Valérie Létard, alors ministre chargée du Logement, qui a abouti à l'élaboration de deux rapports structurants : l'un consacré au modèle économique et au financement de la transformation ; le second dédié à la simplification des normes (rapport Sisyphe). Une reconnaissance institutionnelle qui marque un changement d'échelle pour toute la filière.

La réalisation du rapport sur le modèle économique et le financement de la transformation a été confiée à **Nadia Bouyer** - Directrice générale d'Action Logement Groupe - et **Xavier Lépine** - Président de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF).

© Jean Chiscano



Proposer des solutions abordables et pérennes aux jeunes en formation et plus largement aux salariés, reconstruire la ville sur la ville en insufflant une nouvelle destination à des bâtiments devenus obsolètes et ainsi anticiper la vitalité des territoires... la transformation de bureaux est désormais une évidence, voire un impératif pour les acteurs du secteur.

Pourtant, l'équation de la transformation est toujours des plus complexes. Elle part d'une idée simple - donner un nouvel usage à un bâti - mais se heurte à nombre de complexités. C'est pour y remédier que j'ai participé avec beaucoup d'intérêt au groupe de travail lancé au printemps dernier par Valérie Létard, alors ministre du Logement et fervente avocate de la transformation. Avec Xavier Lépine, nous avons formulé une dizaine de recommandations pour lever les freins, pour permettre de massifier le champ de la transformation et ainsi donner à cet axe stratégique l'ampleur qu'il mérite. »

Nadia Bouyer, Directrice générale d'Action Logement Groupe

© DR



La transformation de bureaux en logements ne manque pas de projets. Elle manque de conditions économiques qui la rendent finançable à grande échelle. La régénération urbaine sera la norme de demain.

Deux leviers décisifs. Adapter et sécuriser les procédures : un immeuble reconditionné n'est pas un immeuble neuf ; la transformation ne peut se réaliser avec les processus et les contraintes du neuf. La production de logements neufs se heurte à l'insolvabilité de la demande - trop chers pour être achetés par des particuliers occupants, pas assez rentable pour les investisseurs institutionnels - la transformation d'actifs obsolètes tertiaires, c'est l'opportunité de développer une ingénierie juridique, financière et fiscale où les contraintes du « déjà-là » imposent à toutes les parties prenantes de nouveaux modèles économiques. *«Ce n'est pas le chemin qui est difficile, c'est d'accepter que l'ancien chemin n'existe plus.»*

Xavier Lépine, Président de l'Institut de l'Épargne Immobilière Foncière (IEIF) et Président de Neopropro

METTRE L'EXPÉRIENCE AU SERVICE DE LA FILIÈRE

Avec 72 opérations engagées en 2025, la FTI s'est imposée comme un acteur de référence de la transformation immobilière. Depuis cinq ans, la diversité des projets menés nourrit une expertise fondée sur l'expérience de terrain, la maîtrise des enjeux techniques et la connaissance des réalités locales. Au-delà de son rôle d'opérateur, la FTI partage ses retours d'expérience, contribue à faire émerger de nouvelles méthodes et participe activement à la structuration d'une filière encore émergente, à travers formations, initiatives sectorielles et échanges professionnels.



DÉCOUVREZ
LE RAPPORT SUR
LA TRANSFORMATION
DE BUREAUX
EN LOGEMENTS



DÉCOUVREZ
LE RAPPORT SISYPHE
VISANT À SIMPLIFIER
LE CADRE
RÉGLEMENTAIRE
POUR LA PRODUCTION
D'HABITATION PAR LE
RECONDITIONNEMENT
D'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE

ENTRETIEN AVEC **BLAISE HEURTEUX**

TRANSFORMER LES BUREAUX VACANTS EN LOGEMENTS : « **NOUS DEVONS CHANGER D'ÉCHELLE** »

Créé par la FTI, La Place de l'Immobilier et Linkcity, le Consortium des bureaux en France (CBF) réunit des experts de l'immobilier, de la construction, du juridique et de la data autour d'un objectif commun : industrialiser la transformation. Après deux ans consacrés à la cartographie des bureaux, dont le parc vacant, le collectif s'élargit et regroupe désormais près de 80 personnes dans le cadre d'une action collective menée sous l'égide de la Fondation Palladio. Elle développe une matrice d'analyse destinée à faciliter et massifier les transformations.

Qu'est-ce que le travail en consortium change concrètement ?

La première différence, c'est l'approche collective et multidisciplinaire. Transformer des bureaux en logements, c'est croiser des enjeux techniques, réglementaires, financiers et territoriaux. Plus de 80 experts bénévoles travaillent aujourd'hui dans des groupes thématiques pour construire une méthode commune.

Le consortium apporte aussi une approche scientifique et mesurable. Nous analysons les immeubles à partir de données vérifiables afin de sortir des idées reçues et d'objectiver le débat. Nous ne sommes pas dans une logique commerciale ou corporatiste, mais dans une démarche d'expérimentation et d'expertise collective.

Que manque-t-il aujourd'hui pour massifier la transformation ?

Nous devons réinventer les processus. Pour changer d'échelle, il faut industrialiser

les méthodes d'analyse et identifier des solutions reproductibles.

La matrice permettra justement de repérer les blocages – techniques, fiscaux, réglementaires ou financiers – afin de construire des solutions concrètes, mobilisables, qui doivent rester sur mesure selon les enjeux du territoire et du bâti. L'objectif est bien de standardiser la capacité à détecter et traiter les opportunités de transformation.

En quoi la matrice peut-elle changer la donne ?

Elle permet d'abord de répondre rapidement à une question essentielle : un immeuble est-il transformable ou non ?

La matrice centralise des données, facilite l'analyse préalable et fait émerger les points de blocage potentiels. Elle peut aussi aider les collectivités à mieux comprendre leur parc tertiaire et à construire une stratégie de transformation à l'échelle d'un territoire.



© Alice Prenat-Portrait Madame

Blaise Heurteux,
Vice-président de Stonal
et cofondateur du Consortium
des bureaux en France

OÙ EN EST-ON ?

L'action collective expérimente actuellement sa matrice sur 65 immeubles dans les Hauts-de-Seine. 80 experts bénévoles (notaires, investisseurs, maîtres d'œuvre...) participent aux groupes de travail et les premiers enseignements sont attendus d'ici le second semestre 2026.

La prochaine étape consistera à industrialiser l'outil : automatisation de l'analyse, alimentation continue en données et adaptation des critères selon les territoires.

MANIFESTE POUR LA TRANSFORMATION

DU « DÉJÀ-LÀ »

AU LOGEMENT DE DEMAIN

Pendant longtemps, nous avons agi comme si chaque bâtiment n'avait qu'une seule vie : construire, occuper, quitter, démolir... puis reconstruire.

Comme si la ville pouvait sans cesse s'étendre. Comme si la ressource était infinie.

Comme si le temps n'avait pas de prise sur la matière. Comme si l'usage d'hier devait condamner celui de demain.

Les villes portent les traces de nos besoins, de nos élans et de nos mutations profondes. Elles racontent l'évolution de nos modes de vie, les dynamiques démographiques qui redessinent les territoires, les usages qu'il faut adapter et l'exigence environnementale qui nous oblige à construire autrement.

Et elles nous adressent une évidence :
ce qui existe déjà a encore à offrir.

Derrière une façade éteinte, un immeuble devenu vacant ou obsolète, il y a souvent bien plus qu'un bâti : il y a un potentiel. Un usage à réinventer. Un territoire à servir.

Une vie à accueillir.

Transformer, c'est voir dans l'existant la promesse d'un avenir possible. Transformer, c'est faire œuvre utile, produire des logements là où ils manquent et permettre à chacun de vivre plus près de ce qui compte : son emploi, ses proches, sa vie quotidienne.

Le logement n'est pas seulement une question d'offre ou de marché. Il est une condition d'équilibre social, de mobilité, d'attractivité économique et de cohésion territoriale.

Il est aussi une réponse à une société qui se transforme, se déplace différemment et aspire à des lieux de vie plus sobres et plus adaptés à chaque étape de la vie.

Au fond, transformer, c'est inscrire le bâtiment dans le temps long, en lui permettant d'évoluer avec les usages, les territoires et les générations.

C'est aussi rendre la ville plus accueillante et plus belle, sans renoncer à la frugalité, à la qualité architecturale ni au cadre de vie.

Transformer, c'est changer notre regard sur l'acte de construire.

L'année 2025 aura marqué une étape décisive.

Une année où la transformation immobilière a cessé d'être une intuition portée par quelques pionniers pour devenir une conviction partagée.

Une année où son rôle dans la réponse à la crise du logement s'est imposé.

Une année où, avec le Sommet de la Transformation, une filière a parlé d'une seule voix.

Les travaux conduits à l'échelle nationale ont donné corps à cette conviction : la transformation immobilière est appelée à changer d'échelle. Son modèle économique se précise. Son utilité publique se confirme. Son cadre de reconnaissance se dessine.

Le chemin est désormais tracé.

Il est celui d'une transformation immobilière reconnue, capable de produire des logements adaptés aux capacités des ménages, sans renoncer à l'essentiel : pérennité, qualité des espaces, maîtrise des charges et proximité des bassins d'emploi.

Il nous appartient désormais de structurer la filière, d'adapter les cadres et de massifier les solutions, pour ouvrir une nouvelle ère : celle de plusieurs vies plutôt que d'un usage unique.

Parce qu'un bâtiment ne devrait jamais mourir de l'obsolescence de sa première fonction.

Parce qu'un territoire mérite qu'on révèle ce qu'il porte déjà en lui.

Parce que loger, c'est notre priorité.

Transformer, ce n'est pas seulement ériger. C'est prolonger, adapter, révéler et transmettre.

05 Le rapport de gestion

Rue des Bourets, Suresnes © Jacques Guinguene



ÉDITO

Cher Associé unique,

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, nous avons l'honneur de vous présenter le rapport sur les opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des 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, soumis aujourd'hui à votre approbation.

Les comptes annuels sont joints au présent rapport.

Il vous appartient d'approuver le rapport de gestion et les comptes annuels.

Nous vous rappelons que les convocations à la présente assemblée vous ont été régulièrement adressées ainsi que tous les documents prévus aux statuts.

SOMMAIRE

GOVERNANCE	35
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2025	35
PRÉSIDENT ET DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ	36
COMITÉS ET COMMISSIONS	36
Comité de suivi des investissements	36
Comité des Comptes et des risques	37
Comité des nominations et des rémunérations	37
Commission d'appel d'offres	37
COMMISSAIRES AUX COMPTES	37
INFORMATION RELATIVE À L'ACTIONNARIAT	38
ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ	39
OBJECTIF DE LA SOCIÉTÉ	39
ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ	39
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ	41
ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SOCIÉTÉ ET PERSPECTIVES D'AVENIR	41
ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ	42
ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE	42
PRÉSENTATION DES COMPTES	43
COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS	43
Bilan	43
Actif	43
Passif	43
COMPTE DE RÉSULTAT	43
INDICATION DES CHANGEMENTS DE MÉTHODE DE PRÉSENTATION ET/OU D'ÉVALUATION	44
RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT	44
RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX	44
INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS	45
CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	46

GOVERNANCE

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2025

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 2025 étaient les suivants, à savoir:

Composition

Collège des syndicats d'employeurs

- **Monsieur François LANCHANTIN**, Président, MEDEF
- **Monsieur Bruno BLONDEL**, Administrateur, MEDEF
- **Monsieur Lionel CARLI**, Administrateur, MEDEF
- **Madame Christel ZORDAN**, Administratrice, MEDEF
- **Monsieur Alain IRVOAS**, Administrateur, CPME

Collège des syndicats de salariés

- **Monsieur Yves CLÉMENT**, Vice-président, CFTC
- **Monsieur Dominique CHAMPETIER**, Administrateur, CFDT
- **Madame Thiphaine HAUDUROY**, Administratrice, CFE-CGC
- **Monsieur Christian ODEMARD**, Administrateur, FO
À partir du 24 avril 2025, en remplacement de Monsieur Étienne Ferracci
- **Monsieur Philippe PELLUET**, Administrateur, CGT

Le Conseil d'administration s'est réuni six fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, à savoir: 20 mars, 29 avril, 3 juillet, 9 octobre, 13 novembre et 18 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'Associé unique à tenir en 2026 et appelée à statuer sur l'approbation des comptes consolidés établis au titre de l'exercice 2025.

Sur proposition de FO, Monsieur Christian ODEMARD a été nommé suivant la décision de l'Associé unique en date du 24 avril 2025 en qualité de représentant permanent FORCE OUVRIÈRE au sein du Conseil d'administration en remplacement de Monsieur Étienne FERRACCI pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à la décision de l'Associé unique à tenir en 2026 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Selon les stipulations de l'article 12.2 des statuts de la Société, ceux-ci prévoient que le mandat des administrateurs peut être renouvelé deux (2) fois au maximum; en outre, 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.

GOVERNANCE

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 pour une durée de 3 ans.

Le mandat de Madame Katelle LE GUILLOU a été renouvelé pour une durée de 3 ans prenant fin le 8 octobre 2028 par une décision du Conseil d'administration en date du 9 octobre 2025, suivant l'agrément de l'Associé unique (Action Logement Immobilier) et de son associé unique (Action Logement Groupe).

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 pour une durée de 3 ans qui a pris fin le 13 avril 2025. Le mandat n'a pas été renouvelé.

COMITÉS ET COMMISSIONS

Pour accomplir sa mission et assurer la plus grande transparence dans ses 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 ses conclusions au Conseil d'administration lors de la réunion plénière la plus proche, sous forme de compte rendu, propositions, avis, informations ou recommandations.

Les comités sont tenus de rendre régulièrement compte au Conseil d'administration de leur activité. Les comités sont consultatifs. Le Conseil d'administration 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 (CSI)

Missions

Le Comité de suivi des investissements 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

- **Monsieur Lionel CARLI**, Président, MEDEF
- **Monsieur Bruno BLONDEL**, Membre, MEDEF
- **Monsieur Dominique CHAMPETIER**, Membre, CFDT
- **Madame Tiphaine HAUDUROY**, Membre, CFE-CGC

Le CSI s'est réuni six fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, à savoir : 4 mars, 22 avril, 24 juin, 30 septembre, 5 novembre et 9 décembre.

Comité des comptes et des risques (CCR)

Missions

Le Comité des comptes et des risques 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 des engagements hors bilans significatifs.

Composition

- **Monsieur Philippe PELLUET**, Président, CGT
- **Monsieur Alain IRVOAS**, Membre, CPME
- **Monsieur Christian ODEMARD**, Membre, FO
À partir du 24 avril 2025 en remplacement de Monsieur Étienne FERRACCI
- **Madame Christel ZORDAN**, Membre, MEDEF

Le CCR s'est réuni six fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, à savoir :

5 mars, 23 avril, 25 juin, 1^{er} octobre, 6 novembre et 10 décembre.

Comité des nominations et des rémunérations (CNR)

Missions

Le Comité des nominations et des rémunérations 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

- **Monsieur François LANCHANTIN**, Président, MEDEF
- **Monsieur Yves CLÉMENT**, Membre, CFTC

Le CNR s'est réuni deux fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, à savoir :
20 mars et 9 octobre.

Commission d'appel d'offres (CAO)

Missions

La Commission d'appel d'offres 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

- **Monsieur Philippe PELLUET**, Président, CGT
- **Monsieur Bruno BLONDEL**, Membre, MEDEF
- **Monsieur Alain IRVOAS**, Membre, CPME
- **Monsieur Christian ODEMARD**, Membre, FO
À partir du 24 avril 2025 en remplacement de Monsieur Étienne FERRACCI

La CAO s'est réunie deux fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, à savoir :
19 mai et 4 juillet.

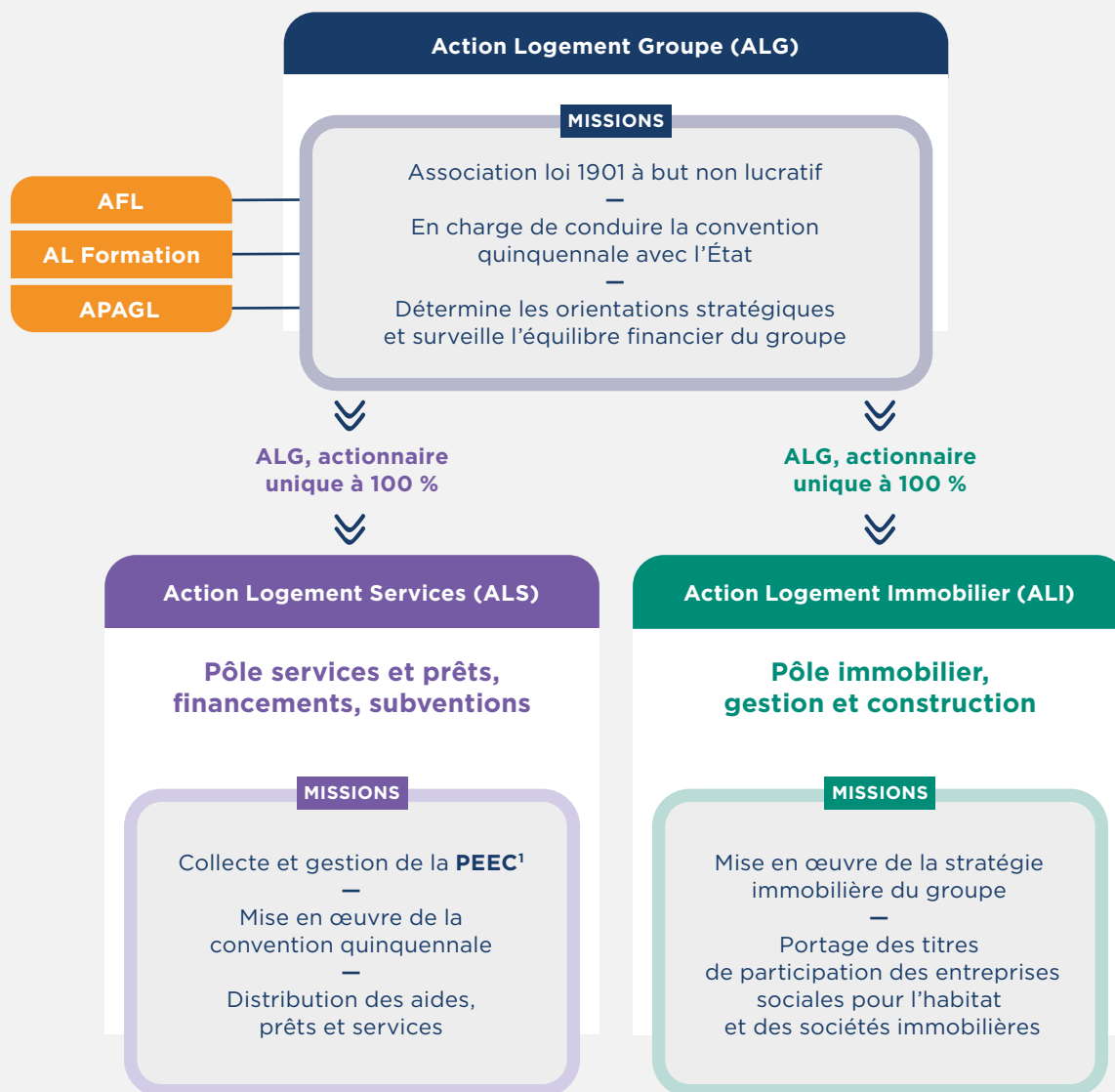
COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le commissaire aux comptes titulaire est la société **GRANT THORNTON** (représentée par Monsieur Christian BANDE), 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 à l'issue de la décision de l'Associé unique qui statuera, en 2026, sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

INFORMATION RELATIVE À L'ACTIONNARIAT

Action
Logement Groupe
⇓
Action
Logement Immobilier
⇓
Foncière
de Transformation Immobilière



1. Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC)

ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

OBJECTIF DE LA SOCIÉTÉ

La Société est une filiale du Groupe Action Logement créée dans le cadre du Plan d'investissement volontaire 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 en 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.

Forte de l'expertise de ses équipes et de la synergie avec ses partenaires, acteurs locaux de l'immobilier et 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.

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 les promesses signées et les actes d'acquisition signés.

En conséquence, la Société dispose de 72 actifs en engagement pour un montant total de 620 M€, lesquels permettent le développement d'environ 7 534 logements.

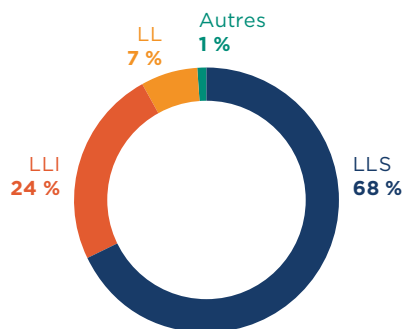
72 OPÉRATIONS STABILISÉES (ACTES OU PROMESSES)

Eq. nombre de m² de bureaux impactés (SU)	environ 280 000 m ²
Nombre de m² de logements créés (SHAB)	environ 290 000 m ²
Nombre de logements créés	7 534

72 opérations et 7 534 logements

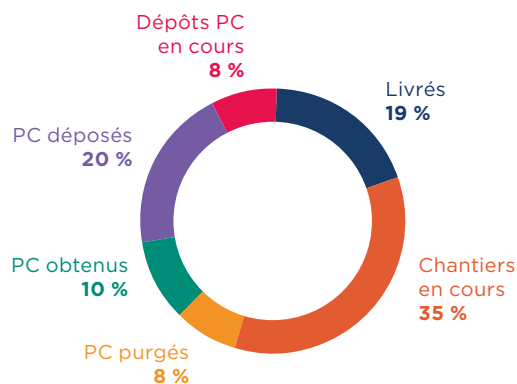
PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

EN NOMBRE DE LOGEMENTS PRODUITS

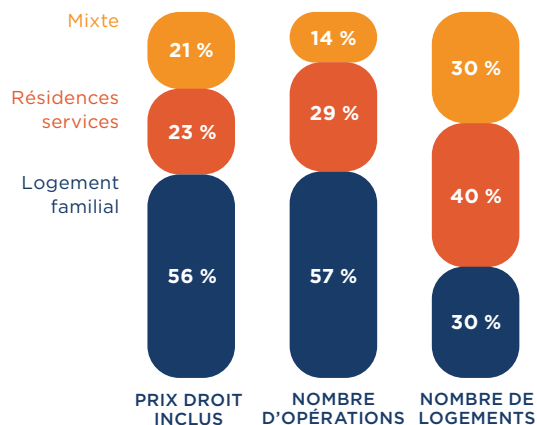


AVANCEMENT OPÉRATIONS

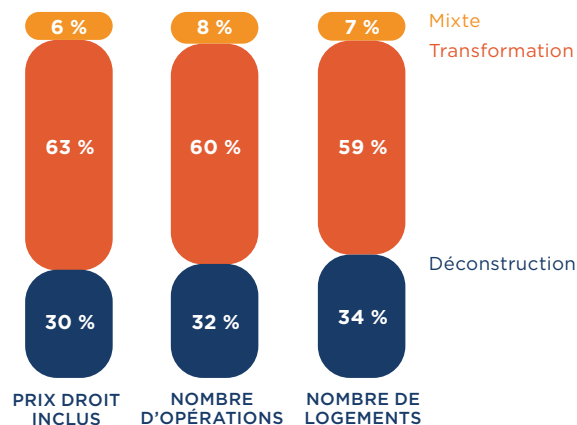
EN NOMBRE D'OPÉRATIONS



TYPLOGIE PRÉVISIONNELLE

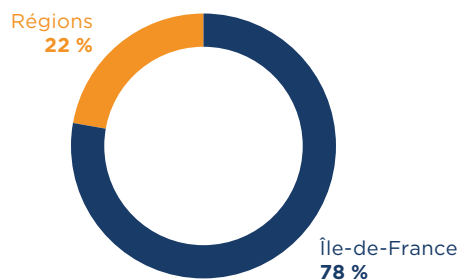


TRANSFORMATION/DÉCONSTRUCTION



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

EN NOMBRE DE LOGEMENTS PRODUITS



ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a réalisé un chiffre d'affaires de 18 214 k€ et enregistré un bénéfice de 2 152 k€. Le bilan de l'exercice présente un total de 662 124 k€.

CHIFFRE D'AFFAIRES	BÉNÉFICE	TOTAL BILAN
18 214 k€	2 152 k€	662 124 k€

ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SOCIÉTÉ ET PERSPECTIVES D'AVENIR

La Société entend continuer d'assurer normalement son activité et poursuivre ses efforts de développement en Île-de-France et en régions pour contribuer à la production de logements abordables et ainsi 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. Ils ont été intégrés en 2024 et 2025 dans la procédure d'engagement et d'investissement, révisée annuellement.

Après l'élaboration de son premier plan de contrôle interne avec l'appui du Groupe en 2024, basé sur des autoévaluations, la société a déployé en 2025 son second plan de contrôle couvrant l'ensemble de son activité et de ses macroprocessus supports et métiers. 62 contrôles clés action Logement définis par le Groupe et 22 contrôles métier internes spécifiques ont été déployés au cours de l'exercice 2025 et analysés sur la base d'une revue documentaire et d'entretiens, lesquels ont permis d'attester du bon niveau de conformité de la Société avec un taux de 75 %. Cette démarche s'inscrit 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 démantèlement de logements issus de la régénération urbaine.



Avenue Chantemerle, Corbeil-Essonnes © Alexis Goudeau

ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société a procédé à l'acquisition de **13 actifs**, pour un montant total HT et droits inclus de 94 M€ :

- Paris (75), 6 rue Pierre-Bayle
- Strasbourg (67), 7 rue Fritz-Kiener
- Saint-Germain-en-Laye (78), 2 rue Bernard-Palissy
- Sainte-Adresse (76), 66 route du Cap
- La Garenne-Colombes (92), 41 avenue de Verdun-1916
- Vanves (92), 33 rue Mary-Besseyre
- Nanterre (92), 132 rue des Suisses
- Valbonne (06), 5 rue Soutrane
- Valbonne (06), 399 route des Crêtes
- Malakoff (92), 218 avenue Pierre-Brossolette (quote-part)
- Paris (75), 77 rue de la Plaine
- Boulogne-Billancourt (92), 19 avenue du Général-Leclerc
- Fontenay-sous-Bois (94), 14 avenue des Olympiades

Par ailleurs :

- l'opération (en immobilisation) Versailles (78), 21 rue d'Angiviller, a été cédée,
- l'opération (en stock) Colombes (92), 142 avenue de Stalingrad, a été pour partie cédée et l'autre partie transférée en Immobilisation,
- l'opération Malakoff (92), 218 avenue Pierre-Brossolette (pour sa quote-part promise à être revendue) a été ajoutée dans les stocks.

Des baux à construction (BAC) ont été conclus **sur 15 opérations** :

- Valbonne (06), 5 rue Soutrane
- Valbonne (06), 399 route des Crêtes
- Valbonne (06), 49 rue Ludwig-Van-Beethoven
- Strasbourg (67), 17 Rue du Général-Picquart
- Strasbourg (67), 7 rue Fritz-Kiener
- Paris (75), 43 rue de Laborde
- Paris (75), 96 boulevard Raspail
- Paris (75), 77 rue de la Plaine
- Paris (75), 42 cours de Vincennes
- Paris (75), 6 rue Pierre-Bayle
- Saint-Germain-en-Laye (78), 2 rue Bernard Palissy
- Colombes (92), 142 avenue de Stalingrad
- Vanves (92), 33 rue Mary-Besseyre
- Nanterre (92), 132 rue des Suisses
- Boulogne-Billancourt (92), 19 avenue du Général-Leclerc

Ainsi, à l'issue de l'exercice clos au 31 décembre 2025, notre Société a contractualisé au total **43 baux à construction**.

Enfin, **7 opérations** ont été livrées au cours de l'exercice (portant le total à 14 opérations livrées au 31 décembre 2025) :

- Nîmes (30), 16 boulevard Sergent-Triaire
- Metz (57), 4 rue Pasteur
- Strasbourg (67), 14 rue du Faubourg-de-Pierre
- Paris (75), 5 rue du Jourdain
- Paris (75), 7 rue des Frères-Morane
- Jouy-en-Josas (78), 10 rue du Petit-Robinson
- Suresnes (92), 47 rue Rouget-de-Lisle

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE

Nous vous informons qu'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. Cependant, les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale.

Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. À ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme ; mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

PRÉSENTATION DES COMPTES

COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS

Bilan

Actif

Au cours de l'exercice écoulé, le montant des immobilisations incorporelles s'élève à 435 k€ contre 710 k€ au titre de l'exercice précédent.

Notre Société a procédé à l'acquisition d'immobilisations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 : 13 nouveaux actifs, 1 cession et 1 transfert de stock à Immobilisation. Ainsi, le montant des immobilisations corporelles a été porté de 354 649 k€ à 459 041 k€.

La variation des stocks de 44 903 k€ à 30 960 k€ s'explique par 1 cession de stock, 1 transfert en immobilisation et 1 dépréciation d'un actif (Saint-Germain-en-Laye).

La baisse des autres créances de 41 419 k€ à 27 758 k€ s'explique principalement par la variation relative à la vente de Colombes de 2024, réglée en janvier 2025, ainsi qu'aux mouvements d'appels de fonds notariés pour les acquisitions de biens.

Les mouvements des investissements, nets des mouvements des autres créances ci-dessus, et après encaissement de 13 M€ de redevances capitalisées sur 3 BAC, expliquent la diminution de 56 196 k€ du montant des disponibilités et des placements de trésorerie entre les deux exercices.

Passif

Les capitaux propres de notre Société s'élèvent à 461 249 k€ du fait de l'existence d'un compte « Report à nouveau » débiteur et d'un résultat bénéficiaire au 31/12/2025.

Aucun mouvement sur la ligne de dette interne ALS ni sur la ligne externe Caisse d'Épargne Île-de-France.

La variation du passif s'explique principalement par la hausse des autres dettes, justifiées majoritairement par la facturation de 13 M€ de redevances de BAC rattachées aux biens de Suresnes, Paris-Laborde, Strasbourg et Jouy-en-Josas. En 2024, ce stock de redevances était comptabilisé en produits constatés d'avance.

Il est désormais en autres dettes pour l'exercice 2025.

COMPTE DE RÉSULTAT

Au cours de l'exercice écoulé, le chiffre d'affaires de la Société s'est élevé à 18 214 k€ (contre 8 228 k€ au titre de l'exercice précédent) :

- en 2025, 11 598 k€ de chiffre d'affaires proviennent de la cession de l'opération Colombes. Les autres produits de 6 616 k€ sont composés des indemnités FTI, des locations éphémères et des refacturations des frais immeubles.
- 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 4 800 k€ contre 3 261 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 de 1 816 k€ contre 2 766 k€ au titre de l'exercice précédent.

Le poste « Autres produits » s'élève à 3 111 k€ en 2025 contre 2 378 k€ en 2024, soit une hausse de 733 k€, principalement liée à l'augmentation des produits de constructions de fin de BAC (+236 k€) et de celles des redevances (+492 k€).

Les produits de cession s'élèvent à 3 950 k€ sur l'exercice.

Les produits d'exploitation s'établissent à 25 781 k€ contre 10 786 k€ lors de l'exercice précédent.

Au cours de la même période, les charges d'exploitation ont atteint 25 332 k€ contre 13 955 k€ :

- le poste « Autres achats et charges externes » s'établit à 3 189 k€ (contre 3 212 k€ au cours de l'exercice précédent). Le poste « Impôts, taxes et versements assimilés » est en hausse par rapport à l'exercice précédent (3 381 k€ contre 2 993 k€). Le montant des postes « Salaires et traitements » et « Charges sociales » est en hausse et s'établit à hauteur de 3 632 k€ (contre 3 106 k€ au titre de l'exercice précédent). Cette variation est due à l'évolution des effectifs de la Société ainsi qu'à la comptabilisation d'un litige social provisionné en 2024 ;
- il est constaté une dépréciation de 2 750 k€ sur l'actif de Saint-Germain-en-Laye enregistrée en stock, la sortie des valeurs comptables des immobilisations cédées (principalement Versailles) pour 3 087 k€ et une sortie de la valeur des stocks de Colombes pour 6 606 k€.

PRÉSENTATION DES COMPTES

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025, le résultat d'exploitation ressort à 450 k€ contre -3168 k€ pour l'exercice précédent. Cette évolution traduit les changements de présentation des comptes.

Du point de vue des produits financiers, il a été comptabilisé 4322 k€ contre 6680 k€ en 2024, soit une baisse de 2358 k€. Cette évolution s'explique principalement par la diminution de la trésorerie placée en CAT et la baisse des taux d'intérêt proposés par la banque. Le poste « Transfert de charges financières », représentant l'activation des intérêts de charges externes en stock, enregistré pour 1658 k€ en 2024, a été reporté en charges d'exploitation en 2025 (changements du PCG v. 2025).

Les charges financières évoluent de +78 k€ sous l'effet de l'annualisation en 2025 des tirages de la dette interne ALS réalisés en 2024, compensée par la diminution des charges d'intérêts de la dette externe CEIDF.

L'IS s'élève à 80 k€ contre aucun IS en 2024.

Le résultat net de l'exercice se traduit par un bénéfice de 2152 k€ contre un bénéfice de 776 k€ au cours de l'exercice précédent.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Compte tenu du résultat bénéficiaire réalisé au cours de l'exercice, nous vous proposons d'affecter le bénéfice de 2152 k€ de la manière suivante :

- dotation à la « réserve légale » : 108 k€ ;
- apurement du report à nouveau débiteur antérieur : 1903 k€.

À l'issue de cette affectation, le report à nouveau sera créditeur à hauteur de 141 k€ et les capitaux propres s'élèveront à 461249 k€.

INDICATION DES CHANGEMENTS DE MÉTHODE DE PRÉSENTATION ET/OU D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 que nous soumettons à votre approbation ont été établis en conformité avec les dispositions du code de commerce et du règlement ANC 2022-06 et des règlements suivants en vigueur :

Conformément au règlement ANC n° 2022-06, homologué le 30 décembre 2023 et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025, les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été établis selon les nouvelles dispositions du Plan comptable général.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement selon les nouvelles règles.

Ce règlement modifie notamment la définition du résultat exceptionnel et supprime la technique des transferts de charges. En conséquence, certaines opérations antérieurement présentées en résultat exceptionnel ou en transferts de charges sont désormais classées en résultat d'exploitation lorsqu'elles relèvent de l'activité courante de la Société, notamment les cessions d'immobilisations et certains produits et charges de gestion.

RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

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

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 2025.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

Conformément aux articles D. 441-4 et L. 441-6-1 du code de commerce, nous vous informons qu'à la clôture de l'exercice 2025, les dettes fournisseurs et clients échues se présentent comme suit.

Article D. 441 I.-1°: Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							Article D. 441 I.-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 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	a. Non échu	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)

(A) Tranches de retard de paiement

Nombre de factures concernées	35						229	0						121
Montant total des factures concernées (HT)	162986	562178	1913251	(1930)	4458	29820	2507776	-	11193	590427	37418	(88586)	(911711)	-361260
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	2,02 %	6,96 %	23,70 %	-0,02 %	0,06 %	0,37 %								
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice							0,00 %	0,03 %	1,49 %	0,09 %	-0,22 %	-2,31 %	-0,91 %	

(B) Factures exclues dues (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues	0					0						
Montant total des factures exclues	0					0						

(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)

Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels: entre 0 et 60 jours selon accords						Délais contractuels: entre 0 et 30 jours selon accords						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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 7 mai 2026

La Présidente, Katelle LE GUILLOU

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'K' followed by a long horizontal stroke.



4-6 rue Pasteur, Metz @ Vivest



**Foncière de
Transformation Immobilière** 
Groupe ActionLogement

21 quai d'Austerlitz
75013 Paris

www.fti-fonciere.fr



ActionLogement 
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE