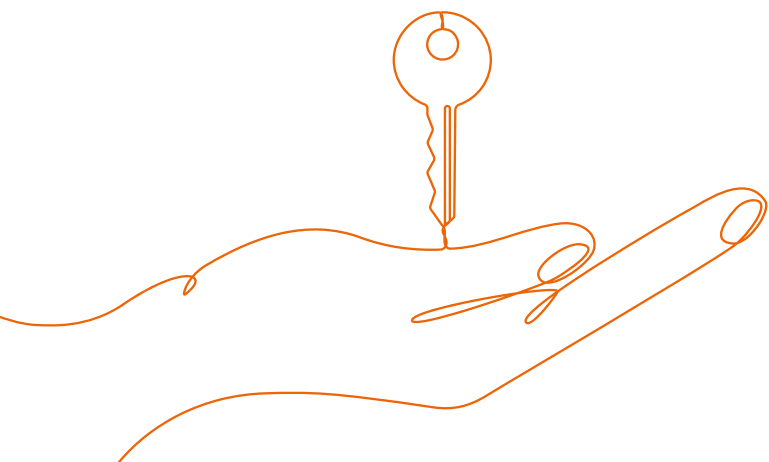




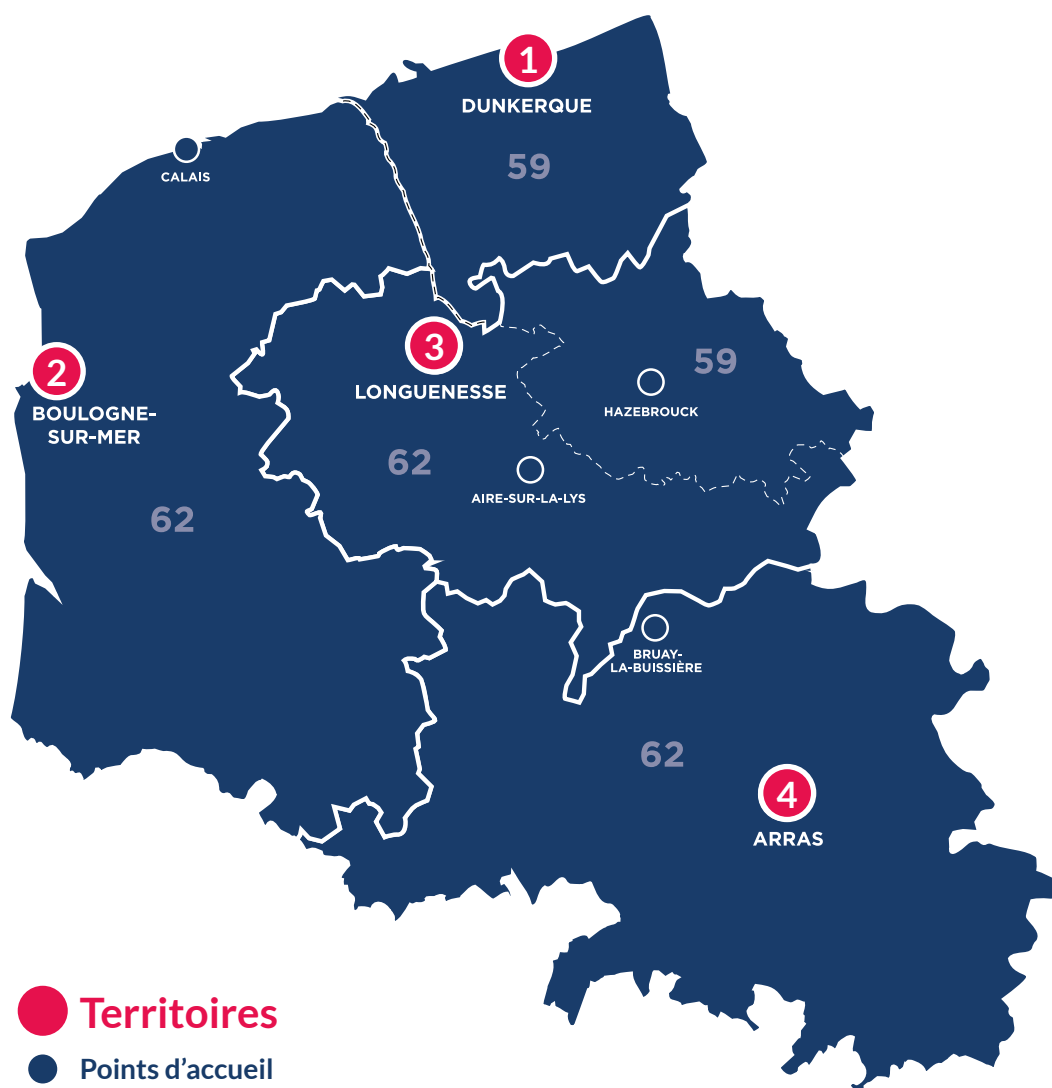
2024

Rapport d'activité



Flandre Opale Accession 
Groupe ActionLogement

Territoire d'intervention



Sommaire

Le mot de l'actionnaire	4
Édito	5
Les chiffres clés 2024	6
Programmes immobiliers	7
Accompagner l'accession à la propriété	8
Les profils clients	10



Frédéric CARRE

Président du Conseil d'Administration
d'Action Logement Immobilier

Mot de l'actionnaire

En 2024, notre engagement est resté total pour relever les défis du logement et de l'emploi, dans un environnement en constante évolution. Face à une crise du logement qui continue de s'intensifier, nous avons renforcé nos actions pour accompagner les salariés et soutenir le développement des territoires, tout en répondant aux défis climatiques et sociaux. Le contexte économique et social demeure particulièrement contraignant : une inflation persistante, des taux d'intérêt élevés et une raréfaction des financements impactent lourdement le secteur du logement. Dans ce cadre, nos filiales immobilières se sont mobilisées avec détermination pour maintenir un haut niveau de production et de réhabilitation de logements, en ligne avec les besoins des territoires et des bassins d'emploi. En 2024, ce sont plus de **44 000 nouveaux logements abordables** qui ont été lancés, confirmant une nouvelle fois notre rôle majeur dans l'effort collectif national.

Un rôle clé pour atténuer la crise du logement

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

Accélérer la transition énergétique et sociale

En 2024, nous avons amplifié nos efforts pour répondre à l'urgence climatique et améliorer le cadre de vie des locataires. La rénovation énergétique de notre parc a franchi un cap décisif, avec un volume record d'investissements dédiés à la décarbonation et à l'amélioration des performances énergétiques de plus de 42 000 logements, en hausse de 6,3 % par rapport à 2023. Ces actions contribuent à réduire significativement **nos émissions de gaz à effet de serre**.

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

Préparer l'avenir face aux défis financiers

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

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

édito

Marc LEROY
Président du Conseil
d'Administration



**Christophe
VANHERSEL**
Directeur Général



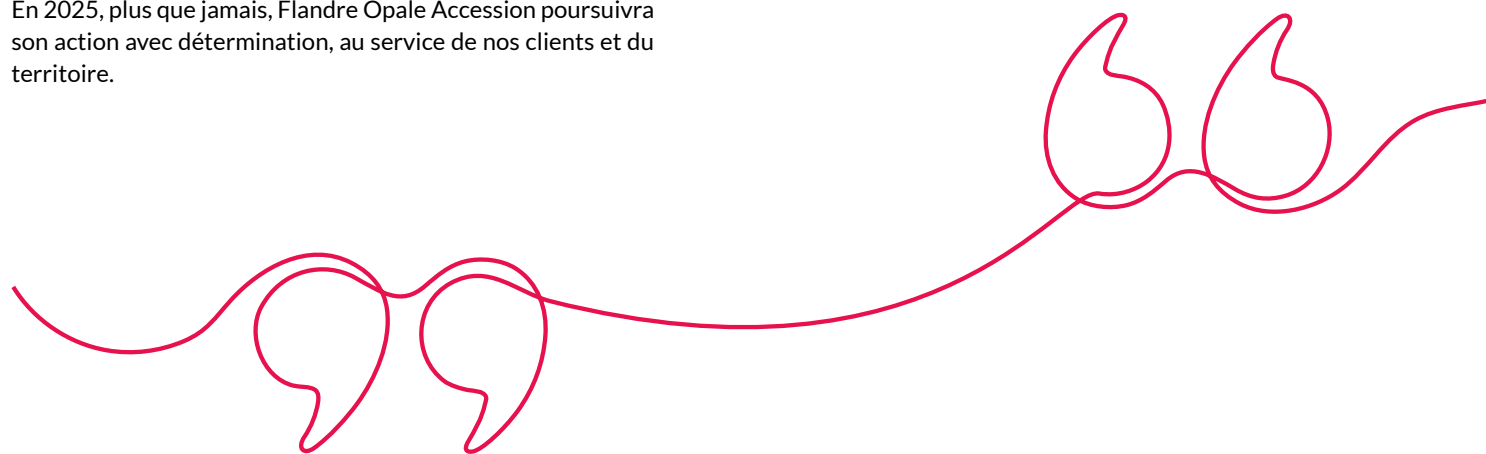
L'année 2024 a une nouvelle fois mis à l'épreuve notre capacité d'adaptation, dans un contexte économique toujours incertain. Hausse des taux d'intérêt, inflation persistante, durcissement des conditions d'accès au crédit : autant de défis qui ont pesé sur le parcours résidentiel des ménages, en particulier des primo-accédants.

Dans ce contexte exigeant, Flandre Opale Accession a su maintenir le cap. Que ce soit à travers la vente de logements neufs, de logements anciens, ou encore de terrains, nous avons pu accompagner des familles dans leur parcours d'achat et participer à la dynamisation du territoire.

En 2024, ce sont 200 ventes qui ont été actées grâce à des programmes conjuguant qualité architecturale, performance énergétique et prix maîtrisés. Pour continuer de permettre au plus grand nombre de devenir propriétaire, nous activons de nouveaux leviers comme la mise en place d'un OFS (Organisme de Foncier Solidaire) et le déploiement de nos premières opérations en BRS (Bail Réel Solidaire) qui verront le jour en 2025.

2024 aura été une année de résistance mais aussi de réussites, rendues possibles grâce à l'engagement des collaborateurs, la fidélité de nos partenaires et la confiance des ménages.

En 2025, plus que jamais, Flandre Opale Accession poursuivra son action avec détermination, au service de nos clients et du territoire.



Chiffres clés

84,4 % de taux de satisfaction client

118 ventes dans l'ancien
dont 55 % à l'ONV*

98 ventes de logements neufs et terrains

60 logements livrés

* L'ONV (Opérateur National des ventes) est un organisme dédié à l'achat en bloc de logements du parc social en vue de leur revente prioritairement aux locataires occupants.

Un acteur reconnu et certifié

Labellisé
LUCIE 26000



Certifié
ISO 9001



Certifié
NF Habitat HQE



Programmes immobiliers



Beaumetz-lès-Loges
16 logements individuels

136
ordres de service
logements et lotissements

60
logements livrés



Campigneulles-les-Petites
16 logements individuels

174
logements
en chantier

Leffrinckoucke
11 logements collectifs



Warhem
4 logements individuels

Accompagner l'accession

Flandre Opale Accession, marque commerciale de Flandre Opale Habitat, se donne pour ambition de permettre au plus grand nombre de devenir propriétaire. Faciliter l'accession à la propriété passe par la diversité et l'adaptabilité des solutions logements proposées. En fluidifiant le parcours résidentiel, Flandre Opale Accession accompagne les ménages dans leur projet d'accession à la propriété, en proposant une offre encadrée, sécurisée et adaptée aux capacités du foyer.

Une offre de produits encadrée et sécurisée

La vente de patrimoine

Chaque année, Flandre Opale Accession vend une partie du parc immobilier Flandre Opale Habitat, dans le cadre défini par la réglementation relative à la vente HLM. Ces ventes permettent aux locataires ou à d'autres ménages éligibles d'acquérir un bien à un coût inférieur à celui du marché, dans un cadre sécurisé, tout en favorisant la mixité sociale et le développement de l'ancrage résidentiel.

La location-accession (PSLA)

Le Prêt Social Location-Accession permet à un ménage d'occuper un logement en tant que locataire-accédant avant d'en devenir propriétaire. Ce dispositif prévoit des conditions avantageuses (TVA réduite, exonération de taxe foncière temporaire, sécurisation en cas d'accident de la vie) et permet une montée en propriété progressive.

L'accession sociale

Flandre Opale Accession développe des programmes neufs en accession sociale, en TVA réduite, destinés aux ménages éligibles. Avec ce dispositif, le client achète son logement neuf sur plan, labellisé par les dernières normes de construction, à prix maîtrisé.

La vente de terrains à bâtir

Dans une volonté de favoriser l'accession individuelle, Flandre Opale Accession propose des terrains constructibles, vendus libres de constructeur. Cette formule permet aux accédants de concevoir un projet sur mesure.

Prochainement : Le Bail Réel Solidaire (BRS)

Flandre Opale Accession est en marche pour obtenir l'agrément OFS (Organisme Foncier Solidaire) afin de proposer les biens à vendre en BRS. En dissociant le foncier du bâti, le BRS permet à l'acquéreur de devenir propriétaire d'un logement, tout en restant locataire du terrain, ce qui réduit significativement le coût d'achat.

Les conseils en financement

Afin d'optimiser le projet d'acquisition, Action Logement Service, partenaire incontournable de Flandre Opale Accession, propose gratuitement une analyse financière complète, une étude de la capacité d'emprunt et la recherche des financements les plus adaptés aux projets des ménages

Les garanties et la qualité de service

L'accession sociale à la propriété offre 3 garanties essentielles visant à sécuriser l'acheteur : la garantie de rachat, la garantie de relogement et la garantie de revente.

En parallèle, Flandre Opale Accession se fait fort de tenir 9 engagements en faveur de ses clients notamment en assurant un logement de qualité, un accompagnement personnalisé ou encore une information partagée tout au long du projet d'achat.

à la propriété

63
ventes HLM

55
ventes à L'ONV

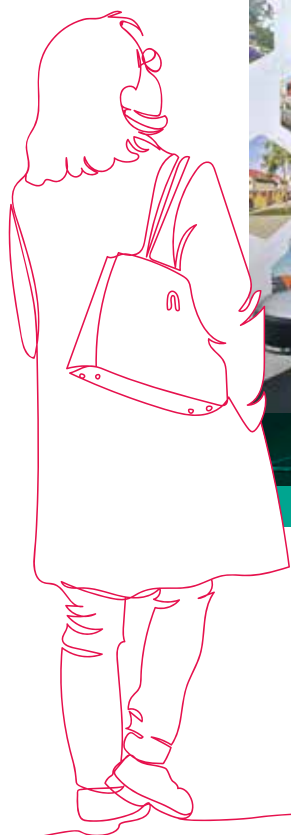
81
ventes de logements neufs

17
lots libres vendus

Les actions commerciales

Afin de dynamiser la prospection, renforcer la visibilité de l'offre et créer un lien de confiance avec les clients potentiels Flandre Opale Accession met en place de nombreuses actions commerciales.

- **Les salons et portes ouvertes** qui offrent l'opportunité de rencontrer un large public ciblé et de valoriser nos projets auprès d'acquéreurs en recherche active.
- **Le chèque parrainage** encourage nos clients satisfaits à recommander nos services, créant ainsi un bouche-à-oreille positif.
- **les partenariats avec Leroy Merlin et Cuisinella** permettent d'apporter une réelle valeur ajoutée aux acquéreurs en leur proposant des avantages concrets pour l'aménagement ou la personnalisation de leur futur logement.



Flandre Opale Accession
est présent au salon de
l'Habitat de Dunkerque

retrouvez

tous nos biens
à vendre :



Pot de l'amitié
à Esquelbecq

Les profils clients

POUR LA VENTE HLM

PAR TRANCHE D'ÂGES

- < 30 ans : **24 %**
- 31 - 40 ans : **30 %**
- 41 - 50 ans : **18 %**
- 51 - 60 ans : **18 %**
- 61 ans et + : **10 %**



PAR REVENU MOYEN MENSUEL

- < 1 500 € : **10 %**
- 1 501 à 2 000 € : **35 %**
- 2 001 à 2 500 € : **28 %**
- 2 501 à 3 000 € : **11 %**
- > 3 001 € : **16 %**



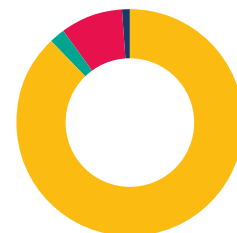
PAR SITUATION FAMILIALE

- Célibataire : **30 %**
- Couple : **27 %**
- Marié : **27 %**
- Séparé : **14 %**
- Veuf(ve) : **2 %**



PAR CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE

- Salariés : **88 %**
- Fonctionnaires : **2 %**
- Retraités : **9 %**
- Sans emploi : **1 %**



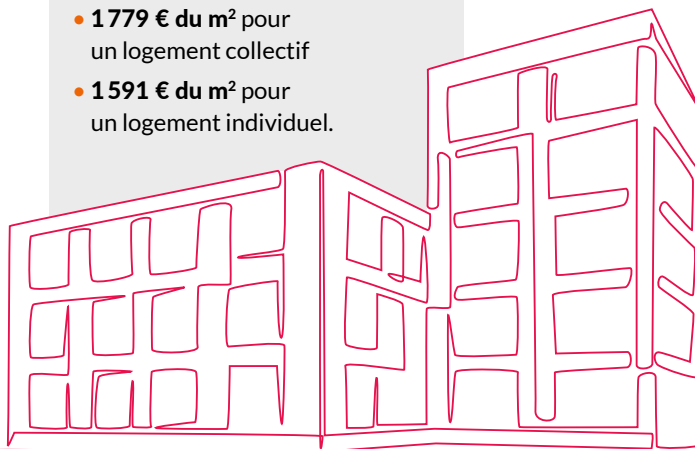
PAR STATUT

- Locataires occupants : **12 %**
- Locataires autre bailleur : **17 %**
- Locataires FOH : **11 %**
- Descendants locataires : **8 %**
- Tiers : **52 %**



À titre d'exemple en 2024, nos prix, en vente HLM, sur la Communauté Urbaine de Dunkerque sont de :

- **1 779 € du m²** pour un logement collectif
- **1 591 € du m²** pour un logement individuel.





POUR LA VENTE DANS LE NEUF

PAR TRANCHE D'ÂGES

- < 30 ans : **28 %**
- 31 - 40 ans : **32 %**
- 41 - 50 ans : **12 %**
- 51 - 60 ans : **18 %**
- 61 ans et + : **10 %**



PAR REVENU MOYEN MENSUEL

- < 1 500 € : **12 %**
- 1 501 à 2 000 € : **26 %**
- 2 001 à 2 500 € : **20 %**
- 2 501 à 3 000 € : **24 %**
- > 3 001 € : **18 %**



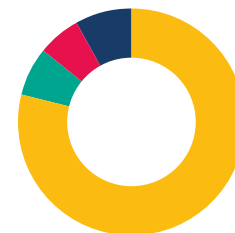
PAR SITUATION FAMILIALE

- Célibataire : **26 %**
- Couple : **38 %**
- Marié : **24 %**
- Séparé : **8 %**
- Veuf(ve) : **4 %**



PAR CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE

- Salariés : **79 %**
- Professions intermédiaires : **7 %**
- Fonctionnaires : **6 %**
- Retraités : **8 %**



À titre d'exemple en 2024, nos prix de vente dans le neuf, sur la Communauté d'Agglomération du Boulonnais sont de :

- **2050 € du m²** pour un logement collectif
- **2053 € du m²** pour un logement individuel.

PAR COMPOSITION FAMILIALE

- 1 personne : **19 %**
- 2 personnes : **48 %**
- 3 personnes : **21 %**
- 4 personnes : **9 %**
- 5 personnes : **3 %**



Flandre Opale Accession^{AL}

Groupe ActionLogement



BOULOGNE-SUR-MER

56 rue Ferdinand Buisson
62200 Boulogne-sur-Mer
03 28 61 59 62

www.flandreopalehabitat.fr

