



# En action pour le logement

Décembre 2022

BRETAGNE

## Édito

Dans tous les territoires, Action Logement déploie son activité au service du logement abordable et durable. Pour l'ensemble des acteurs du secteur, l'année 2022 a été complexe : difficultés d'approvisionnement en matériaux, ralentissement de la production et, en lien avec les tensions internationales, développement d'une tendance inflationniste avec pour corollaire l'augmentation des charges d'énergie. Notre Groupe paritaire, en responsabilité, a fait le choix de se mobiliser pour maintenir l'effort de construction, pour accélérer les réhabilitations et pour accompagner les ménages locataires de son parc. Au rendez-vous de ses engagements, déterminé à être moteur du secteur pour la décarbonation et la transition énergétique, Action Logement a élaboré un plan d'action en 8 axes que vous découvrirez en page 4 de cette lettre : il comporte des mesures à effets immédiats qui permettront à nos structures de baisser de 10 % leur consommation énergétique et de réduire de 55 % à l'horizon 2030 leur empreinte carbone. C'est un effort exceptionnel, un investissement de 70 milliards d'euros, qui permettra de répondre utilement et efficacement au défi de notre temps et qui accompagnera massivement les territoires dans ce « chantier du siècle ». Avec ce plan, les Partenaires sociaux témoignent de leur engagement citoyen au service d'un habitat durable, respectueux de la planète. ●



**Bruno Arcadipane,**  
Président d'Action Logement Groupe



**Philippe Lengrand,**  
Vice-président d'Action Logement Groupe

## La RSE au cœur de la convention régionale 2022



**Jean-Yves Carillet (MEDEF)**  
Président du Comité régional Action Logement

Parce que le Groupe s'appuie sur les acteurs des territoires pour construire des solutions adaptées à la diversité des besoins locaux, chaque année, la convention régionale est un moment clé pour Action Logement en Bretagne. L'occasion de partager le bilan de l'année écoulée, d'imaginer comment faire toujours plus et mieux, pour relever, ensemble, les défis du logement abordable et durable, au service du pouvoir d'achat des salariés et de l'attractivité des territoires.



**Catherine Tanvet (CFE-CGC)**  
Vice-présidente du Comité régional Action Logement

Le 13 octobre dernier, à la Maison des Associations de Rennes (35), Action Logement a réuni environ 90 personnes, représentants d'entreprises, partenaires bailleurs et élus locaux. Un événement marqué par un fil rouge, la présentation de la stratégie RSE du Groupe et l'illustration de sa mise en œuvre en Bretagne : « *Le développement durable au service de l'utilité sociale et la stratégie 2030 d'Action Logement* ».

Les échanges ont notamment bénéficié de l'intervention de Damien Deville, géographe, anthropologue et chercheur au CNRS, sur le thème « *Faire de chaque quartier, de chaque village, une terre de relations* », ainsi que de nombreux témoignages dans le cadre de deux tables rondes : « *Agir pour la qualité de vie et la cohésion sociale en milieu urbain* », « *Innover pour répondre aux besoins des territoires* ». ●

À Chavagne, le 9 septembre, démarrage de la construction de la résidence Démé'terre (Espacil Habitat).



À Brest, la future résidence Vert Marine (Espacil Accession).



À Cesson-Sévigné, Espacil Accession a lancé en 2022 la commercialisation de la résidence Casablanca.



À Saint-Malo, La Rance poursuit la rénovation de la résidence du Trieux.



Dans le cadre d'Action Cœur de Ville, opération de rénovation portée par La Rance à Saint-Malo.



Opération d'acquisition-amélioration pour transformer le foyer Maupertuis, à Saint-Malo.



## RELEVER LE DÉFI DU LOGEMENT ABORDABLE ET DURABLE

Dans un contexte où les demandes de logement social explosent dans certains territoires, où l'acte de construire devient de plus en plus complexe, et où la paupérisation des locataires est grandissante, Action Logement amplifie son engagement pour augmenter sa puissance de production et son niveau d'exigence en matière de qualité, de sobriété et de performance énergétique. Pour répondre avec pertinence aux besoins des territoires de Bretagne dans leurs diversités, et contribuer ainsi à leur développement et à leur attractivité, les différentes entités du Groupe implantées dans la région construisent, réhabilitent et financent une offre nouvelle de logements abordables, de haute qualité technique, architecturale et environnementale. Retour sur quelques opérations en cours ou tout juste livrées.

### L'INNOVATION AU SERVICE DE L'EFFICIENCE ENVIRONNEMENTALE

Pour Action Logement, la qualité est la priorité dans l'acte de construire, et l'innovation nécessaire pour imaginer de nouveaux procédés, de nouvelles fonctionnalités, et renforcer les performances écologiques des bâtiments au bénéfice des habitants et de l'environnement. À Chavagne, à 12 kilomètres de Rennes (35), la résidence Démé'terre d'Espacil Habitat illustre cette exigence. La construction qui a démarré en juin utilise la terre crue, matériau biosourcé, labellisé Passiv'Haus, et aux qualités multiples (isolation phonique optimale, inertie thermique, régulation du taux d'humidité...). La labellisation passive garantit aux habitants un confort intérieur total et des dépenses énergétiques quasi inexistantes.

### UNE OFFRE RENFORCÉE POUR L'ACCESSION ABORDABLE

Pour accompagner l'évolution des besoins en matière d'accès à la propriété, marqueur fort de la demande de logements en Bretagne, Espacil Accession a développé son activité dans le Finistère en 2022. À Brest, Guipavas, Clohars-Carnoët ou Bénodet, territoires jusqu'alors préservés de la pression immobilière, la coopérative HLM a commercialisé 131 logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA) et en accession coopérative, afin d'aider les salariés aux revenus modestes à devenir propriétaires. Sur la métropole rennaise, Espacil développe un dispositif novateur et anti-spéculatif, offrant la possibilité de devenir propriétaire à un prix attractif en dissociant le terrain du bâti: le Bail réel solidaire. En 2022, ce sont déjà 53 logements neufs livrés en BRS à Rennes, Saint-Jacques-de-la-Lande et Bruz, 71 commercialisés à Cesson-Sévigné, et les premiers commercialisés en BRS dans l'ancien au sein de la résidence Le Talcy à Rennes.

### SURÉLEVER POUR PRÉSERVER LE FONCIER

La réhabilitation du bâti existant permet d'en améliorer la qualité et le confort, d'optimiser la performance énergétique des habitations et de participer à la diminution des gaz à effet de serre. Vaste ensemble de 405 logements situé à Saint-Malo (35), la résidence du Trieux bénéficie d'une opération de rénovation urbaine portée par La Rance, qui a réceptionné cet automne 20 logements locatifs en surélévation. Parce que la préservation du foncier s'avère primordiale et que les besoins en logements sont toujours plus importants, cette solution offre une alternative à la déconstruction-reconstruction tout en renforçant la qualité d'usage des immeubles existants. Avec une construction en ossature bois afin d'intégrer une logique bas-carbone, de raccourcir les délais de construction et de garantir un chantier à faibles nuisances, ce projet permet aussi de remodeler une architecture des années 1970 typique des grands ensembles.

### TRANSFORMATION D'USAGE EN HYPERCENTRE

Réhabiliter d'anciens bâtiments vacants, parfois en changeant leur usage, pour créer une offre nouvelle de logements abordables, adaptés aux normes actuelles de performance énergétique et de confort, et pour contribuer à l'implantation d'activités économiques en pied d'immeubles, permet de reconquérir le cœur historique de villes de taille moyenne. Mobilisé en faveur de cet enjeu majeur dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville, financé par Action Logement Services à hauteur de 1,5 milliard d'euros sur la période 2018-2022, le Groupe intervient notamment en Bretagne. À Saint-Malo intra-muros, Action Logement Services soutient le projet d'Emeraude Habitation de réhabiliter et transformer la résidence Maupertuis: l'ancien foyer pour personnes âgées regroupe désormais 27 logements locatifs sociaux et une maison médicale. Pour préserver ce patrimoine local, un travail préalable a été mené avec l'Architecte des Bâtiments de France. Une autre opération Action Cœur de Ville,

dans le quartier de Paramé, va être réceptionnée cet hiver par La Rance. Cette offre nouvelle de 11 logements, en lieu et place d'un immeuble privé frappé d'un arrêté de péril, apporte densité et continuité de bâti à la rue des 6 Frères Ruellan. Après cette première phase d'intervention qui concerne 18 bâtiments, Saint-Malo devrait bénéficier de 18 nouvelles opérations: Action Logement Services va signer une convention cadre avec la Ville et l'Agglomération.

### Pouvoir d'achat

### MOBILISÉS POUR LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Au-delà des opérations de construction et de réhabilitation qui favorisent la performance énergétique des bâtiments, des actions sont menées par les filiales immobilières du Groupe pour contribuer à réduire les consommations d'énergie et préserver le pouvoir d'achat des locataires. Espacil Habitat, par exemple, a lancé en 2022 une campagne d'effacement de consommation électrique avec l'entreprise Voltalis. Dans 3 000 logements, des boîtiers ont été installés sur les radiateurs et les ballons d'eau chaude électriques pour effectuer des microcoupures de quelques minutes, non perceptibles pour l'usager. L'économie est notable. En outre, l'ESH transmet à ses locataires des éco-guides présentant les gestes simples à adopter au quotidien pour réduire leurs factures.

**40 gestes simples pour réduire vos factures d'eau et d'énergie**

- Pour consommer moins d'eau
- Pour consommer moins d'énergie
- Pour la qualité de l'air
- Pour limiter le bruit
- Pour valoriser vos déchets

### Satisfaction locataire

Selon une enquête de satisfaction menée auprès de locataires du parc locatif social\* du Groupe, avec l'institut Ensome, entre septembre 2021 et mars 2022: **85 %** des nouveaux entrants sont globalement satisfaits de leur logement, et **89 %** de leur bailleur. Quant aux locataires en place depuis au moins un an, **77 %** soulignent la qualité de vie dans leur quartier, **79 %** jugent satisfaisant le rapport qualité/prix de leur logement, et **83 %** apprécient la qualité des échanges avec l'équipe de proximité.

\*logements familiaux

**La parole à...**

**Arnaud et Fleur**  
locataires Espacil Habitat à Vitré (35)

Nous louons depuis janvier une maison neuve de 70 m<sup>2</sup> dans la résidence Les Jardins de Villaudin, gérée par Espacil Habitat. Nous y sommes très heureux, le logement est nickel, c'est très tranquille et nous profitons bien du jardin. En plus, nous mettons seulement 8 minutes en voiture pour aller travailler, je suis conducteur de ligne de production dans l'agroalimentaire à la SVA Jean Rozé, et Fleur est infirmière à l'hôpital de Vitré. Question budget aussi, ça change de Paris, où nous n'avions que 23 m<sup>2</sup>. C'était vraiment trop petit et nous avons dû quitter la capitale avant la naissance de notre fils. Nous avons choisi la Bretagne où nous avons des attaches familiales. Nous avons constitué notre dossier de demande de logement grâce à mon entreprise qui m'a orienté vers la plateforme d'Action Logement, ALIn.fr. Ensuite, c'est allé très vite, notre recherche a duré quatre mois. Notre interlocutrice Espacil Habitat a contribué à faciliter notre installation qui s'est très bien passée.

# NOTRE PLAN D'ACTION POUR LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET LA DÉCARBONATION

**Avec un parc de plus d'un million de logements abordables, le Groupe paritaire fait le choix d'être exemplaire en matière de développement durable et de transition énergétique. Par sa capacité à construire des logements de qualité abordables, sa mobilisation en faveur d'une action volontariste en matière de rénovation bâtementaire, et sa détermination à activer toutes les solutions innovantes dans des délais raccourcis, Action Logement met en place un panel de dispositifs de court, moyen et long termes, avec un objectif partagé par toutes ses structures, l'efficacité.**

Aujourd'hui, Action Logement représente :

- 1,1 % du bilan carbone national
- 1,5 % de la consommation nationale de gaz
- 0,57 % de la consommation nationale électrique

**En cohérence avec sa stratégie RSE, le Groupe a établi un "Plan pour les économies d'énergie et la décarbonation", qu'il a présenté le 29 novembre dernier à l'occasion de sa Convention annuelle. Il est organisé autour de 8 axes et de 20 engagements. L'objectif est d'atteindre moins 55 % d'émissions carbone en 2030, et de tendre vers la neutralité carbone à l'horizon 2040.**

## 20 ENGAGEMENTS AUTOUR DE 8 AXES D'INTERVENTION

### AXE 1. Amplifier les réhabilitations pour décarboner le parc et améliorer la qualité des logements

- **Engagement n° 1:** 100 % des logements du parc d'Action Logement a minima à étiquette C en 2030.
- **Engagement n° 2:** Atteindre dès 2023 le niveau BBC Rénovation (étiquette B) pour 33 % des réhabilitations en métropole.
- **Engagement n° 3:** Une autonomie énergétique pour tout notre parc en Outre-mer à l'horizon 2030.

### AXE 2. Vers un bouquet énergétique décarboné et moins cher

- **Engagement n° 4:** Privilégier le raccordement aux réseaux de chaleur décarbonés.
- **Engagement n° 5:** Déployer des solutions innovantes de décarbonation en géothermie semi-profonde et en autoconsommation collective.

### AXE 3. Décarboner la construction

- **Engagement n° 6:** Construire des logements bas-carbone, en avance sur les exigences de la réglementation. En 2022, 10 % de la production immobilière neuve des filiales du Groupe, et 24 % de la production en maîtrise d'ouvrage directe atteindront les standards réglementaires environnementaux prévus pour 2025. Pour 2023, 35 % de la production neuve des filiales du Groupe devra atteindre les standards réglementaires

environnementaux prévus pour 2025. Cette part sera de 50 % en 2024. Sur les années 2025, 2026 et 2027, 15 %, 35 % et 50 % de la production neuve correspondront aux standards bas-carbone prévus pour 2028.

- **Engagement n° 7:** Favoriser l'économie circulaire, les filières locales et les matériaux issus du réemploi, et jouer un rôle de laboratoire d'expérimentations.
- **Engagement n° 8:** Privilégier l'utilisation de matériaux stockeurs de carbone dans les constructions neuves.

### AXE 4. Agir sur les usages pour économiser l'énergie

- **Engagement n° 9:** Mieux maîtriser les consommations d'énergie en s'appuyant sur les techniques innovantes. En 2022, le parc d'1 million de logements consomme 9,7 TWh. En 2024, moins 10 % de consommations grâce à de nouvelles pratiques en matière de chauffage.
- **Engagement n° 10:** Développer de nouvelles pratiques de consommation.
- **Engagement n° 11:** Développer l'information aux locataires sur les écogestes.

### AXE 5. Agir pour la sobriété foncière

- **Engagement n° 12:** Reconstruire la ville sur la ville, grâce notamment au programme national Action Cœur de Ville, au dispositif Digneo, et aux activités de la Foncière de Transformation Immobilière.
- **Engagement n° 13:** Transformer les friches.

### AXE 6. Stocker le carbone et développer la biodiversité

- **Engagement n° 14:** Accélérer la plantation de micro-forêts urbaines.
- **Engagement n° 15:** Renaturer nos résidences.

### AXE 7. Encourager et accompagner tous les acteurs

- **Engagement n° 16:** Participer à l'organisation de filières bas-carbone régionales.
- **Engagement n° 17:** Accompagner des locataires fragilisés par la hausse des prix de l'énergie.

### AXE 8. Suivre et communiquer

- **Engagement n° 18:** Mesurer les emplois créés localement.
- **Engagement n° 19:** Mesurer les montants en équivalent de tonnes carbone évitées pour tous nos marchés.
- **Engagement n° 20:** Agir sur la gestion de nos bâtiments d'entreprise pour être un Groupe exemplaire.

Retrouvez l'intégralité du plan sur :

<https://groupe.actionlogement.fr/action-logement-presente-son-plan-pour-la-decarbonation>