



# En action pour le logement

Décembre 2022

CENTRE-VAL DE LOIRE

## 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



**Dominique Dhenne (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 Centre-Val de Loire. L'occasion de partager le bilan de l'année écoulée et 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 de la région.



**Yves Clément (CFTC)**  
Vice-président du Comité régional Action Logement

Le 17 novembre dernier, au Jeu de Paume à Blois (41), Action Logement a réuni plus de 130 acteurs du logement et de l'emploi, 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 Centre-Val de Loire.

Les échanges ont notamment bénéficié de l'intervention de sensibilisation de Virginie Raisson-Victor, géopolitologue française, sur le thème « *Logement : paramètres d'une mutation sociétale et climatique* ». De nombreux témoignages et retours d'expériences ont alimenté et enrichi les deux tables rondes : « *Contribuer à la vitalité des territoires* », « *Participer à la transition écologique en montrant la voie de l'habitat bas carbone et circulaire* ». ●

Le 9 mai 2022, la construction de 50 logements dans la ZAC Coligny à Orléans (3F Centre Val de Loire).



À Saint-Jean-de-la-Ruelle, le projet de 27 maisons conçues en matériaux biosourcés (Valloire Habitat).



La résidence Les Gémeaux, après les travaux de réhabilitation, bénéficie d'une étiquette énergétique B (Valloire Habitat).



À Chartres, la nouvelle résidence Courtille pour jeunes actifs (3F Centre Val de Loire).



À Châteauroux, le programme Action Cœur de Ville a permis de créer 12 logements pour jeunes actifs.



À Romorantin-Lanthenay, une offre nouvelle de 4 logements a été créée au-dessus de La Poste (3F Centre Val de Loire).



## 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 du Centre-Val de Loire 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.

### INNOVATION ET EFFICACITÉ ENVIRONNEMENTALE

Pour Action Logement, la qualité est la priorité dans l'acte de construire, et l'innovation nécessaire pour imaginer de nouveaux procédés et de nouvelles fonctionnalités, et renforcer les performances écologiques des bâtiments au bénéfice des habitants et de l'environnement. Saluée par le Prix de l'innovation du logement social d'Orléans Métropole, l'opération de 50 appartements portée par **3F Centre Val de Loire** dans la ZAC de Coligny, en cours de construction, illustre cette exigence: une conception selon le procédé BIM, des solutions connectées permettant de superviser les installations techniques, une maîtrise des consommations énergétiques, une faible empreinte carbone pendant le chantier et la durée de vie du bâtiment, un label E + C-, et un niveau RT 2012 - 20 %, pour une efficacité environnementale optimale. Un accompagnement des locataires à l'usage de ces technologies est prévu au moment de la livraison, au deuxième trimestre 2023.

Au premier trimestre, un autre lauréat du Prix de l'innovation du logement social d'Orléans Métropole, **Valloire Habitat\***, livrera une opération innovante dans l'écoquartier Alleville à Saint-Jean-de-la-Ruelle (45): le Clos du Petit Bois, 27 maisons individuelles en location intermédiaire conçues en matériaux biosourcés. Bénéficiant d'une ossature bois et recouvertes d'un bardage bois, pour une isolation thermique et une étanchéité renforcées, les logements sont équipés de panneaux photovoltaïques et d'un système de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire par chaudière gaz à condensation. Le programme bénéficie de la certification BEE + et du label RT 2012 - 10 %.

Également à Orléans, dans le quartier des Blossières, **Valloire Habitat** achevait en mai la réhabilitation en site occupé de la résidence Les Gémeaux, 96 logements collectifs sociaux

répartis en 3 bâtiments. Les gains de cette opération pour les locataires sont principalement énergétiques, avec un passage d'une étiquette D à B, une amélioration du confort thermique et une réduction des charges liées au chauffage: isolation thermique par l'extérieur, remplacement des menuiseries des logements et des parties communes...

### UNE OFFRE VERTUEUSE POUR LES VILLES MOYENNES

Menées dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, les deux opérations inaugurées à Chartres (28) et Châteauroux (36), les 8 et 2 septembre derniers, sont doublement vertueuses: d'une part, des loyers abordables qui apportent des réponses concrètes aux difficultés rencontrées par les moins de 30 ans pour se loger, d'autre part, un projet sobre en foncier, contribuant à la lutte contre l'artificialisation des sols. À Chartres, la résidence Courtille pour jeunes actifs propose 53 logements et un espace de coworking. Réalisée en lieu et place de l'ancienne piscine municipale, l'opération portée par **3F Centre Val de Loire** a bénéficié d'un financement d'**Action Logement Services** de près de 1,5 million d'euros, sur un montant total de près de 5 millions d'euros. À Châteauroux, c'est l'ancienne école Pigier qui a laissé place à 12 logements meublés pour jeunes actifs et salariés en mobilité, répondant ainsi à une forte demande de la Ville. Coût de l'opération menée par la SCI La Vicado: 1,1 million d'euros, dont 560 000 euros de participation financière d'**Action Logement Services**.

Dans un quartier historique de Romorantin-Lanthenay (41) offrant un accès direct aux commerces de proximité, aux transports et aux bords de la Sauldre, **3F Centre Val de Loire** a livré en juillet un programme d'acquisition-amélioration au-dessus de La Poste: une transformation d'usage qui a permis de créer 4 logements locatifs sociaux de qualité dans le cadre d'Action Cœur de Ville. Avec cette

offre nouvelle qui contribue à l'attractivité de la commune et au développement de l'activité économique locale, tout en valorisant un patrimoine urbain et architectural, cette opération labellisée HPE Rénovation répond pleinement aux enjeux du programme national.

\*lauréat 2022 dans la catégorie Innovation technique pour le programme naO Jardins à Orléans.

### Pouvoir d'achat

#### MOBILISÉS POUR LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Au-delà des opérations de construction bas carbone et de réhabilitation qui favorisent la performance énergétique des bâtiments, des actions sont menées par les filiales immobilières du Groupe auprès des locataires, pour contribuer à réduire les consommations d'énergie et à préserver le pouvoir d'achat. **Valloire Habitat**, par exemple, transmet des conseils pratiques sur des écogestes, par le biais d'une fiche spécifique diffusée dans son livret locataires et dans le numéro d'octobre de sa newsletter « Murs Murs ». Des informations à retrouver également sur l'extranet clients, qui propose en outre des tutos à ceux qui veulent en savoir plus.

**RÉDUIRE SA CONSOMMATION D'ÉNERGIE**

1

C'est bien pour faire des économies et c'est bien pour la planète !

**QUELQUES CONSEILS**

**-- L'éclairage --**

- utiliser de préférence des ampoules "basse consommation" dans les pièces à vivre. Éviter l'éclairage à l'halogène (consommation 100 fois supérieure !).
- éteindre dans les pièces inoccupées.
- ne pas laisser les points de lumière afin de bénéficier au maximum de l'éclairage naturel.

**-- Les appareils -- électroménagers**

- acheter de préférence les appareils classés en catégorie A (très économes).
- ne pas laisser les appareils en veille en cas de non utilisation prolongée.
- limiter les températures des appareils équipés de résistance (lave-linge, etc.).
- éviter les cuissons longues au four micro-onde. Mettre un couvercle sur les casseroles pour faire bouillir l'eau.

**-- Le chauffage --**

- maintenir des températures de 17 à 19° pour les chambres et 19 à 20° pour le salon (degré de plus dans une pièce c'est 7 % de plus sur la facture !).
- ne pas couvrir les radiateurs.
- éviter les chauffages d'appoint individuels, gros consommateurs d'énergie.

**Valloire Habitat**

Groupe ActionLogement

### 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...

**Ousmane Moussa**  
locataire 3F Centre Val de Loire à La Riche (37)

J'ai connu Action Logement par le biais de mon nouvel employeur. Lorsque je cherchais un appartement car j'étais hébergé par des amis, mon employeur m'a dirigé vers la plateforme AL-in.fr et accompagné pour effectuer ma demande de logement. Après une première candidature non retenue, je me suis positionné sur un 57 m<sup>2</sup> près de mon travail, dans la résidence La Riche Prieuré de **3F Centre Val de Loire** à La Riche, dans la métropole tourangelle. J'ai eu une réponse favorable en moins d'un mois. Avant, je vivais à 25 minutes en voiture de mon travail, désormais mon trajet est de 6 minutes. Je travaille de nuit, alors c'est du temps gagné pour mon sommeil ! Récemment locataire, j'ai l'intention de faire une demande d'**AVANCE LOCA-PASS** pour financer mon dépôt de garantie. Un accompagnement précieux !

# 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>