



# En action pour le logement

Décembre 2022

HAUTS-DE-FRANCE

## 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



**Roger Thiriet (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 dans les Hauts-de-France. 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.



**Guillaume Tramcourt (FO)**  
Vice-président du Comité régional Action Logement

Le 25 novembre, à la Maison de Quartier du Faubourg d'Isle à Saint-Quentin (02), en présence de Bruno Arcadipane, Président d'Action Logement Groupe, et de Xavier Bertrand, Président du Conseil régional des Hauts-de-France, Action Logement a réuni plus de 130 acteurs du logement et de l'emploi, représentants d'entreprises, partenaires bailleurs et élus locaux. Un rendez-vous annuel marqué par un fil rouge, la présentation de la stratégie RSE du Groupe et l'illustration de sa mise en œuvre dans la région : « *Le développement durable au service de l'utilité sociale et des dynamiques territoriales* ».

Les échanges ont bénéficié de nombreux témoignages et ont été rythmés par quatre tables rondes : « *Agir pour la qualité de vie et la cohésion sociale* » ; « *Innover pour répondre aux besoins des entreprises et des salariés* » ; « *Contribuer à la vitalité économique des territoires* » ; « *Participer à la transition écologique en montrant la voie de l'habitat bas carbone et circulaire* ». ●

Le 12 septembre, lors de l'inauguration de la résidence Winoc Chocqueel à Tourcoing (3F Notre Logis et Clésence).



À Cambrai, le futur programme d'habitat inclusif construit à partir de containers maritimes recyclés (Clésence).



Au cœur d'Estrée-Blanche, la construction de 23 maisons a démarré fin 2022 (Flandre Opale Habitat).



La résidence Gisompré, à Guise, bénéficie d'une rénovation avec des matériaux biosourcés (Clésence).



À Isbergues, un autre chantier de réhabilitation en matériaux biosourcés se poursuit (Flandre Opale Habitat).



À Arras, cette maison réhabilitée dans le cadre d'Action Cœur de Ville a été inaugurée le 2 décembre.



## 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 des Hauts-de-France 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.

### RECONVERSION DE FRICHES, OPPORTUNITÉ ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Pour développer l'offre de logements en zones tendues, tout en freinant l'artificialisation des sols et en réduisant l'étalement du foncier, les friches industrielles constituent de véritables opportunités. Partenaires des collectivités au service de la dynamisation des territoires, 3F Notre Logis et Clésence s'inscrivent de plus en plus dans des programmes de reconversion de friches souvent idéalement placées en cœur d'agglomération. En investissant un site de 6300 m<sup>2</sup> à Tourcoing (59), la friche industrielle Callens-Verkindere, les 2 filiales du Groupe participent à l'effort de construction dans la ville sans empiéter sur les espaces naturels. Une démarche qui répond à leur mission de construire des logements abordables et écoresponsables en zones tendues, en l'occurrence pour répondre aux besoins de la Métropole Européenne de Lille. Inaugurée en septembre 2022 et livrée en février, 3F Notre Logis et Clésence ont livré 5 programmes à Tourcoing, 4 sont en travaux et 1 à l'étude.

### INNOVER POUR LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET LA DÉCARBONATION

Les filiales immobilières du Groupe sont mobilisées pour une production bas-carbone, avec un objectif d'avance de phase sur la réglementation énergétique actuelle. Pour cela, elles s'appuient notamment sur le déploiement de solutions telles que la construction modulaire, l'utilisation de matériaux biosourcés ou le développement du réemploi. À Cambrai (59) par exemple, Clésence livre en ce mois de décembre une nouvelle résidence accueil coconstruite avec Arpe et qui proposera 15 logements accessibles aux personnes présentant un handicap et accompagnées par l'association. Ces habitats modulaires et sur mesure sont construits à partir de containers maritimes usagés et transformés par Adeli, association qui contribue à la réinsertion professionnelle.

L'exploitation du parc du Groupe représente près de la moitié de l'empreinte carbone de ses activités immobilières. Ces émissions sont attribuées majoritairement au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire. Pour décarboner ces usages, Action Logement privilégie pour la construction neuve le recours aux énergies décarbonées. Ainsi, Flandre Opale Habitat va démarrer début 2023 à Estrée-Blanche (62) la construction de 23 maisons qui bénéficieront d'une chaufferie collective avec pompe à chaleur. Basé sur le principe de l'aquathermie, ce système consiste à utiliser la chaleur de la terre en puisant les eaux souterraines, et à combiner une source d'énergie géothermique avec une pompe à chaleur. Cela permet de produire de l'eau chaude sanitaire, de fournir du chaud en hiver et du froid en été, mais aussi, en échappant à l'évolution des prix du gaz et à sa disponibilité, de réduire les charges des habitants. Cette très haute qualité énergétique des bâtiments est labellisée E + C-.

### OPTIMISATION VERTUEUSE DU BÂTI

La réhabilitation du bâti existant permet d'en améliorer la qualité et le confort, et d'en optimiser la performance énergétique, levier indispensable pour répondre aux enjeux climatiques et lutter contre l'augmentation du prix de l'énergie. À Guise (02), Clésence poursuit la rénovation des 39 logements de la résidence Gisompré, en utilisant des matériaux biosourcés, respectueux de l'environnement, recyclables en fin de vie et naturels: isolants en laine de bois ou en coton recyclé, ardoise naturelle, brique en terre cuite, bois de Mélèze à claire-voie, enduit chaux-chanvre, etc. À la clé: l'amélioration du confort des logements et la réduction des consommations d'énergie avec le passage d'une étiquette énergétique F à C.

De son côté, Flandre Opale Habitat a livré en août son premier chantier de réhabilitation en matériaux biosourcés à Isbergues (62), en optant pour la laine de bois en isolation intérieure pour un impact significatif sur la baisse du

coût de chauffage: les logements passeront d'une étiquette énergétique F à B. Pour la qualité de l'air intérieur, l'ESH a fait le choix de peintures, colles et acryliques écologiques, l'air entrant sera filtré et les logements seront dotés de tuiles solaires Max, une première dans la région.

En participant au programme national Action Cœur de Ville par le financement de 1,5 milliard d'euros sur 2018-2022, Action Logement Services contribue à la reconstitution de logements exemplaires sur le plan énergétique, tout en favorisant la sobriété foncière par la reconstruction de la ville sur la ville. La région des Hauts-de-France est l'une des plus dynamiques, avec un investissement total à fin novembre 2022 de 203 millions d'euros qui bénéficient aux 23 villes du programme, et correspondent à une offre nouvelle de 3 580 logements. Action Logement Services accompagne notamment Arras (62), avec, depuis le début du programme, une offre nouvelle de 126 logements livrés d'ici 2023. La dernière inauguration s'est déroulée le 2 décembre, rue aux Ours: le logement a été attribué à un salarié d'une entreprise locale, la famille va s'installer prochainement.

### Pouvoir d'achat

#### MOBILISÉS POUR LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Au-delà de la réhabilitation énergétique de leur parc, qui favorise la performance énergétique des bâtiments et contribue à réduire les consommations d'énergie, tout en préservant le pouvoir d'achat des locataires, les filiales immobilières du Groupe se mobilisent pour sensibiliser les locataires aux éco-gestes, ces gestes simples qui permettent de réaliser des économies d'énergie. Clésence, par exemple, a transformé à Compiègne (60) un appartement en outil pédagogique, un « Eco'Logis ». Quatre demi-journées par semaine, l'ESH y invite ses locataires pour des animations organisées avec Tandem Immobilier, agence immobilière à vocation sociale (AIVS). Quant aux locataires de Flandre Opale Habitat, ils bénéficient régulièrement d'astuces et de conseils sur les éco-gestes, par emailing ou sur les réseaux sociaux. L'ESH a également mis en place, pour des locataires en situation de fragilité économique et sociale, un accompagnement personnalisé à la maîtrise des consommations énergétiques, en partenariat avec l'association FACE Flandre Maritime. L'initiative a démarré en septembre avec 25 bénéficiaires et a vocation à s'étendre.

### Satisfaction locataire

Selon une enquête de satisfaction menée auprès de locataires du parc locatif social\* du Groupe, avec l'institut Ensonme, 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...

**Fabrice**  
locataire Flandre Opale Habitat à Lille (59)

Auparavant locataire à Calais, j'ai eu besoin de changer de logement afin de me rapprocher de mon lieu de travail, car j'avais 3 heures de transport en commun chaque jour pour aller travailler à Lille. C'était long et épuisant. Après avoir réalisé une demande de logement sur le secteur Nord, j'ai consulté le site internet d'Action Logement Services. J'y ai découvert les offres proposées et notamment la plateforme AL'in.fr, sur laquelle j'ai effectué une demande. Un conseiller m'a contacté et proposé rapidement plusieurs logements à Lille. J'ai tout de suite été intéressé par le logement de Flandre Opale Habitat qui n'a que des avantages. Très bien situé, il est à 4 min à pied de l'école des enfants, à 3 min à pied du métro, et à proximité de mon lieu de travail, ça me change la vie! L'appartement est neuf, la résidence Plein-Sud a 3 ans, elle est entièrement sécurisée, très bien entretenue et le cadre est très agréable. Cerise sur le gâteau, l'appartement est plus grand que mon ancien logement, je gagne une dizaine de mètres carrés. Vous avez rendu une famille heureuse!

# 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>