



En action pour le logement

Décembre 2022

ÎLE-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



Marie-Christine Oghly (MEDEF)
Présidente du Comité régional Action Logement

La RSE au cœur de la convention régionale 2022

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 Île-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.

Le 17 novembre, à la Bibliothèque nationale de France à Paris (75), en présence de Nadia Bouyer, Directrice générale d'Action Logement Groupe, l'édition 2022 a réuni près de 200 acteurs du logement et de l'emploi, élus locaux et partenaires. Erik Orsenna, économiste, romancier et membre de l'Académie française, a apporté son éclairage sur les enjeux « *RSE, Développement Durable, et Logement* ».



Françoise Gaudel (CFDT)
Vice-présidente du Comité régional Action Logement

L'événement a été structuré autour des 5 ambitions de la stratégie RSE du Groupe, fil rouge des échanges et des témoignages. Il a été clôturé par la signature d'une convention de partenariat avec la Société du Grand Paris, visant à développer des projets communs en faveur du logement abordable et durable. ●

À Bièvres, la Villa des Sources, résidence labellisée par Cerqual NF Habitat HQE RT 2012 - 20 % (Seqens).



À Rueil Malmaison, Petraea, une résidence Woodeum de 26 logements intermédiaires en bois massif CLT (in'li).



Une offre nouvelle de 52 logements intermédiaires et locaux collectifs à Alfortville (in'li).



L'opération de 26 logements à Dammartin-en-Goële, primée par le Prix d'architectures 10+1 (Immobilier 3F).



Réhabilitation d'un ensemble de 191 logements à Clichy-sous-Bois (Seqens).



Opération Action Cœur de Ville à Trappes, dans le quartier des Merisiers.



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 d'Île-de-France 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.

CONSTRUCTION BAS-CARBONE ET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Partenaire de la Commune de Bièvres (91) avec 4 résidences construites et 1 réhabilitée, Seqens a été retenue pour y développer l'offre de logements abordables dans le cadre de l'aménagement d'un terrain de plus de 6000 m², rue de Paris. Sur ce site, Seqens inaugurait en octobre une cinquième résidence, la Villa des Sources, un projet en maîtrise d'ouvrage directe de 36 logements dont 3 en accession. Par une architecture de type traditionnelle, Seqens a conservé « l'esprit village » souhaité par la municipalité pour un résultat qui s'intègre parfaitement dans l'environnement, avec des espaces verts et une zone réservée aux activités de jardinage pour les locataires. En avance sur la réglementation énergétique actuelle, la construction est labellisée par Cerqual NF Habitat HQE RT 2012 - 20 %.

Engagée en faveur de la construction décarbonée, en cohérence avec la stratégie RSE 2030 du Groupe, Seqens porte des projets immobiliers à haute performance environnementale. C'est le cas dans le 20^e arrondissement de Paris, avec la construction de 24 logements sociaux selon un procédé innovant qui ouvre de nouvelles perspectives techniques. Il s'agit du premier bâtiment de logements en France avec une façade mixte bois-béton (FMB), dont la structure en bois est pourvue d'un revêtement béton en façade, alliage aussi résistant qu'écologique. Cette solution permet de respecter l'aspect minéral du bâtiment, d'offrir une réelle rapidité de mise en œuvre tout en réduisant les nuisances et le bilan carbone de la construction. La réalisation de la structure bois est certifiée « Bois de France » et un toit terrasse végétalisé de plus de 80 m² pourra accueillir des projets d'agriculture urbaine gérés par une association spécialisée. À Saint-Ouen-sur-Seine (93), Seqens Accession poursuit une opération en Bail Réel Solidaire conçue de façon écoresponsable, au-delà de la RE 2020 en atteignant les seuils 2025, certifiée NF Habitat HQE et Effinature, et labellisée Bâtiment Biosourcé niveau 1. À Rueil-Malmaison (92), in'li livrait en octobre 26 logements intermédiaires en bois massif CLT* à faible empreinte carbone.

Petraea, cette nouvelle résidence Woodeum, se situe au cœur de l'écoquartier de l'Arsenal, qui surplombe le Mont-Valérien et propose un véritable cocon vert de près de 17 hectares. Les appartements offrent des prestations de qualité: volumes généreux, luminosité, hautes performances énergétiques, confort acoustique et qualité d'air optimale. En novembre, in'li livrait 52 nouveaux logements intermédiaires et locaux collectifs à Alfortville (94). Dans le cadre de cette réalisation en maîtrise d'ouvrage, en partenariat avec Paris-Ouest Construction, in'li a expérimenté la réutilisation de la « terre crue » évacuée par les chantiers du Grand Paris, notamment pour habiller le hall d'entrée du nouveau bâtiment.

INNOVATION ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

En cohérence avec la stratégie RSE du Groupe, Immobilier 3F, engagée pour le développement de l'économie circulaire dans le secteur de l'aménagement et de la construction, a signé la charte élaborée sur le sujet par l'EPT** Est Ensemble en juin dernier. Cette charte est structurée autour de quatre axes: préférer la réhabilitation à la démolition; réemployer les matériaux et utiliser des matériaux biosourcés; valoriser le foncier et le bâti inoccupés pendant le temps de développement du projet; anticiper les évolutions et la fin de vie dès la conception des constructions.

Mobilisée pour l'innovation et la qualité au service du logement abordable et durable, Immobilier 3F a été doublement primée lors de l'édition 2022 du Prix d'architectures 10+1. Deux opérations en maîtrise d'ouvrage directe ont été récompensées: Collet Muller Architectes pour 26 logements sociaux à Dammartin-en-Goële (77); et Barrault Pressacco pour les 18 logements sociaux bâtis rue Thiers au Raincy (93). Le jury a souhaité distinguer des réalisations représentatives des enjeux architecturaux actuels, pour leur capacité à faire bouger les lignes, et à renouveler les réponses auxquelles les pratiques actuelles ne paraissent pas offrir des solutions suffisamment pertinentes.

OPTIMISATION VERTUEUSE DU BÂTI

La réhabilitation du bâti existant permet d'améliorer la qualité, le confort et le cadre de vie des habitants, tout en optimisant les performances énergétiques des bâtiments. À Paris, dans le 15^e arrondissement, Seqens Solidarités livrait en septembre la réhabilitation des résidences Vaugelas et Oscar Roty. À Clichy-sous-Bois (93), en octobre, Seqens inaugurait la réhabilitation d'un ensemble de 191 logements, les résidences La Dhuis et Le Stade. Ce programme ambitieux au service de la qualité de vie des locataires a permis un gain énergétique moyen de 48 %. Également à Clichy-sous-Bois, dans le cadre de l'opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN), l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Île-de-France et Immobilier 3F ont signé en septembre un protocole d'accord visant à réhabiliter et transformer 110 logements du Chêne Pointu en logements sociaux. Ce nouveau projet s'intègre dans la transformation en cours du Bas-Clichy via l'ORCOD-IN, permettant la réhabilitation d'immeubles qui ne pouvaient pas être maintenus sous le statut de la copropriété.

Le Groupe accompagne aussi des opérations de réhabilitation dans le cadre du NPNRU***, telles que l'intervention à forte dimension énergétique et labellisée BBC Rénovation, réalisée sur les 273 logements de la barre d'immeuble Debussy à Bagneux (92). Livrée en juillet 2022, portée par Seqens et financée par Action Logement Services à hauteur de 4,2 millions d'euros, elle a permis de passer d'une étiquette énergétique D à B, pour une économie d'énergie évaluée à 58 %. Dans le cadre d'Action Cœur de Ville, à Trappes (78), Action Logement Services soutient la diversification du quartier des Merisiers pour un montant de plus d'1,5 million d'euros, avec une opération de logements intermédiaires et en accession sociale développée par CDC Habitat. Démarrage du chantier prévu fin 2022.



Le 7 octobre, animation avec L'apes dans une résidence de Seqens, la Cité des Musiciens à Bagneux (92), dans le cadre du partenariat Eau Solidaire avec Véolia.

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 écogestes, ces gestes simples qui permettent de réaliser des économies d'énergie. Ainsi, avec in'li et Seqens, L'apes accompagne les locataires dans la maîtrise de leur consommation et de leurs charges d'eau. Depuis juin, plus de 3000 locataires de Seqens et près de 8000 locataires d'in'li ont déjà bénéficié d'un accompagnement sur ce thème dans une trentaine de communes franciliennes. De façon individuelle, ou collective avec des stands en pied d'immeubles, les locataires bénéficient notamment d'informations sur les consommations moyennes selon la taille du ménage, de sensibilisations aux écogestes à travers des ateliers ludiques, de coachings, ou encore de kits d'économie d'eau. Déployée avec des partenaires tels que l'Ademe, Véolia Eau, le SEDIF, TerraVox ou LogisCité, l'initiative pédagogique se poursuit.

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.

* Cross Laminated Timber ou bois lamellé croisé ; ** Établissement Public Territorial ; ***Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ; **** logements familiaux.

ZOOM SUR LE VAL-D'OISE

Construction, réhabilitation

DÉVELOPPER L'OFFRE EN RÉPONSE AUX BESOINS LOCAUX

Particulièrement dynamiques dans le Val-d'Oise, les filiales immobilières du Groupe proposent des solutions adaptées pour loger les salariés du département. Ainsi, à Taverny, **in'li** livrait en septembre, 45 logements intermédiaires aux loyers plafonnés, inférieurs de 10 à 15 % au prix du marché libre : inaugurée le 30 novembre, la résidence Mélia est un programme Woodeum à faible empreinte carbone, conçue à partir d'une technologie écologique innovante à base de bois massif (CLT*).

En fin d'année, **in'li** prévoit de livrer 16 logements intermédiaires à Sannois, la résidence Cœur Utrillo, à proximité immédiate du centre-ville et à 100 mètres de la gare.

À Beauchamp, **Erigere** livrait en novembre une opération mixte de 95 logements, 68 en locatif social et 27 en accession abordable (Prêt Social Location-Accession) : la résidence Esprit Olympie, qui prévoit également un local pour accueillir une nouvelle crèche et un commerce.

Erigere poursuit également la réhabilitation globale de la résidence Pré-Manchez, dans le centre-ville de L'Isle-Adam. Le projet mené en étroite collaboration avec la Ville concerne 153 logements et la transformation, au rez-de-chaussée, de 2 locaux en logements adaptés pour Personnes à Mobilité Réduite. L'opération permettra notamment de passer d'une étiquette énergétique D à B.

La résidence Esprit Olympie, à Beauchamp (Erigere).



LE GROUPE ACTION LOGEMENT DANS LE VAL-D'OISE, C'EST :

- **12 631 ménages accompagnés** (dont 3 184 nouveaux ménages logés, 4 299 garanties Visale accordées, 2 100 aides à la mobilité délivrées) **pour un montant de 29,8 millions d'euros**
- **44 432 ménages logés dans le parc** d'Action Logement Immobilier
- **24 260 inscrits sur la plateforme** d'offres de logement social pour les salariés (AL-in.fr)
- **41,1 millions d'euros mobilisés** pour soutenir les bailleurs du territoire
- **8 filiales immobilières du Groupe présentes sur le territoire** : 3F Résidences, Clésence, Erigere, Espacil Habitat, Immobilière 3F, in'li, Seqens, Seqens Solidarités
- **299 autorisations** de construire des logements sociaux et **817 autorisations** de construire des logements intermédiaires
- **125 logements** financés dans le cadre du programme Action Cœur de Ville
- **La mise en chantier de 1 220 logements et la réhabilitation de 2 475 logements**, par les filiales immobilières du Groupe, ce qui correspond à un montant d'investissement de **329 millions d'euros**.

Aides accordées sous conditions, chiffres Action Logement 2021

Logement des seniors

MISER SUR L'INTERGÉNÉRATIONNEL

Attentif à la diversité des besoins des salariés tout au long de leur parcours résidentiel, mobilisé pour favoriser le lien social, la solidarité entre les résidents, et le maintien à domicile des seniors autonomes, le Groupe mise sur l'intergénérationnel. Le 6 octobre, **Seqens** inaugurerait avec Nexity et Les Maisons de Marianne, concept innovant d'habitat pour seniors, une résidence intergénérationnelle de 76 logements à Vauréal, dans la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise. Ce nouvel ensemble comprend : une résidence intergénérationnelle Seqens, composée de 79 logements sociaux, 18 maisons semi-collectives, 17 maisons de ville et une douzaine de maisons individuelles en accession Nexity, le siège social de Marianne Développement, un espace de coworking et un centre d'art privé.

Résidence intergénérationnelle à Vauréal (Seqens).



Le 21 juillet, **Erigere** livrait sa première résidence intergénérationnelle Les Maisons de Marianne à Saint-Leu-la-Forêt. Cette opération acquise en Vefa auprès de Nexity propose 90 logements collectifs et autant de places de stationnement.

Résidence intergénérationnelle à Saint-Leu-La-Forêt (Erigere).



Logement des jeunes

AIDER LES JEUNES ACTIFS OU EN FORMATION À SE LOGER, UNE PRIORITÉ

Accompagner les jeunes actifs ou en formation est une priorité pour Action Logement. Produire des logements abordables près des centres de formation et des bassins d'emplois, imaginer de nouvelles solutions, à l'instar du coliving ou des résidences intergénérationnelles, ou encore proposer des aides et services dédiés aux jeunes pour les aider à accéder au logement : autant de marqueurs forts de la stratégie du Groupe en faveur des jeunes. L'ensemble des dispositifs mis en place par Action Logement a été évoqué largement lors de la Journée de réflexion sur le logement des jeunes, le 4 octobre dernier à l'Université de Cergy-Pontoise, l'un des campus les plus importants de la région avec ses 30 000 étudiants, et qui se caractérise également par sa forte intégration au tissu urbain. En réponse à l'invitation des organisateurs, la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement, la Délégation régionale Île-de-France d'**Action Logement Services** a participé à l'événement. L'occasion de faire connaître plus largement les solutions proposées pour les jeunes, mais aussi d'échanger sur les enjeux, de partager les expériences et les bonnes pratiques et d'explorer des pistes de solutions avec les acteurs et les collectivités.

Solidarité et utilité sociale

UNE NOUVELLE MAISON RELAIS À CERGY

3F Résidences et ses partenaires ont inauguré la Maison Relais Les Marjoberts, le 7 octobre dernier à Cergy-Pontoise. L'inauguration a rassemblé, outre les résidents, 3F Résidences, la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, la Ville de Cergy, le promoteur Nexity Apollonia, le maître d'œuvre, Architectes Leclercq Associés, ainsi que les autres financeurs, l'État, la Banque des Territoires et Action Logement.

Cette nouvelle pension de famille de 28 logements a été livrée quelques mois plus tôt, en mai, à l'association Espérer 95 qui en assure la gestion depuis. Les Maisons Relais offrent une forme d'habitat adapté associant logements privés et espaces collectifs. Elles proposent un cadre de vie convivial, structurant et sécurisant, à des personnes isolées, n'étant pas à même d'assumer l'autonomie de la vie dans un logement indépendant.

Inauguration de la pension de famille Les Marjoberts (3F Résidences).



UN INCUBATEUR CULINAIRE À PONTOISE

Le 12 septembre s'est déroulée à Pontoise l'inauguration de l'incubateur culinaire porté par l'association Les Déterminés, **Erigere** et Action Logement. Cette cuisine professionnelle, au cœur d'un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), permettra de former des habitants aux métiers de la restauration. Accompagné par **L'apes** et géré par Les Déterminés, l'incubateur vise à favoriser l'entrepreneuriat, en proposant des formations sur mesure et un nouveau service de proximité aux salariés et télétravailleurs, dans un lieu de vie ouvert sur le quartier. En réhabilitant des locaux tertiaires en pieds d'immeubles en partenariat avec Les Déterminés, Erigere a permis à ce projet de formation et d'accompagnement vers l'emploi de voir le jour.

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>