



En action pour le logement

Décembre 2022

OCCITANIE

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



Guy Durand (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 région Occitanie. 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.

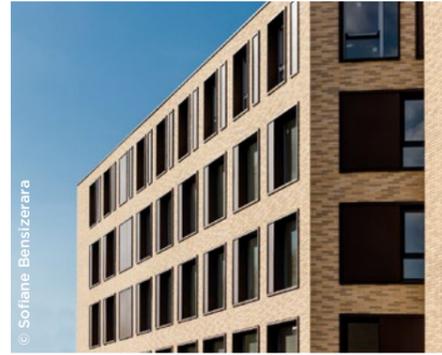


Alexia Cailloux (CFE-CGC)
Vice-présidente du Comité régional Action Logement

Le 10 novembre, au Palais des Archevêques à Narbonne (11), Action Logement a réuni près de 170 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 Occitanie : « *Cohésion des territoires, pouvoir d'achat, climat... Relevons le défi du logement abordable et durable!* ».

Les échanges ont notamment bénéficié de l'intervention de Carmen Santana, architecte urbaniste, fondatrice d'Archikubik, sur le thème « *Vers un urbanisme humaniste et responsable* », ainsi que de nombreux témoignages et retours d'expériences dans le cadre de deux tables rondes : « *Loger les travailleurs saisonniers en mobilisant les solutions 'déjà là': bilan, perspectives et enjeux pour l'attractivité des territoires* » ; « *Le développement durable au service de l'utilité sociale, la stratégie 2030 d'Action Logement* ». ♦

Livraison imminente pour la Cité internationale Université de Toulouse, en cœur de ville (La Cité Jardins).



La résidence Connexions, des logements pour jeunes actifs et un nouveau siège social pour in'li Sud-Ouest.



La future résidence Osmose à Toulouse, dans la ZAC de Saint-Martin-du-Touch (Promologis).



À Milhaud, 55 nouveaux logements ont été livrés en septembre en entrée de ville (3F Occitanie).



À Blagnac, 43 logements neufs dans le cadre du renouvellement urbain de la résidence des Cèdres (Promologis).



La construction de la résidence Res'pyr, à Muret, a bénéficié du soutien financier d'Action Logement Services.



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 l'Occitanie 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.

UNE PRIORITÉ, SOUTENIR LES JEUNES

En cœur de ville, la Cité internationale Université de Toulouse (31) accueillera, à partir de février, des étudiants et des enseignants chercheurs du monde entier. Porté par **La Cité Jardins**, maître d'ouvrage, ce nouveau complexe de 15 000 m² proposera un lieu d'hébergement de près de 400 logements, des services hôteliers, des lieux de convivialité et d'échange de type coworking ainsi qu'une salle de conférence.

Également mobilisée pour apporter une solution aux difficultés de logement des moins de 30 ans dans le bassin d'emploi toulousain, **in'li Sud-Ouest** a livré en juillet 144 logements intermédiaires meublés pour jeunes actifs, dans la zone d'aménagement concertée (ZAC) de la Cartoucherie. Le bâtiment comprend également le nouveau siège social du bailleur. Certifiés NF Habitat HQE, les logements sont équipés du système domotique Eco-touch, pour un pilotage à distance des consommations et une maîtrise des coûts énergétiques. Quant à l'aménagement des logements, la priorité a été donnée au recyclage, avec du mobilier d'occasion et la fabrication sur mesure à partir de matériaux de seconde vie.

INNOVATION ÉCO-RESPONSABLE

Acteur de l'économie circulaire locale, **in'li Sud-Ouest** s'est engagée auprès de Toulouse Métropole dans le cadre du projet Life Waste2Build, qui vise à mettre en place un dispositif innovant d'optimisation des ressources BTP pour limiter les impacts environnementaux des chantiers et développer l'économie locale. Avec la réhabilitation de la résidence Denfert Rochereau à Toulouse, in'li Sud-Ouest porte l'un des 8 premiers chantiers expérimentaux.

Toujours à Toulouse, au cœur de la ZAC de Saint-Martin-du-Touch, **Promologis** favorise la mixité sociale avec la construction, depuis juin, d'un programme de 45 logements comprenant 18 logements locatifs sociaux dont 4 labellisés Habitat Senior Services®, et 27 logements intermédiaires en accession sociale. Labellisée Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Biodiversité (Biocensys), l'opération est certifiée Habitat HQE Niveau E3C1 et bénéficie de la RT 2012 - 20 %, ainsi que du Label INTAIRIEUR® qui vise à améliorer la qualité de l'air dans les logements. Les habitants bénéficieront également d'un jardin partagé, d'une terrasse collective et d'un îlot de fraîcheur.

Engagé dans une démarche éco-responsable, le Groupe finance des opérations à forte dimension RSE telles que les programmes lauréats des Pyramides d'Argent, dont l'objectif est d'explorer les possibilités pour répondre aux défis de la ville de demain, résiliente, connectée, durable et citoyenne. Dans ce cadre, **Action Logement Services** a financé 4 projets dont 2 livrés en septembre, la résidence Res'pyr à Muret (31), et la résidence Origin' à Saint-Orens-de-Gameville (31).

OPTIMISATION VERTUEUSE DU BÂTI

Réurbaniser une entrée de ville tout en maîtrisant l'artificialisation des sols, tel est le défi relevé par **3F Occitanie** en septembre à Milhaud (30), avec la livraison en VEFA de 55 logements sociaux en lieu et place d'un ancien entrepôt à l'abandon. Un réaménagement qui contribue à l'attractivité de la ville, tout en répondant au besoin en logements des salariés de l'agglomération nîmoise.

La réhabilitation thermique des bâtiments est un levier indispensable pour répondre aux enjeux climatiques et lutter contre l'augmentation du prix de l'énergie. À Saint-Benoît-de-Carmaux (81), dans le hameau de Fontgrande, patrimoine historique du passé minier local, **3F Occitanie** a démarré en juillet la tranche 6 d'une opération de réhabilitation, essentiellement thermique, de 20 maisons de la cité ouvrière. Classées, elles nécessitent la participation de l'Architecte des Bâtiments de France. À la clé, des logements adaptés aux normes actuelles de performance énergétique et de confort (étiquette C), et des livraisons programmées entre fin 2022 et 2024.

La réhabilitation d'anciens bâtiments vacants participe aussi au développement économique et social des territoires, et notamment à la redynamisation des villes moyennes, conformément à l'objectif du programme national Action Cœur de Ville, financé par **Action Logement Services** à hauteur de 1,5 milliard d'euros sur 2018-2022. À Béziers (34), l'opération de démolition-reconstruction démarrée en décembre concerne 55 logements, dont 17 en accession sociale et financés par Action Cœur de Ville: ce programme, Quai 23, sera le premier à viser le label « Mon logement santé » qui garantit un habitat favorable à la santé de ses occupants et un cadre de vie facilitant le lien social.

À Blagnac (31), le renouvellement urbain de la résidence des Cèdres, porté par **Promologis**, permettra de passer de 332 à 506 logements, d'en améliorer la qualité d'usage et le confort, et de favoriser le vivre ensemble. En 2022, plusieurs étapes clés ont été franchies avec la livraison d'une opération de démolition-reconstruction de 43 logements, le relogement des habitants de 4 bâtiments en vue de leur démolition d'ici janvier 2023, et la mise en place du second jardin partagé, tandis que la réhabilitation de 3 bâtiments et l'aménagement des espaces extérieurs se poursuivent.

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. **La Cité Jardins**, notamment, a placé dans les halls de ses résidences des affiches rappelant les gestes utiles pour réaliser des économies d'énergie dans les logements, avec un QR code qui renvoie vers le Guide Éco Loc', un recueil d'informations pratiques et d'éco-conseils, accessible également depuis le site internet du bailleur. En complément, des mails et des SMS spécifiques ont été adressés aux locataires, qui peuvent aussi retrouver sur les réseaux sociaux les 5 gestes clés pour des économies d'énergie.

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...

Patrick
locataire Promologis
à Quint-Fonsegrives (31)

Après une séparation, j'étais à la recherche d'un logement pour ma fille et moi. Celui que j'occupais était devenu trop cher pour mon seul salaire, et le quartier où nous habitons était de plus en plus difficile à vivre. Lorsque j'ai décidé de déménager, mon entreprise m'a parlé d'Action Logement, que j'ai contacté. Après avoir effectué les démarches pour obtenir mon numéro unique, puis complété ma candidature en ligne sur AL'In.fr, j'ai postulé sur plusieurs logements et mon dossier a été retenu pour un logement neuf dans la résidence Primavera: une maison mitoyenne de type 3 gérée par **Promologis** à Quint-Fonsegrives, pour un loyer de 450 euros. Je suis très heureux d'avoir pu obtenir un tel logement, le voisinage et le cadre sont très agréables. C'est un nouveau départ pour nous!

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>