



En action pour le logement

Décembre 2022

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

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 Provence-Alpes-Côte d'Azur - Corse. 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.



Philippe Honoré (MEDEF)
Président du Comité régional Action Logement

Le 15 novembre, au Palais des Papes d'Avignon (84) en présence de Cécile Helle, Maire d'Avignon, Action Logement a réuni plus de 150 acteurs du logement 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 dans la région : les enjeux du logement abordable et durable face à la transition écologique.



Martine Corso (FO)
Vice-présidente du Comité régional Action Logement

Le sociologue Jean Viard est intervenu sur le thème de l'impact des crises sanitaires et énergétiques sur les nouveaux modèles sociétaux. De nombreux témoignages et retours d'expériences ont alimenté et enrichi les trois tables rondes : « *Innover pour répondre à l'évolution des besoins des entreprises et des salariés* » ; « *Contribuer à la vitalité économique des territoires* » ; « *Participer à la transition écologique de l'habitat* ». ●

La résidence intergénérationnelle au sein de l'écoquartier Jean Joly, à Avignon (in'li Paca).



Les futurs logements intermédiaires de l'écoquartier Les Fabriques, à Marseille (in'li Paca).



3F Sud livrera près de 200 logements dans le cadre du programme Joia Méridia, à Nice.



La nouvelle Unité d'Hébergement d'Urgence (UHU) de Marseille (3F Résidences).



Réhabilitation de la résidence Saint-Régis, dans le 11^e arrondissement de Marseille (Unicil).



La construction du Domaine du Val se poursuit à Cagnes-sur-Mer (Unicil).



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 Provence-Alpes-Côte d'Azur et de Corse 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'ÉCOQUARTIER OU LA VILLE DURABLE

Opérations d'aménagement urbain visant à intégrer des objectifs de développement durable, les écoquartiers prennent en compte l'ensemble des enjeux environnementaux selon un niveau d'exigence ambitieux. Construits avec des matériaux écologiques et locaux, offrant une consommation énergétique réduite et un cadre de vie agréable, idéalement situés à proximité des infrastructures essentielles et de loisir, ils constituent un pôle attractif pour les salariés des entreprises locales. À Avignon (84), in'li Paca participe à l'écoquartier Jean Joly : au cœur d'un projet de 150 logements, la filiale du Groupe spécialiste du logement intermédiaire porte la réalisation d'une résidence intergénérationnelle de 63 logements, dont la livraison est prévue en décembre 2022.

Un autre écoquartier, Les Fabriques, est en construction à Marseille (13) : d'ici 2025 il regroupera 2600 logements, 44 000 m² de bureaux, 24 000 m² de commerces et d'activités, ainsi que des équipements publics. Dans ce cadre, 3F Sud a acquis 25 logements sociaux et in'li Paca 60 logements intermédiaires qui seront livrés au premier trimestre 2023. Le projet intègre la démarche Bâtiment Durable Méditerranée. Également dans le secteur du projet Euroméditerranée 2, sur un ancien site industriel désaffecté, 3F Résidences livrera en décembre la nouvelle Unité d'Hébergement d'Urgence (UHU) de Marseille, qui comptera 120 logements pour 194 places d'hébergement. En parallèle, sur le même site, elle a réhabilité et transformé l'ancienne minoterie qui va accueillir les bureaux du Samu Social.

UNE NOUVELLE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET URBAINE

À Nice (06), le chantier de Joia Méridia, plus grand programme immobilier de la Côte d'Azur, se poursuit avec le démarrage de la phase du gros œuvre en mars 2023, les travaux d'infrastructure ayant été entrepris en 2022. Objectif : livrer

la totalité du nouvel écoquartier pour 2025. Sur les 780 logements qui seront construits dans ce futur morceau de ville, 3F Sud en a acquis 153 en VEFA auprès de Pitch Promotion/Eiffage, et en construira 35 en accession sociale (PSLA), en maîtrise d'ouvrage directe. L'opération répond aux critères fixés par la Métropole Nice Côte d'Azur en matière de respect de l'environnement et bénéficie du label Eco Vallée Qualité. Tous les logements seront certifiés NF Habitat HQE / E + C - (E2C1) / RT 2021 -20 %.

OPTIMISATION VERTUEUSE DU BÂTI

Au cœur des enjeux économiques, sociaux et environnementaux, la réhabilitation des bâtiments existants a de multiples impacts sur la valorisation du patrimoine, la maîtrise de l'artificialisation des sols, le confort des occupants, la consommation énergétique des ménages, et l'emploi local. À l'image de l'opération de réhabilitation menée par Unicil dans le 11^e arrondissement de Marseille. Une véritable métamorphose pour la résidence Saint-Régis : amélioration du confort et augmentation des surfaces disponibles, notamment grâce à la création de balcons et à l'isolation thermique par l'extérieur. La réhabilitation globale des 80 logements devrait s'achever en avril et sera complétée par la construction de 30 logements, puis par la résidentialisation de l'ensemble. Début 2023, à Cagnes-sur-Mer (06), Unicil livrera 56 logements issus d'une opération de démolition-reconstruction sur un ancien site industriel. Ils bénéficieront d'une étiquette énergétique B et s'intégreront dans un ensemble de 116 logements, avec des espaces extérieurs végétalisés au cœur de la ville, une école de musique et des commerces en rez-de-chaussée.

Dans la région, le Groupe poursuit son engagement pour améliorer le cadre de vie des salariés et diversifier l'offre de logements. À Cavaillon (84), Action Logement

Services a contribué au financement de la requalification de 347 logements à hauteur de 677 000 euros. L'opération conjugue impact environnemental fort, économie d'énergie et réduction des charges de 60 % pour les locataires. Action Logement Services intervient également dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), à Port-de-Bouc (13), avec un financement de 14 millions d'euros pour la réhabilitation de 501 logements menée par Logirem, dans le quartier des Comtes.

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. Unicil et in'li Paca leur transmettent des conseils pratiques pour les aider à consommer autrement sans perdre de confort : affichage dans les halls d'immeuble, information dans les lettres aux locataires, ou encore vidéos spécifiques. La solution Tiko aide les locataires dont les logements sont équipés de radiateurs électriques à réduire leur consommation d'énergie et à alléger leurs factures, et ce, sans changer de radiateurs. Installé à compter du mois d'octobre dans près de 150 résidences 3F Sud éligibles, ce dispositif de pilotage à distance du chauffage est proposé à 3 000 foyers. À la clé : plus de 20 % d'économies par an. Après expérimentation sur une centaine de logements, Unicil élargira le dispositif à 1 000 foyers début 2023. En outre, depuis l'été, Unicil a renforcé le dispositif d'accompagnement de ses locataires qui n'arrivent plus à payer leurs charges : ils sont contactés par des Conseillères en Économie Sociale et Familiale pour identifier des solutions personnalisées.

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...

Laurence et René
locataires Unicil
à Carnoux-en-Provence (13)

Nous sommes locataires depuis l'été 2021 au sein de la résidence Saint-Augustin d'Unicil. Très agréable, avec son beau bâtiment blanc de forme originale, elle se démarque des autres constructions du quartier. Avec ses toits végétalisés, elle s'intègre parfaitement dans le paysage. Nous apprécions les nombreux espaces verts et le calme de la résidence, grâce à son éloignement raisonnable du centre-ville. L'atout principal de notre appartement est la vue imprenable à 180° depuis notre grande terrasse qui fait quasiment le tour du logement. L'intérieur est calme également, très bien isolé du bruit qui pourrait venir de l'extérieur ou des voisins. En plus, il est très lumineux et agréable à vivre. Nous sommes également satisfaits de la qualité des matériaux.

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>