



# En action pour le logement

Décembre 2022

PAYS DE LA 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



**Philippe de Clerville (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 Pays de la Loire. 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.



**Éric Oger (CFDT)**  
Vice-président du Comité régional Action Logement

Le 15 novembre, à la HAB Galerie de Nantes (44), Action Logement a réuni plus de 180 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 au service du lien emploi-logement, avec 10 initiatives durables (transformation de bureaux en logements, logements déplaçables, densification urbaine, ...).

Dans le cadre de la table ronde « *les défis du logement abordable et durable: comment faire bouger les lignes?* », les échanges ont notamment bénéficié de l'intervention de Didier Martin, Préfet de Région, Christelle Morançais, Présidente du Conseil régional des Pays de la Loire, David Samzun, Maire-Président de Saint-Nazaire Agglomération, Jean-François Reynouard, Président de la CCI régionale, ainsi que Damien Martineau, Président de l'USH des Pays de la Loire. ♦

Le 26 octobre à Chanverrie, pose d'un module Habiflex®, concept inédit d'habitat flexible et transitoire (Podeliha).



La résidence Only Wood, dont les logements de Coop Logis ont été livrés en mars, et ceux de La Nantaise d'Habitations en juin.



La future résidence universitaire Loire Campus, dans le quartier Tortière à Nantes (La Nantaise d'Habitations).



La résidence Persée, une offre nouvelle de logements pour étudiants à Nantes (Espace Habitat).



À Angers, 32 maisons de la rue d'Auvergne ont été réhabilitées selon la démarche EnergieSprong (Podeliha).



Transformation d'une ancienne bâtisse en Co-living pour jeunes actifs, à Sablé-sur-Sarthe.



## 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 Pays de la 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.

### RÉINVENTER LES MODES D'HABITER

Avec Habiflex®, concept inédit d'habitat flexible et transitoire imaginé par Podeliha, une nouvelle étape vient d'être franchie dans le mode d'habiter et la gestion des fonciers temporaires en attente de projet. Le 26 octobre, les premiers logements ont été inaugurés sur le parc du Domaine de la Grange à Chanverrie (85), avec la pose des modules Habiflex®. Réalisées sur un terrain inoccupé, ces 20 maisons ont été proposées à des salariés en mobilité professionnelle, dans un territoire où l'offre locative est tendue.

Résolument engagée dans une démarche d'innovation, Podeliha a lancé en septembre Archi'Défi, un appel à projet pour la refonte totale de 4 sites angevins qui feront l'objet d'une nouvelle forme d'habitat imaginée par des professionnels de l'architecture du paysage et de l'aménagement urbain. Le premier hackathon organisé par un bailleur social pour l'attribution d'un marché de maîtrise d'œuvre en France se tiendra du 30 janvier au 3 février 2023, et sera suivi en avril par la sélection d'une équipe par lot. Au total, 137 nouveaux logements seront livrés en 2026.

Le Groupe innove au quotidien pour renforcer les performances écologiques des bâtiments. À Orvault (44), en juin, La Nantaise d'Habitations et sa filiale Coop Logis ont livré la résidence Only Wood, qui a obtenu l'un des premiers labels BBCA (bâtiment bas carbone) niveau excellence de la région ouest. Réalisés principalement en bois, ces 28 logements abordables, dont 8 en accession sociale, seront inaugurés au printemps.

Afin de permettre aux habitants des 15 futurs logements de la rue Riveterie, à Nantes, d'imaginer leur lieu de vie, Coop Logis leur a proposé de rejoindre « Mon habitat rêvé », un projet innovant d'habitat participatif. L'équipe de maîtrise d'œuvre a été sélectionnée en avril, et les ateliers participatifs ont commencé, avec l'accompagnement de Coop Logis, Baltique Architectes et Courtoisie Urbaine pour guider les futurs propriétaires, qui bénéficieront de l'accession aidée grâce au Bail réel solidaire (BRS). Livraison prévue en 2025.

### DÉVELOPPER L'OFFRE POUR LES JEUNES

Pour apporter des solutions aux difficultés grandissantes rencontrées par les moins de 30 ans pour se loger à proximité de leurs lieux de formation ou de travail, les filiales du Groupe renforcent la dynamique de construction de résidences spécifiques dans la métropole nantaise (44). Espace Habitat a acquis deux résidences en VEFA auprès de Cogedim Atlantique. Au cœur de la ZAC Chantrerie, l'ESH a livré en mars la résidence Persée: 104 logements pour jeunes actifs et 13 pour étudiants dont 1 en colocation. Dans le quartier de la Trocardière, la résidence Katherine Johnson mise en service en août, propose 50 logements pour jeunes actifs et 61 pour étudiants.

Dans ce contexte de crise du logement étudiant, La Nantaise d'Habitations s'est engagée à développer une offre de résidences universitaires à loyers abordables et à haut niveau de services, Loire Campus. Les 333 appartements des résidences La Brunellière et La Grande Voile seront complétés à la rentrée universitaire 2024 par les 94 logements de la résidence Imagin'Erdre, dont la construction a démarré en octobre dans le quartier Tortière.

### OPTIMISATION VERTUEUSE DU BÂTI

La réhabilitation thermique des bâtiments est un levier indispensable pour répondre aux enjeux climatiques et lutter contre l'augmentation du prix de l'énergie, qui impacte directement le montant des charges des locataires. À Nantes, dans le quartier Mitrie, La Nantaise d'habitations a démarré en avril la rénovation énergétique de la résidence Bataille, qui affichera une étiquette énergétique B à l'issue de l'opération.

Méthode innovante de rénovation, la démarche EnergieSprong vise à préserver les locataires des coûts de l'énergie en faisant évoluer les logements vers un niveau Energie Zéro (les logements consomment autant d'énergie qu'ils en produisent). Podeliha a démarré l'expérimentation avec 32 maisons

à Angers (49), dont la réhabilitation s'est terminée en septembre.

La réhabilitation d'anciens bâtiments vacants pour créer une offre de logements abordables, adaptés aux normes actuelles de performance énergétique et de confort, contribue au développement économique et social des territoires. Des objectifs visés par le programme national Action Cœur de Ville, financé par Action Logement Services à hauteur de 1,5 milliard d'euros sur 2018-2022. Dans ce cadre, les opérations de réhabilitation se poursuivent dans la région, comme à Saint-Nazaire (44), avec l'opération Newton, qui mêle hôtel, bureaux, commerces et logements: la livraison des 40 logements sociaux est intervenue le 1<sup>er</sup> juin 2022. À Sablé-sur-Sarthe (72), les travaux portés par un bailleur privé, achevés à la fin de l'été, ont permis à 7 jeunes actifs d'emménager dans un Co-living avec studios indépendants et espaces communs.

### Pouvoir d'achat

### DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE POUR LES SENIORS

Dans le cadre des solutions mises en place par Podeliha pour accompagner les seniors en perte d'autonomie et favoriser leur maintien à domicile, l'ESH expérimente le projet Madolliha à Saint-Barthélemy d'Anjou (49) en collaboration avec Solinnov, start-up angevine spécialiste en domotique.

Des équipements et capteurs ont été installés dans les 22 logements d'une résidence, afin de détecter des situations anormales au regard des habitudes des locataires (porte restée ouverte, robinet qui coule depuis trop longtemps, ...).

Grâce à l'application développée par Solinnov en partenariat avec Urmet, et disponible sur smartphone ou tablette, les résidents peuvent aussi réaliser des économies d'énergie: suivi en temps réel des consommations d'électricité et d'eau, gestion du chauffage avec optimisation de la température, rationalisation chauffage / aération, gestion des lumières, de l'eau et du chauffe-eau.

### 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...  
Justya et Djerry  
locataires La Nantaise d'Habitations  
à Nantes (44)

Nous venons tout juste d'emménager dans la résidence Le Tripode à Nantes, et nous sommes très satisfaits. La résidence et le quartier sont très calmes, et l'emplacement sur l'île de Nantes très pratique: on a le Busway juste à côté, une boulangerie aussi, et le centre commercial Beaulieu est à proximité, c'est super! C'est devenu tellement compliqué de se loger à Nantes! Nous avons dû quitter notre précédent appartement qui était devenu trop petit avec l'arrivée de notre premier enfant, et qui en plus, avait des problèmes d'humidité dans la chambre et la salle de bain. Désormais, nous avons une deuxième chambre et plus aucun problème d'humidité. Après avoir déposé plusieurs demandes, notamment sur la plateforme AL'in.fr, La Nantaise d'Habitations nous a contactés directement pour nous proposer ce logement, nos interlocutrices ont été très réactives et très gentilles, la remise des clés s'est bien passée.

# 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>