



# En action pour le logement

Décembre 2022

**NORMANDIE**

## Édito

**D**ans 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



**Alain Piquet (MEDEF)**  
Président du Comité régional Action Logement



**Régis Bellencontre (CFTC)**  
Vice-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 Normandie. 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 15 novembre, au Centre International de Deauville (14), Action Logement a réuni près de 120 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 dans la région : les enjeux du logement abordable et durable face à la transition écologique.

Les échanges ont notamment bénéficié de l'intervention d'Olivier Cantat, géographe-climatologue, et de David Lestoux, sociologue et urbaniste. De nombreux témoignages et retours d'expériences ont alimenté et enrichi les deux tables rondes : « *Contribuer à la vitalité économique des territoires en participant à la transition écologique* » ; « *Agir pour répondre à l'évolution des besoins des entreprises et des salariés, la qualité de vie et la cohésion sociale* ». ●

La Villa Pasteur, à Dieppe (3F Normandie).



L'îlot Thorel, résidence intergénérationnelle à Louviers (Logement Familial de l'Eure).



Rénovation du Parc de Robec, à Darnétal (Logeo Seine).



À Argentan, le bâtiment de la rue Henri Dunant, après sa réhabilitation (Logissia).



À Saint-Lô, cet immeuble historique a bénéficié du programme Action Cœur de Ville.



Démarrage de la réhabilitation d'anciennes Boucanes\* à Fécamp.



## 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 normands 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.

### AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE PAR LE LOGEMENT

Pour Action Logement, la qualité est la priorité dans l'acte de construire, et l'innovation nécessaire pour imaginer de nouveaux procédés, de nouvelles fonctionnalités, et renforcer les performances écologiques des bâtiments au bénéfice des habitants et de l'environnement. Le 13 octobre, 3F Normandie inaugurerait à Dieppe (14) la Villa Pasteur, une résidence de 50 logements acquis en VEFA auprès de l'opérateur Novalys. Des prestations de qualité pour les locataires, notamment grâce au label Haute Performance Énergétique qui permet d'optimiser les coûts de chauffage.

Accompagner les parcours de vie et favoriser la cohésion sociale constituent des enjeux majeurs pour le groupe Action Logement, tout comme l'amélioration continue du cadre de vie des occupants des logements qu'il propose. En regroupant des jeunes, des seniors et des familles, l'habitat intergénérationnel facilite le lien social et la solidarité entre les locataires. À Louviers (27), commune inscrite dans le dispositif « Ville amie des aînés », le Logement Familial de l'Eure a livré le 25 octobre L'îlot Thorel, une résidence intergénérationnelle comprenant 75 appartements à loyer abordable et une Maison des projets, un lieu d'échanges pour les futurs locataires.

### 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 renouvellement urbain du Parc du Robec, menée par Logeo Seine à Darnétal (76). Réalisée en collaboration avec la Ville et la métropole de Rouen dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement

Urbain (NPNRU), elle concerne la réhabilitation de 645 logements et de la résidence pour personnes âgées La Belle Étoile, ainsi que la démolition de 20 logements. Effectués sur site occupé, les travaux visent le label BBC Rénovation et prévoient notamment l'isolation thermique par l'extérieur, la résidentialisation paysagère et la création d'une ressourcerie éphémère. Ils devraient s'achever avant l'été 2025.

À Argentan (61), Logissia a achevé en septembre l'opération de réhabilitation d'un bâtiment de 25 logements, rue Henri Dunant. Conçu en 1993, il nécessitait une mise à niveau architecturale et environnementale, et une adaptation aux nouvelles normes techniques. Les travaux ont permis d'effectuer un traitement complet de l'enveloppe à visée énergétique, esthétique et résidentielle, ainsi que le remplacement des équipements de chauffage et du système de ventilation. À la clé, une amélioration énergétique significative, avec le passage d'une étiquette F à D.

### RECYCLAGE URBAIN EN ZONE TENDUE

Réhabiliter d'anciens bâtiments vacants pour créer une offre nouvelle de logements abordables, adaptés aux normes actuelles de performance énergétique et de confort, c'est aussi contribuer au développement économique et social des territoires. Des objectifs visés par le programme national Action Cœur de Ville, qu'Action Logement Services contribue à financer à hauteur de 1,5 milliard d'euros sur 2018-2022. À Saint-Lô (50), le bâtiment historique du 36 rue du Neufbourg, qui existait avant la Révolution et a échappé aux bombardements de juin 1944, a bénéficié d'une réhabilitation complète. Depuis septembre, il abrite 6 appartements de superficies variées ainsi qu'un espace pour profession libérale en rez-de-chaussée. L'opération a permis un gain énergétique de 64 %

(étiquette C). Portée par un bailleur privé, elle a été financée à plus de 50 % par Action Logement Services. Tout comme celle qui vient de démarrer à l'automne à Fécamp (76), et qui permettra également de réhabiliter un patrimoine architectural local : d'anciennes Boucanes\* vont être transformées en 13 logements. Une démarche d'autant plus vertueuse que les travaux privilégient l'emploi local et que la mise en location favorisera la mixité sociale et intergénérationnelle.

*\*terme fécapois désignant les saucisseries, où l'on fumait et travaillait le hareng selon une technique héritée des Vikings.*

### 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. Elles leur transmettent notamment des conseils pratiques pour les aider à consommer autrement sans perdre de confort. Dans ses dernières lettres aux locataires, le Logement Familial de l'Eure a communiqué sur les écogestes et sur le remplacement des compteurs d'eau par des compteurs à télélevé. Objectif : agir sur les consommations pour faire des économies.

### Efficiences territoriale

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet, les deux structures du Groupe, Logis Familial et Sagim, sont réunies en une seule et même ESH, Logissia, qui gère et entretient un patrimoine de 10 500 logements dans l'Orne, la Sarthe et le Calvados. Le 30 septembre, le rapprochement entre Sodineuf Habitat Normand et Immobilière Basse Seine (filiales de 3F, groupe Action Logement) a donné naissance à 3F Normandie. Forte d'un parc de 24 000 logements, la nouvelle ESH basée à Rouen couvre l'ensemble des territoires normands.

### 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...

Je suis agent de sécurité et travaille de nuit, mais dans mon précédent logement, je subissais des nuisances sonores et il devenait urgent de déménager. Mon employeur et des collègues m'ont conseillé de contacter Action Logement. L'agence du Havre m'a accompagné dans mes recherches, avec bienveillance et professionnalisme. Après avoir créé mon compte sur la plateforme locative d'Action Logement, AL'in.fr, j'ai postulé en ligne sur des offres de logement et j'ai pu louer un pavillon T4 proposé par Logeo Seine. Les démarches sur AL'in.fr étaient très simples et j'ai pu suivre l'évolution de mon dossier. Avec ma femme et mes enfants, nous sommes très satisfaits de ce nouveau logement et de la qualité de vie qu'il nous a apportée, et moi, je me sens plus serein dans mon travail.



# 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>