



# En action pour le logement

Décembre 2022

NOUVELLE-AQUITAINE

## 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



**Luc Heurtebize (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 Nouvelle-Aquitaine. 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.



**Jean-Pierre Deligey (FO)**  
Vice-président du Comité régional Action Logement

Le 17 novembre, à l'Institut Culturel Bernard Magrez de Bordeaux (33), 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 en Nouvelle-Aquitaine. Les échanges ont notamment bénéficié de l'intervention d'Elisabeth Laville, fondatrice du think tank et cabinet de conseil Utopies, ainsi que de nombreux témoignages dans le cadre de deux tables rondes : « *Réalités et perspectives de contribution au développement durable à travers l'habitat* » et « *Agir en faveur de la cohésion sociale et de la qualité de vie* ».

À cette occasion, Action Logement et ses filiales Clairisienne, Domofrance et Énéal, ont signé avec le Conseil Départemental de la Gironde une convention de partenariat visant à mieux répondre aux besoins en logements des salariés et des personnes en accès à l'emploi sur le territoire girondin. ●

Les 115 logements en VEFA, rue Amédée Saint-Germain, à Bordeaux (Domofrance).



La construction de la résidence Beauregard se poursuit à La Rochelle (Immobilière Atlantic Aménagement).



La Villa Antoinette, résidence mitoyenne avec le Centre d'Accueil d'Urgence, à Bordeaux (Clairsienne).



À Gradignan, le Village des Coqs Rouges comprend 5 logements intermédiaires (in'li Sud-Ouest).



À Limoges, Noalis inaugurerait en juillet les 15 appartements de la résidence Côté Ville Faure.



À Libourne, démolition-reconstruction de 2 résidences, autonomie et intergénérationnelle (Énéal).



## 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 Nouvelle-Aquitaine 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.

### DES PROJETS EXEMPLAIRES, AU-DELÀ DES NORMES ENVIRONNEMENTALES

Pour développer l'offre de logements en zones tendues, tout en freinant l'artificialisation des sols et en réduisant l'étalement du foncier, les friches industrielles constituent de véritables opportunités. Domofrance participe à l'une des plus vastes opérations d'aménagement de France, Bordeaux Euratlantique, qui couvre 738 hectares sur 3 communes. L'Opération d'Intérêt National (OIN) comprend notamment la transformation à Bordeaux d'un ancien site ferroviaire en un quartier intégrant logements, bureaux et commerces, rue Amédée Saint-Germain, où Domofrance conduit 3 programmes en Maîtrise d'Ouvrage Directe totalisant plus de 250 logements, un chai urbain et un restaurant. L'ESH a également acquis en VEFA 115 logements dont la livraison est prévue en décembre.

À La Rochelle (17), Immobilière Atlantic Aménagement poursuit la construction des 114 logements de la résidence Beauregard, qui proposeront des performances au niveau E2 C1 de l'expérimentation E + C- (Bâtiments à Énergie Positive et Réduction Carbone) et un label Bâtiment Passif (Passivhaus). À la clé: une consommation de chauffage 2 à 3 fois inférieure à un projet non passif et une température de l'ordre de 19° hiver comme été. Livraison prévue fin 2024.

Dans la métropole régionale, Clairsienne vient de livrer au cœur d'un nouveau quartier de la rive droite, Le Belvédère, un projet qui s'inscrit pleinement dans une approche globale et inclusive de l'habitat: l'îlot comprend un Centre d'accueil d'urgence (CAU) et une résidence de 53 logements en locatif social, la Villa Antoinette. Certifiée NF HQE habitat 9 étoiles, cette dernière propose des performances énergétiques supérieures à la norme actuelle, RT 2012 - 10 %, et des factures de gaz ou d'électricité réduites pour les locataires.

Pour apporter une solution aux salariés de Gironde qui ne sont pas éligibles au parc social, in'li Sud-Ouest a livré fin juillet en VEFA une offre nouvelle de logements intermédiaires: les 5 logements collectifs du Village des Coqs Rouges, à Gradignan, et les 16 maisons individuelles du Village des Gravettes à Andernos-les-Bains.

### OPTIMISATIONS VERTUEUSES DU BÂTI

La réhabilitation du bâti existant permet d'en améliorer la qualité et le confort, et surtout d'en optimiser la performance énergétique, levier indispensable pour répondre aux enjeux climatiques et lutter contre l'augmentation du prix de l'énergie. À l'image des opérations à l'étiquette énergétique B et au label Bâtiment Basse Consommation (BBC) livrées en fin d'année par in'li Sud-Ouest à Mérignac (33) et par Clairsienne à Bassens et Gradignan (33). Ou encore la réhabilitation de la résidence Macédo qui se poursuit à Pessac (33). Portée par Domofrance, elle s'achèvera en juillet 2023 avec, à la clé, une réduction des consommations de chauffage estimée à 38 %, un gain financier sur l'énergie de l'ordre de 15 à 20 % et un contrôle de la qualité de l'air des logements assuré par l'installation d'un appareillage dans 10 % des 307 logements.

Pour redynamiser le centre de villes moyennes, Noalis contribue activement au programme national Action Cœur de Ville financé par Action Logement Services à hauteur de 1,5 milliard d'euros sur 2018-2022. À Limoges (87), Noalis inaugurerait en juillet les 15 appartements de la résidence Côté Ville Faure disposant de performances énergétiques supérieures à la norme actuelle (RT 2012 - 20 %). À Tulle (19), elle poursuit 3 opérations de réhabilitation qui aboutiront en 2023 à une offre nouvelle de 9 logements à l'étiquette énergétique C. Et à Angoulême (16), la transformation d'une friche urbaine démarrée en mai permettra de densifier le centre-ville avec notamment 17 logements dont 7 au titre d'Action Cœur de Ville.

### ACCOMPAGNER LES PARCOURS DE VIE

Garantir aux seniors des conditions de vie et de soin de qualité est essentiel pour le groupe Action Logement, qui a créé une foncière médico-sociale dédiée: Énéal fait l'acquisition d'Ephad et de résidences autonomie afin de financer leur rénovation. À Libourne (33) par exemple, début juillet, elle a démarré une opération de démolition-reconstruction

en site occupé, composée d'une résidence autonomie de 83 logements et d'une résidence intergénérationnelle de 26 logements. Le projet vise la certification NF Habitat HQE (Haute qualité environnementale) ainsi que le label HS2 (Haute sécurité santé).

Le Groupe accompagne les salariés aux revenus modestes tout au long de leur parcours résidentiel, en favorisant notamment l'accession à la propriété. Afin de développer l'offre en accession abordable sous contrat de Bail Réel Solidaire (BRS), Action Logement Services a signé avec 3 Organismes de Foncier Solidaire (OFS) des conventions d'engagement pluriannuel lors du Congrès HLM. Elle s'est engagée auprès des OFS de Clairsienne, Habitat Sud Atlantic et Le Col, à financer plus de 1000 logements en BRS répartis dans 5 départements de la région. Et pendant l'été, elle s'est engagée avec l'OFS de Domofrance à financer plus de 320 logements dans 4 départements.

Toujours attentif aux salariés en difficulté, le Groupe a apporté des réponses concrètes et immédiates aux sinistrés des incendies intervenus cet été dans le Sud-Ouest: Action Logement Services a activé des mesures exceptionnelles pour proposer des solutions de relogement ou mettre en place des aides financières pour subvenir aux charges supplémentaires de logement.

### Pouvoir d'achat

### MOBILISÉS POUR LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Le Groupe se mobilise pour accélérer la réhabilitation énergétique de son parc, afin de favoriser la performance énergétique des bâtiments et contribuer à réduire les consommations d'énergie, tout en préservant le pouvoir d'achat des locataires. Engagé dans une démarche RSE et certifié B. Corp, Domofrance a signé le 28 septembre avec la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes ses deux premiers prêts à impact. D'un montant global de 15,7 millions d'euros, ces prêts visent à financer 19 opérations d'amélioration et de réhabilitation de logements sociaux, dans une logique de durabilité et de sobriété énergétique. Le prêt à impact repose sur un taux fixe qui peut se bonifier si l'entreprise atteint un des objectifs annuels extra-financiers qu'elle s'est fixés, à savoir les heures d'insertion. Pour déclencher la bonification, qui sera reversée à l'association APF France Handicap, Domofrance s'engage ainsi à réaliser au moins 100 000 heures d'insertion.

### 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



**Rodolphe**  
locataire in'li Sud-Ouest  
à Gradignan (33)

### La parole à...

C'est dans le cadre d'une promotion que j'ai été muté dans la région de Bordeaux. Habitant alors en Dordogne, nous avons commencé à chercher un logement par nos propres moyens mais compte tenu du marché très tendu, nous avons rapidement réalisé que ce serait compliqué de conserver une qualité de vie similaire à celle que nous avons, et notamment une maison avec 3 chambres. Ce constat a risqué de remettre en cause notre départ, jusqu'à ce que mon entreprise m'oriente vers Ma Nouvelle Ville et vers Action Logement. Cela nous a permis de bénéficier de la garantie Visale pour la caution, et d'emménager dans une maison neuve d'in'li Sud-Ouest, dans un quartier très calme et une commune très agréable. Nous sommes très reconnaissants et aujourd'hui, toute la famille est épanouie dans cette nouvelle vie bordelaise!



# 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>