

SAT-ellites

La lettre
HOURS SÉRIE

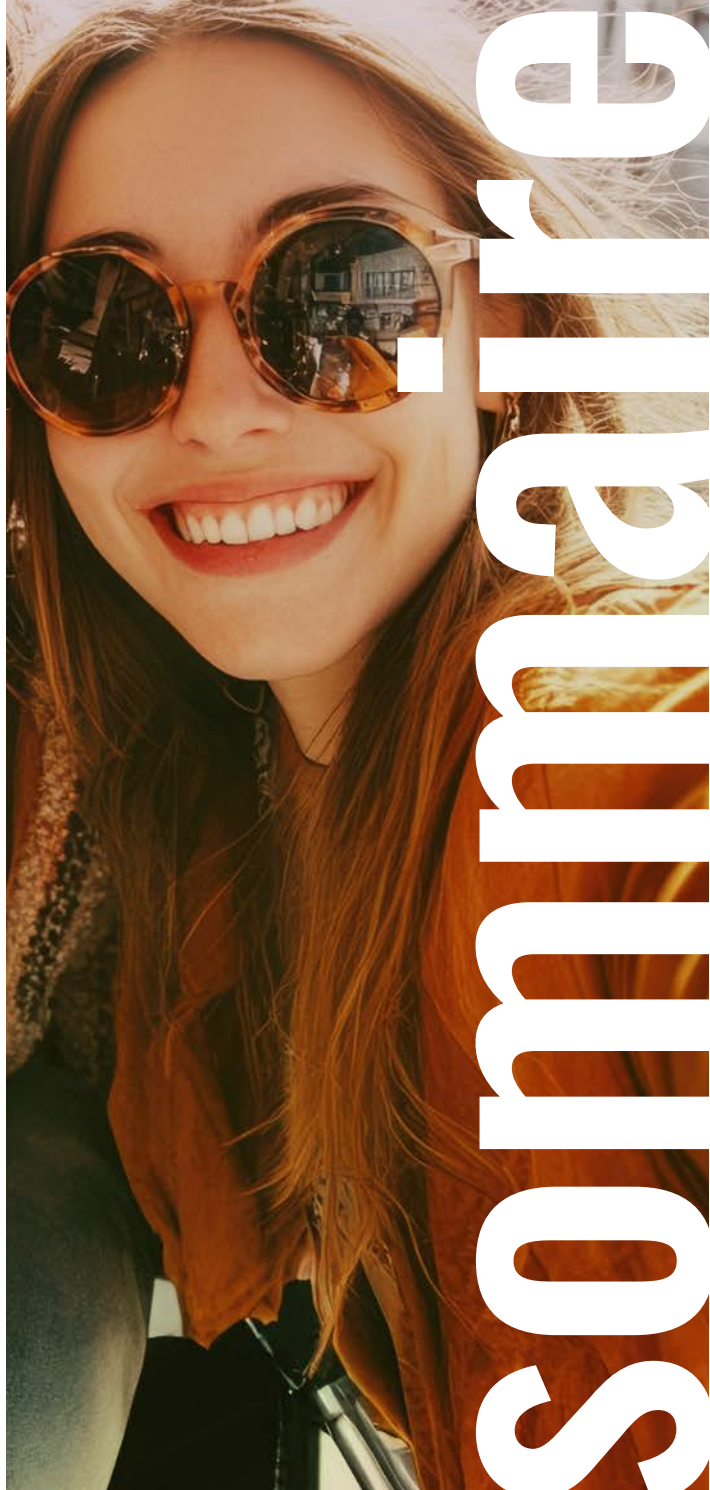
de Collectif
- l'interbailleur du Pacte SAT

Bailleur social en Sambre Avesnois Thiérache

SAT+



Format digital



Sommaire

Prologue	3
Une approche écosystémique	4
Pacte SAT #3	5
100 % GIEP	6
100 % ZAN	8
100 % gaz vert	10
100 % adaption	12
100 % lien	14

Collectif **SAT**-ellites

Contribution des Organismes du Logement Locatif social, Ecosystème Catalyseur pour les Territoires de l'Innovation Française
SAMBRE AVESNOIS THIÉRACHE - Expérimentation du Logement comme Lieu Intégré de la Transition Écologique & Sociétale

PROLOGUE

Ce que nous portons ici, ce n'est pas seulement un programme.

C'est une méthode. Une manière d'habiter le monde, de le transformer depuis le quotidien, depuis les fragilités, depuis les ressources du territoire.

SAT +, c'est une réponse locale à des enjeux globaux, un projet 100 % Solidaire et Adapté au Territoire.

C'est une façon de conjuguer les cinq dimensions de la transition pour faire du logement social un levier d'équilibre entre urgence climatique et justice sociale.

C'est une approche ancrée, construite sur l'expérience, attentive aux effets concrets pour les habitants et leur environnement.

Mais c'est aussi une structure reproductible : une forme possible d'ingénierie de la transition, territorialisée, articulée, duplicable.

À travers cette lettre, nous formulons une proposition claire :

Faire de la Sambre-Avesnois-Thiérache un territoire laboratoire pour France Nation Verte.

Tester ici, pour essaimer ailleurs.

Expérimenter avec rigueur, pour nourrir l'action publique nationale.

Donner au logement social la reconnaissance et les moyens de tenir pleinement son rôle : accélérateur et amplificateur de la transition écologique et sociétale.

“ **UNE APPROCHE
ÉCOSYSTÉMIQUE :
L'HABITAT INTÉGRATIF**

Dans la SAT, les bailleurs sociaux agissent au quotidien pour faire de ce territoire un laboratoire de la transition juste. Ce pacte est plus qu'un programme. C'est une expérimentation territoriale à haute valeur démonstrative, un outil de planification locale aligné sur les objectifs de France Nation Verte, mais adapté aux réalités d'un territoire en décrochage. Il incarne une conviction forte : le logement social est un moteur structurant de la transition écologique – à condition qu'elle soit, aussi, une transition sociale.

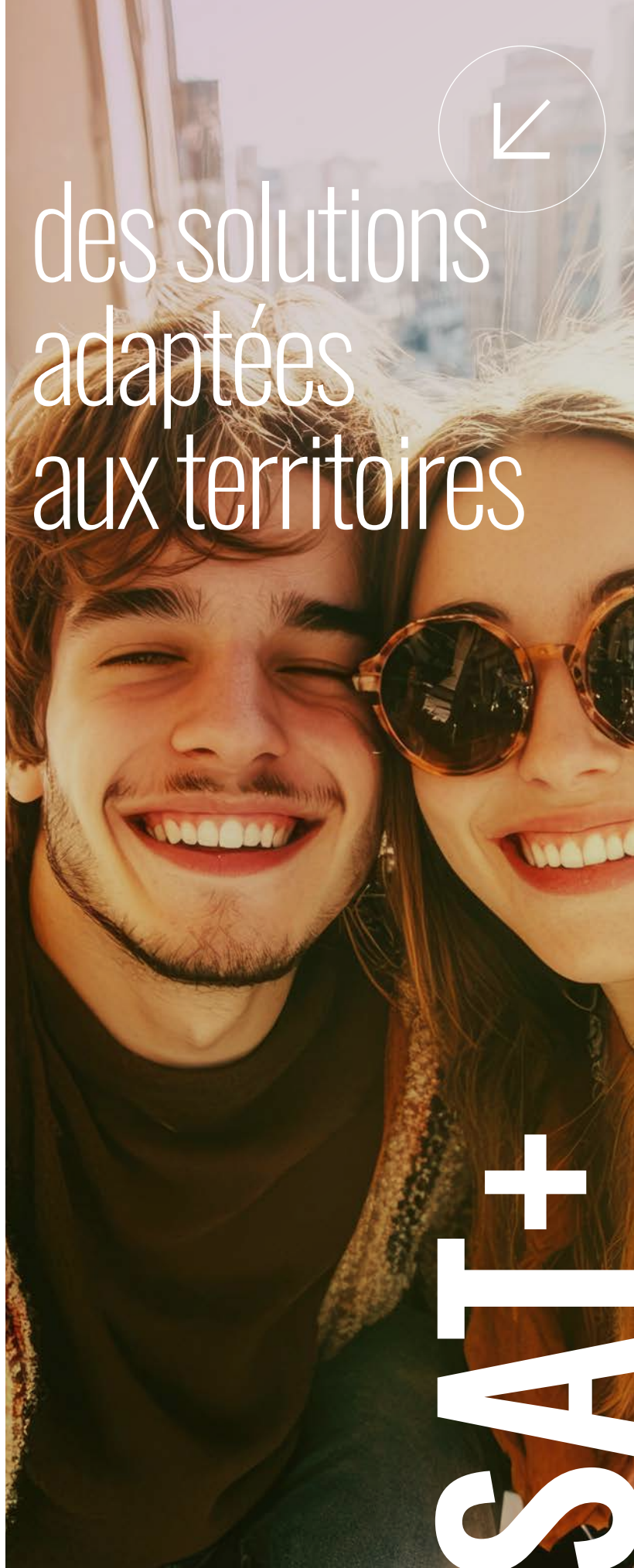
Les engagements des bailleurs sociaux de la Sambre Avesnois Thiérache matérialisent cette vision. Ils ne proposent pas un modèle théorique, mais une réponse ancrée, adaptée, opérationnelle.

À travers le Pacte SAT III, ils formulent une série de propositions concrètes pour faire du logement social un levier structurant, immédiatement mobilisable, au service d'une transition écologique et solidaire. Ils proposent de faire de la Sambre Avesnois Thiérache :

” **un territoire laboratoire pour
France Nation Verte** ”

Chaque axe du Pacte est une traduction territoriale de cette approche écosystémique : pensée depuis le besoin, construite avec les acteurs locaux, orientée vers l'impact.

Car ici, plus qu'ailleurs, les réponses doivent être justes, rapides, et transversales.



” PACTE SAT #3 France NATION VERTE

ACCELERER LA TRANSITION ECOLOGIQUE & SOCIETALE EN SAMBRE AVESNOIS THIERACHE

Les bailleurs sociaux souhaitent contribuer aux objectifs de l'Etat en accélérant et en amplifiant leur contribution à la transition écologique et sociétale pour la Sambre Avesnois Thiérache.

Afin de soutenir et d'accroître l'économie locale tout en accélérant cette transition, ils proposent la mise en œuvre d'une expérimentation territoriale* ouvrant à la priorisation du droit commun et au soutien accentué des partenaires.

Le logement social, levier opérationnel de la transition écologique et solidaire

À travers ces cinq volets, démonstration est faite que le logement social constitue un levier concret et immédiatement mobilisable au service des grands objectifs de la planification écologique. Ainsi se trace un cadre d'action à la fois cohérent, adaptable et ancré dans le réel.

Les bailleurs proposent que le Pacte SAT #3 en offre une traduction opérationnelle :

100 % GIEP

faire de la Gestion Intégrée de l'Eau de Pluie un pilier de résilience face au changement climatique.

100 % ZAN

transformer les cœurs de ville sans artificialiser les terres agricoles ou naturelles.

100 % GAZ VERT

produire une énergie renouvelable locale en lien avec le monde agricole.

100 % ADAPTATION

éco-réhabiliter le parc pour diminuer la pollution de l'air et prendre soin de la santé.

100 % LIEN

accompagner les locataires les plus vulnérables.

Par cette approche intégrée, le logement social répond pleinement aux ambitions de France Nation Verte et s'inscrit dans les orientations de la loi Climat & Résilience. Il devient une infrastructure du quotidien au service d'un territoire résilient, sobre, inclusif, et exemplaire en matière de transition.

* L'expérimentation proposée s'inscrit dans le périmètre de France Expérimentation, qui permet au préfet de solliciter, à titre temporaire, une dérogation réglementaire pour tester localement une innovation d'intérêt général en cohérence avec les objectifs de la transition écologique.

” ACCUEILLIR LA PLUIE, PROTÉGER UNE RICHESSE ”

objet*

100% GIEP

IMPACTS*

À l'interface entre climat, sol et habitat, la gestion de l'eau dans le parc social devient un levier d'adaptation majeur pour les territoires les plus exposés. La gestion de l'eau dans le parc social devient un levier d'adaptation majeur pour les territoires les plus exposés.

Dans la SAT, où les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux, d'inondations ponctuelles et de fragilisation des réseaux deviennent récurrents, les bailleurs sociaux s'engagent à faire de la Gestion Intégrée des Eaux de Pluie un pilier de la résilience climatique et sociale.

Ce volet s'inscrit dans la convention signée en mars 2025 avec l'Agence de l'Eau Artois-Picardie et la Banque des Territoires.

Les actions envisagées couvrent la déconnexion des eaux pluviales, la désimperméabilisation et renaturation des espaces extérieurs et la sobriété hydrique dans les logements.

Soutenues par l'appel à projets de l'Agence de l'Eau (6,5 M€ mobilisés), ces actions permettront à la fois de limiter l'impact sur la ressource, de prévenir les désordres, et de faire du logement social un acteur structurant de l'adaptation territoriale au changement climatique.

L'expérimentation permet de faire de La SAT un territoire pilote dans la gestion intégrée des eaux pluviales.

LIMITER LES INONDATIONS et les débordements de réseaux,

PRÉVENIR LES DÉSDORDRES structurels liés aux mouvements d'argile,

RECHARGER LES NAPPES phréatiques,

RÉDUIRE LES CHARGES locatives liées à l'eau,

VALORISER LES TRAMES vertes et bleues du territoire, en lien avec le maillage bocager et hydrologique,

PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ et la qualité des espaces extérieurs.

100% **GIEP**

LIMITER LES INONDATIONS et les débordements de réseaux,

PRÉVENIR LES DÉSORDRES structurels liés aux mouvements d'argile,

RECHARGER LES NAPPES phréatiques,

RÉDUIRE LES CHARGES locales liées à l'eau,

VALORISER LES TRAMES vertes et bleues du territoire, en lien avec le maillage bocager et hydrologique,

PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ et la qualité des espaces extérieurs.

IMPACTS*

” HABITER AU COEUR ET PRÉSERVER LES TERRES ”

objet*

100% ZAN

IMPACTS*

Les bailleurs sociaux souhaitent poursuivre la mise en œuvre des politiques publiques structurantes de transformation des cœurs de villes et cœurs de villages.

Limiter la consommation d'espace et l'artificialisation des sols en soutenant le recyclage des milieux anthropisés et friches habitats, urbaines, industrielles est aujourd'hui indispensable, mais réemployer génère des surcoûts techniques et fonciers qui ne sont plus «supportables».

Les bailleurs sociaux proposent en conséquence que les projets de politiques publiques d'aménagement du territoire ["Action cœur de Ville", petite ville de demain", "Eco-quartiers Rev3", "redynamisation des centres-villes centres-bourgs", ou encore "village d'avenir »] bénéficient d'un soutien partenarial renforcé.

L'expérimentation permet de flécher un ensemble de dispositifs clefs permettant de rendre le foncier «Logement Social SAT 100% ZAN» accessible par la limite de la charge foncière résiduelle maximale admissible au sens du Code de la Construction et de l'Habitat¹.

¹ Article R.331-24 du Code de la construction et de l'habitation

SOUTENIR L'ÉCONOMIE locale en augmentant le volume financier investi par les bailleurs,

OFFRIR UNE QUALITÉ D'ADRESSE aux locataires qui trouveront un logement performant et adapté à leurs besoins les plus spécifiques en cœur urbain,

DÉCARBONER LE PARC locatif social et le territoire,

PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ et les sols nourriciers.

100% ZAN



SOUTENIR L'ÉCONOMIE

locale en augmentant le volume financier investi par les bailleurs,

OFFRIR UNE QUALITÉ

D'ADRESSE aux locataires qui trouveront un logement performant et adapté à leurs besoins les plus spécifiques en cœur urbain,

DÉCARBONER LE PARC

locatif social et le territoire,

PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

et les sols nourriciers.

IMPACTS*

” **PRODUIRE UNE ÉNERGIE RENOUVELABLE,
SERVIR LES HABITANTS** ”

objet*

100%

GAZ VERT

En moyenne, près de 80% des logements sociaux du territoire de la SAT sont aujourd'hui chauffés au gaz fossile.

Le territoire de la SAT, principalement rural et agricole, offre une grande capacité de développement de la production de biométhane, déjà en plein essor dans les hauts-de-France.

Il s'agit de faire de la Sambre-Avesnois-Thiérache un territoire pilote de production de biogaz.

La conversion de l'intégralité des logements sociaux chauffés aujourd'hui au gaz fossile en gaz vert demande la création d'environ 10 unités de production par méthaniseur agricole autonome¹. L'expérimentation permet d'en soutenir la création.

En stabilisant les charges locatives par des contrats d'approvisionnement à long terme, ce projet contribue au soutien des agriculteurs locaux en diversifiant leurs revenus.

L'expérimentation permet de reconnaître le territoire SAT comme territoire pilote où 100% des logements collectifs et individuels au gaz seront convertis en gaz vert.

¹ 10 unités de production par méthaniseur agricole autonome pour 18 500 logements : injection de 207 GWh/an

IMPACTS*

SOUTENIR L'AGRICULTURE locale en améliorant la rentabilité économique des exploitations par la diversification des sources de revenus des agriculteurs

SÉCURISER LES CHARGES des locataires par des contrats de prix longue durée

DÉCARBONER LE PARC locatif social et le territoire

PARTENAIRES & FINANCEURS :

FTJ | ADEME | chambre régionale d'agriculture hauts-de-France | Région hauts-de-France | REV3 | GRDF | Agriculteurs | CORBI projet METHA' MORPHOSE | URH | Collectivités Locales...

100% GAZ VERT

50%

DES LOGEMENTS
CHAUFFÉS AU GAZ
[35,8% EN FRANCE]

73%

DES LOGEMENTS SOCIAUX
CHAUFFÉS AU GAZ EN
HDF [55% EN FRANCE]

78,2%

DES LOGEMENTS SOCIAUX
CHAUFFÉS AU GAZ EN SAT

88,5%

DES LOGEMENTS CHAUFFÉS AU
GAZ DANS L'ARRONDISSEMENT
D'AVESNES [95 300 SUR 107 735]

SOUTENIR L'AGRICULTURE

locale en améliorant la rentabilité économique des exploitations par la diversification des sources de revenus des agriculteurs

SÉCURISER LES CHARGES

des locataires par des contrats de prix longue durée

DÉCARBONER LE PARC

locatif social et le territoire

IMPACTS*

” **AMPLIFIER L’ADAPTATION,
RÉPONDRE AUX BESOINS DES LOCATAIRES** ”

objet*

100% ADAPTATION

IMPACTS*

Dans un territoire où la précarité est une réalité quotidienne, améliorer durablement la situation des ménages les plus fragiles passe d’abord par le logement.

La rénovation thermique constitue à la fois une réponse à l’urgence climatique et un levier social puissant : elle permet de réduire les charges, d’améliorer le confort et de préserver la santé des habitants.

Le parc locatif social de la Sambre-Avesnois-Thiérache, globalement de bonne qualité, nécessite aujourd’hui une montée en puissance sur les enjeux de performance énergétique, notamment pour les bâtiments les plus anciens.

Les bailleurs prévoient 120 millions d’euros d’investissement pour la rénovation énergétique de 2 000 logements.

Ils proposent une expérimentation consistant à suspendre la RLS sur les logements les plus performants (étiquettes A, B, C), afin de réaffecter ces ressources à la réhabilitation des logements les moins performants (E, F, G), et ainsi renforcer l’accès aux financements de droit commun.

L’expérimentation permet de consolider les équilibres financiers pour renforcer la performance des logements et accélérer l’usage de matériaux biosourcés.

RÉDUIRE LES CHARGES des locataires et préserver leur pouvoir d’achat,

RENFORCER LE CONFORT des logements par l’isolation thermique et la ventilation,

INTÉGRER DES ÉCOMATÉRIAUX plus sains et durables,

DÉCARBONER LE PARC locatif social et le territoire,

SOUTENIR L’ÉCONOMIE locale par l’augmentation des volumes investis.

PARTENAIRES & FINANCEURS :

Etat [suspension partielle de la RLS] | FSI CGLLS | partenaires sociaux | structure d’insertion par l’emploi | Collectivités Locales | Associations...

100% ADAPTATION



RÉDUIRE LES CHARGES des locataires et préserver leur pouvoir d'achat,

RENFORCER LE CONFORT des logements par l'isolation thermique et la ventilation,

INTÉGRER DES ÉCOMATÉRIAUX plus sains et durables,

DÉCARBONER LE PARC locatif social et le territoire,

SOUTENIR L'ÉCONOMIE locale par l'augmentation des volumes investis.

IMPACTS*

”

LE LOGEMENT SOCIAL COMME ESPACE DE SOIN ET D'ACCOMPAGNEMENT.

”

objet*

100%

LIEN

Réhabiliter les murs ne suffit pas : la transition ne sera juste que si elle prend aussi soin des parcours de vie.

Dans un contexte de précarités multiples, la rénovation des logements peut devenir un levier d'inclusion sociale, à condition d'y associer un accompagnement spécifique des ménages.

Les bailleurs sociaux du territoire proposent de déployer un programme intégré d'accompagnement social, articulé aux opérations de rénovation.

Ce dispositif vise à repérer et soutenir les locataires les plus fragiles, en s'appuyant sur les partenaires associatifs, les structures d'insertion, les collectivités, et les services de l'État.

L'expérimentation permet de faire du logement un outil actif de lutte contre la pauvreté et l'exclusion, en combinant un gain immédiat sur les charges et un accompagnement renforcé pour les plus vulnérables.

IMPACTS*

LUTTER CONTRE L'EXCLUSION, l'illettrisme, le décrochage scolaire et les violences intrafamiliales,

ACCOMPAGNER LES PARCOURS résidentiels instables,

FACILITER la remise à l'emploi des locataires,

FAIRE DU LOGEMENT UN RELAIS de prévention, et de santé sociale.

PARTENAIRES & FINANCEURS :

Etat | FSI | CGLLS | Partenaires sociaux | Structures d'insertion par l'emploi | Collectivités Locales | Associations...

100% LIEN



LUTTER CONTRE L'EXCLUSION, l'illettrisme, le décrochage scolaire et les violences intrafamiliales,

ACCOMPAGNER LES PARCOURS résidentiels instables,

FACILITER la remise à l'emploi des locataires,

FAIRE DU LOGEMENT UN RELAIS de prévention, et de santé sociale.

IMPACTS*

EPILOGUE

Ce que nous portons ici, ce n'est pas seulement un programme.

C'est une méthode.

Une manière d'habiter le monde, de le transformer depuis le quotidien, depuis les fragilités, depuis les ressources du territoire.

C'est une façon de conjuguer les cinq dimensions de la transition pour faire du logement social un levier d'équilibre entre urgence climatique et justice sociale. C'est une approche ancrée, construite sur l'expérience, attentive aux effets concrets pour les habitants et leur environnement. Mais c'est aussi une structure reproductible : une forme possible d'ingénierie de la transition, territorialisée, articulée, duplicable.

À travers cette lettre, nous formulons une proposition claire : Faire de la Sambre-Avesnois-Thiérache un territoire laboratoire pour France Nation Verte.

Tester ici, pour essayer ailleurs. Expérimenter avec rigueur, pour nourrir l'action publique nationale.

Donner au logement social la reconnaissance et les moyens de tenir pleinement son rôle : accélérateur et amplificateur de la transition écologique et sociétale.



des solutions
adaptées
aux territoires

SAT+
S

contact
Collectif SAT-ellites

