

S'adapter pour mieux loger

L'HABITAT SOCIAL
FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE
EN HAUTS-DE-FRANCE


Union Régionale
pour l'Habitat
Les Hlm en Hauts-de-France



Table des matières

Édito	5
Contexte	6
1 - Le changement climatique : une nécessité d'agir pour les acteurs en Hauts-de-France	8
2 - Les partenaires : une mobilisation collective pour une meilleure adaptation du parc aux enjeux climatiques ...	16
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Hauts-de-France (DREAL)	17
Banque des Territoires	18
Agence de l'Eau Artois-Picardie	19
Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (URCAUE)	20
CERQUAL QUALITEL	21
Établissement Public Foncier	22
3 - Les bailleurs sociaux : acteurs de premier plan face aux défis climatiques	24
Stratégie et planification	26
Vilogia	26
Pas-de-Calais Habitat	27
AMSOM Habitat	28
Société Immobilière Grand Hainaut	29
Flandre Opale Habitat	30
Penser l'aménagement et l'habitat de demain	32
Maisons & Cités	32
Habitat du Nord	33
Avesnoise Promocil	34
Conclusion Générale	36
Remerciements	37
Chiffres clefs	38



Le changement climatique n'est plus une ombre à l'horizon, il frappe nos territoires, notre patrimoine, nos résidents. Nos adhérents en constatent l'urgence chaque jour, dans les débats, sur le terrain, aux côtés de leurs locataires. Inondations, vagues de chaleur, retrait-gonflement des sols... **Les effets du changement climatique s'intensifient et fragilisent notre patrimoine autant que la santé et le confort de nos locataires.**

Face à ces défis, la responsabilité est collective et l'action doit être territorialisée. **Il nous faut anticiper, adapter, protéger.** C'est l'ambition de cette publication : rendre visible l'engagement des bailleurs sociaux des Hauts-de-France, faire connaître la situation, les solutions, les stratégies et les coopérations mises en œuvre pour rendre notre parc plus résilient.

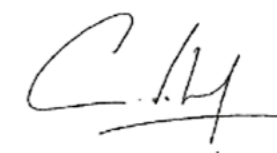
Ce travail s'inscrit dans une dynamique inédite, portée par l'Union Régionale Hauts-de-France, en lien étroit avec les acteurs du territoire. Il se traduit par une étude croisée de l'exposition du territoire aux aléas climatiques et de la vulnérabilité du parc social régional ainsi que par le recueil de nombreux témoignages d'organismes et de partenaires régionaux mobilisés pour transformer l'adaptation en opportunité de progrès.

Car adapter, ce n'est pas seulement prévenir des dégâts physiques. C'est aussi **garantir le confort d'été, préserver la santé, réinventer l'usage des espaces extérieurs, intégrer la nature au cœur de nos projets.** C'est une nouvelle exigence, mais aussi une formidable occasion de repenser la qualité et la pérennité du logement social pour les générations futures.

Nous remercions l'ensemble des contributeurs à cette démarche collective et ambitieuse, ainsi que nos partenaires qui ont été d'un grand soutien pour cette étude : la Banque des Territoires et la DREAL Hauts-de-France. C'est en partageant nos expériences que nous progressons, ensemble, vers un habitat durable, adapté et solidaire.

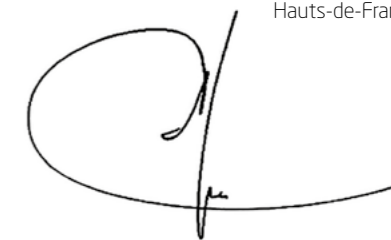
Christophe VANHERSEL

Vice-Président de l'Union Régionale pour l'Habitat Hauts-de-France
Titulaire de la mission déléguée dédiée à l'adaptation au changement climatique



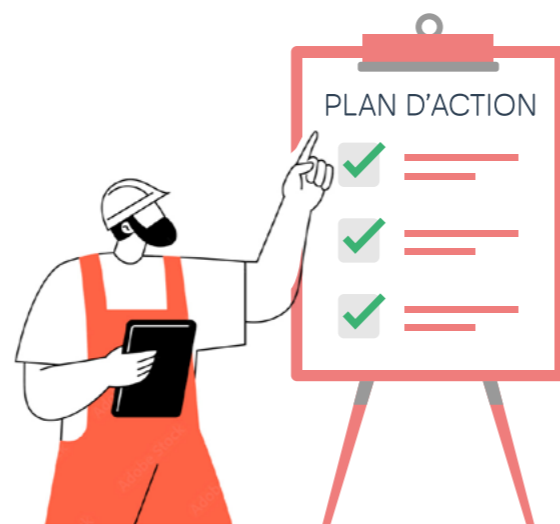
Jean-Pierre CHOËL

Président de l'Union Régionale pour l'Habitat Hauts-de-France



De l'urgence mondiale à la stratégie locale

L'urgence climatique ne fait plus aucun doute : le changement climatique constitue une crise mondiale dont les impacts sont déjà bien tangibles et ne feront que s'intensifier au cours du siècle à venir. Selon le 6^e rapport du GIEC en 2023, (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat), les impacts climatiques observés s'intensifient déjà : augmentation des températures moyennes, hausse du niveau des mers, multiplication des épisodes météorologiques extrêmes. En France, les températures moyennes pourraient augmenter de 4°C d'ici 2100 si les émissions de gaz à effet de serre continuent au rythme actuel, impliquant des conséquences dramatiques sur l'environnement, l'économie et la santé humaine. Face à cette urgence, deux voies d'action complémentaires sont indispensables :



- **L'atténuation** porte sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre afin de limiter l'ampleur du réchauffement planétaire. Elle repose principalement sur la transition énergétique, l'efficacité énergétique et le développement des énergies renouvelables.

- **L'adaptation** vise à réduire la vulnérabilité des sociétés face aux effets inévitables du changement climatique. Elle consiste à protéger les populations, les habitations, les infrastructures et les écosystèmes des conséquences du changement climatique qui sont déjà perceptibles et appelées à s'intensifier.

Contrairement à l'atténuation, qui requiert une action coordonnée à l'échelle mondiale, l'adaptation repose sur des stratégies locales, régionales et nationales. Les mesures doivent être conçues en fonction des spécificités territoriales et des vulnérabilités propres à chaque région, à des échelles parfois très petites.



Le cadre européen de l'adaptation au changement climatique

L'Union européenne a actualisé en 2021 sa stratégie d'adaptation au changement climatique dans le cadre du Pacte Vert, avec pour objectif la neutralité carbone d'ici 2050. Cette stratégie repose sur trois piliers principaux : l'amélioration de la connaissance des risques climatiques, l'intégration de l'adaptation dans toutes les politiques sectorielles et l'accélération des actions concrètes sur le terrain. Pour y parvenir, deux instruments réglementaires majeurs structurent l'action des États membres et donc celle des bailleurs sociaux : la directive CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive ou Informations en matière de durabilité des grandes entreprises) et la taxonomie verte européenne.



- **La directive CSRD**, entrée en vigueur en 2024, impose aux entreprises et entités publiques de produire un rapport standardisé décrivant l'impact de l'entreprise sur l'environnement et la société. Cette directive, qui s'applique également aux organismes de logements sociaux, évalue plusieurs enjeux de durabilité ayant un impact sur l'entreprise, notamment :

- **Sur le volet environnemental** : atténuation et adaptation au changement climatique, protection de la biodiversité, utilisation des ressources et économie circulaire,
- **Sur le volet social** : qualité d'usage, relations bailleurs/locataires, équité entre les projets.



- **La taxonomie verte européenne** conditionne l'accès aux financements européens à la contribution des projets à six objectifs environnementaux, dont l'adaptation au changement climatique. Un projet immobilier doit intégrer la résilience climatique pour être considéré comme « durable » et éligible.

1

Le changement climatique :
une nécessité d'agir
pour les acteurs en Hauts-de-France

POURQUOI LANCER UNE DYNAMIQUE RÉGIONALE SUR LES IMPACTS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE SUR LE PARC SOCIAL EN RÉGION ?

Les enjeux socio-économiques liés à l'adaptation au changement climatique sont multiples :



- **La santé publique** : les vagues de chaleur, les inondations ou à l'humidité chronique dans les logements aggravent les pathologies respiratoires, cardiovasculaires ou psychiques, en particulier chez les publics les plus fragiles. Adapter le bâti, c'est aussi protéger les habitants.



- **Le volet économique** : les dommages potentiels sur le bâti, s'ils ne sont pas anticipés, pourraient générer des coûts considérables pour les bailleurs. Il s'agit ici de préserver le bâti et une offre de logement abordable sur les territoires.



- **Le volet assurantiel** : le changement climatique, pourrait entraîner une augmentation des franchises, la réduction des garanties ou la difficulté d'assurer certains biens ce qui est déjà une réalité dans les territoires les plus exposés.



- **Le besoin d'une gouvernance partagée** : l'adaptation ne peut reposer sur les seuls bailleurs. Elle suppose une coordination étroite avec l'ensemble des parties prenantes dont les habitants eux-mêmes. D'un point de vue financement, mais aussi en matière de coordination et de lisibilité d'action sur des territoires dans lesquels il est nécessaire d'avoir une vision des investissements de protection à venir. Par ailleurs, certains aléas ne se règlent pas uniquement à l'échelle du bâti, comme c'est le cas pour la gestion de l'eau ou encore la chaleur et nécessite une intervention à l'échelle d'une collectivité.

C'est donc pour répondre à ces enjeux que l'URH Hauts-de-France, ses adhérents et ses partenaires ont souhaité lancer une dynamique régionale d'analyses et d'actions sur l'objectivation de la vulnérabilité du parc social et l'identification des leviers de résilience et d'adaptation.

Avec près de 600 000 logements sociaux, les Hauts-de-France disposent d'un levier puissant pour expérimenter et déployer, à grande échelle, des solutions d'adaptation exemplaires et durables.

Vers une connaissance régionale partagée de la vulnérabilité du parc social aux aléas climatiques

585 383
logements sociaux
(SETEC - CSTB)

sur **2,9 millions**
de logements
au total



Soit

295 891

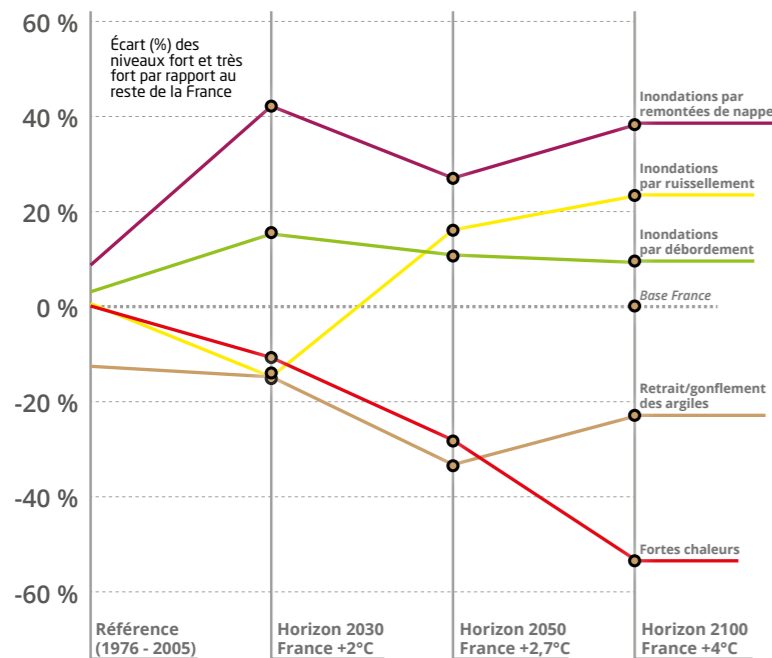
bâtiments d'habitat social

LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE PARTICULIÈREMENT EXPOSÉE AUX ALÉAS CLIMATIQUES

En mars 2025, le gouvernement a présenté le troisième Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC 3). Structuré autour de la Trajectoire de Référence pour l'Adaptation au Changement Climatique (TRACC), désormais juridiquement opposable, ce plan oblige collectivités et acteurs locaux à intégrer systématiquement les enjeux climatiques dans leurs politiques d'urbanisme et stratégies patrimoniales.

Ce cadre national renforce une impulsion déjà forte à l'échelle territoriale, en particulier dans les régions les plus exposées. Une analyse comparative nationale montre que la région Hauts-de-France est significativement plus exposée que la moyenne française aux risques hydrauliques, un constat qui s'aggrave à l'horizon 2100 selon les projections climatiques actuelles.

COMPARAISON DES NIVEAUX D'EXPOSITIONS FORT ET TRÈS FORT AUX ALÉAS CLIMATIQUES - RÉGION HAUTS-DE-FRANCE VS FRANCE MÉTROPOLITAINE



*Sources : Étude régionale adaptation au changement climatique en Hauts-de-France, 2025, SETEC et CSTB

En Hauts-de-France, le parc social régional représente près d'un quart des résidences principales. Il est exposé à des facteurs structurels : forte proportion de logements anciens ou individuels, densité urbaine élevée, héritage industriel, précarité énergétique et vieillissement des locataires. L'adaptation au changement climatique devient de facto pour la région un impératif à la fois environnemental, social et sanitaire.

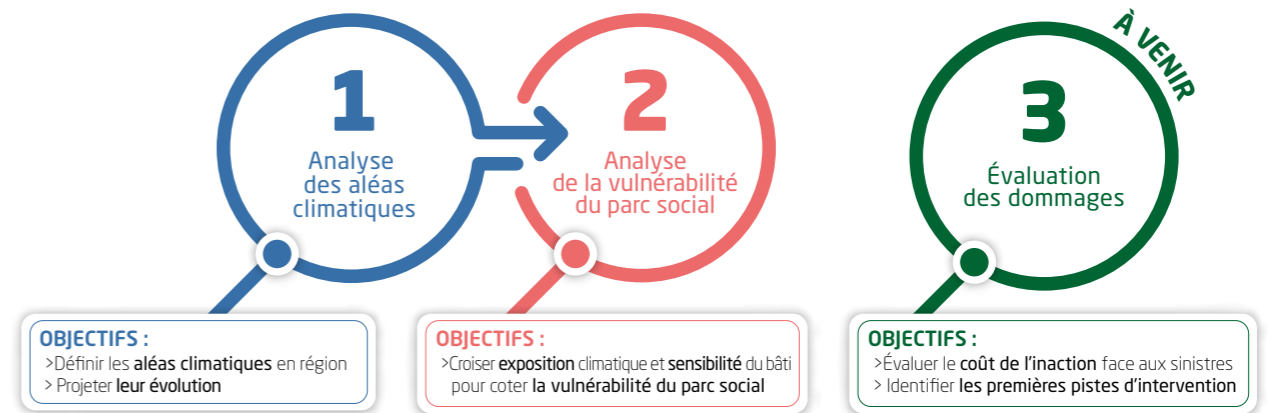
Les projections climatiques utilisées dans ce document s'appuient sur les scénarios du GIEC et de la TRACC. La période de référence retenue est celle de 1976-2005, avec trois horizons temporels pour mesurer l'évolution des risques climatiques selon l'élévation moyenne des températures en France métropolitaine :



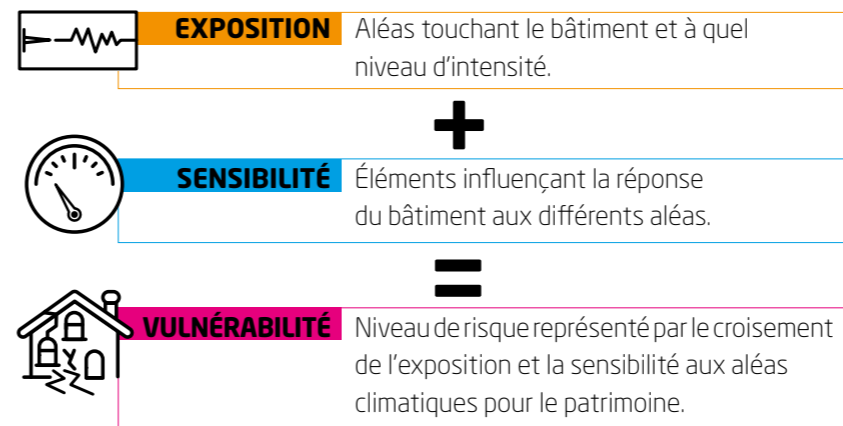
Parmi les aléas étudiés pouvant impacter le parc social des Hauts-de-France, on retrouve principalement les inondations par remontées de nappe, par ruissellement, par débordement, le retrait/gonflement des argiles et les fortes chaleurs.

UN PARC SOCIAL FORTEMENT VULNÉRABLE FACE À 2 ALÉAS : LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES ET L'INONDATION PAR RUISSÈLEMENT

Pour répondre à ces enjeux, l'URH Hauts-de-France a lancé une étude régionale, confiée au groupe-ment Setec - CSTB, soutenue par la Banque des Territoires et la DREAL. Cette mission vise à fournir aux partenaires et aux bailleurs un socle de connaissance solide et opérationnel pour anticiper les impacts du changement climatique sur leur patrimoine et orienter leurs stratégies d'adaptation. L'étude se déploie en trois phases :



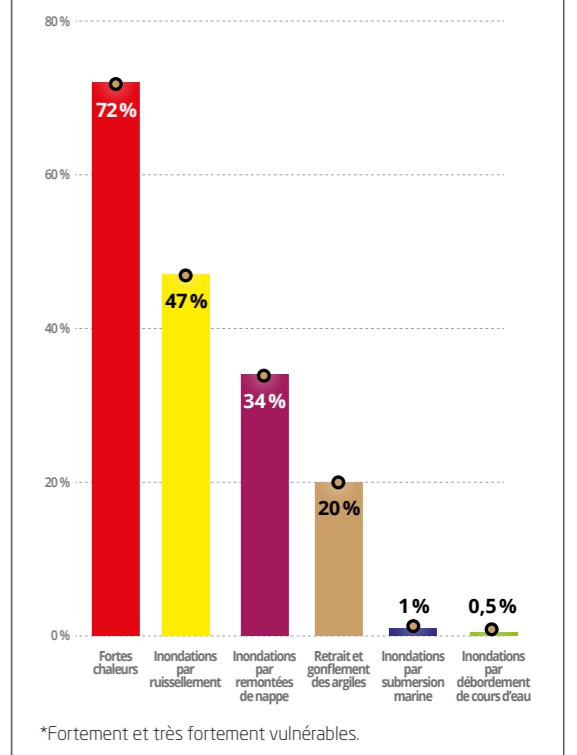
Cette étude intègre des données basées sur trois éléments : l'exposition, la sensibilité et la vulnérabilité. Classés selon l'importance des risques rapportés, entre autres, à leur intensité et à leur fréquence d'apparition, ils doivent permettre d'appuyer les décisions à l'échelle locale :



Sept aléas ont été étudiés : fortes chaleurs, retrait-gonflement des argiles (RGA), inondations par ruissellement, remontée de nappe et débordement de cours d'eau, submersion marine et érosion côtière*. D'après l'étude, le retrait-gonflement des argiles (RGA) et l'inondation par ruissellement sont parmi les enjeux les plus impactants pour le parc social régional.

*L'aléa d'érosion côtière n'a pas été étudié du fait que seuls 75 logements sociaux sont exposés selon l'étude.

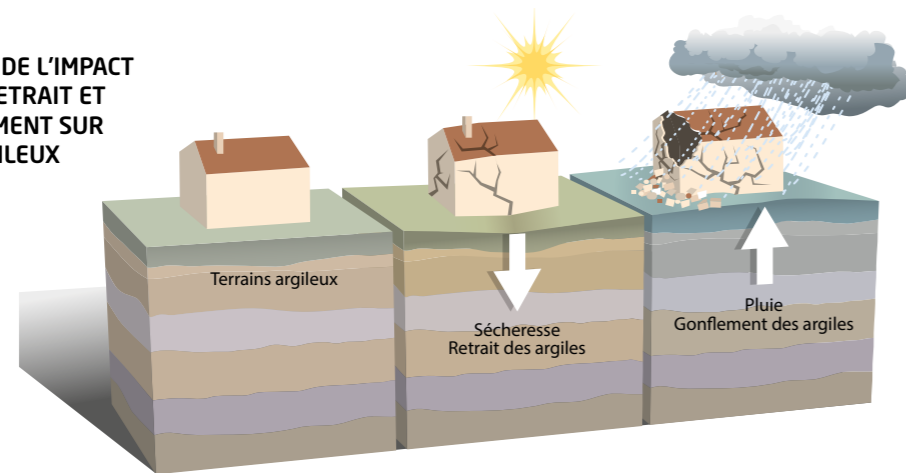
PART DES BÂTIMENTS D'HABITAT SOCIAL FORTEMENT* VULNÉRABLES AUX ALÉAS CLIMATIQUES EN 2100 EN HAUTS-DE-FRANCE



RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES : UN RISQUE STRUCTUREL CROISSANT POUR LE PARC SOCIAL

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles (RGA) constitue un risque structurel majeur pour le bâti, en particulier dans les Hauts-de-France. Ce phénomène, lié aux variations d'humidité des sols argileux, provoque des mouvements différentiels du sol, entraînant fissures, déformations des fondations et dégradations des matériaux. Il affecte particulièrement les maisons individuelles, nombreuses dans le parc social régional.

SCHÉMA DE L'IMPACT LIÉ AU RETRAIT ET GONFLEMENT SUR SOL ARGILEUX



EXPOSITION

L'analyse d'exposition menée montre qu'en 2100, près de 43 % des logements sociaux seront exposés fortement ou très fortement au RGA, contre seulement 8 % aujourd'hui. Cette évolution est particulièrement marquée dans le bassin minier, la métropole lilloise et la vallée de l'Oise.

SENSIBILITÉ

Afin d'évaluer la sensibilité du bâti à ce phénomène, plusieurs critères techniques ont été pris en compte : type de fondations, matériaux de construction, planchers bas, mitoyenneté et ancienneté. Il en ressort que le quart du parc social exposé présente une sensibilité forte au RGA, en raison de caractéristiques structurelles défavorables.

VULNÉRABILITÉ

En croisant exposition et sensibilité, l'analyse de vulnérabilité révèle une nette progression du risque à l'horizon 2100 : la part du parc fortement vulnérable à l'aléa retrait et gonflement des argiles passe de 4 % à 15 %. Ces résultats permettent d'identifier les zones prioritaires d'intervention et d'outiller les bailleurs pour anticiper les impacts techniques et financiers de l'adaptation aux risques de RGA sur leur patrimoine.

à l'horizon 2100

15%
du parc social

sera fortement ou très fortement vulnérable au RGA



Soit **85 000**
logements

x 3,4

comparé à la période de référence

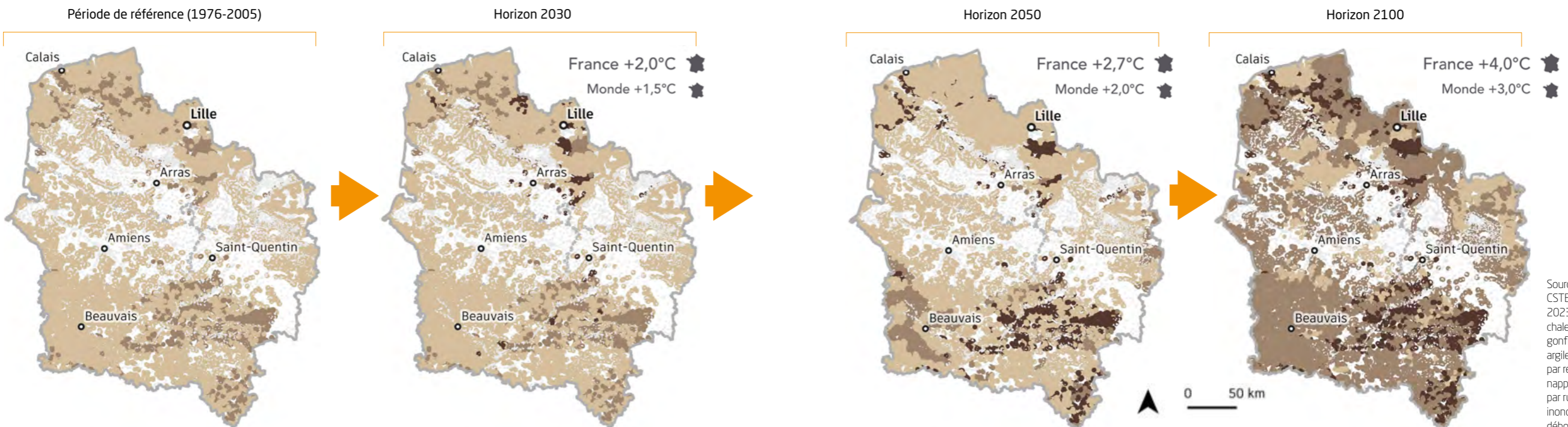
EXPOSITION AU RISQUE RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES

Évolution de l'exposition à l'aléa selon le BRGM et la variation des jours avec SWI < 0.4



Niveau de l'exposition à l'aléa

- Non exposé
- Faible
- Moyen
- Fort
- Très Fort



Sources : setec, CSTB, IGN, DRIAS 2023 TRACC (fortes chaleurs, retrait/gonflement des argiles, inondations par remontée de nappe, inondations par ruissellement, inondations par débordement), 2025.

INONDATION PAR RUISSELLEMENT : L'ALÉA HYDRAULIQUE MAJEUR POUR LE PARC SOCIAL

Parmi les aléas climatiques étudiés, l'inondation par ruissellement se distingue par son ampleur et sa dynamique d'évolution dans les Hauts-de-France. Ce phénomène, lié à l'intensification des précipitations et à l'artificialisation des sols, affecte particulièrement les zones urbaines denses où l'eau peine à s'infiltrer. Il représente un risque majeur pour le parc social, souvent implanté dans des secteurs vulnérables.



EXPOSITION

Dès la période de référence, 62 % des logements du parc social sont fortement exposés au ruissellement. À l'horizon 2100, cette proportion atteint 95 %. Les territoires les plus touchés sont la métropole lilloise, le bassin minier, le delta de l'Aa et les agglomérations de l'Oise, où la topographie et l'urbanisation renforcent la vulnérabilité.

SENSIBILITÉ

Afin d'évaluer la sensibilité du bâti à cet aléa. Les critères retenus incluent la présence de sous-sols, l'absence d'étage refuge, la nature des murs et des planchers, le type d'isolation et de ventilation, ainsi que la présence d'équipements sensibles. Il en ressort que 43 % du parc social présente une sensibilité moyenne, et 18 % une sensibilité forte aux inondations de toute nature.

VULNÉRABILITÉ

En croisant exposition et sensibilité, l'analyse de vulnérabilité révèle une progression marquée : la part du parc fortement vulnérable à l'aléa ruissellement passe de 13 % à 33 % à l'horizon 2100. Ces résultats confirment la nécessité d'intégrer cet aléa dans les stratégies d'adaptation, en ciblant les interventions sur les zones les plus urbanisées et les bâtiments les plus sensibles.

à l'horizon 2100

33%
du parc social

sera fortement ou très fortement vulnérable à l'aléa inondation par ruissellement



195 000
logements

x 2,3

comparé à la période de référence

INONDATION PAR RUISSELLEMENT

Évolution de la classification des terrains (indice topographique modifié) selon la variation relative des précipitations remarquables (q99)



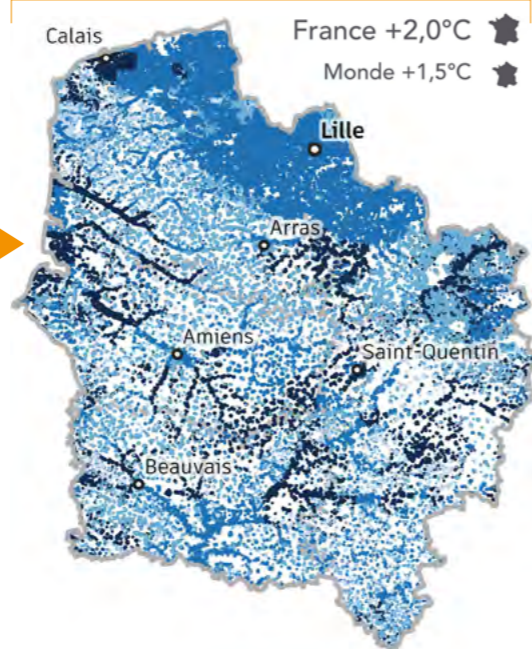
Niveau de l'exposition à l'aléa

- Non exposé
- Faible
- Moyen
- Fort
- Très Fort

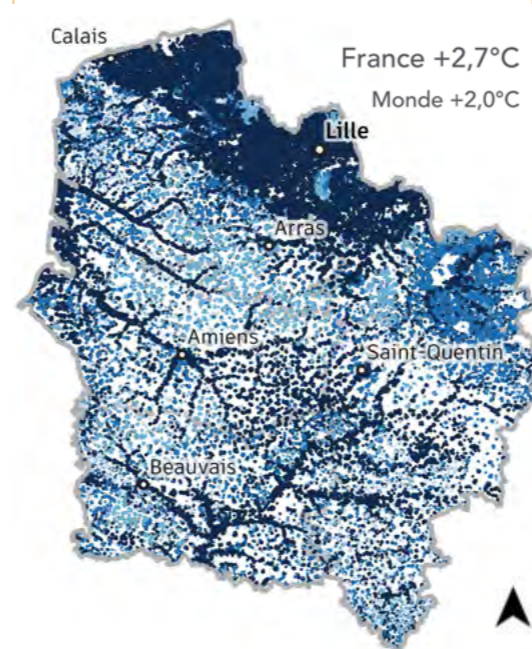
Période de référence (1976-2005)



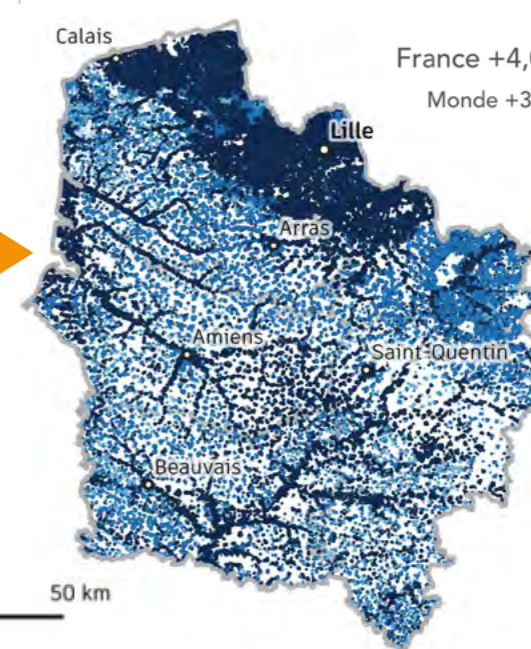
Horizon 2030



Horizon 2050



Horizon 2100



Sources : setec, CSTB, IGN, DRIAS 2023 TRACC (fortes chaleurs, retrait/gonflement des argiles, inondations par remontée de nappe, inondations par ruissellement, inondations par débordement), 2025.

2 Les partenaires



Signature de la convention de partenariat avec CERQUAL QUALITEL, Montpellier, Congrès Hlm, septembre 2024.

Signature de la convention de partenariat avec l'Agence de l'Eau Artois-Picardie et la Banque des Territoires, Lens, mars 2025.

UNE MOBILISATION COLLECTIVE POUR UNE MEILLEURE ADAPTATION DU PARC AUX ENJEUX CLIMATIQUES

Face à l'urgence climatique, l'adaptation du parc social ne peut reposer **uniquement sur les initiatives isolées des bailleurs sociaux**, elle nécessite un engagement collectif fort et d'impliquer une diversité de partenaires locaux et institutionnels. Cette séquence de la publication met à l'honneur les actions des partenaires clés qui accompagnent activement les organismes Hlm des Hauts-de-France dans leur démarche d'adaptation.

Que ce soit à travers **le financement de projets innovants, l'expertise technique, la mobilisation foncière ou encore l'appui méthodologique**, chacun de ces partenaires joue un rôle indispensable. Ils permettent de structurer et de **déployer à grande échelle des actions concrètes, adaptées** aux réalités territoriales et aux spécificités du patrimoine Hlm.

Ces collaborations sont **transversales et complémentaires**, elles démontrent que l'adaptation au changement climatique est avant tout une question d'**action commune** et de **coopération**. Il est important de valoriser les partenaires et de souligner les interactions possibles et la nécessité d'une dynamique collective forte pour garantir la réussite des démarches d'adaptation engagées dans la région.

DREAL HAUTS-DE-FRANCE : SOUTENIR ET ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE RÉGIONALE



Année après année, chacun peut constater les impacts concrets de phénomènes climatiques nouveaux ou plus fréquents : inondations répétées, apparition de fissures sur les maisons, températures nocturnes élevées dans le logement... **Face à ces évolutions, le statu quo n'est pas une option.**

Les logements construits il y a plusieurs décennies, ainsi que leurs abords, nécessitent d'être adaptés à ces nouvelles conditions. **À eux seuls, les 55 organismes de logements sociaux des Hauts-de-France ont la capacité d'agir sur environ 600 000 logements, pour autant de ménages.**



Julien LABIT
Directeur régional
DREAL Hauts-de-France

«
FACE À CES ÉVOLUTIONS,
LE STATU QUO
N'EST PAS UNE OPTION
»

L'adaptation au changement climatique est un sujet encore récent. Nous avons beaucoup à apprendre. Alors qu'une version révisée du plan national d'adaptation au changement climatique a été adoptée en début d'année, **l'État apporte naturellement son soutien à la dynamique de travail et d'échanges engagée par le secteur du logement social en Hauts-de-France.** Je souhaite que cet exemple donne envie à d'autres acteurs en région de se préparer aux changements progressifs mais inéluctables que nous avons devant nous.

BANQUE DES TERRITOIRES : IDENTIFIER, DÉVELOPPER ET GARANTIR LE FINANCEMENT DES SOLUTIONS LES MIEUX ADAPTÉES AU CLIMAT DE DEMAIN



En tant que principal financeur du logement social, avec plus de 23 000 logements sociaux financés en 2024, la Banque des Territoires est en première ligne du soutien aux bailleurs sociaux dans l'atténuation et l'adaptation au changement climatique.

Le modèle économique du logement social reposant notamment sur les prêts de très longue durée de la Banque des Territoires (jusqu'à 40 ans sur la construction), ces logements doivent être adaptés aux évolutions climatiques susceptibles

d'intervenir à l'horizon 2050. Une prise en compte insuffisante des facteurs clés de cette adaptation signifierait une nouvelle intervention sur ces logements (végétalisation des abords, meilleur confort d'été), **qui diminuerait la capacité des bailleurs à investir dans de nouveaux programmes.**

C'est pourquoi dès 2024 la Banque des Territoires a lancé **un accompagnement des bailleurs sociaux, sur cette adaptation du parc Hlm au changement climatique.** La direction régionale a ainsi pu accompagner plusieurs bailleurs sociaux, ainsi que l'Union Régionale pour l'Habitat des Hauts-de-France, dans des analyses d'impact sur le patrimoine existant des bailleurs, identifiant une vulnérabilité importante aux mouvements de sols (RGA) ainsi qu'aux inondations.



Olivier CAMAU
Directeur régional
de la Banque des Territoires

«
L'ÉVALUATION DES COÛTS D'ADAPTATION
DU PARC, ET DES BESOINS DE FINANCEMENT
CONSTITUENT LA PROCHAINE ÉTAPE DANS
LE SOUTIEN DE LA BANQUE DES TERRITOIRES
AUPRÈS DES BAILLEURS SOCIAUX ET DES
COLLECTIVITÉS TERRITORIALES
»

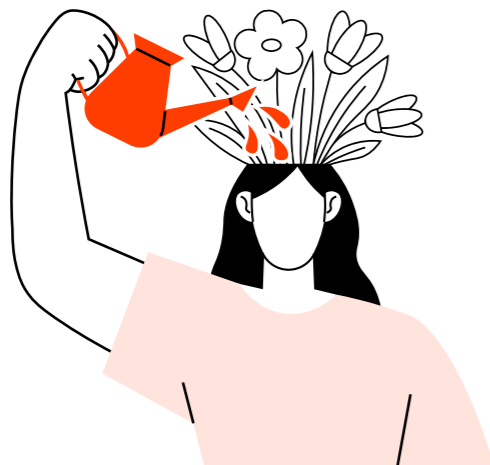
AGENCE DE L'EAU ARTOIS-PICARDIE : RÉCONCILIER HABITAT ET CYCLE DE L'EAU

L'Agence de l'Eau Artois-Picardie est l'une des 6 Agences de l'Eau françaises, établissements publics de l'État créés par la loi sur l'eau de 1964. Elle assure une mission d'intérêt général de protection des ressources en eau et des milieux aquatiques grâce aux interventions financières définies dans un programme pluriannuel d'actions. Grâce aux interventions financières définies dans un programme pluriannuel d'actions. Le 12^e programme d'intervention couvre actuellement la période 2025-2030.

Cet instrument économique est basé sur le principe du « pollueur/préleveur-payeur » : l'Agence perçoit des redevances auprès de tous les usagers de l'Eau qui sont reversées sous forme d'aides financières aux personnes publiques ou privées qui réalisent des actions de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques :

- Par l'élaboration de stratégies et d'outils de planification.
- Par la production et l'exploitation de données sur l'eau pour la connaissance, la gestion et l'évaluation.

L'Eau, patrimoine commun de la Nation, apparaît plus que jamais comme l'un des premiers marqueurs du changement climatique qui s'accélère.



À l'été caniculaire 2022, qui a vu bon nombre de nos territoires en tension pour l'approvisionnement en eau, a succédé, à l'automne-hiver 2023-2024, des inondations sans précédent sur notre bassin.

L'action de l'Agence de l'Eau, qui se décline au travers de son 12^e Programme d'interventions, conçu dans une logique de résilience et de sobriété en cohérence d'une part avec le Plan Eau gouvernemental et d'autre part le Plan d'Adaptation au Changement Climatique et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Artois-Picardie, vise à accélérer l'adaptation de notre territoire.

Restaurer et préserver des sols favorisant l'infiltration des eaux à la ville comme à la campagne, conciliant aménagement et respect du cycle de l'eau, constitue l'un des leviers fondamentaux pour mener à bien cette adaptation. Les bailleurs sociaux, au travers des opérations qu'ils portent, sont des acteurs incontournables sur notre bassin pour tendre vers un urbanisme durable respectueux du cycle de l'Eau.

La convention de partenariat inédite entre l'URH Hauts-de-France, la Banque des Territoires et l'Agence de l'Eau Artois-Picardie permettra de décliner localement et de manière opérationnelle la convention établie entre les 6 Agences de l'Eau et l'Union Sociale pour l'Habitat en septembre 2023.

Elle contribuera à accélérer, massifier et systématiser, sur le parc locatif des bailleurs sociaux, les actions permettant d'accroître la sobriété en eau ainsi qu'une gestion intégrée et durable des eaux pluviales qui, au-delà d'améliorer la qualité de nos cours d'eau, contribuera à rendre nos villes plus accueillantes pour la biodiversité, plus agréables à vivre et plus résilientes face aux effets du changement climatique.



UNION REGIONALE DES CAUE DES HAUTS-DE-FRANCE : SE DONNER LES MOYENS DE COMPRENDRE POUR MIEUX AGIR

Le logement social dans la région des Hauts-de-France est une composante majeure des modes d'habiter dans nos territoires. Il s'écrit au pluriel, par le nombre et par la richesse de ses composantes. Il relate l'héritage de solutions apportées pour répondre :

- Aux besoins exprimés à l'époque industrielle pour l'hébergement des travailleurs, à la nécessité des reconstructions d'après-guerre
- Aux besoins de logements sociaux accompagnant le développement économique
- Aux restructurations urbaines et aux recompositions de l'offre de logement au niveau des communes.

Ces motifs d'action, les différentes typologies portées par une diversité d'acteur ont souvent été vecteur d'innovation. C'est la dynamique de cet héritage que les CAUE souhaitent transmettre pour nous adapter aux nécessaires conditions du changement climatique auquel nous sommes désormais contraints. Ces questions d'adaptation dans les projets d'aménagement sont liées aux caractéristiques de l'existant tant au niveau du bâti que de son environnement. Elles dépendent de la perception et des représentations, des décideurs aux habitants, des équipes de maîtrise d'œuvre aux services instructeurs concernés.

Dans une période de raréfaction des ressources, l'adaptation des projets nécessite la prise en considération de ce qui est déjà là. C'est-à-dire ce qui peut être compris comme des qualités assurant une capacité d'adaptation aux conditions de vie du futur.

L'URCAUE cherche dans la diversité des apports culturels présents, dans le parc existant, les moyens d'une adaptation qui valorisent les qualités des espaces, des volumes et des sites.

L'objectif de l'URCAUE est d'apporter les moyens de se comprendre en identifiant dans l'écosystème auquel est associé le logement, les sources de valeurs pour élaborer des solutions adaptées.

Il s'agit pour les CAUE de veiller à ce que les qualités du bien-être individuel, dans un environnement où le partage de l'espace est devenu une nécessité, puissent être assurées dans les meilleures conditions.

Pour cela l'Union Régionale des CAUE encourage :

- De partager une connaissance de la trajectoire du territoire dans sa dimension d'espace et de temps auquel l'action est amenée à contribuer.
- De considérer l'existant comme une ressource pour comprendre les transformations sur lesquelles nous avons à agir en responsabilité.
- De prendre soin des choses, prendre soin des personnes et du vivant en s'attachant aux qualités des relations entre les espaces.
- De s'intéresser à la qualité des communs, aux interactions des lieux de vie dans toutes leurs échelles, au-delà du périmètre d'action des opérateurs.
- De permettre à chacun de comprendre ce à quoi il est invité à participer.



CERQUAL
QUALITEL CERTIFICATION

CERQUAL QUALITEL : VERS UN PARC ADAPTÉ ET CERTIFIÉ

CERQUAL est l'organisme certificateur de l'association QUALITEL, qui œuvre depuis plus de 50 ans pour **promouvoir et développer la qualité des logements**, et ainsi atteindre un niveau de qualité supérieur, en adéquation avec les nouvelles attentes du marché et des usagers des logements : confort d'usage, maîtrise des charges, respect de l'environnement, performance énergétique, qualité des services.

CERQUAL accompagne les maîtres d'ouvrages à travers les certifications multicritères NF HABITAT et NF HABITAT HQE. CERQUAL QUALITEL Certification aborde **ce sujet depuis le début des années 2000, dans la certification « Habitat et Environnement »** à l'époque, et aujourd'hui dans NF HABITAT HQE, dans **des rubriques telles que le changement climatique ou le confort d'été.**

CERQUAL a développé un outil spécifique pour répondre à cette thématique, **l'outil Résilience**. Il permet d'identifier les risques à l'échelle d'une opération et de les prioriser afin de pouvoir les intégrer au projet.



NF HABITAT et NF HABITAT HQE permettent également d'approfondir et de mettre en avant certains thèmes connexes à l'adaptation et à l'atténuation du changement climatique :

- **Le profil Bas Carbone,**
- **Le profil Biodiversité,**
- **Le profil Économie Circulaire,**
- **Le profil Taxinomie,** qui permet aux maîtres d'ouvrages d'évaluer leurs opérations au regard de la taxinomie européenne et de valoriser leurs engagements environnementaux dans leurs reportings extra-financiers.

CERQUAL est particulièrement fier du partenariat conclu avec l'URH des Hauts-de-France. Ce sont les échanges que nous avons pu avoir au fil des années qui ont rendu ce partenariat si évident, tant nos actions et nos thèmes allaient dans la même direction !

Il va permettre aux deux partenaires, CERQUAL et l'URH Hauts-de-France, de mieux connaître le parc de logements sociaux dans notre région, et de suivre l'impact des évolutions réglementaires, des campagnes de rénovation, mais aussi et surtout de mieux accompagner les maîtres d'ouvrages.



L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER : DES SOLUTIONS POUR ADAPTER LES TERRITOIRES



Dans un contexte d'intensification des aléas climatiques, la question foncière devient un levier stratégique pour préparer la transition des territoires. L'Établissement Public Foncier des Hauts-de-France accompagne historiquement les collectivités et les acteurs du logement dans leurs stratégies d'adaptation au changement climatique, en intervenant en amont sur des fonciers à fort enjeu de mutation.

À titre d'exemple, sur le territoire de Valenciennes Métropole, l'EPF est intervenu dans le cadre d'un projet ambitieux de renaturation de l'ancienne cité du Corbeau à Quiévrechain, classée en zone inondable. Acquis en 2023 dans le cadre d'une convention opérationnelle avec l'agglomération, le site a été sécurisé et déconstruit pour permettre l'aménagement d'un espace naturel résilient, conciliant usages publics et régulation hydraulique, porté par Valenciennes Métropole et financé pour 80 % des travaux de déconstruction et 100 % d'une partie des travaux de renaturation par l'EPF.

L'expérience en cours sur la cité du Corbeau montre qu'il est possible d'instaurer le dialogue entre les acteurs sur la spatialisation des enjeux. La mobilisation des acteurs a permis de trouver une issue à un parc social considéré comme exposé et non adaptable (localisation excentrée, infiltration, remontées capillaires), au travers du projet de renaturation qui combine usage par le public et gestion des crues. Dans d'autres cas où le site n'est pas en totalité inondable, la production de nouveaux logements prenant en compte la contrainte inondations peut s'avérer possible.

L'EPF reste donc pleinement mobilisé pour accompagner les territoires au travers de la maîtrise de fonciers stratégiques pour développer les logements de demain, plus adaptés et résilients face aux risques.

La réussite de ce type de projet repose sur :

- **Un projet bien défini** par la collectivité notamment en termes de renaturation et de gestion du site à long terme. En l'occurrence, Valenciennes Métropole a déterminé dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle son projet incluant déconstruction, aménagement des espaces publics et renaturation.
- **Une bonne coordination des parties prenantes**, collectivités, bailleur, EPF, futurs gestionnaires... qui doivent déterminer chacun leur rôle au service du projet.
- **La libération et le déracordement des logements** au démarrage de l'opération. Si le site est occupé, la question du relogement des habitants constitue une étape préalable indispensable à la réussite du projet.
- **Le coût du foncier** est une variable essentielle dans l'analyse de la faisabilité économique du projet. Dans le cas présent, les maisons ont été acquises à l'euro symbolique.

Pour l'EPF Hauts-de-France, cet engagement dans les stratégies d'adaptation des bailleurs sociaux constitue **un axe essentiel pour renforcer la résilience des territoires face aux enjeux climatiques.**

Paramètres : 136 Boulevard Saint-Germain 75006 Paris - METROPOLE - CONSTRUCTION	Priorités		
	RCP 2.6	RCP 4.5	RCP 8.5
Pluies intenses	1	1	1
Élévation des températures	2	1	1
Vagues de chaleur	2	2	1
Tempêtes/Cyclones	2	2	2
Mouvements de terrain	3	3	3
Sécheresses	3	3	3
Feux de forêt	3	3	3

3 Les bailleurs sociaux

ACTEURS DE PREMIER PLAN FACE AUX DÉFIS CLIMATIQUES

Dans les Hauts-de-France, les bailleurs sociaux constituent des acteurs clés de l'adaptation aux impacts du changement climatique. Gestionnaires d'un parc de près de 600 000 logements, ils sont confrontés chaque jour à la réalité des risques climatiques de plus en plus importants. Face à ces défis, les bailleurs de la région ont rapidement pris conscience de la nécessité de **transformer leur approche patrimoniale** afin d'intégrer pleinement les enjeux d'adaptation climatique.

Ce chapitre valorise leur engagement à travers la présentation d'opérations remarquables, de projets pilotes et de stratégies innovantes mis en œuvre au sein de leur patrimoine. Au-delà des démarches individuelles, **ces initiatives reflètent une prise de conscience collective et un changement profond** dans les pratiques professionnelles du Mouvement Hlm. Ils développent aujourd'hui des réponses pragmatiques et opérationnelles, allant de la réhabilitation à la désimperméabilisation des sols, en passant par des projets ambitieux de renaturation et de gestion durable des ressources en eau.

Ces actions s'accompagnent également d'un volet social et participatif, puisque l'adaptation climatique exige de repenser l'usage des logements, des espaces extérieurs et les modes d'habiter. La sensibilisation des locataires et leur implication active deviennent **les composantes de la réussite des projets mis en œuvre**.

En présentant ces retours d'expériences et ces réalisations concrètes, nous souhaitons **souligner la capacité d'innovation, d'anticipation et d'action des bailleurs sociaux**. Ils démontrent que l'adaptation n'est pas une contrainte mais une opportunité de renforcer la qualité, la durabilité et la résilience des territoires. Ces exemples inspirants sont autant de pistes à suivre, à amplifier et à généraliser pour répondre efficacement aux enjeux climatiques des prochaines décennies.



VERS L'INTÉGRATION EN 2025 D'UN NOUVEAU VOLET « ADAPTATION » À LA STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE DU GROUPE

Engagé depuis près de 20 ans dans une stratégie environnementale ambitieuse (climat, biodiversité, énergie), le Groupe Vilogia, multiplie les actions : **réseaux de chaleur, photovoltaïque, logements passifs, réhabilitation à énergie zéro, logements modulaires, économie circulaire**. Sa stratégie a été renforcée en 2021 par un plan d'action dédié à la biodiversité, et par un autre, en 2023, dédié à la décarbonation de son parc. **En 2025, Vilogia intègre deux nouveaux volets, l'économie circulaire et l'adaptation au climat.**

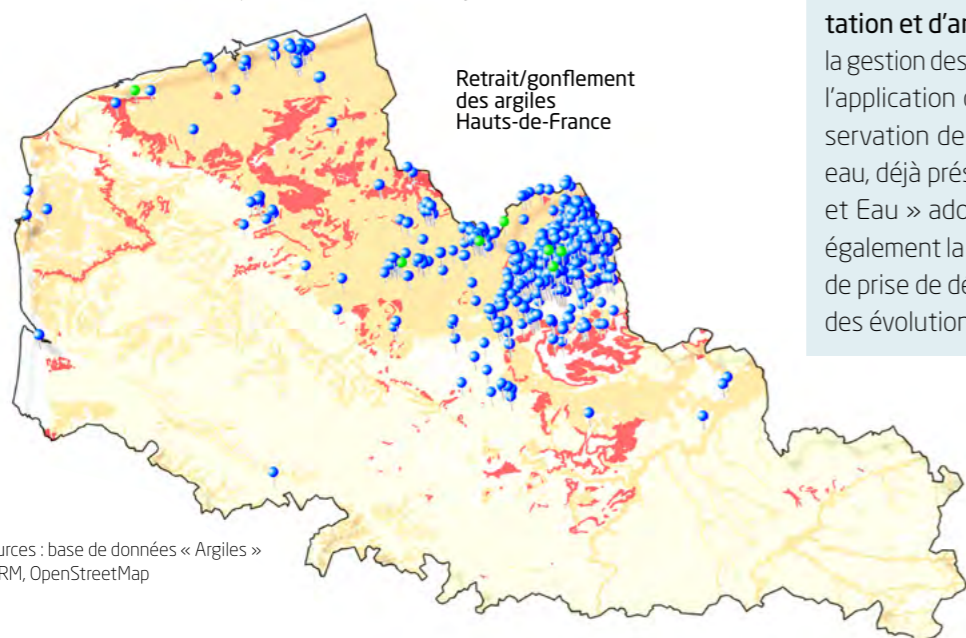
Le changement climatique impacte déjà notre quotidien. Malgré les efforts qui conduisent à atténuer notre impact global, le 3^e Plan national d'adaptation au changement climatique nous invite à nous préparer à un réchauffement à 4°C d'ici 2100. **Des centaines de milliers de logements sont menacés (littoral, argiles)**. En tant que bailleur social, nous avons la responsabilité de concilier sécurité de nos locataires, conformité avec la réglementation, préservation du patrimoine bâti et enjeux environnementaux.

En 2025, Vilogia a engagé une étude sur l'exposition de son patrimoine aux aléas climatiques, une première étape nécessaire pour évaluer et anticiper les risques associés. Des données cartographiques fournies par le gouvernement et les institutions scientifiques ont été intégrées à **un outil de cartographie interne** afin de croiser notre patrimoine avec les zones susceptibles d'être touchées par des phénomènes naturels extrêmes : retrait et gonflement des argiles, inondations par remontée de nappes, débordements de cours d'eau et submersion marine.

Parallèlement, des mesures d'évolution des températures en périodes caniculaires dans plusieurs bâtiments passifs à Lille, Lyon ou encore Nantes ont été réalisées. **Ces analyses des risques permettent d'asseoir des actions stratégiques** pour assurer la pérennité de notre patrimoine et protéger les locataires les plus vulnérables aux risques d'inhabitabilité et de santé.

Des premières mesures figurent déjà dans les cahiers des charges de construction, de réhabilitation et d'aménagement de l'organisme, comme la gestion des protections solaires, les toitures claires, l'application de principes bioclimatiques et la préservation de la biodiversité et de la ressource en eau, déjà présentes dans un plan d'action « Nature et Eau » adopté par Vilogia en 2021. Cela inclut également la recherche de financements, des outils de prise de décision et de suivi régulier des actions, des évolutions des risques et de la réglementation.

- Patrimoine Vilogia exposé
 - Projet de développement exposé
- Aléa
- Fort
 - Moyen
 - Faible



Sources : base de données « Argiles » BGRM, OpenStreetMap



DEVENIR PLUS RÉILIENT FACE AUX ALÉAS CLIMATIQUES

Pas-de-Calais Habitat, office public de l'habitat gérant près de 40 000 logements et hébergeant plus de 85 000 résidents répartis dans plus de 200 communes, **a engagé une stratégie de résilience face à l'intensification et la multiplication des aléas climatiques**. La nécessité de cette démarche, initiée en septembre 2023, a été renforcée par les inondations exceptionnelles survenues en novembre 2023 et janvier 2024 ayant impacté 77 logements de Pas-de-Calais habitat. Ces événements ont mis en lumière la vulnérabilité du parc et des infrastructures existantes, tout en révélant l'urgence d'une réponse technique, stratégique et financière.

Au-delà de la gestion de crise, l'organisme souhaite **anticiper les coûts croissants liés aux catastrophes climatiques** : selon France Assureurs, ces coûts pourraient doubler d'ici 2050 par rapport aux trois décennies précédentes, soit un surcoût estimé à 70 milliards d'euros à l'échelle nationale. Cette projection renforce **la nécessité de construire une politique d'adaptation solide**.

Avec l'appui du bureau d'études Egis, l'Office a identifié **trois aléas majeurs** auxquels son patrimoine est exposé. **Les vagues de chaleur**, de plus en plus fréquentes, posent des problèmes de confort d'été et de performance thermique : surchauffe des inté-

Collectif « Les Jardins de Ramsès » à Outreau



rieurs, détérioration accrue des matériaux, recours à la climatisation, risque de panne. **Les précipitations extrêmes et les inondations**, en nette augmentation sur le territoire, compromettent la salubrité, fragilisent les fondations et accentuent les risques pour la santé des occupants. Enfin, **le retrait-gonflement des argiles (RGA)**, particulièrement préoccupant pour les maisons individuelles, menace la stabilité du bâti dans un contexte d'expansion des zones à risque.

Pour évaluer l'impact de ces aléas climatiques sur le long terme, une démarche croisée a été mise en œuvre : **collecte des données et analyse de l'exposition territoriale via la plateforme R4RE** de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, entretiens avec les collaborateurs de terrain et étude de la vulnérabilité technique du bâti. Cette méthodologie rigoureuse a permis à l'Office de **procéder à une analyse des risques qui permettra d'arbitrer sur le devenir du patrimoine et de prioriser ses actions d'adaptation du parc**.

L'intégration des enjeux climatiques dans la stratégie budgétaire globale constitue un levier essentiel pour assurer une adaptation progressive, mais durable, du parc.

Jean-Louis COTTIGNY, Président de Pas-de-Calais Habitat, devant les logements modulaires à Arras



L'HUMAIN AU CŒUR DE L'ADAPTATION AVEC LE RÉFÉRENT BIODIVERSITÉ

L'AMSOM a très tôt pris conscience de l'urgence et de l'importance de l'adaptation au changement climatique, notamment dans la gestion de son parc immobilier et dans la préservation de la biodiversité au sein de ses résidences. Conscients que les enjeux environnementaux impactent directement la qualité de vie des occupants ainsi que la pérennité des infrastructures, l'organisme a progressivement intégré cette problématique au cœur de sa stratégie, à travers différentes actions :

- **Réhabilitation thermique** : depuis 2015, l'AMSOM a lancé une vaste opération de réhabilitation thermique de l'ensemble de ses résidences pour réduire notre empreinte carbone et améliorer le confort des habitants.
- **Mise en place d'un poste de référent biodiversité** : véritable chef d'orchestre, il coordonne toutes les initiatives visant à renforcer la résilience de nos espaces verts.
- **Charte des espaces verts** : déploiement de pratiques durables pour la gestion des sols et de la végétation.
- **Programme de désimperméabilisation des sols** : réduction du ruissellement et promotion de la biodiversité.
- **Plan stratégique pluriannuel** : actions ciblées pour renaturer les espaces non bâtis.

Photo de gauche : nettoyage de briques de réemploi
Photo de droite : sensibilisation des enfants à la biodiversité



19 789 logements



amsom HABITAT GROUPE SYNÉO

En tant que gestionnaire de parc immobilier, le bailleur social assume **une responsabilité environnementale forte** en agissant dès aujourd'hui pour préserver les conditions de vie des générations futures. Son patrimoine est particulièrement sensible à plusieurs aléas climatiques. Les épisodes de fortes pluies et d'inondations sont aggravés par la présence de **surfaces imperméables** qui favorisent le ruissellement. Les vagues de chaleur, de plus en plus fréquentes, impactent **le confort des résidents et la santé de la végétation**. Les sécheresses prolongées, quant à elles, affectent durablement **les espaces verts** et imposent **une gestion rigoureuse de l'eau**. Enfin, les vents violents posent un risque à la fois pour **nos infrastructures et pour les plantations**.

Le référent biodiversité joue un rôle clé dans l'identification de solutions adaptées à ces aléas, en anticipant leur impact et en contribuant à renforcer la résilience globale de notre parc. Dans cette optique, l'organisme a engagé **des actions concrètes** telles que la réhabilitation thermique de nos résidences, en privilégiant isolation et matériaux durables, ainsi que la renaturation progressive de nos espaces verts par la plantation d'espèces adaptées, la création de corridors écologiques, la désimperméabilisation et la création de zones humides de rétention d'eau.

Le référent biodiversité est au cœur de toutes ces dynamiques et à l'initiative des futures actions de l'AMSOM sur le suivi environnemental, la promotion des énergies renouvelables ou encore la récupération utile des eaux pluviales. **C'est cette stratégie qui donne cohérence et efficacité à l'adaptation à long terme de son patrimoine.**



27 841 logements

SIGH société immobilière grand hainaut

Bat ADAPT ANALYSE DES RISQUES CLIMATIQUES

OID

R4 RESILIENCE FOR REAL ESTATE

UNE ANALYSE CROISÉE DE L'EXPOSITION ET DE LA VULNÉRABILITÉ INTÉGRÉE AU PLAN STRATÉGIQUE PATRIMONIAL

La SIGH a réalisé une analyse croisée (financière et socio-environnementale) à l'échelle de son parc. Elle conclut que l'adaptation au changement climatique est un enjeu majeur pour l'organisme.

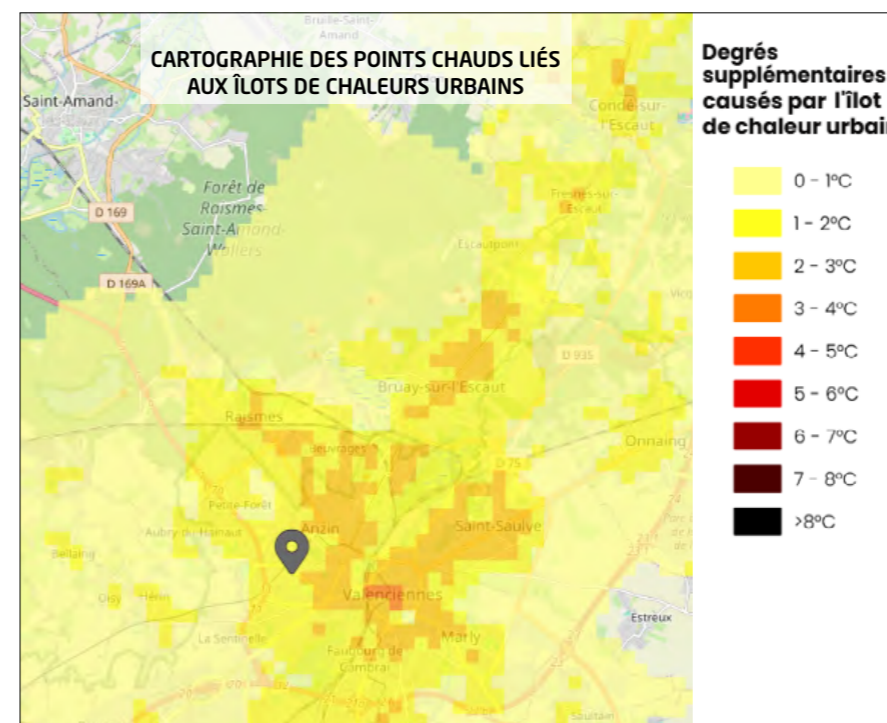
La publication de l'acte délégué relatif à la **Taxonomie verte et l'impossibilité d'une mise en œuvre réactive de solutions adaptatives sur son patrimoine** ont également été des arguments pour se saisir du sujet de l'adaptation, sans pour autant négliger les efforts d'atténuation.

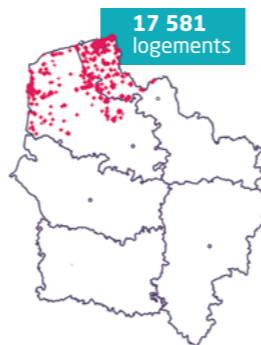
Enfin, la SIGH a également considéré les autres enjeux du risque climatique, comme ceux de l'assurabilité, ainsi que les enjeux sociaux, patrimoniaux et RSE.

Le sujet de l'adaptation est aujourd'hui une priorité que l'organisme a intégré dans son nouveau plan stratégique 2025-2030. **La nécessité de disposer d'un outil d'analyse** des risques climatiques pour son patrimoine s'imposait. Le Benchmark USH 2023 des outils existants nous a confortés dans le choix du module Bat-ADAPT de la plateforme R4RE développée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

C'est ainsi que la SIGH a réalisé en 2024 une première cartographie de l'exposition de son parc aux différents aléas climatiques. Dans le scénario « **Business As Usual** » à horizon 2050, son patrimoine, localisé principalement sur le Hainaut et l'Arrageois, est très largement exposé à l'aléa **sécheresse et retrait gonflement des sols argileux (RGA)**. Les aléas précipitations-inondations et chaleurs sont également à considérer au regard d'une forte proportion de son parc exposé à ces deux aléas.

Depuis 2024, les opérations de construction et réhabilitation font l'objet d'une **analyse croisée d'exposition et de vulnérabilité** en phase de montage et des mesures adaptatives sont intégrées dans la conception pour réduire les risques identifiés. Les prochains mois seront consacrés à l'établissement d'un plan d'adaptation du patrimoine en lien avec le PSP mais aussi à l'accompagnement renforcé des responsables de programme, notamment en solutions adaptatives et au risque de maladaptation.





DU RISQUE À LA RÉSILIENCE : RENFORCER SA STRATÉGIE PATRIMONIALE

Flandre Opale Habitat, filière d'Action Logement et gestionnaire d'un patrimoine de plus de 18 000 logements a souhaité réviser son Plan Stratégique de Patrimoine adapté à l'hétérogénéité de son parc dans l'intérêt de ses locataires et de l'adaptation au changement climatique.

En effet, le patrimoine de Flandre Opale Habitat est situé dans une région historiquement industrialisée et minière, et une part importante de son patrimoine est à proximité de cours d'eau et du bord de mer. **Tenir compte de ces enjeux dans les arbitrages stratégiques est devenu indispensable** à l'heure d'une répétition de tempête et catastrophe climatique engendrant de nombreux désordres patrimoniaux mais également dans le parcours de vie des locataires.

Afin de mener à bien sa stratégie patrimoniale et répondant aux enjeux d'adaptation au changement climatique, Flandre Opale Habitat a fait appel à un groupement composé d'Aatiko Conseils, de Pouget Consultant, ainsi que de la Société Forestière pour le volet biodiversité. Pour réaliser l'analyse de l'exposition aux risques climatiques, le groupement s'est appuyé sur les coordonnées GPS (latitude et longitude) fournies par l'organisme, ce qui a permis

de cartographier le parc sur 3 grandes risques : submersion marine et inondation, recul du trait de côte et retrait gonflement des sols argileux.

Chaque ensemble immobilier a été catégorisé grâce à une exposition échelonnée pour chacun des risques. Sans grande surprise, le patrimoine de Flandre Opale Habitat est fortement soumis aux aléas du retrait gonflement d'argile. Le risque lié au recul du trait de côte est en revanche moins marqué car de nombreuses communes disposent à date de digues et d'ouvrages permettant de faire face à un risque de submersion marine. Quant au risque d'inondation, il reste assez prégnant pour le patrimoine situé en bordure de fleuve et en embouchure de mer.

Ce travail d'identification des risques a été très instructif et a été croisé aux besoins de réhabilitations énergétiques et de décarbonation, afin de réfléchir différemment les travaux, notamment dans le cadre d'un fort risque d'inondation. Dans certains cas, pour moins d'une dizaine de logements dont les risques sont cumulatifs et élevés, une stratégie de démolition réfléchie s'imposera.

L'organisme étant également fortement impliqué dans le développement d'une offre locative destinée aux futurs salariés des gigafactories, l'exposition au risque dans le secteur des gigafactories, notamment à Bourbourg et Saint Georges sur l'Aa a aussi été étudié afin de **confirmer l'absence de zone inondable par débordement des canaux** et de conforter les projets actuels et futur.

Ce travail cartographique permettra un positionnement tant sur le patrimoine existant que sur le futur patrimoine à construire.



Penser l'aménagement et l'habitat de demain

81 LOGEMENTS DÉMOLIS POUR RENATURER EN ZONE INONDABLE

À Quiévrechain, dans le Valenciennois, Maisons et Cités a engagé avec l'EPF Hauts-de-France, la commune et Valenciennes Métropole une opération emblématique de démolition et de renaturation des coronas du site de la Cité du Corbeau, classée en zone inondable depuis son intégration au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) en 2016.

Ce patrimoine situé en bordure de la rivière de l'Aunelle souffrait depuis longtemps de problèmes d'humidité persistants, malgré des efforts continus en matière de rénovation. La classification en zone inondable a conduit l'organisme à repenser entièrement la gestion du site devenu inadapté. Il a donc été choisi d'accompagner de manière responsable et préventive la fin de vie du bâti existant, en menant une opération complète de démolition des 81 logements en bande suivie d'une renaturation intégrale.

Cette opération, rendue possible grâce à une collaboration étroite permet de redonner à ce secteur très minéralisé une vocation environnementale adaptée aux risques climatiques actuels et futurs. En réintroduisant des milieux naturels diversifiés, le projet doit contribuer à restaurer la fonctionnalité



Cité du Corbeau, Quiévrechain



écologique des berges de l'Aunelle et à prévenir les risques liés aux inondations répétées. Il s'agit d'une réponse concrète aux enjeux d'adaptation climatique et de résilience territoriale.

Cette opération peut être considérée comme une illustration du rôle que les bailleurs sociaux peuvent jouer dans la transformation des territoires en intégrant les réalités climatiques à leur stratégie patrimoniale. L'enjeu ne se limite pas à la renaturation du foncier : il s'agit aussi d'organiser les flux, les usages, les mobilités douces et l'intégration des futurs aménagements dans une logique de continuité urbaine et paysagère.

Au-delà de la dimension environnementale, ce projet s'est construit dans le respect des habitants avec un accompagnement social renforcé qui a permis d'assurer le relogement des ménages dans des conditions dignes et choisies, avec une prise en charge complète des frais liés à leur départ.

L'expérience acquise sur la Cité du Corbeau préfigure d'autres projets à venir. Le changement climatique impose de nouvelles formes d'intervention sur le parc social : certaines situations d'exposition nécessiteront des réponses fortes et ambitieuses, parfois structurelles. Pour Maisons et Cités, il est bon et souhaitable que les enseignements que l'on peut tirer de ce type d'opération soient partagés, capitalisés, et intégrés dans une démarche régionale d'adaptation progressive et concertée.



ADAPTER AVEC ET POUR LES HABITANTS, POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE

L'adaptation est un enjeu plus récent que l'atténuation, déjà bien intégrée. Chez Habitat du Nord, ce sujet est traité en l'intégrant dans les comités d'investissement, pour guider les choix techniques en neuf comme en réhabilitation. Les réflexions portent notamment sur les risques de submersion/inondation, le retrait-gonflement d'argile, le confort d'été (orientation, protections solaires, ventilation, îlots de chaleur), la gestion durable de l'eau et la préservation de la biodiversité par la renaturation. En parallèle, la mise à jour de son Plan Stratégique de Patrimoine en cours en 2025 inclut une analyse de la vulnérabilité du parc de logement, permettant ainsi de prioriser les réhabilitations futures.

Dans le cadre d'une réhabilitation, après l'identification des aléas climatiques, Habitat du Nord évalue les enjeux et la vulnérabilité du bâti à partir d'un diagnostic technique réalisé par un bureau d'études. Parallèlement, son service de cohésion sociale élabore un bilan social afin de mieux comprendre les usages et besoins des habitants, ce qui permet d'adapter le projet aux réalités du terrain. Cette approche croisée permet de concilier performance technique, adaptation au changement climatique et qualité de vie des résidents.

À Lomme, Habitat du Nord procède à la réhabilitation de 69 logements et à la résidentialisation du site. Un des axes forts du projet consiste en la désimperméabilisation et la renaturation de plus de 1 500 m² d'espaces. L'objectif est de réduire le ruissellement en remplaçant les surfaces bitumées par des matériaux perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les jardins et espaces verts favoriseront le retour de la biodiversité et offriront des habitats pour la faune et la flore. Un jardin partagé de 188 m², validé par les locataires, renforcera les liens sociaux. Le projet bénéficie d'une concertation favorable des habitants et de l'accompagnement des Ajoncs pour une gestion durable. À Saint-Pol-sur-Mer, un projet similaire est mené dans le cadre du NPNRU (quartier résilient), avec la mise en place de chaussées drainantes et de réservoirs d'eau pluviale pour chaque unité résidentielle. Cette gestion de l'eau favorise l'infiltration, l'auto-alimentation des plantes et améliore la biodiversité.

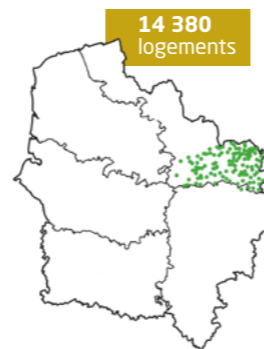


Ateliers de plantations, notamment sur le chantier Lamartine à Lille (pour les trois photos).



Le patrimoine d'Habitat du Nord est particulièrement sensible au retrait-gonflement des argiles (RGA). Cet aléa est impactant du fait de son étendue (90 % de la région est en zone argileuse) et des conséquences patrimoniales essentiellement dans les maisons individuelles qui représentent 38 % du parc de l'organisme mais également dans les bâtiments collectifs. Le risque d'inondation est également présent. Enfin, les vagues de chaleur devenant plus fréquentes, l'enjeu du confort d'été devient lui aussi primordial, en particulier en milieu urbain dense, ce qui est le cas de la majorité des logements de son parc.





SOUS LES PAVÉS, LA FRAICHEUR : LA RÉSILIENCE PREND RACINE À MAUBEUGE

La canicule de 2003, la tornade d'Hautmont en 2008, ou encore la crise sanitaire du Covid, ont agi comme des révélateurs qui ont façonné l'approche du changement climatique pour l'organisme. Ces événements ont transformé le rapport à l'habitabilité et à la nécessité de renforcer la résilience du logement et du cadre de vie de ses locataires souvent très vulnérables.

Dans les territoires ruraux ou semi-urbains de la Sambre-Avesnois-Thiérache, **la forte minéralisation des centralités, combinée à une sensibilité argileuse en périphérie**, expose les locataires à des épisodes de chaleur intense, qui fragilisent notamment les personnes âgées ou isolées.

L'intensification des sécheresses estivales suivies de pluies brutales provoque des coulées de boue sur des sols en **périphérie de secteurs à sensibilité argileuse** et accentue les effets du retrait-gonflement des argiles (RGA). Ces déformations du sol entraînent des désordres structurels, avec un impact particulier sur les logements individuels construits avant 1970 sur fondations superficielles. **Mais l'Avesnoise-Promocil considère que l'adaptation ne relève plus uniquement de l'ingénierie technique** : elle suppose de repenser l'habitat, les usages et les liens sociaux pour agir en proximité avec les habitants.

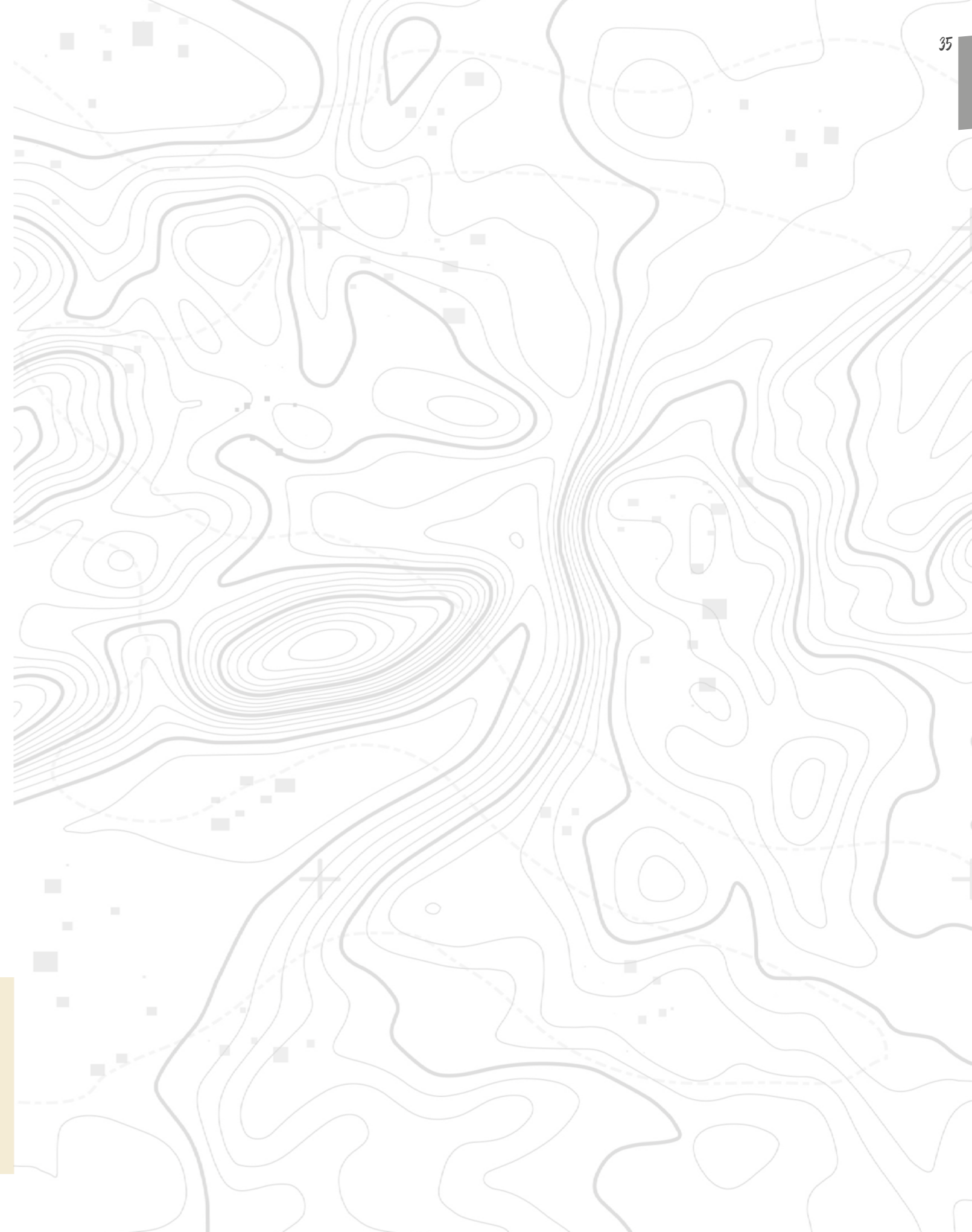


Atelier de sensibilisation

Après vingt ans d'opérations de rénovation urbaine, l'organisme centre désormais ses projets sur **la reconquête des milieux anthropisés**. Dans ce contexte est né en 2024, à Maubeuge, le projet « Sous les pavés, la fraîcheur » : **la plantation d'une micro-forêt selon la méthode Miyawaki sur 260 m²** dans la cour d'une résidence de 254 logements. Fondée sur le modèle de l'écosystème autonome forestier, cette méthode de plantation dense d'essences locales favorise la croissance rapide des végétaux, qui agissent comme **puits de carbone, régulateurs thermiques, filtres naturels et réservoirs de biodiversité**.

Soutenu par Action Logement et produit avec les associations locales, le projet est ancré dans **une dynamique pédagogique : expositions scientifiques et artistiques, ateliers et plantations** ont permis de sensibiliser 150 élèves de collège et primaire au changement climatique. La micro-forêt s'intègre à une stratégie plus large de transformation du site : la désimperméabilisation complète de la cour permettra **la création d'une forêt nourricière et de jardins partagés**, soutien d'une meilleure santé globale habitants. Elle intégrera également la gestion des eaux pluviales par la déconnexion des toitures pour réduire les ruissellements et prévenir les RGA.

Ce qui a été initié à Maubeuge est un exemple concret d'une démarche globale. À travers sa contribution au Pacte SAT par les démarches « 100 % ZAN » et « 100 % GIEP », L'Avesnoise Promocil affirme sa volonté de désimperméabiliser, renaturer, décarboner, adapter, mais aussi de retisser du lien social et d'inventer, avec les habitants, des réponses sensibles et durables.



Conclusion générale

L'adaptation du parc social des Hauts-de-France au changement climatique est un impératif collectif, stratégique et opérationnel. L'étude engagée à l'échelle régionale a permis de révéler l'ampleur des vulnérabilités du parc Hlm face aux aléas majeurs que sont notamment l'inondation par ruissellement, les désordres liés aux phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux ou encore les fortes chaleurs.

PLUS QU'UN CONSTAT, CE DIAGNOSTIC APPELLE À L'ACTION.

Les impacts identifiés sont multiples : dégradation du bâti, exposition accrue des locataires à des risques sanitaires, incertitude assurantielle, pression budgétaire croissante. **Dans ce contexte, l'adaptation devient un levier de préservation du parc, de protection des habitants et de consolidation du modèle économique du logement social.** Elle suppose d'intégrer les données climatiques dans les stratégies patrimoniales, de planifier les investissements, d'anticiper les besoins et de partager les réponses.

Mais cette transition ne peut reposer sur les seuls bailleurs. **Elle appelle une gouvernance élargie, des financements adaptés, des règles d'urbanisme cohérentes, et surtout une coordination renforcée** entre acteurs publics et privés. L'implication des habitants et la reconnaissance des enjeux sociaux de l'adaptation sont également des conditions de réussite.

Les bailleurs sociaux des Hauts-de-France, en lien avec leurs partenaires, ont désormais les moyens de **devenir des acteurs de premier plan de la résilience territoriale.** L'adaptation n'est pas une option : elle est la condition d'un habitat social durable, pérenne, et à la hauteur des défis climatiques du siècle.

Vous retrouverez prochainement un document de 6 pages intégrant le reste de l'étude sur les autres éléments.

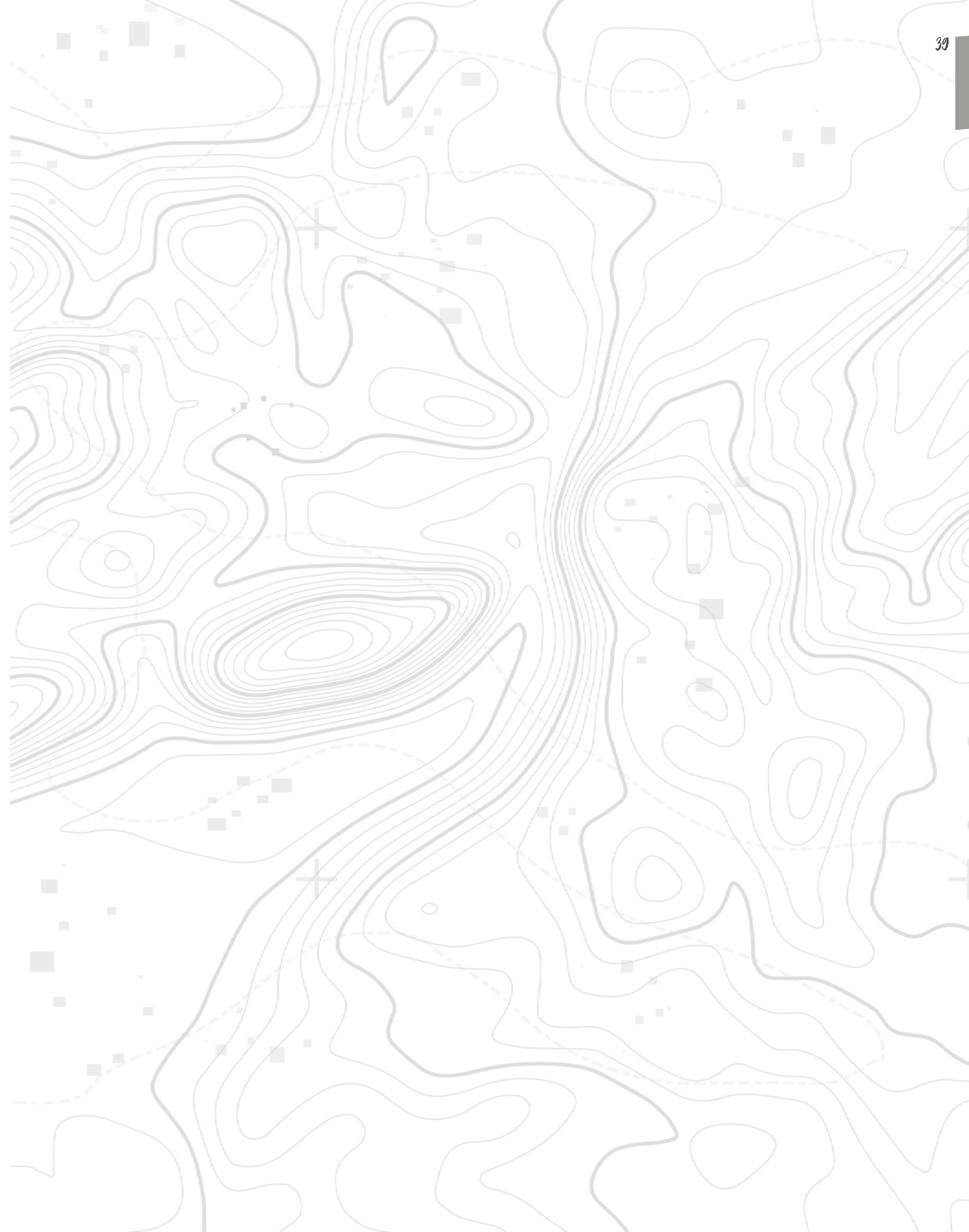
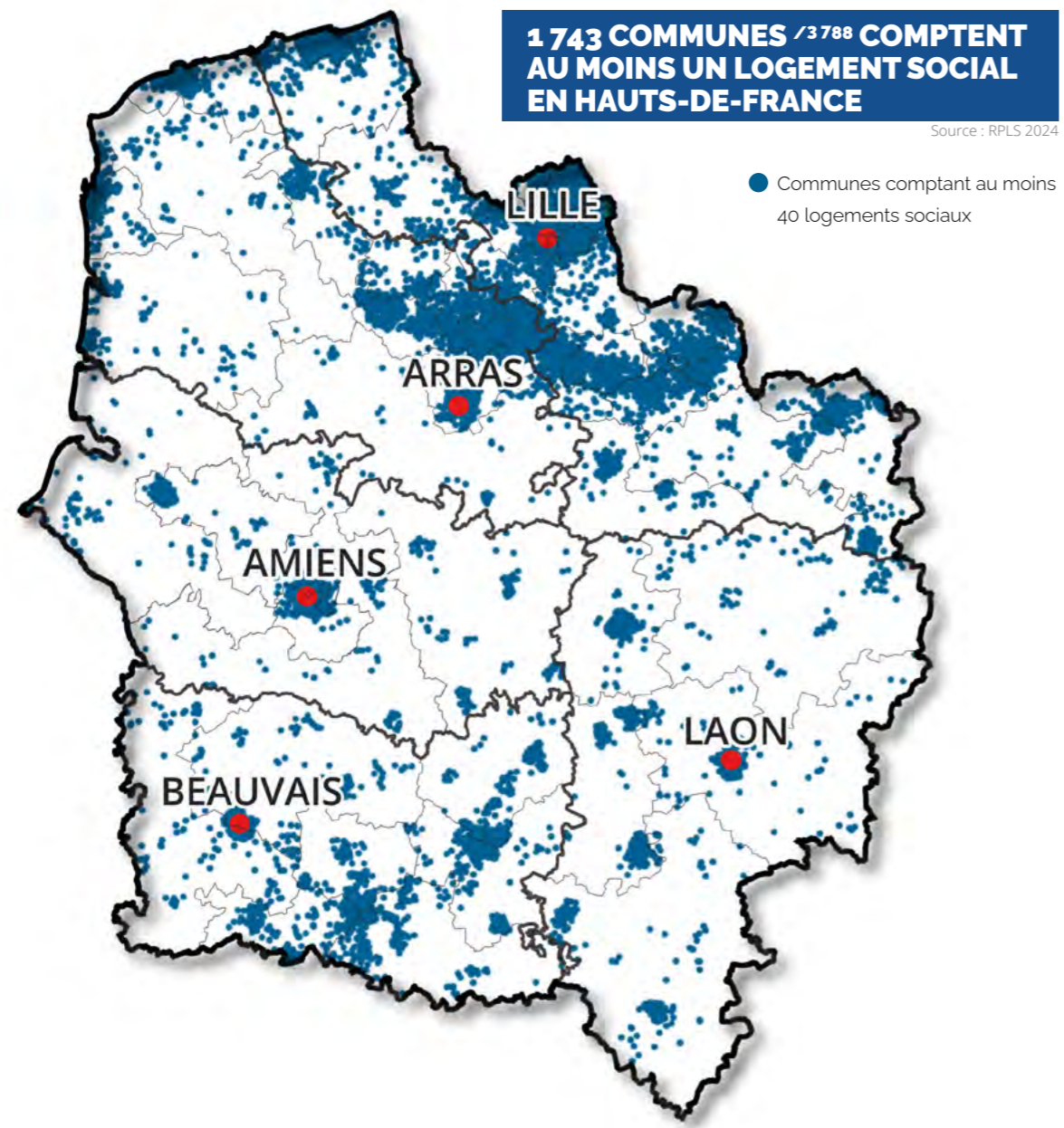
Remerciements

L'URH Hauts-de-France tient à adresser ses sincères remerciements à l'ensemble des bailleurs sociaux qui ont contribué à ce livret en partageant leurs opérations et initiatives remarquables en matière d'adaptation au changement climatique.

Leur engagement concret et leur volonté d'agir face aux enjeux environnementaux témoignent à nouveau de la capacité du secteur à innover et à se mobiliser collectivement.

L'URH Hauts-de-France remercie également chaleureusement la Banque des Territoires, la DREAL Hauts-de-France, les partenaires institutionnels, techniques et financiers, ainsi que l'ensemble de l'écosystème régional, pour le soutien indispensable.

Grâce à leurs propositions d'accompagnement, et leur mise en œuvre dans le cadre de partenariats vertueux, la maîtrise d'ouvrage sociale des Hauts-de-France peut progresser et faire progresser l'ensemble de la filière avec ambition et efficacité dans la lutte contre le dérèglement climatique.



CHIFFRES CLÉS DU LOGEMENT SOCIAL EN HAUTS-DE-FRANCE

596 208
logements sociaux
en Hauts-de-France

au 1^{er} janvier 2024
(Source : RPLS 2024)

1,4
million

de personnes
logées

(Source : OPS 2022)

1,8
milliard d'€/an

investi dans la
filière du bâtiment
en 2021

(Source : CERC HdF)

Union Régionale pour l'Habitat des Hauts-de-France
www.unionhabitat-hautsdefrance.org

Avec le soutien
de la Banque des Territoires et de la DREAL Hauts-de-France



Suivez toute l'actualité de l'URH sur LinkedIn



Suivez-nous également sur notre chaîne YouTube



URH HAUTS-DE-FRANCE - SEPTEMBRE 2025 | Directrice de publication : Emma DESETTE
URH Hauts-de-France : 521, avenue du Président Hoover - Le Polychrome - 1^{er} étage - 59000 LILLE
Conception graphique : Lezard Communication.