



La Politique Environnementale





Erik COHIDON,
Président
du Conseil
d'Administration

Nicolas VERHILLE,
Vice-Président
du Conseil
d'Administration

Christophe VANHERSEL,
Directeur Général
de Flandre Opale Habitat

Nos actions
en faveur du
développement durable
se construisent chaque
jour, collectivement,
avec conviction,
méthode et
enthousiasme

Chez Flandre Opale Habitat, nous sommes convaincus que la transition écologique n'est pas seulement une nécessité : c'est une opportunité de réinventer notre manière d'habiter, de travailler et d'agir au cœur de notre territoire.

Nos actions en faveur du développement durable se construisent chaque jour, collectivement, avec conviction, méthode et enthousiasme. Cette politique environnementale en est l'expression concrète.

Elle reflète ce que nous sommes : une entreprise engagée, responsable et innovante ; une entreprise qui fait évoluer ses pratiques en cohérence avec ses valeurs ; une entreprise qui agit pour l'avenir.

La transition écologique fait partie intégrante de notre activité. Elle irrigue nos métiers, nos décisions, notre organisation interne et notre relation aux habitants. Elle s'appuie sur une gouvernance structurée, sur des outils de pilotage exigeants, mais aussi sur l'implication quotidienne des équipes. Dans chacun des engagements que vous découvrirez à la lecture de ce document, nous avançons concrètement, pas à pas, avec la volonté d'être exemplaires et utiles.

Nous tenons à remercier l'ensemble des équipes pour leur mobilisation. Ensemble, nous faisons de Flandre Opale Habitat un acteur fédérateur et résolument tourné vers l'avenir.

Pilier 1	Gouvernance et embarquement	p 4
Pilier 2	Transition énergétique	p 6
Pilier 3	Réduction de l'empreinte carbone	p 8
Pilier 4	Gestion et valorisation des déchets	p 10
Pilier 5	Adaptation au changement climatique	p 12
Pilier 6	Gestion de la ressource en eau	p 14
Pilier 7	Préservation et amélioration de la biodiversité	p 16
Pilier 8	Intégration des mobilités durables	p 18
Pilier 9	Lutte contre les pollutions	p 20

Gouvernance et embarquement

Quels enjeux ?

Conscient de son rôle dans la transition écologique, Flandre Opale Habitat fait du développement durable un **levier de progrès collectif**. Chez Flandre Opale Habitat, la politique environnementale s'appuie sur une **gouvernance dédiée, garante du suivi et de la cohérence des actions, mais aussi sur l'implication quotidienne de l'ensemble des collaborateurs**. Parce que chaque geste compte, l'entreprise a choisi d'avancer collectivement, en alliant exemplarité, pragmatisme et enthousiasme.

Parce que chaque geste compte, nous avons choisi d'avancer collectivement, en alliant exemplarité, pragmatisme et enthousiasme.

La démarche de Flandre Opale Habitat se traduit par des initiatives concrètes et mesurables, qui reflètent sa **volonté d'appliquer à son propre fonctionnement les mêmes principes que ceux guidant ses activités auprès des habitants et des territoires**. Son projet d'entreprise s'est ainsi naturellement construit autour de la thématique RSE, qui infuse dans son organisation au quotidien, comme en témoignent son engagement **LUCIE 26000** et cette politique environnementale.



FOH en action !

Flandre Opale Habitat a par exemple réalisé un "Diag Ecoflux" et un **Bilan Carbone®** avec le dispositif "Diag Décarbon'Action", permettant d'**identifier plusieurs leviers d'action pour réduire durablement son empreinte environnementale directe** :

- Travaux d'isolation et aménagements écoresponsables.
- Réduction du chauffage dans les bâtiments administratifs.
- Distribution de doudounes.
- Meilleure gestion des déchets et optimisation des consommations d'eau et d'électricité.
- Mise en place d'un jour de télétravail par semaine.

Autant d'actions contribuant à la fois au bien-être des équipes, à la sobriété et à la performance énergétique du bâti.



Réhabilitation de la Résidence Rouget de l'Isle à Boulogne-sur-Mer



La mobilité durable constitue un autre pilier de son engagement :

2€ par trajet et par passager pour encourager le covoiturage.



60% du prix des abonnements aux transports en commun pris en charge.

43 véhicules hybrides.

1 véhicule électrique.



200€ de prime vélo par an pour encourager l'utilisation du vélo (indemnité km).



Engagements & projets à venir

Sur la thématique biodiversité, Flandre Opale Habitat est en train de rejoindre le programme « Entreprises engagées pour la nature ».



Fresques du Climat

Cette dynamique repose aussi et surtout sur l'**embarquement et l'appropriation des équipes** :

- les **Fresques du Climat**, proposées à l'ensemble des salariés et systématiquement aux nouveaux arrivants, sensibilisent chacun et chacune aux enjeux environnementaux et renforcent la culture commune.
- Le **Challenge Papier**, lancé en 2023, mobilise des "capitaines" dans chaque direction autour d'un objectif de réduction de 20% de la consommation de papier (entre 2022 et 2024). Il est crucial d'associer responsabilité et performance : ainsi, à travers la prime de performance versée annuellement, chaque collaborateur est encouragé à mener ou à contribuer à un projet RSE dont la réussite contribue à la reconnaissance collective (critère RSE représentant 10% de la prime totale)

- En 2026, une **politique d'achats responsables** sera formalisée, intégrant des critères environnementaux et sociaux, et favorisant les fournisseurs locaux.



Une des actions RSE : collecte de jouets

Une politique environnementale ambitieuse, fédératrice et exemplaire, au service d'un habitat et d'un environnement plus durables.

La vision des équipes infuse bien sûr jusque dans cette politique environnementale.

Des ateliers collaboratifs ont d'ailleurs été organisés avec les équipes afin d'aboutir à ce document, rassemblant des orientations partagées, réalistes et porteuses de sens.

Ensemble, et conformément à la stratégie d'Action Logement, nous faisons vivre une **politique environnementale ambitieuse, fédératrice et exemplaire**, au service d'un habitat et d'un environnement plus durables.

Transition énergétique

Quels enjeux ?

Dans un contexte où le secteur du bâtiment représente 44%* de l'énergie consommée en France, **la transition énergétique s'impose comme un sujet crucial, a fortiori en tant que bailleur social.**

Chez Flandre Opale Habitat, la transition énergétique est un levier incontournable à la fois environnemental et social

La hausse des coûts de l'énergie et l'urgence climatique renforcent la nécessité d'un parc de logements performant et sobre. Améliorer l'efficacité énergétique permet non seulement de réduire les émissions de gaz à effet de serre, mais aussi de lutter contre la précarité énergétique, en allégeant la facture des clients.

Chez Flandre Opale Habitat, la transition énergétique est un levier incontournable à la fois environnemental et social, au service du confort et du pouvoir d'achat des habitants.

* Source : « Guide des 20 enjeux ESG pour un immobilier responsable » - Observatoire de l'immobilier durable (OID) - 2023

Engagements & projets à venir

Flandre Opale Habitat poursuit et amplifie ses efforts en matière énergétique à travers plusieurs axes :

- **Énergies renouvelables :** développement de l'autoconsommation pour les logements et les parties communes, étude du potentiel solaire et du raccordement au réseau de chaleur urbain.
- **Pilotage et maîtrise des consommations :** installation de capteurs de suivi (Elax, Voltalis) ou de système d'automatisation et de gestion connectée de l'énergie du logement (Wiser) pour accompagner les clients dans la gestion de leurs dépenses, définition d'indicateurs de suivi des consommations d'énergie.
- **Construction neuve exemplaire :** 100% des logements neufs respectent dès aujourd'hui le palier 2025 de la RE2020. Cette anticipation sur la RE2020 est à maintenir dans les années à venir.
- **La stratégie patrimoniale prévoit d'intervenir sur plus de 5000 logements d'ici 2035,** entre réhabilitations complètes et interventions ciblées.
- **Sensibilisation et accompagnement des habitants :** campagnes d'information diffusées par les agents de proximité, et partenariat avec la Fondation Agir Contre l'Exclusion (FACE) pour sensibiliser aux économies d'énergie. Depuis 2023, 20 familles sont accompagnées dans cette démarche.
- **Confort d'été et innovation :** déploiement de solutions constructives spécifiques dans les cahiers de recommandations, avec des expérimentations telles qu'une toiture en tuiles blanches de chez Edilians.



Témoignage



« Nos tuiles HP10 blanches représentent une véritable innovation, conçue pour limiter le rayonnement solaire et optimiser le confort été comme hiver, avec un objectif clair : réduire les factures d'énergie des résidents. »

Amélie Lefranc,
Responsable Grands Comptes Hauts-de-France
chez Edilians

Flandre Opale Habitat poursuit et amplifie ses efforts en matière énergétique

Quartier Saint Martin à Blaringhem



FOH en action !

Flandre Opale Habitat a engagé une **segmentation de son parc** selon les critères des DPE, permettant d'identifier 5 blocs de patrimoine et de hiérarchiser les priorités en matière de rénovation. Sur cette base, plusieurs orientations structurantes ont été mises en œuvre, avec des objectifs allant au-delà des exigences réglementaires :

- **Éradication des passoires thermiques :** rénovation des logements individuels et collectifs étiquetés E, F et G, avec un objectif d'éradication des F et G d'ici 2028.
- **Réhabilitation progressive des logements pour atteindre un patrimoine 100% A, B ou C à l'horizon 2030.**

Cas concret :

En 2025, Flandre Opale Habitat a été lauréat du fonds d'innovation ALINOV d'Action Logement pour la **Résidence Les Saules à Estrée-Blanche**, dont le quartier est chauffé en aquathermie, une énergie renouvelable qui permet de capter la chaleur des nappes phréatiques.



Flandre Opale Habitat a également déployé des **actions de sensibilisation** afin d'inciter les clients et collaborateurs à réduire leurs consommations d'énergie. Cela passe par la mise en place de :

- **Un système de "gardienne des écogestes"** sous forme de cartes pour bureaux notamment de Dunkerque et Boulogne où il y a des agents de proximité.
- **Un guide du propriétaire et du locataire avec les bons réflexes** diffusé à l'entrée de chaque client, un guide d'utilisation du logement NF Habitat pour les logements neufs.



800 logements ont été réhabilités sur le volet énergétique en 2025.

44% de logements classés A, B et C fin 2024.

23% des réhabilitations ont atteint en 2024 la performance BBC rénovation.

Réduction de l'empreinte carbone



Résidence Anita Conti à Dunkerque.

Quels enjeux ?

Le secteur du bâtiment est le deuxième plus gros contributeur des émissions de gaz à effet de serre en France. En tant qu'acteur du logement social, **Flandre Opale Habitat a donc une responsabilité particulière : limiter l'impact carbone de ses constructions et rénovations, et réduire celui de ses clients.**

Cela passe par des choix de **matériaux plus durables**, des **techniques de construction innovantes** et une **meilleure maîtrise des consommations d'énergie** dans le temps. Grâce à des outils comme l'Analyse de Cycle de Vie (ACV), l'entreprise peut mesurer et piloter ses progrès, tout en faisant reconnaître ses efforts à travers des certifications et labels environnementaux.

S'engager pour la décarbonation, c'est à la fois contribuer à la lutte contre le changement climatique et préparer un parc de logements plus sobre, plus sain et plus pérenne pour les générations futures.

Préparer un parc de logements plus sobre, plus sain et plus pérenne pour les générations futures.



Projet "les Rives de l'Aa" à Gravelines

FOH en action !

Pour réduire l'empreinte carbone de son parc immobilier, Flandre Opale Habitat porte aujourd'hui de nombreuses actions :

- **Mise en place d'une comptabilité carbone** (via la réalisation d'un Diag Décarbon'action) pour mesurer, analyser, et suivre les émissions de GES de nos activités
- **Chiffrage des travaux prévus jusqu'à 2030** sur l'ensemble du patrimoine, incluant les **actions de réhabilitation et rénovation.**
- **Segmentation du parc selon les données du DPE**, sur les critères énergie / carbone, afin de classer le parc en 5 blocs de performance croissante pour **prioriser les opérations de rénovation et décarbonation.**
- **Partenariats avec des acteurs de la décarbonation.** Par exemple, en mai 2022 avec le CD2E (accélérateur de l'écoconstruction dans les Hauts-de-France) pour promouvoir des constructions et rénovations bas carbone. Dans le cadre de ce partenariat, Flandre Opale Habitat a testé l'utilisation de matériaux biosourcés : en 2025, 4 logements ont été construits en **briques de lin** (Bâtilin, entreprise locale), et 30 logements en **béton de chanvre.**



Hondelghem

Témoignage



« Nous expérimentons actuellement 4 maisons individuelles à Saint-Pierre-Brouck, intégrant des briques de lin. Ce matériau biosourcé et naturel isole du froid en hiver grâce à sa faible conductivité thermique et protège de la chaleur en été grâce à son pouvoir de régulation. »

Maxime Stievenard,
Responsable de Développement Commercial chez Bâtilin

- **Sensibilisation / formation des équipes** en 2023 sur les évolutions de la RE2020 et le volet décarbonation pour garantir que les nouvelles normes soient intégrées efficacement.

Objectif 100 % de collaborateurs sensibilisés à la fresque du climat en 2026.
93 % en 2025.

Engagements & projets à venir

Pour accélérer la transition bas carbone, Flandre Opale Habitat structure son action autour de plusieurs priorités :

- **Renforcer la planification carbone** avec une feuille de route et des indicateurs clairs, afin de prioriser les rénovations. En particulier, nous ciblerons en priorité **les logements de notre parc présentant le plus fort potentiel de réduction des émissions carbone** (logements énergivores / très émissifs). Des forfaits travaux définis seront appliqués en privilégiant les lots techniques (chaudières, isolation, menuiseries, ventilation) là où les actions offrent la meilleure efficacité.
- Dans le neuf, **Flandre Opale Habitat poursuivra la production de bâtiments exemplaires**, désormais systématiquement évalués en Analyse de Cycle de Vie conformément aux labels et réglementations les plus exigeants.
- Flandre Opale Habitat développera **l'usage de matériaux biosourcés et bas carbone** (chanvre, lin, bois, réemploi...) en partenariat avec des acteurs innovants comme le CD2E, tout en favorisant les circuits courts.
- La formation des équipes et la mise en place d'un pilotage interne dédié garantiront **la montée en compétence et la cohérence de nos actions.**
- Flandre Opale Habitat s'engage à **assurer la transparence** grâce à un suivi régulier de ses résultats, et à mobiliser des financements et partenariats pour soutenir cette dynamique. Ces efforts visent un objectif clair : **inscrire notre patrimoine sur la trajectoire de la neutralité carbone à l'horizon 2040-2050.**

100%
des logements neufs lancés respectent la norme RE2020.

Entre **15 et 20%**
des projets vont plus loin, intégrant des matériaux bois et biosourcés.

20%
des logements neufs locatifs lancés répondent au label NF Habitat HQE (Haute Qualité Environnementale)



Quels enjeux ?

247 millions de tonnes de déchets ont été produites en 2020 par notre secteur, soit près de 70%* des déchets produits en France. L'entreprise a comme priorité de limiter cette production, tout en développant la réutilisation et la valorisation des matériaux. Aujourd'hui, seules 7,8 millions de tonnes de déchets* sont recyclées via les filières REP (Responsabilité Élargie du Producteur), et si 66 % des emballages sont valorisés, seuls 25 % des plastiques trouvent une seconde vie.

Face à ce constat, la **généralisation du tri**, l'**optimisation des ressources** et la mise en place de **nouvelles filières** deviennent indispensables pour atteindre l'**objectif national de 100 % de collecte des déchets recyclables d'ici 2026**.

* Source : « Guide des 20 enjeux ESG pour un immobilier responsable » - Observatoire de l'immobilier durable (OID) - 2023

Atteindre l'objectif national de 100 % de collecte des déchets recyclables d'ici 2026.

Engagements & projets à venir

Les ambitions de Flandre Opale Habitat s'inscrivent dans une trajectoire de long terme, avec des actions concrètes à déployer :

- **Accélération de la mise en place de composteurs collectifs.**
- Suivi de la mise en œuvre du cahier de recommandations techniques afin de s'assurer que chaque projet intègre des **actions de tri, de réemploi et de valorisation des matériaux.**
- **Développement de nouveaux projets CAPLA (Créateurs d'Actions Pour les Locataires et les Accédants)**, adaptés aux besoins de chaque territoire, pour multiplier les initiatives locales et collaboratives autour du zéro déchet et de l'économie circulaire.
- **Poursuite et élargissement des partenariats avec des associations et entreprises locales** pour donner une seconde vie aux matériaux et aux objets.
- **Intensification des actions de sensibilisation** afin d'accompagner les clients vers des pratiques plus responsables et durables.

Résidence "Abbé Lemire" à Hazebrouck



FOH en action !

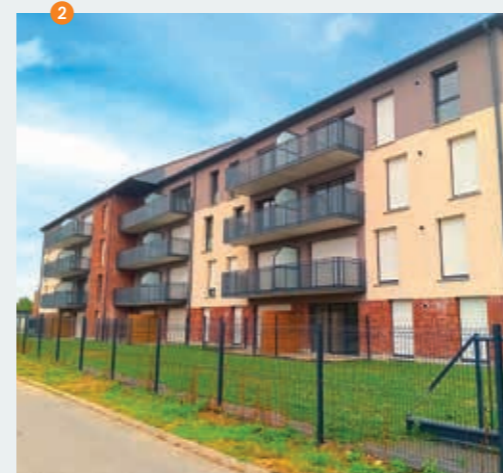
Flandre Opale Habitat agit d'ores et déjà concrètement pour limiter la production de déchets et encourager leur réemploi :

- **Intégration systématique de la démarche d'éco-conception** dans tous les programmes de construction et de rénovation, en partenariat avec des acteurs locaux.
- **Utilisation des diagnostics PEMD* réglementaires** pour inciter les entreprises travaux au réemploi.
- Mise en place d'un cahier de recommandations techniques pour encadrer la gestion et la limitation des flux (eau, déchets, énergie) sur les constructions neuves, réhabilitations et entretiens du patrimoine.
- À titre d'exemple, ces dernières années, **les équipes de Flandre Opale Habitat ont organisé la récupération des cartons de déménagement** ① pour les livraisons neuves, et la récupération du mobilier encore exploitable dans les logements non vidés via une convention avec une association.

Cas concret : projet à Leforest (en VEFA). ②

Au sein d'un chantier, un logement est utilisé comme local poubelle dans lequel des bacs de tri sont présents : PVC, film plastique, bois, mousse, bouteille... demandant un suivi et une gestion dédiée.

* Produits Équipements, Matériaux et Déchets



- **Déploiement de nombreux projets CAPLA** : 36 projets en 2024 sur l'ensemble des territoires.
- **Ateliers collaboratifs** pour donner une seconde vie aux matériaux (décorations, objets du quotidien). ③
- Mise en place de **bibliothèques partagées** et ouverture d'un **repair café** à Boulogne-sur-Mer, pour inciter les résidents à réparer leurs objets.
- **Organisation d'ateliers de sensibilisation** auprès des clients : zéro déchet, anti-gaspillage alimentaire, alimentation saine...
- Pour ancrer ces actions dans une démarche pérenne, Flandre Opale Habitat a notamment **recruté des jeunes en service civique** en 2023 et 2024 pour accompagner les clients dans l'adoption des **écogestes**. ④

- **Réemploi de matériaux et partenariats avec des acteurs locaux** pour le réemploi sur le territoire. À titre d'exemple, lors de la démolition de la résidence "Les Dahlias" à Dunkerque, presque 2 tonnes ont été récupérées (portes, boîtes aux lettres, baignoires, tôles galvanisées...) en partenariat avec l'AFEJI Hauts-de-France.

Cas concret : récupération de 25 000 mégots sur un chantier de réhabilitation énergétique à Verton d'une durée de 21 mois qui ont permis ensuite de réaliser un banc 2 places recyclé avec les mégots. Projet réalisé en partenariat avec Batinor et l'association Mégo.

Témoignages



« 94 % de matériaux ont été recyclés sur l'une de nos opérations de démolition à Dunkerque, dont 12 000 tonnes de béton concassé. Ce béton sera réutilisé pour réaliser les voiries des futures opérations neuves. »
Stéphane Mecquinion,
Chargé d'Opérations Réhabilitation



« Sur le chantier de réhabilitation de la résidence "Les Marguerites" à Verton, nous avons installé des bacs de récupération pour collecter les mégots des ouvriers. Résultat : 25 000 mégots dépollués et recyclés, transformés en un banc deux places en acier. »
Jacques Martin,
Chargé d'Opérations Réhabilitation

Adaptation au changement climatique

Quels enjeux ?

Le changement climatique impose une adaptation urgente du secteur du logement : en France, 62 % de la population* est déjà exposée fortement aux risques climatiques, et le coût des catastrophes climatiques pourrait atteindre 143 milliards d'euros d'ici 2050*, soit plus du double des décennies précédentes. Chaque année, il faudrait mobiliser 2,3 milliards d'euros supplémentaires* pour adapter le territoire français au réchauffement climatique et à ses effets.

62%
de la population est déjà exposée fortement aux risques climatiques

Flandre Opale Habitat doit alors concevoir et rénover des bâtiments capables de résister aux vagues de chaleur, aux sécheresses, aux inondations ou encore aux retraits gonflements des argiles. Mais aussi, développer la **résilience du parc immobilier** ce qui permet à la fois de protéger les habitants, d'assurer leur confort et de réduire la vulnérabilité du patrimoine face aux événements climatiques extrêmes.

* Source : « Guide des 20 enjeux ESG pour un immobilier responsable » - Observatoire de l'immobilier durable (OID) - 2023



Flandre Opale Habitat doit concevoir et rénover des bâtiments capables de résister aux vagues de chaleur, aux sécheresses, aux inondations ou encore aux retraits gonflements des argiles.

FOH en action !

Flandre Opale Habitat a engagé une démarche proactive pour renforcer la résilience de notre patrimoine face aux aléas climatiques :

- Flandre Opale Habitat a réalisé un **diagnostic complet de son parc immobilier**, afin d'identifier les zones les plus exposées (inondations, retrait-gonflement des argiles, recul du trait de côte...), avec une cartographie précise et un suivi intégré au Plan Stratégique de Patrimoine (PSP). Cette connaissance permet d'**adapter les interventions et de mieux anticiper les vulnérabilités futures**.

Cas concret : Flandre Opale Habitat a déjà intégré ces enjeux dans plusieurs projets. Par exemple, sur certains actifs et en lien avec notre démarche CAPLA, **Flandre Opale Habitat a mis en place des noues paysagères pour gérer les eaux pluviales**, planté des arbres fruitiers et installé des zones d'ombrage ou des pergolas. **Les essences choisies sont adaptées aux conditions climatiques locales**, sur la base d'un rapport réalisé par la Société Forestière, et des **actions de sensibilisation** ont été menées auprès de nos équipes et partenaires afin de diffuser ces bonnes pratiques.



Plantation d'Arbres fruitiers à la résidence Blaise Pascal à Marck



Plantation d'Arbres fruitiers résidence "Pascal" à Wimereux

Engagements & projets à venir

Dans les prochaines années, **Flandre Opale Habitat s'engage à aller plus loin pour protéger ses résidents et préparer son parc immobilier aux évolutions climatiques**, dans la continuité des objectifs fixés par le groupe Action Logement. Parmi ses priorités :

- Questionner l'avenir de certains immeubles en zones à risque**, en étudiant le retrait de la location des logements trop exposés, comme les bâtiments inondés à plusieurs reprises.
- Prendre en compte les risques climatiques dès la phase de conception des nouveaux projets** et dans la **planification des travaux de rénovation**. Concrètement, cela se traduira par l'**amélioration de l'isolation** pour garantir le confort d'été, la **végétalisation des résidences** pour lutter contre les îlots de chaleur urbains, et des aménagements notamment pour **limiter l'impact des inondations** et des **retraits et gonflements des argiles**.



Réhabilitation du quartier "Primevères" à Saint-Pol-sur-Mer



Réhabilitation de la résidence "Les berceaux" à Longuenesse

Gestion de la ressource en eau

Quels enjeux ?

La ressource en eau est de plus en plus sous pression, avec 32 milliards de m³ prélevés en 2017* en France et une facture qui s'élève en moyenne à 4,14 € le m³, un prix d'ailleurs appelé à augmenter avec la hausse des coûts énergétiques.

Pour un bailleur social comme Flandre Opale Habitat, l'enjeu est double : réduire les consommations dans les logements (où **60 % de l'énergie est dédiée à l'eau chaude sanitaire**) et développer des solutions de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, notamment pour l'entretien des espaces verts.

Dans un contexte de sécheresses et de restrictions croissantes, **chaque projet immobilier devient une opportunité d'intégrer des équipements innovants** pour préserver cette ressource essentielle.

* Source : « Guide des 20 enjeux ESG pour un immobilier responsable » - Observatoire de l'immobilier durable (OID) - 2023

Pour Flandre Opale Habitat, l'enjeu est double : réduire les consommations dans les logements et développer des solutions de récupération et de réutilisation des eaux pluviales

Engagements & projets à venir

Flandre Opale Habitat souhaite aller encore plus loin en :

- **Intégrant systématiquement la récupération des eaux pluviales dans ses projets neufs, notamment pour l'arrosage** des espaces verts et des résidences individuelles. Cette orientation, déjà prévue dans son cahier de recommandations, permettra d'adapter les pratiques face aux épisodes de sécheresse et aux restrictions d'eau de plus en plus fréquentes.
- Poursuivre également la **diffusion d'équipements économes en eau dans les logements** et la **sensibilisation active de ses clients**, afin de conjuguer respect de l'environnement, confort de vie et réduction des charges.
- Contribuer au **développement des îlots de fraîcheur urbains**, notamment via l'eau. Par exemple, la **résidence rue Ampère à Saint-Martin-Boulogne** : l'eau de pluie est récupérée pour alimenter une microforêt, favorisant à terme le confort thermique des usagers.



FOH en action !

Flandre Opale Habitat sait que le chemin à parcourir est encore long. En effet, aborder cette question suppose des **interventions techniques complexes** (récupération, recyclage, circuits fermés), qui nécessitent des investissements lourds difficiles à prioriser face à d'autres urgences. Le coût encore relativement faible de l'eau potable limite par ailleurs l'incitation à ces investissements, tandis que la mise en place de solutions de gestion avancée implique des compétences techniques, des contraintes réglementaires et souvent des coûts supplémentaires en exploitation.

Pour autant, **l'entreprise s'efforce déjà d'agir concrètement pour préserver cette ressource** et réduire la consommation de nos logements :

- À chaque construction neuve ou remplacement d'équipement, Flandre Opale Habitat installe des **dispositifs permettant de limiter la consommation d'eau**.
- Un **cahier de recommandations techniques** encadre désormais l'ensemble de ses opérations (constructions, réhabilitations, entretiens du patrimoine) pour **intégrer la gestion et la limitation des flux d'eau, de déchets et d'énergie**.

● **Flandre Opale Habitat est actif sur les réseaux sociaux**, notamment sur le sujet de l'eau pour **inciter ses clients à adopter des écogestes** en matière de consommations d'eau.

● En tout ce sont 30 collaborateurs de terrain formés à la détection de fuites d'eau.

● "Site Mathurins" à Saint-Omer ¹ : en 2023, installation de récupérateurs d'eau servant à arroser les carrés potagers de la résidence.

● Lors de la semaine de l'eau, en 2025, action en pied d'immeuble sur la ZAC des musiciens ² (action de sensibilisation concertée avec la lyonnaise des eaux, les waterings, la Communauté urbaine Dunkerque et la Petite Pierre).

● En 2022, Flandre Opale Habitat a participé à la réhabilitation du puits d'Herzeele, ayant vocation à alimenter des jardins familiaux.

● "Le fort des Dunes" : Mise en place des bacs de récupération des eaux de pluie sur chaque logement (quasiment 100 logements). Opération commencée en 2021, qui court jusqu'en 2027.



Préservation et amélioration de la biodiversité

Quels enjeux ?

Alors que la biodiversité s'effondre à un rythme sans précédent (avec une baisse de 73 % des populations d'animaux sauvages depuis 1970 et une augmentation de 78 % des surfaces artificialisées en France entre 1982 et 2018) ses apports restent essentiels à notre quotidien. Elle fournit des services indispensables : qualité

de l'air et de l'eau, régulation du climat, pollinisation (qui assure 35 % de notre alimentation) ou encore bien-être et santé. Préserver la biodiversité, c'est donc protéger à la fois la nature et notre qualité de vie.

Ce contexte enjoint Flandre Opale Habitat à développer des logements et des espaces verts qui favorisent la biodiversité locale, tout en offrant un cadre de vie plus agréable aux habitants.

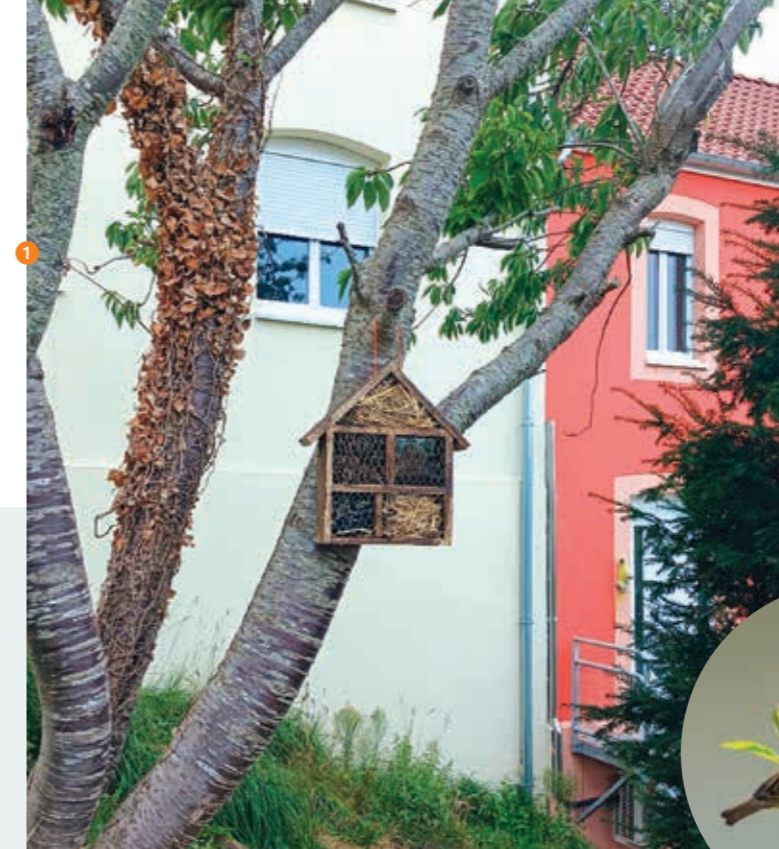
Flandre Opale Habitat développe des logements et des espaces verts qui favorisent la biodiversité locale.

* Source : « Guide des 20 enjeux ESG pour un immobilier responsable » - Observatoire de l'immobilier durable (OID) - 2023

FOH en action !

Flandre Opale Habitat a déjà initié de nombreuses démarches pour intégrer la biodiversité dans ses projets, ses pratiques de gestion et la vie des résidences :

- **Sensibilisation des clients :** des actions concrètes sont organisées pour impliquer les habitants, comme la distribution de graines lors de la Journée de la Terre ou des campagnes d'information sur la gestion des espaces verts.
- **Équipements dans les résidences :** en partenariat avec la Ligue Protectrice des oiseaux (LPO), Flandre Opale Habitat a installé des nichoirs (par exemple, pour les chauves-souris, les hirondelles, les martinets, ou les mésanges), et créé une mare écologique ainsi que des espaces favorisant les continuités écologiques sur plusieurs résidences. Pour les projets de construction neuve et de réhabilitation, Flandre Opale Habitat installera systématiquement des nichoirs et hôtels à insectes ①, pour favoriser la biodiversité ordinaire et la pollinisation.



- **Gestion raisonnée des espaces verts :** depuis 2024, les contrats intègrent des critères précis comme la tonte différenciée ou le fauchage raisonné, afin de préserver la faune et la flore locale.
- **Formation des équipes :** tous les salariés des équipes immobilières "neuf" ou "réhabilitation" ont été formés par la LPO entre 2023 et 2025 pour limiter la destruction des habitats. Les équipes de proximité et celles en lien direct avec les clients sont en cours de formation à la biodiversité par l'Agence Régionale de la Biodiversité.
- **Pratiques innovantes :** L'entreprise a expérimenté l'écopâturage ② sur certaines résidences et parcelles (moutons, ânes sur une parcelle en attente de construction), permettant d'entretenir les espaces verts tout en favorisant la biodiversité.



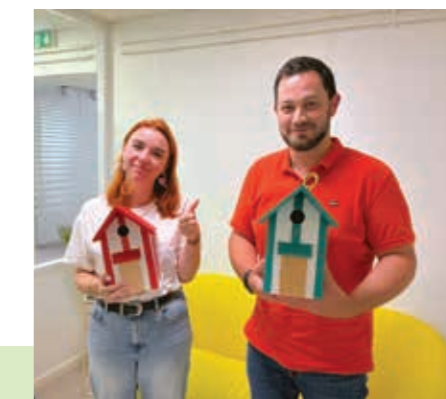
Engagements & projets à venir

Flandre Opale Habitat entend renforcer ses actions pour que la biodiversité soit intégrée à toutes les étapes des projets immobiliers, de la conception à la gestion du patrimoine :

- **Diagnostic écologique systématique :** les projets de construction neuve et de réhabilitation intégreront la démarche d'un diagnostic biodiversité réalisé par un expert local, permettant d'identifier les fonctionnalités écologiques, les espèces protégées ou exotiques envahissantes (EEE), et d'orienter le projet selon la séquence « Éviter - Réduire - Compenser ».
- **Diversification végétale et continuités écologiques :** à partir de début 2026, chaque projet (construction neuve ou réhabilitation) devra intégrer des plantations variées (arbres, strates végétales) et des zones humides lorsque cela est possible, en fonction du type d'opérations. De plus, chaque année, Flandre Opale Habitat s'efforcera de planter au moins un arbre/arbuste pour 5 logements livrés neufs.

- **Sobriété foncière :** Flandre Opale Habitat s'engage à tendre vers le Zéro Artificialisation Nette, avec un objectif clair de deux tiers des nouvelles constructions réalisées sur des friches ou en reconstruction, participant ainsi à la redynamisation des centres villes.
- **Désimperméabilisation :** Flandre Opale Habitat va étudier les sites propices à la désimperméabilisation (grands parkings vacants...) pour cibler les projets prioritaires.

Dans ce cadre, et via le dispositif CAPLA, Flandre Opale Habitat déploie des initiatives locales, comme la mise en place de jardins ouvriers, des ateliers de fabrication de nichoirs, des plantations d'espèces mellifères, l'installation d'hôtels à insectes, et même un rucher pédagogique pour favoriser la pollinisation et sensibiliser petits et grands.



Plantation d'une micro-forêt résidence "Diderot" à Arras



Intégration des mobilités plus durables



Quels enjeux ?

La mobilité est à la fois le premier poste de dépenses des ménages en France (devant l'alimentation et le logement), et un des principaux émetteurs de gaz à effet de serre. Malgré cela, le maillage de transports durables n'est que peu développé, et 40 % des français.es* estiment ne pas avoir un accès facile et rapide à un réseau de transport local.

Favoriser des déplacements plus sobres et accessibles, c'est réduire l'empreinte carbone des habitants, mais aussi améliorer leur pouvoir d'achat et leur qualité de vie au quotidien.

L'enjeu est majeur pour le secteur du HLM : développer des projets bien connectés aux transports en commun et proposer des alternatives concrètes à la voiture individuelle (locaux vélos, voitures partagées, mobilités douces).

Favoriser des déplacements plus sobres et accessibles, c'est réduire l'empreinte carbone des habitants, mais aussi améliorer leur pouvoir d'achat et leur qualité de vie au quotidien.

* Source : « Guide des 20 enjeux ESG pour un immobilier responsable » - Observatoire de l'immobilier durable (OID) - 2023

Engagements & projets à venir

Conscients de ces contraintes, mais déterminés à progresser, Flandre Opale Habitat a défini plusieurs engagements concrets pour les années à venir :

- Entre 2025 et 2027, un état des lieux complet afin d'évaluer la faisabilité et le déploiement progressif de bornes de recharge électrique sera fait dans nos résidences.
- Dans la continuité du plan d'action issu de notre Bilan Carbone®, les équipes travailleront à des pistes ambitieuses : limiter le nombre de places de stationnement pour ne pas inciter à la voiture individuelle (Flandre Opale Habitat doit prévoir le nombre minimal de places prévues par la réglementation), mettre en place un service de covoiturage entre clients, et renforcer la sensibilisation aux écogestes de mobilité.
- Flandre Opale Habitat va renforcer ses partenariats locaux, comme celui initié avec Transdev, afin de valoriser les solutions existantes et d'accompagner les habitants vers des pratiques de mobilité plus sobres et accessibles.
- Flandre Opale Habitat va progressivement étendre l'installation systématique de box à vélo dans les résidences collectives neuves et au parc existant, pour encourager les mobilités douces : par exemple, dans la résidence de Saint-Folquin, Flandre Opale Habitat a créé un local à vélo de 168 m². Cependant, l'entreprise reste dépendante du développement des réseaux de transport et d'aménagements cyclables, sur lesquels elle n'a pas la maîtrise directe.
- Pour les projets neufs, Flandre Opale Habitat construira à moins de 500 m d'un transport en commun.

Témoignage



« L'utilisation de la mobilité douce, comme le vélo, reflète les valeurs que nous portons. Cela me permet d'être plus rapide pour mes rendez-vous clients tout en réduisant mon impact environnemental. »

Jean-Philippe Lindimer,
Responsable Maintenance et Contrats

FOH en action !

Flandre Opale Habitat agit pour favoriser des mobilités plus durables, même si ces actions restent limitées par plusieurs défis structurels :

- Une première résidence va être livrée et est pré-équipée (câblage compris) de bornes de recharge électrique à Corbehem.
- Un partenariat avec DK'bus, Entreprendre Ensemble et la Communauté urbaine de Dunkerque permet d'informer les clients sur les alternatives existantes à la voiture individuelle, en particulier pour les trajets domicile-travail.

- Flandre Opale Habitat intègre un système de cotation sur l'accessibilité aux transports en commun (qualité du maillage, distance aux arrêts) directement dans son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), afin d'orienter ses futurs investissements. Mais la pression foncière complique l'accès à un foncier abordable à proximité des gares et axes structurants, pourtant essentiels pour faciliter les mobilités décarbonées.



Les résidences "Marieke en Bart" et "Het Reuzekoor" à Rosendaël sont situées en face de l'arrêt de bus "Gare Leffrinckoucke"

Lutte contre les pollutions

Quels enjeux ?

Les chantiers de construction et de rénovation génèrent **diverses formes de pollution (air, eau, sols, bruit)**, qui affectent à la fois les travailleurs, les riverains et les écosystèmes voisins. En France, 31 % des masses d'eau souterraine* sont en état médiocre et plus de 10 000 sites et sols pollués* sont recensés, notamment dans les anciennes régions minières. La pollution se traduit aussi par un **impact social et sanitaire majeur**, comme en témoigne le coût du bruit estimé à 147 milliards d'euros par an*.

En tant que bailleur social, l'enjeu pour Flandre Opale Habitat est double : **réduire les nuisances** dès la phase de chantier et **limiter, en exploitation, l'utilisation de produits et pratiques générateurs de polluants**, afin de protéger la santé des habitants et de préserver l'environnement.

* Source : « Guide des 20 enjeux ESG pour un immobilier responsable » - Observatoire de l'immobilier durable (OID) - 2023

Réduire les nuisances dès la phase de chantier et limiter, en exploitation, l'utilisation de produits et pratiques générateurs de polluants afin de protéger la santé des habitants et de préserver l'environnement.

FOH en action !

Flandre Opale Habitat commence à agir pour réduire les différentes formes de pollution générées par nos activités, bien que ce sujet reste complexe à appréhender :

- En 2025, **Flandre Opale Habitat a signé la Charte Leg'air sur l'écoquartier des Glacis**. Elle s'engage ainsi à améliorer la qualité de l'air dans les logements, en partenariat avec l'APPA (association pour la prévention de la pollution atmosphérique).
- **Un terrain foncier de l'EPF à Dunkerque est en cours de dépollution**, depuis 2024, mais des poches d'hydrocarbures persistent et freinent la poursuite des opérations, illustrant les difficultés concrètes de mise en œuvre de notre démarche de limitation des pollutions.

Globalement, Flandre Opale Habitat se sent aujourd'hui limité dans son action face aux pollutions, car il s'agit d'un sujet hautement technique qui nécessite une véritable montée en compétence et une transformation de nos activités.



Résidence située rue de Maquetra à Saint-Martin-Boulogne

Engagements & projets à venir

Flandre Opale Habitat souhaite s'investir davantage pour intégrer la lutte contre les pollutions dans ses activités, de la conception des projets à l'entretien courant. En ce sens, elle projette de :

- **Poursuivre les efforts de dépollution des fonciers :** développer les partenariats avec les acteurs publics et privés (comme l'EPF) pour sécuriser et requalifier durablement les terrains destinés au renouvellement urbain, notamment en lien avec les objectifs de ZAN. Cela passera également par une sensibilisation des chargés d'opérations sur les pollutions liées aux travaux.
- **Sensibiliser :** à partir de 2027, sensibiliser les équipes et les partenaires aux enjeux liés à la pluralité des pollutions (air, eau, sols, bruit) et aux solutions alternatives existantes.
- **Développer les collaborations innovantes :** travailler avec des entreprises spécialisées pour développer des matériaux et techniques plus durables, intégrant la prévention des pollutions dès la conception des projets.

Dans le cadre de sa démarche d'achats responsables, Flandre Opale Habitat intègre déjà des critères environnementaux dans ses appels d'offres, par exemple avec l'utilisation de produits d'entretien ecolabellisés ou des peintures sans COV.



Flandre Opale Habitat au cœur de l'innovation durable

Un éco-quartier en aquathermie

L'éco-quartier d'Estrée-Blanche, composé de 23 logements individuels, a été conçu et réalisé sur un ancien site industriel reconverti, permettant de limiter l'artificialisation de nouveaux sols.

Un système de chauffage collectif par aquathermie a été mis en place reposant sur deux forages de 30 à 35 mètres de profondeur afin de capter naturellement la chaleur présente dans les nappes phréatiques pour la redistribuer dans les logements. Concrètement, une chaufferie collective avec pompe à chaleur a été mise en place et alimentera l'ensemble du quartier. 3 pompes à chaleur géothermiques sont installées dans un local technique situé au centre de la parcelle et alimentent un ballon tampon dans lequel chaque logement ira puiser les calories dont il a besoin.

Ce procédé totalement renouvelable réduit considérablement le gaz à effet de serre par rapport aux solutions classiques à base d'énergie fossiles. Ce système de chauffage permet aux habitants d'économiser jusqu'à 75 % d'énergie par rapport à un système de chauffe conventionnel. Les bâtiments ont été conçus pour atteindre un niveau de performance supérieur à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012 -20 %) et viser les labels NF Habitat et E+C-.



Les aménagements extérieurs intègrent des parkings engazonnés, une mare centrale, la valorisation d'un ruisseau existant et des plantations locales. Des jardins partagés et des espaces de rencontre ont également été créés afin de favoriser les usages collectifs et la biodiversité.

Ce projet est lauréat du fonds d'innovation ALINOV d'Action Logement qui soutient, valorise et finance des projets d'innovation des filiales du Groupe Action Logement Immobilier. Projet livré en avril 2025.

Des maisons en brique de lin

A Saint-Pierre-Brouck, le projet de la rue des Hirondelles consiste en la construction de 4 logements individuels de type 4. L'opération se distingue par l'utilisation de la brique de lin (Bâtilin), un matériau biosourcé aux fortes performances isolantes, permettant d'améliorer le confort thermique des logements.

Le recours au lin comme matière première confère au projet un bilan carbone négatif, tout en valorisant une res-

source naturelle produite dans les Hauts-de-France. Des panneaux photovoltaïques ont également été installés afin de produire une énergie renouvelable et réduire les consommations énergétiques.

Les bâtiments sont certifiés RT 2012 -30 % et labellisés NF Habitat, garantissant un haut niveau de performance énergétique et de qualité d'usage. Livraison prévisionnelle : octobre 2026



Une réhabilitation en matériaux biosourcés

À Isbergues, la réhabilitation énergétique complète d'un logement T3, a été réalisée à partir de matériaux biosourcés. Les travaux ont porté sur la mise en œuvre d'une isolation intérieure en laine de bois, en panneaux et en laine soufflée, afin d'améliorer les performances thermiques et hygrothermiques du bâtiment. Ce choix permet de maintenir la chaleur en hiver et de limiter les surchauffes estivales grâce au déphasage thermique, tout en améliorant la qualité de l'air intérieur.

Une pompe à chaleur a également été installée pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. À l'issue des travaux, le logement est passé d'une étiquette énergétique G à B, permettant une réduction significative des consommations d'énergie et des charges de chauffage.



Cette opération a également servi de projet test, avec un suivi énergétique et des mesures réalisées en partenariat avec l'université de l'Artois, afin d'évaluer les bénéfices des matériaux biosourcés. Livraison 2022.

Une première en France, des tuiles pour favoriser le confort d'été

À Leffrinckoucke, le projet de la résidence Bertheloot s'inscrit dans une démarche de requalification d'une friche urbaine, sur le site d'un ancien foyer, évitant toute artificialisation. Il prévoit la construction de 14 logements individuels conformes à la réglementation environnementale RE2020 et visant le label E+C-.

Sur cette opération, en partenariat avec Edilians, une attention particulière a été portée au confort d'été par la mise en œuvre de tuiles blanches à haute performance thermique sur une partie des logements, afin de limiter l'absorption de chaleur et réduire les besoins énergétiques.

L'utilisation de ces tuiles innovantes est la première mise en œuvre en France et vise à développer des solutions constructives durables et duplicables. L'objectif étant également de permettre à nos clients de réaliser des économies d'énergie significatives, grâce à une réduction de la température intérieure des logements et une moindre utilisation des systèmes de rafraîchissement.



Aussi, le projet intègre un jardin collectif engazonné, accessible à l'ensemble des résidents, contribuant au développement de la biodiversité urbaine et aux usages partagés. Livraison prévue en mai 2026.



DUNKERQUE

51 rue Poincaré
59140 Dunkerque
03 28 61 59 62

www.flandreopalehabitat.fr

Flandre Opale Habitat 

Groupe ActionLogement

