



# RAPPORT, D'ACTIVITÉ 2022

Espacil 

Groupe ActionLogement

# ÉDITO

## ESPACIL, UN GROUPE AU SERVICE DU LIEN EMPLOI-LOGEMENT ET DE L'ATTRACTIVITÉ DES TERRITOIRES

Répondre aux besoins en logements sur nos territoires et faciliter le parcours résidentiel des salariés et des ménages modestes, c'est le défi relevé à nouveau par le groupe Espacil et ses équipes en 2022.

Engagés aux côtés des collectivités et de nos partenaires, nous avons déployé tous nos savoir-faire et notre énergie pour imaginer, développer et construire des logements à prix juste, conjuguant durabilité, maîtrise des dépenses d'énergie et qualité de vie pour nos clients, locataires et accédants, en Bretagne, en Loire-Atlantique et en Île-de-France.

Nous avons ainsi livré 1 081 nouveaux logements, déposé 857 agréments, qui seront autant de futurs logements locatifs, et commercialisé 397 logements neufs en accession à la propriété tout en maintenant nos engagements en faveur de la sobriété énergétique en lançant la réhabilitation de 553 logements.

L'ensemble de ces actes se traduit par 194 M€ d'investissement auprès de nos partenaires fournisseurs qui contribuent au développement de l'économie locale et à l'emploi.

Dans un contexte économique incertain, les équipes d'Espacil se sont attachées à proposer des services de qualité, des solutions et actions concrètes pour permettre à nos clients de maîtriser leurs factures, pour les accompagner en cas de difficulté de paiement, pour favoriser le bien vivre ensemble et à nos prospects de trouver le meilleur logement.

Attachés de longue date à l'innovation et au développement de nouvelles expertises, nous avons poursuivi nos engagements en faveur de procédés constructifs innovants comme à Chavagne avec la mise en chantier d'une résidence construite en partie en terre crue, et aussi d'innovations sociales avec le déploiement de nouveaux dispositifs de solvabilisation pour nos locataires ou bien encore en imaginant la reconstruction de la ville sur elle-même au travers du projet « seconde vie » de Villejean à Rennes.

Nous serons également au rendez-vous pour relever les défis du réchauffement climatique, en déployant dès 2023 un plan ambitieux de décarbonation de notre parc et de nos activités, et du vieillissement en continuant à adapter nos logements et nos résidences et en développant de nouvelles Maisons Helena.

C'est grâce à la confiance de l'ensemble de nos partenaires et au professionnalisme et à l'agilité de toutes les équipes que nous sommes aujourd'hui, et depuis près de 70 ans, un acteur dynamique, responsable, au service de l'utilité sociale.

**Jean-Pierre Vauzanges** - président d'Espacil Habitat  
**Phillipe Tatard** - président d'Espacil Accession  
**Philippe Belle** - président d'Espacil Construction et d'Espacil Résidences  
**Julia Lagadec** - directrice générale d'Espacil  
**Franck Pluche** - directeur général délégué d'Espacil Habitat  
**André-Yves Lambert** - directeur général délégué d'Espacil Accession



Saint-Jacques-de-la-Lande (35),  
L'Aviateur - a/LTA Architectes

## ESPACIL, UNE FILIALE ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

**En 2022, nous sommes restés fixés sur notre raison d'être : soutenir le logement pour soutenir l'emploi et accompagner la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires.**

À ce titre, nos filiales immobilières ont été fortement mobilisées en 2022 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au plus près des besoins des bassins d'emploi. Si le contexte a été défavorable au développement immobilier, avec la crise énergétique, la guerre en Ukraine et leurs conséquences économiques pour les ménages et les entreprises, la production collective de nos filiales immobilières reste dynamique avec 43 044 agréments de logements abordables obtenus. Après avoir atteint en 2021 notre objectif du doublement de la production en 5 ans, nous confirmons en 2022 un niveau élevé de production maintenant notre part de l'effort collectif avec un tiers de la production nationale. Avec ces nouveaux logements et les 110 000 attributions de logements en 2022, les filiales œuvrent résolument au service du parcours résidentiel avec toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes.

Action Logement Immobilier s'affirme plus que jamais comme un acteur majeur de l'équilibre des quartiers et des villes, en tant qu'opérateur de la mixité sociale confirmé par une majorité des attributions de logements au profit des salariés et du soutien à la revitalisation des cœurs de bourgs. Dans le contexte incertain que nous vivons, cette mission nous guide.

Je souhaite féliciter nos gouvernances locales, bénévoles, engagées et volontaires qui sont restées à la barre en 2022 au service de la priorité première qu'est la réponse du groupe Action Logement aux attentes des entreprises et des territoires. Je tiens à saluer cette année encore le grand professionnalisme de nos dirigeants qui œuvrent au quotidien auprès des élus et des partenaires locaux pour apporter des solutions adaptées au quotidien et de plus en plus pointues. Je souhaite enfin remercier la mobilisation sans faille de l'ensemble des salariés du pôle immobilier : engagés et au service des locataires et des territoires qui font la grandeur de notre utilité sociale. Je sais que nous leur devons nos résultats.

Fin 2022, notre Groupe a dévoilé son exigeant et ambitieux plan de décarbonation au service de la nécessaire transition écologique à opérer dans notre pays et dans notre activité. Ce plan sera déployé dans les années à venir par nos filiales qui ont contribué à en nourrir les engagements par leurs expérimentations éprouvées et par leurs remarquables capacités d'innovation. Nous savons pouvoir compter sur elles pour agir à des constructions vertueuses pour l'environnement, au renforcement des performances énergétiques du parc par des investissements dédiés et enfin par des actions ciblées de sobriété énergétique.

Face aux nouveaux enjeux et inquiétudes qui peuvent émerger et interroger nos filiales, nos salariés et nos partenaires, notre ambition doit rester simple et forte : améliorer la vie quotidienne de nos locataires et renforcer la fierté de nos salariés d'appartenir au groupe Action Logement.

**Frédéric Carré** - président du conseil d'administration d'Action Logement Immobilier

# 2022, UNE ANNÉE D'ENGAGEMENT RENOUVÉLÉ

Les chiffres présentés dans ce rapport d'activité sont donnés pour l'année ou au 31 décembre 2022.

401  
COLLABORATEURS

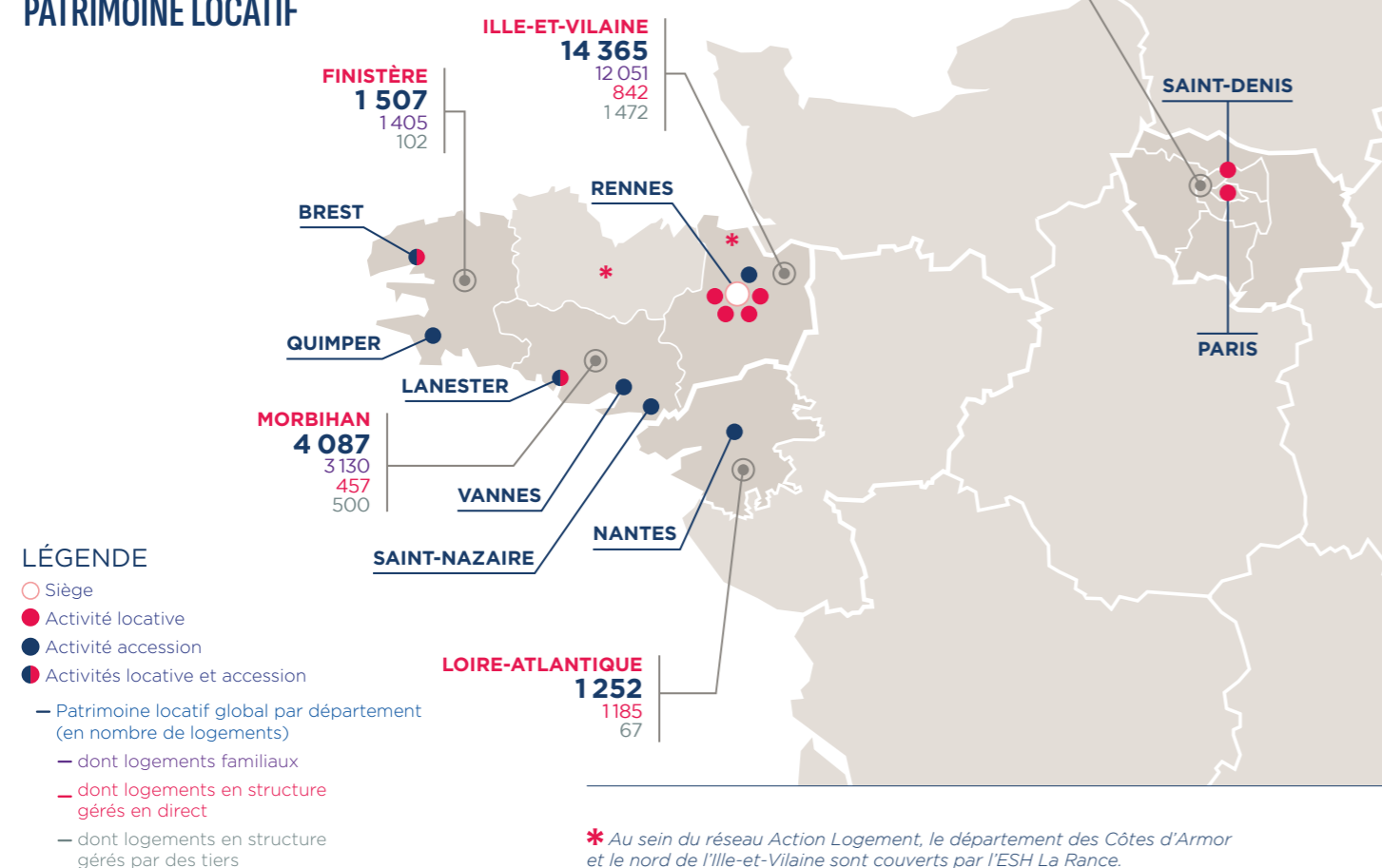
1 081  
NOUVEAUX LOGEMENTS  
LIVRÉS

194 M€  
INVESTIS CONTRIBUANT  
À L'ÉCONOMIE LOCALE  
ET À L'EMPLOI

26 156  
LOGEMENTS LOCATIFS  
EN PATRIMOINE

218,6 M€  
CHIFFRE D'AFFAIRES

## IMPLANTATIONS ET PATRIMOINE LOCATIF



## ACTIVITÉ LOCATIVE

290 communes partenaires

### Développement

857 LOGEMENTS AGRÉÉS

607 LOGEMENTS LIVRÉS

### Exploitation

26 156 logements en patrimoine

- Gestion directe :
  - 64 % logements familiaux
  - 28 % logements pour jeunes
- Gestion déléguée en structure gérées par un tiers : 8 %

42 924 personnes logées

4 785 ATTRIBUTIONS

249 logements réhabilités

## ACTIVITÉ ACCESSION

### ACCESSION NEUVE

#### Réservations

286 logements réservés

#### Mise en commercialisation

397 logements commercialisés

#### Livraisons

474 LOGEMENTS LIVRÉS

### ACCESSION DANS L'ANCIEN

81 logements vendus

- 43 logements du parc locatif vendus aux particuliers
- 38 logements cédés à l'Organisme National des Ventes d'Action Logement



## LES TEMPS FORTS



### JANVIER

La Coop HLM accueille sa 1000<sup>e</sup> coopératrice, Laurence, propriétaire d'un appartement au sein de la résidence Ty Anna à Elven (56).

### MARS

Visite du programme L'Aviateur à Saint-Jacques-de-la-Lande par les partenaires du projet et Nadia Bouyer, directrice générale d'Action Logement.

### AVRIL

Rennes : Odacité, futur siège d'Espacil.

Avec la pose de la première pierre de son futur siège, Espacil a ouvert une nouvelle page de son histoire et marque son attachement historique au quartier de Maurepas, berceau du groupe depuis 1956, avec plus d'un millier de logements gérés. Plus qu'un nouveau siège social, Odacité participe pleinement au renouvellement urbain du quartier, en offrant une véritable mixité d'usage : 107 logements seront proposés avec 73 appartements en accession à la propriété, 34 appartements locatifs sociaux et une brasserie au rez-de-chaussée.



L'Île-Saint-Denis (93) : le chantier de la résidence pour jeunes qui sera achetée en phase Héritage des JO de Paris 2024 est bien engagé.

Architecte : EGA



### MAI

Plouzané (29) : réhabilitation des 40 logements de la résidence Castel Nevez, intégrant une démarche de recyclage des matériaux.



### JUIN

Savenay (44) : pose de première pierre de L'Orée des Halles.

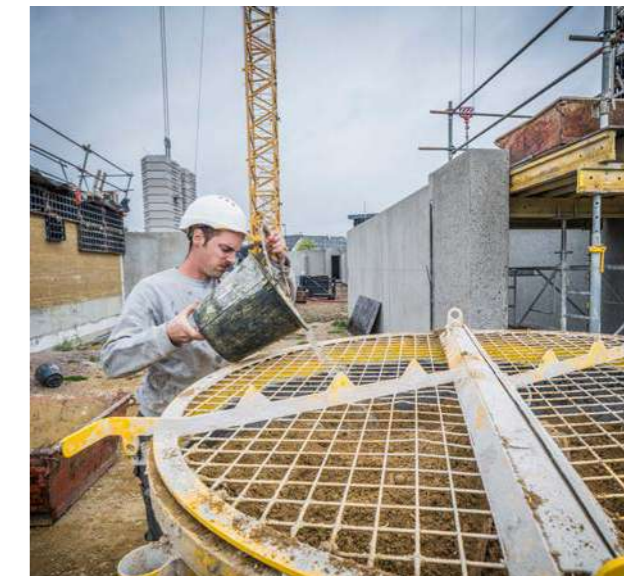
Un programme mixte réalisé en partenariat avec Coop Logis, La Nantaise d'Habitations et l'association Adelis.



### SEPTEMBRE

Chavagne (35) : pose de première terre de l'opération Démé'terre.

Une résidence innovante en terre crue de 18 logements locatifs.



### OCTOBRE

Avec la livraison de la résidence Les Chouans à Pluneret (56) et ses 30 logements locatifs, Espacil passe le cap des 26 000 logements en patrimoine.

### NOVEMBRE

Rennes : une 3<sup>e</sup> édition réussie pour la course l'Espacilienne.



Rennes : rencontre avec les locataires pour la clôture de la démarche de relogement de la résidence Le Trécesson.

# PARTENAIRE DE PREMIER PLAN AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

Pour contribuer à l'attractivité des territoires, à la transition énergétique et pour améliorer le cadre de vie des habitants, Espacil s'engage aux côtés des collectivités locales.



# UNE CHAÎNE DE SAVOIR-FAIRE, TERREAU D' ACTIONS INNOVANTES

Depuis près de 70 ans, le groupe Espacil offre à ses clients et aux collectivités des réponses personnalisées en matière d'habitat, en Bretagne, en Loire-Atlantique et en Île-de-France. Il déploie des innovations plurielles : techniques, architecturales mais aussi urbaines et sociales avec pour ambition de répondre à tous les besoins et aux enjeux d'habitat durable, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le groupe participe pleinement au développement de territoires résilients, accueillants et créateurs de valeurs humaines, sociales et économiques.

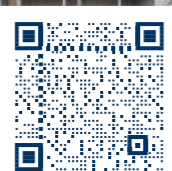
## DES PROCÉDÉS CONSTRUCTIFS INNOVANTS

### Laillé (35) : une opération à énergie passive et ossature bois

Située dans un cadre naturel préservé, la résidence des Chênes, inaugurée en mai, est à la fois singulière et remarquable. Au-delà des prestations ultra qualitatives de ses 26 logements locatifs, elle se distingue par son mode de construction : des modules bois fabriqués hors site puis assemblés sur place. L'un des deux bâtiments est également labellisé PassivHaus.



Résidence des Chênes  
Architecte : Tetrarc



Scannez ce QR-code pour regarder la vidéo de présentation

## LA VOCATION SOCIALE DE L'HABITAT

### À Gestel (56), deux logements « hippocampe » pour parents solos

La résidence Quai Orient, composée de 24 logements locatifs, témoigne de l'ensemble des savoir-faire d'Espacil en proposant des logements abordables adaptés aux nouveaux modes de vie. Elle propose des logements « hippocampe ». Cette innovation sociale, primée en 2020 par le Fonds d'Innovation d'Action

Logement, mise en place en partenariat avec Lorient Agglomération, est une offre dédiée aux parents solos pour leur permettre d'accueillir leurs enfants dans de bonnes conditions dans un espace nuit supplémentaire (sans surcoût par rapport au besoin quotidien). De nouveaux projets intégrant ce concept sont d'ores et déjà prévus.

### Chavagne (35) : Démé'terre, une résidence innovante en terre crue

En septembre, Espacil a posé la première terre des 18 futurs logements locatifs de la résidence Démé'terre en terre crue, biosourcée et labellisée Passiv'Haus. Ce matériau local, naturel et abondant, dispose de nombreuses qualités permettant une réelle diminution des dépenses énergétiques pour les habitants. La résidence, réalisée en partenariat avec le groupe Legendre, a été imaginée en forme d'ellipse pour maximiser l'apport de la luminosité naturelle et garantir le confort. Sa livraison est prévue en 2024.



Résidence Démé'terre - Architecte : Anthracite Architecture

# RENOUVELER LA VILLE ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT

Renouvellement urbain, revitalisation des centres-bourgs, recherche de mixité et/ou d'attractivité... Espacil adapte son offre à la diversité des besoins des territoires.

## RELOCALISER L'HABITAT DANS LE CADRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

À Rennes, au sud-est de la ville, le quartier du Blosne fait partie du plan de renouvellement urbain de la ville. La transformation de la place Jean-Normand, amorcée avec la livraison du nouveau conservatoire, constitue un élément phare du projet urbain. D'ici 2024, de nouveaux logements, commerces, équipements et des services créeront une nouvelle centralité. Les deux nouvelles résidences étudiantes d'Espacil Habitat, dotées de commerces en pied d'immeuble, viennent concrétiser la métamorphose du cœur de quartier. Ce sont ainsi 315 logements abordables dédiés notamment aux étudiants de l'École Normale Supérieure, aux élèves du Conservatoire, de l'école du Pont Supérieur. Deux tiers d'entre eux seront livrés à la rentrée 2023, le reste à celle de 2024.



En mai, la place Jean Normand, dans le quartier du Blosne, s'est animée pour inaugurer les 100 m de fresque réalisés par l'artiste Guillaumit et les habitants pour habiller les palissades du chantier.

## DES OPÉRATIONS SUR MESURE POUR ACCUEILLIR TOUS LES PUBLICS

### Lourdes et Hassan, locataires Habitat & Humanisme, L'Aviateur à Saint-Jacques-de-la-Lande

**Lourdes et Hassan ont quitté l'Espagne où ils vivaient depuis dix-sept ans. Arrivés à Rennes en 2021, la famille navigue d'habitats précaires en logements prêtés. Habitat & Humanisme leur propose alors de s'installer dans un des quatorze appartements réservés à des personnes confrontés à des périodes de grande précarité.**

« Depuis un an, je suis locataire à la résidence L'Aviateur. Quelle chance nous avons eue ! Finies les galères... Nous sommes entrés le 26 avril 2022 dans un appartement de type 4. Nous sommes une famille de cinq personnes et ça convient très bien. Je travaille dans le bâtiment comme électricien, je fais de l'intérim et il y a du boulot ! Ma femme a aussi un emploi. On est vraiment bien ici, juste à côté du métro. L'endroit est idéal, tellement calme. Maintenant, nous attendons d'obtenir un logement social. Notre rêve serait de devenir un jour propriétaires. »

Livré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 à Saint-Jacques-de-la-Lande (35), le programme L'Aviateur présente une grande mixité d'usage et combine un montage économique vertueux avec une ambition sociale poussée. Il a été primé « Opération Remarquable 2022 » par la Fédération des Coop'HLM et est la première résidence Espacil certifiée NF Habitat HQE™, profil Excellent 9\*.



L'Aviateur - Architecte : a/LTA

### L'Aviateur, ce sont 52 logements représentant toutes les étapes du parcours résidentiel

- 16 appartements en Bail Réel Solidaire
- 14 appartements en accession coopérative mis à disposition d'Habitat & Humanisme afin de loger 14 familles en situation de fragilité
- 22 logements locatifs sociaux
- 2 cellules commerciales

# UNE RÉPONSE PROPRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DE CHAQUE TERRITOIRE

Parce que chaque territoire, chaque collectivité, chaque quartier a ses propres enjeux et préoccupations, Espacil propose des offres personnalisées.

## DES SOLUTIONS SUR MESURE EN SECTEUR TENDU

### Un premier partenariat à Saint-Gildas-de-Rhuys (56)

Espacil a inauguré 70 logements à Saint-Gildas-de-Rhuys pour répondre aux besoins de ce territoire en zone tendue et contribuer au rééquilibrage de la population avec une large gamme de logements abordables.

- **Le programme Les Promenades de Rhuys** se compose de 36 appartements en accession coopérative et de 10 maisons individuelles en location-accession.
- **La résidence Lokentaz** propose 24 logements locatifs sociaux dont 3 logements « bleus » avec des prestations spécialement adaptées aux besoins des seniors.
- **Sept locaux d'activités** complètent l'opération.

Idéalement situés, à proximité du centre-bourg et des services, d'architecture contemporaine, ces programmes respectent les exigences de l'Architecte des Bâtiments de France et s'inscrivent parfaitement dans le tissu bâti environnant.



Résidence Lokentaz. Architecte : Riguidel Architectes



Résidence Cours Saint-Julien  
Architecte : GDV Architectes

## REDYNAMISATION DE CENTRES-BOURGS

Implantée au cœur de Saint-Julien-de-Concelles, en Loire-Atlantique, la résidence Cours Saint-Julien s'inscrit dans un vaste projet de redynamisation du centre-bourg. 36 appartements en accession et trois locaux commerciaux ont été livrés au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2022.



### Thierry Agasse, maire de Saint-Julien-de-Concelles.

« Jusqu'en 2014, la commune perdait de la population, les commerces fermaient. Or, nous en avons besoin pour attirer la population. La rénovation et la redynamisation du centre-bourg sont devenues un projet essentiel pour l'équipe municipale. Nous avons besoin de garder nos jeunes sur le territoire. Ce sont eux qui font vivre nos écoles et nos infrastructures. Nous souhaitons également attirer une population nouvelle tout en restant un bourg « rurbain ».

En cela, le projet d'Espacil est primordial. Les 36 logements du programme permettent d'accueillir de nouveaux habitants dans le centre, en parallèle des lotissements publics situés en dehors du bourg.

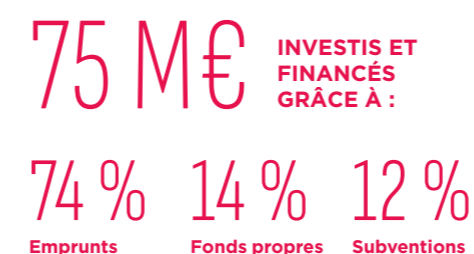
Nous avons beaucoup travaillé avec Espacil notamment sur les aspects esthétiques. Le programme est situé à proximité de l'église, il devait s'intégrer dans le tissu architectural. J'ai été très agréablement surpris par les appartements, très bien exposés, très bien aménagés, il y a de l'espace. C'est qualitatif. »

# INVESTIR POUR CRÉER UNE NOUVELLE OFFRE DIVERSIFIÉE



La pénurie de logements est une réalité et l'évolution démographique ainsi que l'attractivité des territoires d'implantation obligent Espacil à développer une offre plurielle. En 2022, les équipes se sont attelées à proposer des solutions clés en main aux collectivités et à adapter l'offre aux habitants pour leur proposer toujours plus de logements.

## LES MODES DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS

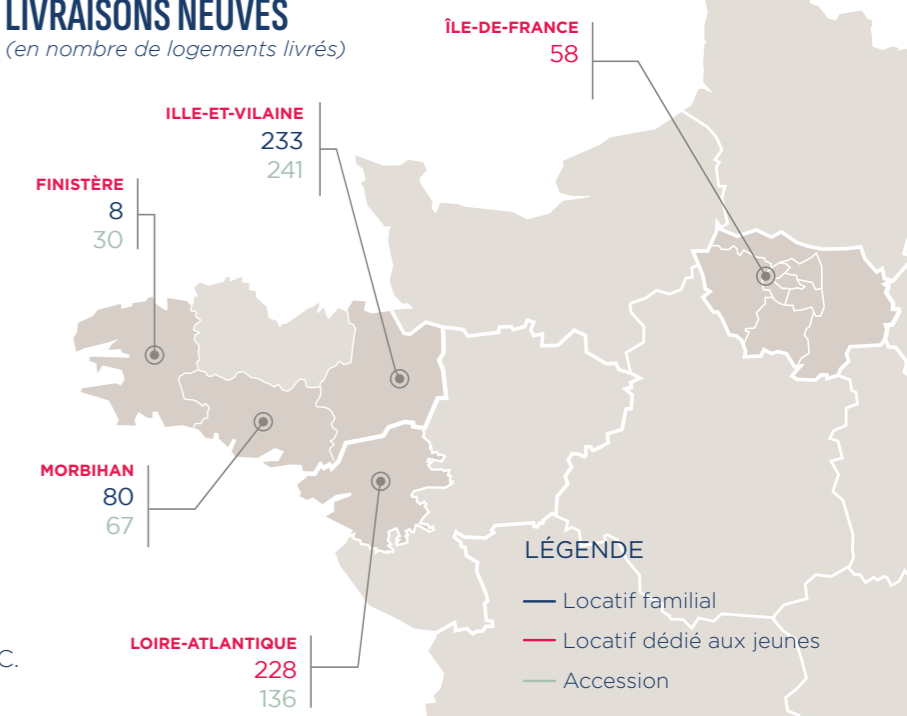


## ACTION LOGEMENT, ACTEUR MAJEUR DU LOGEMENT DES SALARIÉS

Action Logement a investi, sous forme d'emprunts, 1,4 M€ pour l'accès au logement des salariés des entreprises cotisantes à la PEEC. Ces investissements continus ont notamment permis à Action Logement d'être réservataire de **324 logements** dans les programmes familiaux et jeunes livrés en 2022.

## LIVRAISONS NEUVES

(en nombre de logements livrés)



## AL'in, nouvel outil de la location choisie

ActionLogement

2022 a vu la mise en place de la remontée automatique des offres de location d'Espacil dans l'outil de location active d'Action Logement AL'in, une plateforme plébiscitée par les salariés d'entreprise.

### Témoignage

À tout juste 30 ans, Fleur et Arnaud sont désormais locataires d'une maison de 70 m<sup>2</sup> à Vitré (35). Lui est conducteur de ligne dans l'agroalimentaire, elle est infirmière à l'hôpital et vivent désormais à 8 minutes en voiture de leur travail respectif. Originaires de la Réunion, ils ont décidé de rejoindre la Bretagne après un passage à Paris. D'abord locataires en centre-ville, ils ont rapidement constitué une demande de logement et créé leur profil sur le site al-in.fr.

« Une annonce a attiré notre attention, nous avons proposé notre dossier puis visité le logement. C'est allé très vite ! Notre recherche aura duré quatre mois. Le logement était nickel, c'est très tranquille et nous profitons bien du jardin. Nous nous y sentons bien et sommes heureux d'y vivre. Céline, notre gérante, a été très gentille et la mise en location s'est très bien passée. Question budget, ça change de Paris. »

# INVESTIR POUR AMÉLIORER LE PATRIMOINE EXISTANT

Face au défi du dérèglement climatique, les démarches énergétiques et environnementales d'Espacil poursuivent différents objectifs : préserver l'environnement, mieux gérer le patrimoine, améliorer le confort de vie des habitants et la performance des bâtiments. La rénovation des logements anciens est l'un des grands chantiers des décennies à venir.

24 M€

INVESTIS POUR LE GROS ENTRETIEN ET LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION

249

LOGEMENTS RÉHABILITÉS

SOIT

40 k€

INVESTIS EN MOYENNE PAR LOGEMENT



Rennes, résidence le Fleurigny, 118 logements en cours de rénovation

## RECYCLAGE ET UPCYCLING DES MATÉRIAUX

Dans le cadre de la déconstruction des résidences Le Pierrefonds et Le Trécession à Rennes, **96 % des matériaux vont être recyclés et/ou réemployés :**

- par des spécialistes du réemploi qui auront en charge la dépose, le stockage et le nettoyage des matériaux qui intégreront de nouveaux logements (radiateurs en fonte, pierres de taille, marches d'escaliers...)
- par des associations locales dans le cadre de leurs activités : SEA 35, Vert le Jardin, Les Compagnons Bâtitseurs...

Avec ce projet, Espacil met en place un dispositif majeur d'économie circulaire.



Isabelle Le Callennec, maire de Vitré et présidente de Vitré Communauté

« Espacil est un acteur majeur du logement sur la ville de Vitré comme sur les communes de Vitré Communauté. La participation active de ses collaborateurs à notre réflexion sur la révision du Plan Local de l'Habitat et la réforme des attributions en font un partenaire privilégié des élus locaux. Locatif social et accession dans le neuf, rénovation dans l'ancien, Espacil développe des programmes adaptés aux besoins de notre territoire, en quantité et qualité. Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, pour lequel nous avons collectivement reçu le soutien d'Action Logement, Espacil s'engage dans la rénovation lourde d'un immeuble classé en cœur de ville de Vitré, aux 14 et 16 rue Poterie avec un objectif : l'aménagement de 5 logements d'exception. »

## OPTIMISER LES CONSULTATIONS D'ENTREPRISES POUR AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE : PARI GAGNÉ !

Le parc locatif familial d'Espacil Habitat est composé à 21 % de logements individuels. En 2022, l'ESH a mené une opération de réhabilitation en conception-réalisation. En un seul marché, au lieu de trente, 163 maisons construites entre la fin des années 70 et le début des années 90 ont été traitées en Bretagne. Cette opération de grande ampleur avait pour objectif d'améliorer les performances énergétiques des logements. Pari gagné : les étiquettes énergétiques, de F à D, sont passées, grâce aux améliorations, à C, voire B pour les habitations les plus récentes.

Annick, 75 ans a bénéficié de la rénovation de sa maison à Rieux (56)

« Je suis locataire depuis 1988. De nombreux travaux ont été menés au printemps 2022. J'ai désormais une pompe à chaleur. J'ai aussi de nouvelles huisseries avec double vitrage et volets roulants. La porte du garage a été changée, les peintures extérieures refaites, les combles isolés. C'est certain, j'ai senti la différence au cours de l'hiver ! »

# INVESTIR POUR UN HABITAT SOCIAL PLUS DURABLE

Améliorer le confort des logements, maîtriser les charges et économiser les ressources sont les trois enjeux majeurs du Plan Stratégique du Patrimoine d'Espacil Habitat, intégrant un plan ambitieux pour le respect de l'environnement.

8 750

LOGEMENTS ONT BÉNÉFICIÉ D'UNE RÉNOVATION THERMIQUE DEPUIS 2009

Objectifs 2024	→	Niveau d'avancement 2022 (base : patrimoine existant en 2009)	
-25 %	→	Réduction de 27 % des consommations d'énergie.	✓
-20 %	→	Baisse de 20 % des émissions de gaz à effet de serre.	✓
-20 %	→	Plus d'un tiers des logements utilisent désormais une énergie renouvelable.	✓
100 %	→	94 % des logements familiaux sont classés de A à D en matière de consommation énergétique (projection nouveau DPE).	↗

## DE NOUVELLES AMBITIONS AVEC LE PLAN DÉCARBONATION D'ACTION LOGEMENT

Fin 2022, Action Logement a annoncé un plan d'envergure de décarbonation de ses activités à horizon 2040. Espacil s'intègre naturellement dans cette ambition d'accélération de la transition énergétique de ses missions. Des efforts complémentaires seront ainsi fournis : amplification des réhabilitations, recherche

d'un bouquet énergétique décarboné et moins coûteux, accompagnement des usages pour économiser l'énergie, décarbonation de la construction, sobriété foncière, développement d'actions en faveur de la biodiversité... autant d'actions qui se concrétisent aujourd'hui et se poursuivront demain.



## Un premier projet en avance de phase 2028 de la RE2020

Grande Prairie, à Rennes, est un projet mixte, novateur, bas carbone et parfaitement ancré dans l'économie circulaire. Il prévoit la construction de 71 logements neufs en accession et en locatif social au sein de l'écoquartier La Courrouze. Il s'agit d'un projet ambitieux en faveur de la transition écologique et de l'innovation technique, avec la réalisation de logements plus durables et résilients qui répondront à de nombreuses exigences : avance de phase 2028 de la RE2020, certification NF Habitat HQE™ Profils Excellent 9\* et bas carbone, labellisation Bâtiment Biosourcé niveau 3.

Grande Prairie - Architecte : Studio 21 - Bernardo Secchi et Paola Viganò



## FACILITER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Parce que les besoins en logement évoluent dans le temps, Espacil, au travers de sa coopérative, propose des solutions abordables et sécurisées pour faciliter et accompagner le parcours résidentiel des ménages. En Bretagne et en Loire-Atlantique, elle développe des programmes en location-accession (PSLA), en Bail Réel Solidaire (BRS), en accession coopérative et en accession abordable et maîtrisée afin de permettre au plus grand nombre de devenir propriétaire de son logement.

### EN 2022, ESPACIL A PROPOSÉ 397 LOGEMENTS NEUFS À L'ACHAT :

195

LOGEMENTS EN ACCESSION COOPÉRATIVE

71

LOGEMENTS EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE

60

LOGEMENTS EN LOCATION-ACCESSION (PSLA)

20

LOGEMENTS EN INVESTISSEMENT LOCATIF

6

LOGEMENTS EN ACCESSION MAÎTRISÉE

### UNE OFFRE DE MAISONS INDIVIDUELLES À PRIX MAÎTRISÉS

En 2022, Espacil Accession poursuit son partenariat avec l'aménageur public Territoires dans le cadre d'opérations « Maison + Jardin ».

Au Verger, commune de Rennes Métropole, le programme Sésame développe 4 « maison + jardin » et 4 « maison + jardin aidée » à partir de 183 000 €. Chaque maison dispose d'une belle pièce de vie, de 3 ou 4 chambres, d'un garage ou d'une pergola, ainsi que de 2 places de stationnement sur un terrain clôturé et paysager.

Les huit maisons du programme sont conçues et commercialisées par le service Maisons Individuelles d'Espacil Accession. Ainsi, les acquéreurs bénéficient d'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) et des garanties des coopératives HLM.

37

LOGEMENTS EN ACCESSION ABORDABLE « ANRU »

8

MAISON + JARDIN



Maxime, 33 ans, contrôleur de gestion, a emménagé dans son nouvel appartement en décembre 2022 au sein de la résidence Dremmwel à Rennes.

« Dremmwel faisait partie des rares programmes encore accessibles financièrement dans le centre-ville. L'appartement est exposé Sud-Ouest, il est chauffé naturellement tout au long de la journée. Il y a dans les pièces une chaleur homogène. Quant à l'isolation phonique, c'est top ! J'ai bénéficié du conseil en financement d'Action logement qui a validé mon projet en fonction de mes ressources. En tant que primo-accédant, j'ai pu obtenir un prêt aidé à taux 0. »

### ESPACIL RENFORCE SA PRÉSENCE SUR LE TERRITOIRE FINISTÉRIEN

L'année 2022 marque un fort développement de notre activité d'accession dans le Finistère, particulièrement sur l'agglomération brestoise avec la commercialisation de 59 logements, maisons et appartements, à Brest et Guipavas. Cet engagement est confirmé par la production programmée de plus de 110 logements en zones ANRU, à Brest.

À Bénodet, Brest, Clohars-Carnoët ou Guipavas, c'est plus de 130 logements qui ont été commercialisés sur le territoire finistérien.

Livrée en 2022, la résidence Les Collines du Frugy à Quimper se compose de 14 appartements en accession coopérative et 14 appartements en location-accession (PSLA).



Quimper (29), Les Collines du Frugy - Architecte : AREA

# LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE, UN PUISSANT OUTIL POUR ACCOMPAGNER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DANS LE NEUF ET DANS L'ANCIEN

Nouveau dispositif d'acquisition, le Bail Réel Solidaire a permis aux premiers acquéreurs de prendre possession de leur lieu de vie. Avec ses deux Organismes Fonciers Solidaires en propre et son adhésion à des OFS locaux comme celui de Rennes Métropole, Espacil est largement engagé dans le développement de cette nouvelle offre.



En 2022, 53 logements neufs, dont 9 maisons, ont été livrés sur la métropole rennaise. Avec une offre complémentaire de 71 appartements à Cesson-Sévigné, Espacil confirme son engagement dans ce dispositif anti-spéculatif.

Bruz (35), Carré d'art  
Architecte : Agence Rhizome

## Ahmed, 50 ans, acquéreur d'une maison en Bail Réel Solidaire (BRS) au sein du programme Carré d'art à Bruz

« Dès 1997, j'ai choisi Espacil qui m'a proposé mon premier logement social. C'était derrière le centre Alma à Rennes. Au fur et à mesure que la famille grandissait, nous changions pour un logement plus grand. Nous avons aujourd'hui deux garçons et deux filles ! Puis nous avons souhaité quitter Rennes pour être un peu au calme. Je travaille comme responsable technique en maintenance et ma femme est adjointe administrative dans un centre de formation. Et comme tout se passait super bien avec Espacil, on nous a proposé le projet Carré d'art à Bruz. On nous a remis les clés le 22 juin 2022. C'est une maison de type 5 avec un jardin privatif. Nous sommes très satisfaits de l'emplacement et de l'organisation du logement. La maison est située au nord du quartier écoresponsable du Vert Buisson. Nous avons trouvé là ce que nous cherchions, le calme, la proximité des commerces, des services, des équipements sportifs et culturels. Et nous sommes devenus propriétaires... »

Scannez ce QR-code pour regarder la vidéo de présentation du dispositif Bail Réel Solidaire



Résidence Le Talcy, présentation du BRS aux résidents

## Le premier BRS dans l'ancien de Bretagne signé à Rennes

Sur les 87 logements de la résidence Le Talcy, récemment réhabilitée et idéalement située dans le quartier de Maurepas, 22 sont proposés à la vente en Bail Réel Solidaire. Locataires depuis 2016, les premiers propriétaires ont acquis leur logement en mars 2023. Ils poursuivent ainsi leur parcours résidentiel sans déménagement ni frais d'agence.

# LE LOGEMENT DES JEUNES POUR GARANTIR LES MEILLEURES CONDITIONS DE FORMATION ET D'ACCÈS À L'EMPLOI

Plus de 8 200 apprenants et jeunes actifs sont logés par Espacil, en Bretagne, en Loire-Atlantique et en Île-de-France. Depuis près de 35 ans, ce savoir-faire et cette expertise offrent aux jeunes un habitat adapté, réel tremplin vers un logement durable.

## UNE SPÉCIALITÉ, MAÎTRE D'OUVRAGE ET GESTIONNAIRE

61  
RÉSIDENCES  
EN SERVICE

7 278  
LOGEMENTS  
GÉRÉS EN  
DIRECT

286  
LOGEMENTS  
MIS EN SERVICE  
EN 2022

DONT  
82 %  
DES LOGEMENTS  
RÉSERVÉS AUX  
ÉTUDIANTS

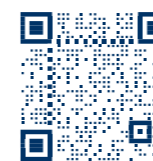
et 18 %  
DES LOGEMENTS  
RÉSERVÉS AUX  
JEUNES ACTIFS

## DES RÉSIDENCES EN GESTION DÉLÉGUÉE À UN TIERS

À Rennes, quatre résidences, soit **872 logements**, sont gérées par nos partenaires du CROUS et de l'association AMEFJT.



Rezé, Résidence Katherine Johnson, 61 logements pour étudiants et 50 pour jeunes actifs. Architecte : GDV Architectes



Scannez ce QR-code pour regarder la vidéo de présentation

## UNE RÉSIDENCE VERTE SUR LE SITE DU FUTUR VILLAGE OLYMPIQUE

Située dans la ZAC écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis (93), la résidence Double Jeu.x proposera 142 logements pour étudiants et pour jeunes salariés en mobilité professionnelle, en alternance, en formation médicale et paramédicale. La construction, respectant les exigences du label E+ C- (niveau E3 C1), est réalisée avec des modules bois fabriqués hors site. La résidence accueillera temporairement 250 athlètes lors des JOP 2024 avant d'être adaptée puis livrée à Espacil Habitat en phase Héritage. Un bel exemple d'engagement pour la transition environnementale de l'habitat en partenariat avec le groupement Pichet-Legendre Immobilier.

# LES HABITANTS AU CŒUR DE NOTRE ACTION

Espacil agit au quotidien pour un logement adapté, abordable et de qualité. Qu'ils soient locataires ou accédants à la propriété, étudiants, retraités, salariés, en famille ou parents isolés, Espacil, fidèle à sa vocation, loge tous les publics à toutes les étapes de leurs vies.



Janzé (35), résidence La Chesnaie -  
Architecte : Agence LHIA

# UNE OFFRE LOCATIVE ADAPTÉE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS

Pour elle, pour lui, pour eux... Espacil met tout en œuvre pour proposer des logements répondant aux différents besoins et permettant au plus grand nombre de profiter d'un parcours résidentiel. Fidèle à sa vocation sociale, Espacil loge les salariés et les plus modestes.

## DES POINTS COMMUNS DANS LES PROFILS DES LOCATAIRES

### DES MÉNAGES ACTIFS

57 %

DANS L'ENSEMBLE DU PARC LOCATIF SONT SALARIÉS DU SECTEUR PRIVÉ

55 %

DES NOUVEAUX LOCATAIRES DU PARC FAMILIAL SONT SALARIÉS DU SECTEUR PRIVÉ

### DES MÉNAGES MODESTES

56 %

DES LOCATAIRES DU PARC FAMILIAL BÉNÉFICIENT DE L'AIDE AU LOGEMENT

29 %

DES LOCATAIRES D'UN LOGEMENT ÉTUDIANT SONT BOURSIERS

46 %

DES LOCATAIRES D'UN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL FAMILIAL ONT UN REVENU INFÉRIEUR OU ÉGAL À 40 % DES PLAFONDS DE RESSOURCES PLUS 2022

SOIT :

704 € PAR MOIS POUR UNE PERSONNE SEULE ET 941 € PAR MOIS POUR UN COUPLE OU UNE PERSONNE SEULE AVEC UN ENFANT.

## DES ÉVOLUTIONS DANS LA RELATION CLIENT

70% DES COLLABORATEURS AU SERVICE DIRECT DES HABITANTS

Espacil cherche constamment à améliorer sa qualité de service en modifiant son organisation ou en proposant de nouveaux services. Ces évolutions sont le fruit d'échanges avec ses clients, d'adaptation de ses outils et de benchmark du secteur de l'immobilier social. Ainsi, depuis 2022, l'extranet locataire a évolué et de nouveaux services sont disponibles comme l'accès aux diagnostics du logement et au bail de location numérisé. Du côté de l'accueil, une réorganisation des accueils de nos agences rennaises a permis le recrutement de trois chargées d'accueil, un plus pour les locataires et pour les collaborateurs.

## DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉES

98,3% DES LOYERS QUITTANCÉS RECOUVRÉS

Mois après mois, les capacités financières de nos clients se sont dégradées. Plus que jamais, les équipes – travailleurs sociaux, chargés de recouvrement, gestionnaires de comptes, personnel de proximité – ont soutenu les ménages en difficulté : accompagnement social et traitement des impayés, activation des aides de bas de quittance, multiplication des actions visant la maîtrise des charges... autant d'actions qui ont permis de garder le contact et de stabiliser le niveau des impayés.

# LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL FAMILIAL

Terre d'accueil dynamique, la Bretagne est un territoire innovant et en mouvement. Six agences assurent la gestion de proximité des logements sociaux familiaux du parc d'Espacil Habitat dans les départements d'Ille-et-Vilaine, du Morbihan et du Finistère.

16 650

LOGEMENTS EN LOCATIF SOCIAL FAMILIAL

1 626

ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT

394 €

MONTANT MOYEN DU LOYER (HORS CHARGES) POUR UN TYPE 3

35 497

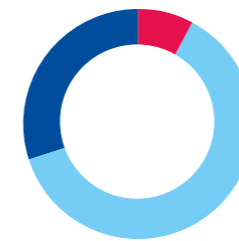
LOCATAIRES ACCUEILLIS

7,1 %

TAUX DE ROTATION



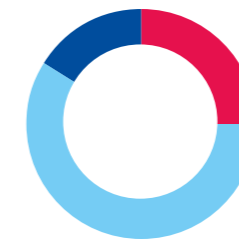
Janzé (35), résidence de la Chesnaie : accueil des nouveaux locataires à l'occasion de l'inauguration en décembre.



### ÂGE DES LOCATAIRES

#### Au global

Moins de 30 ans • 8 %  
Entre 30 et 59 ans • 62 %  
Plus de 60 ans • 30 %



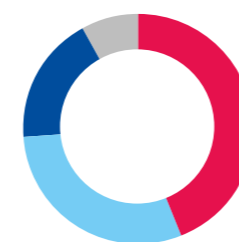
#### Nouveaux entrants

Moins de 30 ans • 25 %  
Entre 30 et 59 ans • 59 %  
Plus de 60 ans • 16 %



## À GUICHEN (35), UN JARDIN PARTAGÉ POUR FÉDÉRER LES HABITANTS

Élus et résidents ont inauguré, en octobre, le Jardin de la Fée. Fiers de présenter leur travail et heureux d'avoir amélioré leur cadre de vie tout en développant une solidarité et des liens entre voisins, les résidents ont déjà envisagé la suite : extension du jardin, création d'un poulailler et de mobilier de jardin... « L'un des plus beaux jardins de Guichen », selon le maire qui a salué ce projet de proximité. Pour Batia, locataire de la résidence Les Coteaux de l'Église depuis 6 ans : « Ça a changé ma façon de vivre dans la résidence avec mes enfants ».



### PROFIL DES MÉNAGES LOGÉS

#### Au global

Personne seule • 44 %  
Famille monoparentale • 30 %  
Couple avec enfants • 18 %  
Couple sans enfant • 8 %



#### Nouveaux entrants

Personne seule • 42 %  
Famille monoparentale • 34 %  
Couple avec enfants • 17 %  
Couple sans enfant • 7 %

## L'OFFRE LOCATIVE DE LOGEMENT DÉDIÉE AUX JEUNES

En matière de logement des jeunes, Espacil Habitat détient une expertise et un savoir-faire reconnu en gérant en direct 61 résidences pour étudiants et/ou jeunes actifs. Ces logements à prix attractifs et bien placés répondent aux besoins et à l'autonomie des jeunes qui débutent leur parcours résidentiel.

7 427

ÉTUDIANTS  
ET JEUNES ACTIFS  
ACCUEILLIS EN RÉSIDENCES  
GÉRÉES EN DIRECT

3 159

ATTRIBUTIONS  
DE LOGEMENT

29 %

TAUX DE ROTATION  
EN ÎLE-DE-FRANCE

55 %

TAUX DE ROTATION  
DANS L'OUEST

292 €

MONTANT MOYEN HORS CHARGES  
DU LOYER POUR UN LOGEMENT  
CONVENTIONNÉ DE TYPE 1  
EN RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS

### À Saint-Denis (93), les résidents s'engagent avec l'AFEV

Dans le cadre du projet « Soutenir la dynamique d'engagement solidaire des étudiants », l'AFEV a proposé des ateliers ludiques aux locataires des résidences Marguerite Duras et Marie-Claire Bourdieu. Objectifs : promouvoir l'engagement citoyen permettant de s'approprier et de connaître les territoires d'habitation, de développer de nouvelles compétences, de lutter contre l'isolement et de favoriser une dynamique de vie étudiante à l'échelle des huit résidences où le projet sera déployé.



À Orvault (44), les jeunes locataires des résidences Véga et Alhena apprennent à gérer leur budget en s'amusant : un apprentissage organisé en partenariat avec l'UDAF 44.

Sidorah, 25 ans,  
locataire à la résidence Marguerite  
Duras de Saint-Denis (93) depuis  
2020 dans une résidence sociale.

« Après m'être engagée dans l'Armée, j'ai recherché un emploi dans le civil. Aidée par la mission locale, j'ai trouvé un poste de secrétaire médicale. Cette résidence est tombée à pic ! La formule de résidence sociale me convient tout à fait et en plus, je suis à seulement quinze minutes à pied de mon travail. Je bénéficie d'un studio de 20 m<sup>2</sup> équipé d'une petite cuisine et d'une salle de bains. Il y a, au rez-de-chaussée, une salle commune où les résidents peuvent se retrouver. Je bénéficie d'un accompagnement et rencontre la gestionnaire de la résidence tous les deux mois. Ensemble, nous faisons un bilan de ma situation pour voir si tout va bien et si j'ai besoin d'aide. C'est pour moi une situation idéale. »

## DE NOUVELLES SOLUTIONS EN MATIÈRE D'OFFRE LOCATIVE SPÉCIFIQUE

Les demandeurs sont pluriels et les manières d'habiter évoluent. Pour ces raisons, l'offre se diversifie et s'adapte. Seniors, personnes porteuses de handicap, publics spécifiques, logements innovants, tous les besoins sont entendus et pris en compte pour « mieux vivre chez soi ».

### LA MAISON HELENA POUR LES SENIORS AUTONOMES

Idéalement situées, à proximité des commerces et des services des centres-bourgs, les Maisons Helena accueillent chacune plus de 20 logements adaptés aux besoins des seniors, grâce à des prestations pensées pour le vieillissement, favorisant l'autonomie et le maintien à domicile. Elles articulent le quotidien des habitants autour d'un projet de vie grâce à leurs salles communes et à leurs activités, gérées par une coordinatrice de vie sociale. Avec la mise en service des Maisons Helena de Châteaugiron et Domloup en 2022, 304 logements sont déjà disponibles en Ille-et-Vilaine et le développement de ce concept se poursuit dans le Morbihan et le Finistère.



Domloup (35), Maison Helena - Architecte Cabinet Tricot

### DES LOGEMENTS ÉVOLUTIFS POUR MIEUX VIVRE CHEZ SOI

Espacil Habitat met tout en oeuvre pour proposer des solutions quand le logement ne correspond plus aux facultés de ses occupants. Au-delà de la mutation, l'adaptation du logement apparaît souvent comme une évidence. Près de 1500 logements sont déjà adaptés au vieillissement et au handicap au sein du parc immobilier. Espacil Habitat y a consacré 508 k€ en 2022.

Chantal, 57 ans  
est résidente  
à Laignelet (35)  
près de Fougères.

Après avoir eu des soucis de santé et être reconnue en situation de handicap, Chantal a souhaité faire modifier sa salle de bains : « Cela devenait trop risqué d'enjamber la baignoire. Je n'arrivais même plus à me relever ! » Après visite du conseiller et examen de la demande, l'installation d'une douche adaptée a été réalisée en juillet : « Je suis vraiment très contente, c'est plus rapide, plus économique aussi et surtout il n'y a plus de risque de chute ! »

### DES RÉSIDENCES MÉDICALISÉES GÉRÉES PAR DES PARTENAIRES ENGAGÉS

42 résidences en gestion déléguée à un tiers proposent près de 1000 logements dédiés aux personnes âgées et 235 aux adultes en situation de handicap.

### DE LA MIXITÉ ET DE L'INCLUSION À TOUS LES ÉTAGES



Scannez ce QR-code pour regarder la vidéo de présentation

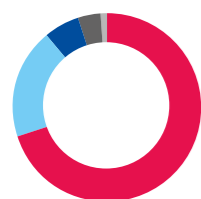
Située à Rennes, Dremmwel est une opération mixte d'habitat regroupé de 126 logements (BRS, accession coopérative et locatif social) intégrant un projet d'inclusion d'adultes porteurs d'un handicap moteur. Ce projet est coconstruit avec d'autres bailleurs intervenant sur la ZAC de Guines et fait l'objet d'un partenariat avec l'association APF France Handicap.

# L'ACQUISITION COMME OUTIL DU PARCOURS RÉSIDENTIEL

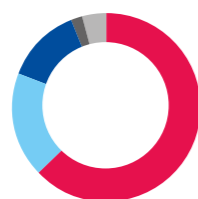
De la prospection foncière à la définition de la typologie des logements, l'analyse du profil des acquéreurs permet d'apporter des réponses toujours plus adaptées aux besoins en habitat abordable.

## DANS LE NEUF

Le profil de nos acquéreurs : des salariés, jeunes, aux revenus modestes.



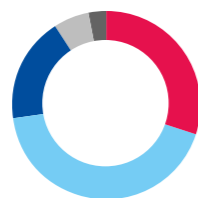
**ACTIVITÉ**  
Salariés du privé • 70 %  
Fonctionnaires • 19 %  
Indépendants • 6 %  
Retraités • 4 %  
Étudiants • 1 %



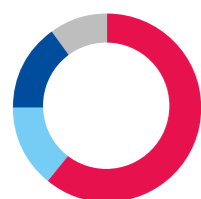
**ÂGE**  
< 35 ans • 63 %  
35-45 ans • 18 %  
45-55 ans • 13 %  
55-65 ans • 2 %  
> 65 ans • 4 %



**SITUATION RÉSIDENTIELLE**  
Locataire Parc Privé • 57 %  
Locataire HLM • 17 %  
Hébergé • 14 %  
Propriétaire • 7 %  
Locataire Espacil Habitat • 5 %

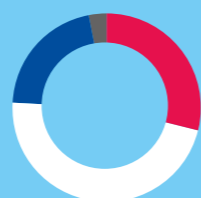


**REVENU ANNUEL**  
< 15 k€ • 30 %  
15-25 k€ • 43 %  
25-35 k€ • 18 %  
35-45 k€ • 6 %  
45 k€ et + • 3 %



**SITUATION FAMILIALE**  
Célibataires • 61 %  
Couples • 15 %  
Familles monoparentales • 14 %  
Couples avec enfants • 10 %

## Une offre commerciale adaptée

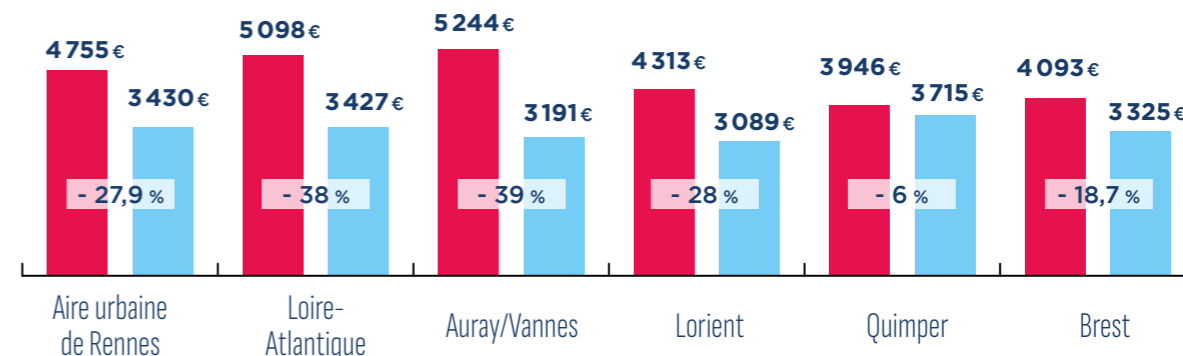


**TYPLOGIE**  
T2 • 29 %  
T3 • 47 %  
T4 • 21 %  
T5 • 3 %



**PRIX DE VENTE**  
<100 k€ • 4 %  
100 -150 k€ • 15 %  
150-200 k€ • 40 %  
200-250 k€ • 29 %  
>250 k€ • 12 %

## Une accession plus abordable que le marché libre



■ Prix de vente au m², moyenne marché libre en neuf (hors accession sociale) ■ Prix de vente au m², Espacil Accession en accession coopérative Données 2022 : Observatoires Oréal et Oloma



Margaux, conseillère commerciale Espacil Accession.

« J'aime l'aspect social du métier, particulièrement soutenir le projet des clients qui ne pourraient peut-être pas acheter et concrétiser leur rêve, en proposant des logements de qualité à des prix hyper compétitifs. Il y a une vraie dimension d'utilité sociale. Les garanties des Coop'HLM associées au service conseil en financement d'Action Logement rassurent nos clients. Lors des visites acquéreurs, très appréciées, j'accompagne nos clients. Ils rencontrent leurs futurs voisins. Ils se projettent. Les retours sont souvent très bons. »

## DANS L'ANCIEN



Mickaël, 24 ans, locataire devenu propriétaire de son logement à Domloup (35).

Mickaël travaille dans une entreprise de plomberie-chauffage. En 2020, il s'installe dans le centre-ville, près de son travail. En 2022, une conseillère vente sociale lui propose d'acquérir son logement. « C'était vraiment une bonne occasion, à prix réduit par rapport au marché local et j'ai accepté. Pas besoin de déménager ! C'est un T2, situé à l'étage, avec juste un autre locataire au rez-de-chaussée. La résidence a été construite dans les années 1990. Des travaux avaient été réalisés avant que je ne sois locataire pour respecter les normes énergétiques et d'habitabilité. Espacil m'a orienté vers Action Logement pour bénéficier d'un prêt, que j'ai complété avec un prêt bancaire. »

## FINANCER ET SÉCURISER LE PROJET D'ACQUISITION

Parce qu'un achat immobilier est un engagement à long terme, soumis aux aléas de la vie, **Espacil met en œuvre toutes les garanties nécessaires à la sécurisation du projet après acquisition dans le neuf ou dans l'ancien :**

- Une garantie de rachat et de relogement
- Une protection revente

**En 2022, Action Logement a renforcé son soutien à l'accession à la propriété dans le neuf**, en association au **prêt accession**, permettant de financer un projet d'acquisition ou de construction à hauteur de 40 000 € à un taux de 0,5 %, une **prime accession** de 10 000 € dédiée aux primo-accédants. En 2022, le service Conseil en financement et en accession d'Action Logement a réalisé 233 études de financement pour le compte d'Espacil Accession.

## UN GROUPE RESPONSABLE

Espacil est depuis longtemps investi pour délivrer des constructions et des services de qualité. En 2022, ses certifications NF Habitat HQE™ (constructions neuves) et Qualibail (Qualité de service des logements familiaux d'Espacil Habitat) ont été renouvelées.

### DES ENGAGEMENTS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION

Construire du locatif social et des logements en accession durables, confortables, économes en énergie et certifiés par un organisme extérieur est un gage de transparence et de qualité.



75 %

DES LOGEMENTS LIVRÉS SONT CERTIFIÉS

DONT

53 %

DES LOGEMENTS LIVRÉS CERTIFIÉS



22 %

DES LOGEMENTS LIVRÉS CERTIFIÉS



100 %

DE NOS CHANTIERS RÉALISÉS EN DÉMARCHE « FAIBLES NUISANCES »

### ESPACIL ENGAGÉ AUPRÈS DE SES PARTENAIRES FOURNISSEURS

Parce qu'un projet Espacil ne peut exister sans le concours des entreprises qui l'accompagnent, Espacil va plus loin en 2022 à travers la signature d'une charte des achats responsables aux côtés d'Action Logement. Cet outil de renforcement des relations avec chaque acteur de la chaîne de valeurs atteste de la volonté d'être à l'écoute de ses fournisseurs partenaires et de travailler sur dix grands engagements relatifs notamment à l'éthique, et au soutien des filières locales, de l'insertion pour l'emploi ou encore de l'économie circulaire.

En 2022, ce sont :

PRÈS DE

2 500 ENTREPRISES PARTENAIRES

UN DÉLAI MOYEN DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS DE

33 jours

PLUS DE

27 500 HEURES D'INSERTION RÉALISÉES SUR LES CHANTIERS

16 ESAT PARTENAIRES (PRESTATIONS D'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS ET DE CONDITIONNEMENT)

### QUALIBAIL, GAGE D'UN BAILLEUR ATTENTIF ET EFFICACE

Espacil Habitat est certifié Qualibail et met en place des dispositifs visant à faciliter et améliorer la vie des résidents avec des engagements simples et essentiels pour une relation de confiance et des services de qualité :

- **Orienter** à chaque étape de la demande de logement
- **Faciliter** l'emménagement et agir pour le confort et la sécurité
- **Assurer** le bon déroulement de la location
- **Traiter au plus vite** les demandes d'intervention techniques
- **Informier et évaluer** les interventions effectuées dans les logements ou les résidences
- **Accompagner** le parcours résidentiel



### QUALI'COOP, UN NOUVEL ENGAGEMENT POUR LA COOPÉRATIVE HLM

Du développement harmonieux et durable des territoires à l'accompagnement des coopérateurs tout au long de leur parcours résidentiel, les Coop'HLM s'inscrivent dans une dynamique de développement d'un modèle social et sociétal vertueux. En 2022, Espacil Accession s'est engagé dans la démarche Quali'Coop, garante de l'investissement de tous les collaborateurs.

Cette démarche qualité témoigne de l'engagement d'une dynamique de réflexion et d'amélioration de ses pratiques pour donner une réalité concrète à la raison d'être des Coop'HLM, en plaçant l'ensemble de leurs parties prenantes, coopérateurs en particulier, au cœur de l'animation de la vie coopérative.

### DES CLIENTS SATISFAITS ET BIEN DANS LEUR LOGEMENT

90 %

DES LOCATAIRES D'UN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL FAMILIAL

88 %

DES LOCATAIRES EN RÉSIDENCES POUR JEUNES EN GESTION DIRECTE

82 %

DES ACQUÉREURS D'UN LOGEMENT NEUF

100 %

DES ACQUÉREURS D'UN LOGEMENT NEUF EN VENTE SOCIALE



# DES ÉQUIPES ENGAGÉES POUR LE LOGEMENT D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

Maîtrise d'ouvrage, gestion locative et patrimoniale, gestion de proximité, accompagnement, vente, comptabilité... autant de métiers exercés par les 401 femmes et hommes qui font d'Espacil un acteur incontournable du logement.



Temps fort avec la convention Espacil qui a réuni l'ensemble des collaborateurs-trices le 20 septembre au MeM à Rennes.



# DES ÉQUIPES PLURIDISCIPLINAIRES, EXPERTES ET MOBILISÉES

Espacil place l'humain au cœur de son intervention sur les territoires. Attaché à la symétrie des attentions, le groupe veille au bien-être et au développement des compétences de ceux et celles qui forgent Espacil au quotidien. Au travers de nombreux événements internes, Espacil partage ses engagements, sa stratégie et ses valeurs. L'occasion de se retrouver, de fédérer et de partager une vision commune.

**401**  
COLLABORATEURS.TRICES

**67 %** FEMMES  
**33 %** HOMMES

**4,71 %**  
PART DE LA MASSE SALARIALE CONSACRÉE À LA FORMATION CONTINUE

**335** POUR ESPACIL HABITAT  
**66** POUR ESPACIL ACCESSION

**95 %** EN CDI  
**54** ALTERNANTS ET STAGIAIRES ACCUEILLIS

**100 %**  
DES NOUVEAUX SALARIÉS EN CDI ET CDD BÉNÉFICIAIRES D'UN PARCOURS D'INTÉGRATION

## Emploi et handicap, Espacil s'engage :

Dans le cadre de la semaine pour l'emploi des personnes en situation de handicap, une animation pédagogique a permis de sensibiliser les équipes pour changer le regard sur le handicap visible et invisible.



### Accord mobilité durable :

Plusieurs animations ont permis d'informer les équipes sur les mobilités douces et les transports partagés, l'occasion également de proposer le marquage des vélos.



## Des coopérateurs engagés :

Afin de témoigner de l'engagement des 66 collaborateurs d'Espacil Accession au sein de la coopérative, la coop a financé plus de 200 m<sup>2</sup> de reboisement de la forêt du Poncel à Vern-sur-Seiche (35). En partenariat avec Créateur de forêt, Espacil contribue à la préservation et au développement de cet espace de biodiversité.



6050 € de dons reversés par les collaborateurs.trices à quatre associations : La Ligue contre le Cancer, France Terre d'Asile, France Victimes et France Nature Environnement.



Convention Espacil : l'ancienneté des collaborateurs.trices mise à l'honneur.



Visite du chantier d'Odacité : les membres du CSE découvrent les espaces du futur siège d'Espacil dans le quartier de Maurepas à Rennes.



Fédérer les équipes à l'occasion des réunions annuelles des services.



« Ensemble, engagés et inspirés ! » : fil conducteur de la convention ARO Habitat Bretagne qui a rassemblé les personnels bretons du monde HLM, le 8 novembre à Rennes.



## UNE GOUVERNANCE ENGAGÉE

Les 27 administrateurs des structures d'Espacil, Espacil Habitat et Espacil Accession, font preuve tout au long de l'année de professionnalisme, de rigueur et d'indépendance pour fixer la stratégie et faire bénéficier les sociétés de leurs compétences.



Conseil d'Administration d'Espacil Accession.



Conseil d'Administration d'Espacil Habitat.



Conseil d'Administration d'Espacil Accession. De gauche à droite : André-Yves Lambert, directeur général délégué, Phillipe Tatard, président, Julia Lagadec, directrice générale.

### Administrateurs des structures d'Espacil

ARDY Delphine	HARDY Frédéric
BELLE Phillipe <i>président Espacil Résidences et Construction</i>	KERBRAT Alain <i>vice-président Espacil Habitat</i>
CHEVALIER Pierre-Yves	KEROUEDAN Jean
COLOMBO Marius	LE MALEFAN Jean-Louis
COULOMBEL Ludovic	MARTIN Cécile
CROCQ Jean-Claude	PAPIN Thierry
DELACROIX Adrien	PERRON Colette
DEPPE Emilie	PILET Romuald
DOYEN Stéphanie	PLUCHE Franck
DUBOST Thierry	QUEVAREC Elisabeth
FLEURY Christelle	SIMONNEAU Daniel
GABILLARD Franck	TATARD Philippe <i>président Espacil Accession</i>
GUILLOU Philippe	VAUZANGES Jean-Pierre <i>président Espacil Habitat</i>
GUILLOUET Alain	



Conseil d'Administration d'Espacil Habitat. De gauche à droite : Julia Lagadec, directrice générale, Jean-Pierre Vauzauges, président, Franck Pluche, directeur général délégué.



Administrateurs représentants des locataires élus en décembre 2022. De gauche à droite : Daniel Simonneau, Colette Perron, Marius Colombo.

## LE CAP FINANCIER MAINTENU

Les structures du groupe Espacil ont su maintenir leurs équilibres financiers dans un contexte économique difficile pour le secteur HLM.

### LES RÉSULTATS (en k€)

**Espacil Habitat**   
Groupe ActionLogement

<b>Chiffre d'affaires</b> .....	143 232
<b>Marge brute</b> .....	71 364
<b>Résultat d'exploitation</b> .....	13 251
<b>Résultat net</b> .....	16 033
<b>Autofinancement</b> .....	10 245

**Espacil Accession**   
Groupe ActionLogement

<b>Chiffre d'affaires</b> .....	63 673
<b>Marge brute</b> .....	12 493
<b>Résultat d'exploitation</b> .....	5 432
<b>Résultat net</b> .....	3 470



Domloup (35), Maison Helena. Architecte : Cabinet Tricot.

# Espacil

---

## Groupe ActionLogement

**Espacil Habitat**   
Groupe ActionLogement

**Espacil Accession**   
Groupe ActionLogement

1 rue du Scorff – CS 54221  
35042 Rennes CEDEX

Tél : 02 99 27 20 00

[www.espacil.com](http://www.espacil.com)



**ActionLogement** 

 les  
entreprises  
sociales  
pour  
l'habitat

 les  
COOP'  
HLM

Titulaire du droit d'usage des marques :

