

ESPACIL HABITAT

RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2019

ÉDITO

“Le plus important est la fidélité à notre mission d'intérêt général : loger.”



Franck Pluche, directeur général délégué, Sophie Donzel, directrice générale et Jean-Pierre Vauzanges, président.

2019 signe la fin d'une décennie riche de changements pour le groupe Espacil : après la réforme d'Action Logement en 2016 et sa déclinaison dans les territoires, 2019 a achevé la cession des activités concurrentielles pour recentrer Espacil sur l'économie sociale et solidaire. Ainsi, l'accession à la propriété dans le neuf est désormais exercée par la coopérative Hlm Socobret, filiale d'Espacil Habitat. 2019 a également été marqué par des changements à la tête d'Espacil : notre nouveau binôme, uni par la confiance et la poursuite du renouvellement du comité de direction.

Par-delà ces modifications de nos gouvernances, le plus important est la fidélité à notre mission d'intérêt général : loger. Les 329 salariés d'Espacil Habitat sont chaque jour au service de nos 40 000 locataires, dans trois régions de France. Première ESH de Bretagne par le nombre de logements gérés, Espacil Habitat apporte une grande attention à l'accompagnement social de

ses locataires et à la qualité de service, tant dans le logement familial que dans le logement pour jeunes en gestion directe. Quant à l'activité foyers (gestion déléguée d'établissements médico-sociaux), elle a fêté en 2019 son cinquantième anniversaire, preuve de l'expérience et de la solidité de notre savoir-faire en la matière. Le développement s'est poursuivi pour répondre aux besoins des bretons, ligériens et franciliens à la recherche d'un toit abordable et de qualité. Ainsi, 1 074 logements ont été livrés. Le 6 000^e logement pour jeunes a été mis en service, activité pour laquelle Espacil Habitat dispose d'une reconnaissance nationale de son expertise. Le succès des Maisons Helena destinées aux seniors autonomes ne s'est pas démenti et les projets se sont multipliés. Enfin, plus de 600 logements ont été réhabilités. À travers les 156,8 M€ d'investissements, Espacil Habitat contribue à la vitalité économique des territoires, des entreprises locales et de l'emploi.

2020 sera l'année de l'amplification de cette dynamique : 25 000^e logement, 10^e Maison Helena, 10 ans de la Maison Relais "Le Bougainville" à Lanester, autant de temps forts qui ponctueront la conduite de projets structurants liés à la relation clients, à la digitalisation de nos métiers et à l'exploration de solutions logements innovantes telles que des résidences jeunes de petite taille dans les bassins d'emploi dynamiques de Bretagne ou encore la vente sociale en Bail Réel Solidaire dans l'ancien.

Avec le conseil d'administration, le directeur général délégué Franck Pluche et le comité de direction, nous nous engageons pour le logement abordable et pour nos territoires.

Jean-Pierre Vauzanges,
président

Sophie Donzel,
directrice générale



ESPACIL HABITAT, UNE FILIALE **ActionLogement** IMMOBILIER

Action Logement Immobilier partage avec ses 51 filiales Entreprises Sociales pour l'Habitat et ses 5 filiales de logements intermédiaires l'ambition d'offrir encore plus de solutions logements sur les territoires et tout particulièrement au bénéfice des salariés. Chacune d'entre elles est mobilisée dans la volonté d'amplifier l'effort de construction et de rénovation afin de proposer aux salariés des logements abordables mieux adaptés à leurs besoins, respectueux de l'environnement et en proximité des bassins d'emplois.

Au terme de l'année 2019, comme en témoigne ce rapport d'activité, les filiales d'Action Logement Immobilier disposent de moyens et d'outils pertinents pour mener à bien cette tâche qui est notre cœur de métier. Avec plus de 45 000 solutions logements nouvelles créées par des agréments obtenus en 2019 tant pour le logement social qu'intermédiaire et par des réservations en accession abordable, nous démontrons notre capacité d'intervention dans la diversité des offres et des territoires dans les métropoles ou dans les centre-bourgs.

Depuis la réforme initiée en 2016 et dans le prolongement de notre histoire depuis plus de soixante ans, ce sont bien les territoires qui sont notre point de référence absolu et notre point d'entrée. Tous les territoires, c'est-à-dire tous les habitants, sans exception et dans toutes leurs facettes, dans toutes leurs spécificités. À ce titre, l'ensemble des ESH doit devenir plus significativement l'interlocuteur privilégié des collectivités.

C'est là notre ADN, notre engagement : être en capacité de proposer aux acteurs locaux des solutions qui répondent réellement aux attentes et imaginer sans relâche des dispositifs opérationnels pour développer ou conforter, selon les cas, l'attractivité de ces territoires qui font la trame de notre pays.

Pour mettre en œuvre cette stratégie de proximité, les ESH peuvent compter sur l'appui financier et stratégique de leur actionnaire, Action Logement Immobilier, et ainsi donner une impulsion concrète à la stratégie portée par le Groupe. C'est ainsi, grâce à chacune des filiales que nous serons au rendez-vous de nos engagements et que nous serons à la hauteur de notre vocation d'utilité sociale.

Pierre Esparbes, Président du Conseil d'Administration d'Action Logement Immobilier

Aubervilliers (93), résidence Maria Zambrano.

UNE ESH AU SERVICE DU PARCOURS RÉSIDENTIEL

UNE OFFRE LOCATIVE ADAPTÉE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS

Développer des solutions de logement pour tous les publics, particulièrement pour les salariés et les plus modestes, est la mission première d'Espacil Habitat. L'ESH mobilise toutes ses énergies pour proposer un habitat locatif social de qualité et à coûts maîtrisés. Et parce que le logement est un besoin qui évolue, Espacil Habitat accompagne sa diversité grâce à une offre plurielle. En 2019, ce sont ainsi **plus de 5 000 logements qui ont été attribués** dont 37 % dans des programmes en locatif social classique et 63 % en résidences pour jeunes. **Le taux d'occupation de 98,7 %**, observé fin décembre, démontre par ailleurs la pertinence de notre offre et de son implantation sur le territoire.

24 614

LOGEMENTS LOCATIFS EN GESTION

• Gestion directe

Logements familiaux

65%

Logements pour jeunes

25%

• Gestion déléguée

Logements en structure
gérés par un tiers

10%



40 000

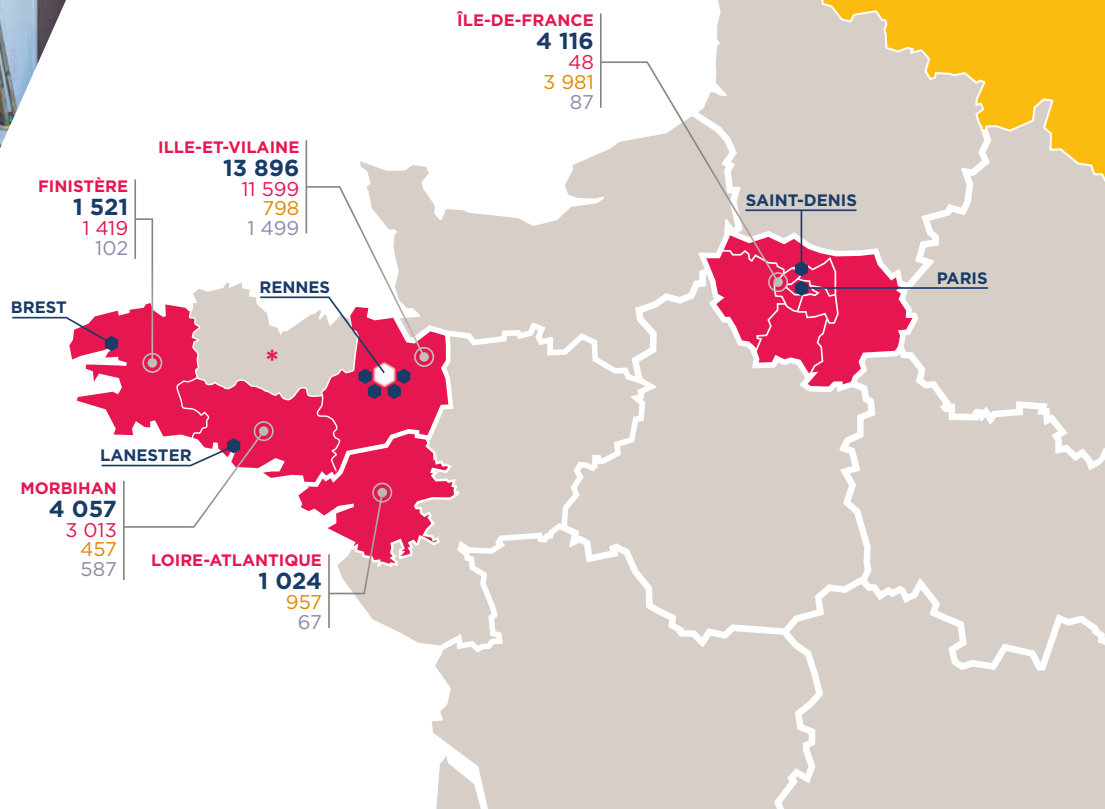
PERSONNES LOGÉES

281

COMMUNES PARTENAIRES



LES IMPLANTATIONS



- Siège
- Agences de proximité
- Patrimoine global (en nombre) dont :
 - Logements familiaux
 - Logements pour jeunes
 - Logements en structure gérés par des tiers

* Le département des Côtes d'Armor est couvert par l'ESH La Rance, également filiale d'Action Logement Immobilier.

LE PROFIL FINANCIER DE NOS LOCATAIRES, UNE RÉPONSE OBJECTIVE À NOTRE UTILITÉ SOCIALE

Des ménages actifs

56 %

d'actifs (dans le parc et au sein des nouveaux locataires).

Des ménages modestes

55 %

des locataires du parc bénéficient de l'aide au logement.

Un locataire sur deux, en locatif social classique, a un revenu inférieur ou égal à 687 € par mois* pour une personne seule et 918 € par mois* pour un couple sans enfant.

* Soit 40 % des plafonds de ressources PLUS 2019.

24 %

des nouveaux étudiants en résidence pour jeunes bénéficient d'une bourse.

UNE ESH AU SERVICE DU PARCOURS RÉSIDENTIEL

UNE OFFRE LOCATIVE ADAPTÉE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS (SUITE)

DONNÉES CLÉS DU LOCATIF SOCIAL FAMILIAL

Plus de 16 000 logements en Bretagne accueillent 33 000 locataires avec un taux de rotation de 9,4%. Le logement individuel représente un quart de ces habitations, une spécificité territoriale qu'apprécient les résidents.





378 €

MONTANT MOYEN

du loyer (hors charges) pour un type 3.

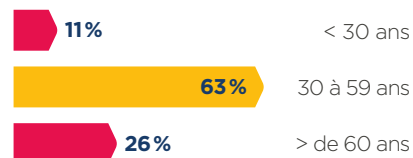
À noter : entrée en vigueur du dispositif "loyer unique" sur Rennes Métropole.

• Profil des ménages logés

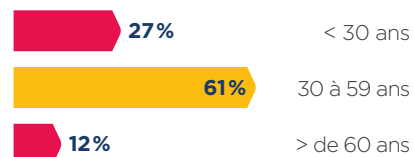
	 Personne seule	 Famille monoparentale	 Couple avec enfants	 Couple sans enfant
Global	46%	27%	17%	10%
Nouveaux entrants	43%	29%	7%	21%

• Âge des locataires

Au global



Nouveaux entrants



DONNÉES CLÉS DE L'OFFRE DÉDIÉE AUX JEUNES

69

RÉSIDENCES

6 500

ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS

sont accueillis avec un taux de rotation de 35 % en Île-de-France et de 59 % dans l'Ouest.

La gestion directe de résidences collectives est un savoir-faire reconnu d'Espacil Habitat, une expertise détenue par peu de bailleurs sociaux.

Notre offre est importante mais pas suffisante pour répondre aux 25 000 demandes de logement reçues en 2019.

Espacil Habitat souhaite développer son offre pour atteindre 10 000 logements pour jeunes en 2024.

Ces logements équipés* offrent des services partagés et des espaces de convivialité ainsi qu'un accompagnement individualisé dans les résidences sociales (un logement sur cinq). Ils sont un tremplin vers un logement durable.

* Kitchenette, canapé convertible, bureau, chaise, placard, table, bibliothèque

6 000^e

LOGEMENT MIS EN SERVICE

277 €

MONTANT MOYEN

du loyer pour un logement conventionné de type 1 en résidence étudiante (hors charges).

DONNÉES CLÉS DE NOTRE PARC ADAPTÉ

Notre offre de logement s'adapte aux besoins **des seniors, des personnes porteuses de handicap** et **des publics spécifiques** pour favoriser le maintien à domicile et l'autonomie, pour dynamiser les lieux de vie et prévenir l'isolement.

50 ans

D'EXPERTISE

48

RÉSIDENCES EN GESTION DÉLÉGUÉE

dont près de la moitié dédiée aux personnes âgées, un tiers aux étudiants et 10 % aux adultes handicapés.

9

MAISONS HELENA

en exploitation en Ille-et-Vilaine et 8 en projet soit plus de 200 logements pour seniors autonomes déjà en service.

Près de **1000**

LOGEMENTS ADAPTÉS

au vieillissement et au handicap.

1

PENSION DE FAMILLE

à Lanester (56).
2 nouveaux projets en cours dans le Morbihan à Gestel et Auray.

NOUVEAUTÉ 2019 !

Espacil Habitat expérimente une nouvelle formule d'habitat inclusif à Rennes

Un appartement en colocation, dédié aux personnes porteuses de troubles cognitifs et à leurs accompagnants a ouvert au sein de la résidence Jean Cavaillès (38 logements locatifs). Géré en direct, cet appartement imaginé par Espacil Habitat en collaboration avec l'association Trisomie 21 propose une solution d'habitat innovante qui participe à l'inclusion et à l'autonomie de personnes en situation de handicap. Un second appartement inclusif sera disponible à la rentrée 2020 au cœur d'une résidence pour étudiants.

Trois jeunes occupent aujourd'hui leur propre studio dans l'appartement et disposent chacun d'un studio supplémentaire leur permettant, au besoin, de loger un accompagnateur.



Maison Helena, un concept innovant au service des seniors autonomes

Implantée en centre-bourg, la Maison Helena offre des logements adaptés aux seniors autonomes ainsi qu'une salle commune. Une coordinatrice de vie sociale accompagne les résidents afin de créer du lien social et de faciliter le maintien à domicile.

À Montgermont (35), les résidents de la Maison Helena prennent soin de leur potager collectif.

UNE ESH AU SERVICE DU PARCOURS RÉSIDENTIEL

UNE OFFRE ADAPTÉE POUR FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Espacil Habitat propose une offre diversifiée de produits d'accession, qualitative et abordable, dans l'ancien et dans le neuf. C'est ainsi qu'il accompagne les ménages dans leurs parcours résidentiels en proposant de multiples solutions d'accession : location-accession (PSLA), accession sociale et vente sociale. L'accession à la propriété permet notamment à de jeunes ménages, de réaliser leur projet d'achat. Ces nouvelles installations contribuent à la dynamique des territoires et favorisent la mixité sociale. C'est avec l'appui de sa filiale coopérative Socobret, sous la marque Espacil Accession, qu'Espacil Habitat développe ses programmes neufs d'accession sociale à la propriété. Fort du travail partenarial réalisé avec les collectivités, ce sont **152 ménages qui sont devenus propriétaires**. 88 % de ces nouveaux acquéreurs étaient salariés du secteur privé.

DONNÉES CLÉS DE L'ACCESSION AIDÉE À LA PROPRIÉTÉ

- Dans l'ancien

57

MÉNAGES PROPRIÉTAIRES

(170 logements vendus aux particuliers depuis 5 ans).

- Dans le neuf

95

MÉNAGES ACQUÉREURS

(93 ménages via le dispositif de location-accession (PSLA) et 2 en accession sociale).

“ TÉMOIGNAGE

Jean-Luc Brault, 52 ans, fonctionnaire à l'Équipement et résident d'Espacil Habitat depuis plusieurs années à Saint-Brice-en-Coglès (35) est désormais propriétaire d'une maison.

“Propriétaire... je n'y avais jamais pensé ! Une petite maison était à vendre, je me suis laissé tenter.” Locataire d'une grande maison, après son divorce Jean-Luc n'a plus besoin d'autant d'espace. Avec la responsable des ventes d'Espacil Habitat, il visite la maison : *“Elle a été construite il y a une trentaine d'années et est en bon état. L'endroit est tranquille. La surface de 70 m² avec deux chambres à l'étage me suffisait. En plus, je bénéficie d'un terrain de 200 m² bien fermé et arboré. En tant que résident Espacil, j'étais prioritaire pour acheter durant deux mois.”* Jean-Luc contracte un emprunt pour payer les 70 000 € que coûte la maison, frais de notaire compris. Il lui suffit d'ajouter 60 € aux 468 € de loyers versés jusqu'alors pour rembourser sa mensualité d'emprunt. *“J'ai signé le 24 décembre 2019 ! Tout s'est fait très vite. J'ai depuis fait quelques travaux de rénovation. J'ai vraiment apprécié le conseil et l'accompagnement de l'équipe d'Espacil.”*





Nantes (44), Patio Saint-Joseph.

UN ACTEUR DU BIEN-VIVRE ENSEMBLE

UN ORGANISME PROCHE DE SES RÉSIDENTS

Véritable acteur de la cohésion sociale, **Espacil Habitat mène des actions au quotidien pour développer le lien social** : animations, rencontres sportives, échanges entre générations, nouveaux services innovants. Ses équipes de proximité dynamisent la vie de quartier, favorisent l'échange au sein des résidences, créent des relations et animent le bien-vivre ensemble.



Chantepie (35), 3^e édition de "Espace îles", une fête des voisins à l'ambiance exotique co-organisée en partenariat avec Archipel Habitat et la Ville de Chantepie.



Sarcelles (95), de l'aide à l'emploi en bas de chez soi pour de jeunes étudiants et actifs qui ont pu rencontrer à domicile des professionnels de la formation, du recrutement et de la création d'entreprise grâce au "Bus de l'Initiative".



Betton (35), une fête des voisins pour apaiser les tensions et créer des liens entre habitants. Martine Doudard, élue à la Ville de Betton : *"des troubles de voisinage ont été constatés. Nous avons décidé d'intervenir conjointement avec Espacil Habitat pour comprendre et améliorer la situation. Les habitants ont pu s'exprimer, évoquer les problèmes rencontrés au cours d'une rencontre très positive"*.



Rennes (35), les enfants du quartier de Maurepas recyclent des vélos destinés à la déchetterie et leur donnent une seconde vie. Un atelier de réparation organisé par Espacil Habitat en partenariat avec les associations Groupe Rennais de Pédagogie et d'Animation Sociale et la Petite Rennes.



Paris (75), les jeunes résidents de la région parisienne réunis à Paris pour une balade en bateau mouche sur la Seine. Une journée de détente et de partage et un bel exemple de cohésion pour ce projet inter-résidences.



Rennes (35), quartier Jeanne d'Arc. Les habitants prennent soin de leur résidence : nouvelles plantations, nettoyage des abords. Un travail collectif pour embellir leur cadre de vie et inciter au respect des parties communes.



Maisons-Laffitte (78), les jeunes locataires ont élu leurs représentants en renouvelant le comité de résidents avec la volonté de s'investir et de participer à la bonne marche de leur résidence.



Rennes (35), à la résidence Aunis, au Blosne, les jeunes résidents fabriquent eux-mêmes leurs bijoux, un atelier ludique qui favorise la concentration et l'estime de soi à travers la création artistique et une belle opportunité de faire connaissance entre voisins.



Rennes (35), quartier de Villejean. Une rencontre avec les locataires les plus anciens du quartier - certains y vivent depuis l'origine il y a 50 ans ! - a été l'occasion de tisser, voire de renforcer, le lien social et de prévenir l'isolement. Un moment convivial plein d'émotion, ponctué d'échanges et de témoignages et un bel hommage aux "anciens".



Orvault (44), un atelier pour apprendre à fabriquer soi-même lessive, déodorant ou shampoing ; une opération "zéro déchet" qui a réuni une quinzaine de jeunes locataires, séduits par cette démarche écologique et économique.



Saint-Denis (93), l'association AIDES est venue à la rencontre des jeunes résidents pour une campagne de sensibilisation et de prévention sur le sida et les hépatites virales : affichage, porte-à-porte, animation collective, entretiens individuels, tests de dépistage...



Rennes (35), Espacil est partenaire du comité des fêtes du quartier de Maurepas depuis 18 ans et, pour la 1^{re} édition de la course à pied l'Espacilienne, 25 salariés et 40 locataires ont porté fièrement les couleurs d'Espacil. Pour Sophie Donzel, directrice générale, "il s'agit de soutenir les initiatives locales et d'accompagner les habitants de ce quartier où nous sommes très présents et qui nous est cher. C'est aussi une très belle opportunité de partager un moment entre collègues".

UNE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT PATRIMONIALE SOUTENUE

UNE AMÉLIORATION PERMANENTE DU PATRIMOINE EXISTANT

Au travers d'une **politique de rénovation ambitieuse** portée par son **Plan Stratégique du Patrimoine dont l'objectif est une baisse de 20 % des consommations d'énergie et des rejets de CO₂ en 2020**, Espacil Habitat s'engage en transformant son patrimoine existant.

Les travaux de réhabilitation, menés en concertation avec les locataires, améliorent le confort et le cadre de vie des habitants tout en réduisant les charges locatives et en répondant aux enjeux environnementaux.

UN PATRIMOINE JEUNE

24 ans

ANCIENNETÉ MOYENNE DU PARC

64 %

DES LOGEMENTS

pour jeunes en gestion directe ont moins de 10 ans.

DES ACCOMPAGNEMENTS INDIVIDUELS

110 k€

INVESTIS

pour accompagner financièrement des locataires fidèles dans la rénovation de leur logement.

UN PATRIMOINE ENTRETENU

25,7 M€

INVESTIS

pour le gros entretien et les travaux d'amélioration.

Plus de **600** logements familiaux réhabilités.

20 k€ investissement moyen par logement.

3,1 M€

INVESTIS EN 2018 ET 2019

pour une opération d'isolation de 150 000m² (combles et plafonds de R-1)

“

TÉMOIGNAGE

“*Quel changement ! Nous avons désormais des combles isolés et plus de confort grâce aux différentes rénovations : des fenêtres en double vitrage, des volets, l'évier de la cuisine, la salle de bains. Le gaz remplace le chauffage électrique et j'apprécie réellement : **ma facture d'électricité se trouve diminuée d'un tiers ! Je suis ravie du résultat. Je tiens vraiment à remercier l'équipe d'Espacil pour sa bienveillance.***”

Madeleine Haumont, locataire depuis 27 ans de la résidence Jean de Montfort à Auray (56) réhabilitée en 2019.

AVANT



À **L'Hermitage (35)**, avec la réhabilitation de la **résidence Anatole Le Braz** (44 logements locatifs), une économie de consommation d'énergie de 41 % est attendue.

APRÈS



UN DÉVELOPPEMENT CONTINU DE L'OFFRE NEUVE

Espacil Habitat conforte sa présence en Bretagne, Loire-Atlantique et en Île-de-France, en poursuivant ses partenariats avec les collectivités et en développant une nouvelle offre adaptée aux territoires et à leurs besoins. C'est ainsi que l'organisme a mis en service **1074 nouveaux logements en locatif et en accession aidée**, dont 5 % de maisons individuelles. **Espacil Habitat a notamment répondu aux besoins en locatif social de 6 nouvelles communes** : Aubervilliers (93), Corps-Nuds (35), Hennebont (56), Longjumeau (91), Nantes (44) et Sevrans (93).

UNE NOUVELLE OFFRE DIVERSIFIÉE

992

LOGEMENTS LOCATIFS

295

logements familiaux livrés.

692

logements pour jeunes en gestion directe livrés.

5

logements existants acquis.

82

LOGEMENTS EN ACCESSION AIDÉE

80

logements livrés en location-accession (PSLA).

2

logements livrés en accession sociale.



Janzé (35), résidence Pierre des Fées, 18 logements. Les habitants sont accueillis dans leur nouveau logement à l'occasion de l'inauguration.

LES MODES DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS

94 M€

INVESTIS PAR ESPACIL HABITAT

Emprunts

65%

Fonds propres

23%

Subventions

12%

Dont **3,7 M€** investis par Action Logement.



Vern-sur-Seiche (35), résidence L'Oppidum, 37 logements dont 18 réservés via Action Logement Services.

UNE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT PATRIMONIALE SOUTENUE

LES NOUVEAUX PROGRAMMES

ILLE-ET-VILAINE



BRUZ

RÉSIDENCES ZÉPHYR ET SOLIS

Architecte : GOA

21 logements locatifs et 20 logements en accession aidée



CORPS-NUDS

RÉSIDENCE DE L'AÉROPOSTALE

Architecte : Groupe d'Architecture Ellipse

8 logements locatifs



CORPS-NUDS

MAISON HELENA

Architecte : Groupe d'Architecture Ellipse

24 logements locatifs pour seniors



JANZÉ

RÉSIDENCE PIERRE DES FÉES

Architecte : Rhizome

18 logements locatifs



MONTERFIL

RÉSIDENCE LE CLOSEL

Architecte : Jean-Pierre Poirier

10 logements locatifs



NOUVOITOU

RÉSIDENCE CONDORCET

Architecte : Anthracite

12 logements locatifs

**NOYAL-CHÂTILLON-
SUR-SEICHE**

MAISON HELENA

Architecte : Bakélite
23 logements locatifs
pour seniors



PACÉ

RÉSIDENCE FRANCONIE

Architecte : [4 point 19]
22 logements locatifs



RENNES

CARRÉ NOVA

Architecte : Chouzenoux architecture
35 logements en accession aidée



RENNES

RÉSIDENCE JEAN CAVAILLÈS

Architecte : Agence Laurent Lagadec
38 logements locatifs dont 1 logement inclusif



RENNES

RÉSIDENCE LES TERRASSES DE JEANNE

Architecte : Yves-Marie Maurer
35 logements locatifs

VERN-SUR-SEICHE
RÉSIDENCE L'OPPIDUM

Architecte : Archipole
37 logements
locatifs



UNE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT PATRIMONIALE SOUTENUE

LES NOUVEAUX PROGRAMMES (SUITE)

MORBIHAN



HENNEBONT

RÉSIDENCE LE DOMAINE DE KERLOUARN

Architecte : **Le Dyllo Architecte**

12 logements locatifs et 6 maisons en accession aidée

FINISTÈRE



PLOUGNEAU

RÉSIDENCE KERBRIAND II

Architecte : **ABAQE Architectes**

10 logements locatifs



SAINT-PIERRE-QUIBERON

RÉSIDENCE DES TAMARIS

Architecte : **Quattro Architectes**

24 logements locatifs

LOIRE-ATLANTIQUE



NANTES

PATIO SAINT-JOSEPH

Architecte : **Louis Paillard**

26 logements en accession aidée et 6 commerces



VANNES

VANNES VILLAGE

Architecte : **Alinéa**

8 maisons en accession aidée



NANTES

RÉSIDENCE PÉGASE

Architecte : **Unité Architecture**

103 logements locatifs pour étudiants et jeunes actifs

ESSONNE



LONGJUMEAU
RÉSIDENCE MADELEINE BRÈS
Architecte : Domela Architectes
123 logements pour étudiants dont 4 en colocation

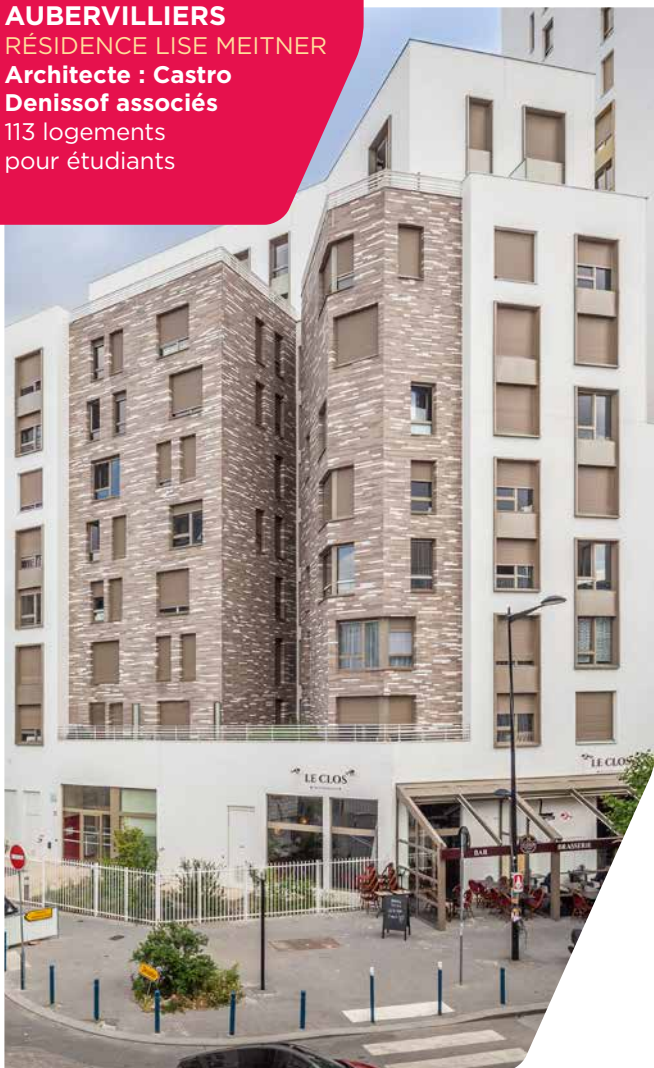
VAL-DE-MARNE



CHAMPIGNY-SUR-MARNE
RÉSIDENCE SIMONE LAMBRE
Architecte : Groupe A
94 logements pour étudiants

SEINE-SAINT-DENIS

AUBERVILLIERS
RÉSIDENCE LISE MEITNER
Architecte : Castro
Denissov associés
113 logements
pour étudiants



AUBERVILLIERS
RÉSIDENCE MARIA ZAMBRANO
Architecte : Marchi Architectes
135 logements locatifs pour étudiants dont 6 en colocation



SEVRAN
RÉSIDENCE GEORGES CHARPAK
Architecte : LIN Finn Geipel et Giulia Andi
122 logements pour étudiants

UN ACTEUR ENGAGÉ ET RESPONSABLE

L'HUMAIN AU CŒUR DE TOUTES LES ATTENTIONS

Depuis 2011, Espacil Habitat est engagé dans une démarche RSE. Cet acte volontaire et indépendant fait partie intégrante de la culture de l'entreprise. L'organisme contribue **au développement économique et à la cohésion sociale des territoires, tout en maîtrisant son impact environnemental**. En interne, il s'agit de faire vivre le dialogue et de créer un environnement propice permettant d'allier performance et qualité de vie des collaborateurs. En externe, il s'agit d'être à l'écoute des attentes de toutes les parties prenantes afin d'apporter des réponses équilibrées sur tous les plans.

329

COLLABORATEURS

UNE POLITIQUE
SOCIALE AVANTAGEUSE

90 %

des collaborateurs bénéficient
d'un contrat en CDI.

Répartition femmes / hommes

63% ♀

37% ♂

5 %

Taux de salariés
en situation de handicap

34 %

Taux d'emploi des 45 ans et plus.

55

Contrats de professionnalisation,
d'alternance et de stage,
dont 2 en service civique.

LA FORMATION COMME OUTIL D'ÉVOLUTION
DES CARRIÈRES

3,33 %

Part de la masse salariale consacrée à la formation continue
(obligation légale : 1,2 %)



Convention annuelle UES Espacil 2019.

UN ENGAGEMENT FORT POUR LA PROTECTION
ET LE BIEN-ÊTRE DES SALARIÉS



Des collaborateurs formés à la sécurité incendie.

- Un dispositif **Qualité de Vie au Travail** proposant des animations, challenges et activités individuelles orientés sur le bien-être au travail et la cohésion d'équipe.
- **Plus de 200 collaborateurs formés à la sécurité** au cours de l'année.
- Un dispositif interne renforcé pour la **protection de nos salariés**.

DES INVESTISSEMENTS POUR LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

UNE MEILLEURE GESTION DES RESSOURCES

Économiser les ressources et réduire la facture des charges locatives est l'objectif premier de notre **Plan Stratégique Énergétique**. Le plan d'actions mis en œuvre depuis 2009 a permis, sur la base des logements existants à l'époque :

- Une réduction de **23,2 %** des consommations d'énergie soit près de 40 000 MWh économisés, équivalent à la consommation annuelle de 3 000 logements en chauffage et en eau chaude.
- Une baisse de **15 %** d'émissions de gaz à effet de serre (en tonnes de CO₂).
- La rénovation thermique de près de **7 400** logements.

Par ailleurs, **Espacil Habitat investit massivement dans l'installation d'équipements à énergie renouvelable** sur l'ensemble de son patrimoine. Plus d'un tiers des logements existants en 2009 en sont équipés.

88 % DES LOGEMENTS DU PATRIMOINE sont classés entre les notes A et D en matière de consommation énergétique.

UN ENGAGEMENT DANS LES MOBILITÉS VERTES

Engagé dans un Plan de Déplacement Entreprise (PDE)

Adhérent du réseau



Des membres de l'équipe PDE testent les nouveaux vélos électriques.

Plus de

40 000

KM PARCOURUS

par nos véhicules électriques soit l'équivalent d'un tour de la terre.



UNE GESTION OPTIMISÉE DE L'EAU ET DES DÉCHETS

98 %

DES LOGEMENTS

gérés en direct sont équipés en économiseur d'eau.

- Un accompagnement des locataires



Des résidents sont sensibilisés aux éco-gestes.

- Des chantiers respectueux de l'environnement

Tous nos chantiers de construction sont engagés en chantiers faibles nuisances.

- Une démarche de recyclage en interne

Les salariés d'Espacil participent activement à la réduction des déchets et au tri sélectif.



24,5 tonnes

de papiers et de cartons (équivalent à l'économie de 49 000 l d'eau).



1,4 tonne

d'équipements électriques et électroniques.



148 kg

de toners et de cartouches d'encre.

UN ACTEUR ENGAGÉ ET RESPONSABLE

UNE CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE ET SOCIALE IMPORTANTE

DES ACTIONS POUR L'INSERTION

Près de

25 000

HEURES D'INSERTION

réalisées sur nos chantiers.

13

ESAT PARTENAIRES

(prestations d'entretien des espaces verts et de conditionnement).



En Ile-et-Vilaine, le conditionnement du "kit locataire" est réalisé par l'ESAT de La Mabilais.

DES INVESTISSEMENTS CONSÉQUENTS EN FAVEUR DE L'ÉCONOMIE

156,8 M€

CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES

Construction locale

91 M€

Entretien et amélioration

25,7 M€

Entretien courant et achats de services et d'énergie

28,7 M€

Construction en accession aidée

11,4 M€

Plus de **2 000** entreprises partenaires.

38 jours

Délai moyen de paiement de nos fournisseurs.



Espacil soutient Mona Francis, athlète handisport en paratriathlon. Un partenariat qui se poursuit depuis 2018.

UNE DÉMARCHE DE QUALITÉ GLOBALE

Les certifications Qualibail et NF Habitat HQE™ témoignent de l'engagement et de la volonté des équipes à délivrer des prestations qualitatives à nos clients, tant en matière d'habitat que de services, en harmonie avec les besoins et les attentes de nos partenaires.



HABITAT & ENVIRONNEMENT



NF HABITAT



NF HABITAT HQE

NOTRE ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION

CONSTRUIRE DU LOCATIF SOCIAL DURABLE, CONFORTABLE, ÉCONOME EN ÉNERGIE ET CERTIFIÉ PAR UN ORGANISME EXTÉRIEUR.

84 % des logements livrés certifiés NF Habitat HQE™ ou H&E.

76 % des nouveaux logements engagés en maîtrise d'ouvrage directe certifiés NF Habitat HQE™.

Toutes nos autres opérations en maîtrise d'ouvrage directe certifiées NF Habitat.

DES LOCATAIRES SATISFAITS

89 %

DES LOCATAIRES

sont satisfaits suite à leur entrée dans les lieux.

84 %

DES LOCATAIRES SORTANTS

sont satisfaits des services rendus par Espacil Habitat tout au long de leur bail.

Enquêtes auprès de plus de 2 000 résidents entrants et sortants de l'année 2019.



www.afnor.org

NOS ENGAGEMENTS DE SERVICE

ŒUVRER AU QUOTIDIEN 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 technique.
- **Informier** et **évaluer** les interventions effectuées dans les logements ou les résidences.
- **Accompagner** le parcours résidentiel.

LA RELATION CLIENT SIMPLIFIÉE AVEC UN NOUVEAU SITE INTERNET

Avec un site "relooké" et enrichi de nouvelles fonctionnalités, chaque visiteur accède désormais plus facilement à notre offre, nos savoir-faire et nos actions. Le nouvel espace client propose de nouveaux services et facilite la relation avec nos résidents.



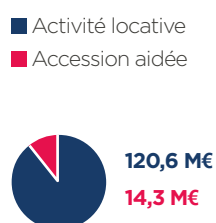
LE CAP FINANCIER MAINTENU

LE COMPTE DE RÉSULTAT

Espacil Habitat a su maintenir ses équilibres financiers dans le contexte de mutation du secteur HLM. Malgré les impacts majeurs des évolutions réglementaires, et grâce aux plans d'économie d'ores et déjà mis en place, l'organisme termine l'année avec un autofinancement de 10 millions d'euros.

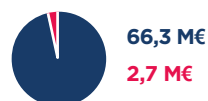
● Chiffre d'affaires

2019	134,9 M€
2018	135,7 M€
2017	134,9 M€



● Marge brute

2019	69 M€
2018	68,3 M€
2017	71 M€



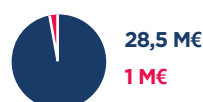
● Résultat d'exploitation

2019	15,6 M€
2018	16 M€
2017	23,4 M€



● Résultat net

2019	29,5 M€
2018	16,1 M€
2017	24,6 M€



● Autofinancement

2019	10,4 M€
2018	8,7 M€
2017	13,6 M€



POUR 100 € DE LOYERS QUITTANCÉS

Remboursements d'emprunts

44 €

Fonds dégagés pour l'investissement neuf et la réhabilitation

9 €

Charges de patrimoine (entretien, taxes...)

22 €

Frais de personnel et de gestion

25 €

Espacil Habitat a recouvré **98,6 %** des loyers quittancés.

INFORMATIONS SUR NOS INVESTISSEMENTS EN FONDS PROPRES

	Opérations d'amélioration du patrimoine	Opérations neuves	Total
2019	4,7 M€	13,9 M€	18,6 M€
2018	3,1 M€	12,8 M€	15,9 M€
2017	5,2 M€	9,8 M€	15,1 M€

LE BILAN

en M€	2019	2018	Variation
ACTIF			
ACTIF IMMOBILISÉ	1 217	1 177	3%
STOCKS	22	24	-8%
CRÉANCES SUR TIERS	34	15	127%
SUBVENTIONS À RECEVOIR	33	25	32%
TRÉSORERIE	12	33	-64%
TOTAL	1 318	1 274	3%
PASSIF			
SITUATION NETTE	328	290	13%
SUBVENTIONS	206	198	4%
PROVISIONS	5	4	25%
DETTES FINANCIÈRES	730	734	-1%
AUTRES DETTES	49	48	2%
TOTAL	1 318	1 274	3%



Bruz (35), résidences Zéphyr et Solis.

ÉLÉMENTS MARQUANTS

- **Impacts des évolutions réglementaires de la loi de finances 2018 :**
 - Application de la RLS sur 12 mois (contre 11 mois en 2018) qui représente 4 195 k€ pour 2019.
 - Augmentation de la cotisation CGLLS portée à 2,88% des loyers soit 666 k€ supplémentaires.
- **Évolution de la structure financière :**
 - Réalisation d'une augmentation de capital de 9 M€ souscrite majoritairement par Action Logement Immobilier.

- **Impacts des activités sur l'offre locative :**
 - Mise en service de 992 nouveaux logements.
 - 1 216 logements en construction dans 31 opérations.
 - Vente de 176 logements à Argenteuil (réorganisation territoriale de l'activité "logements familiaux").
 - Vente à l'unité de 57 logements.
 - 25,7 M€ investis dans la réhabilitation de 609 logements (contre 360 logements en 2018).
- **Augmentation des loyers de 1,25 %.**
- **Effectif équivalent temps plein moyen porté à 330 salariés** par la création notamment de 9 contrats en CDI.

Un grand merci aux résidents et aux collaborateurs qui ont prêté leur image pour la réalisation de ce rapport.



Espacil Habitat

Groupe ActionLogement

1 rue du Scorff • CS 54221 • 35042 Rennes Cedex
Tél. : 02 99 27 20 00

www.espacil-habitat.fr



Titulaire du droit d'usage des marques :



HQE®

