

# ESPACIL HABITAT

RAPPORT  
D'ACTIVITÉ  
2020



## ÉDITO

De gauche à droite :  
Jean-Pierre Vauzanges, président,  
Sophie Donzel, directrice générale,  
Franck Pluche, directeur  
général délégué.



**L'année 2020 s'annonçait une année de chiffres ronds et de festivités : 25 000° logement locatif, 6 500° logement pour jeunes en gestion directe, 10° Maison Helena livrée... Le début de la décennie a finalement rimé avec gestion de l'imprévu et télétravail. Mais le résultat est là et nous avons pu, malgré la pandémie, remplir notre mission au service du logement abordable des ménages bretons et des jeunes de l'ouest et d'Île-de-France.**

En nous adaptant, nous avons pu maintenir une relation attentive et de qualité avec les 43 000 personnes logées par Espacil Habitat dans 284 communes partenaires. Aux côtés des aînés et personnes seules au plus dur des confinements, aux côtés des jeunes éprouvés par

l'enseignement à distance et la disparition d'emplois d'appoint, aux côtés des travailleurs clés de la première et deuxième lignes, très nombreux parmi nos locataires, Espacil Habitat a renouvelé ses pratiques, accru la dématérialisation de ses services, accompagné l'inattendu, conduit de nouveaux projets.

Cette réussite a été rendue possible par la mobilisation des hommes et des femmes qui font l'entreprise et par la confiance du conseil d'administration. Avec Franck Pluche, directeur général délégué, nous les en remercions toutes et tous chaleureusement.

Vous l'aurez compris, les turbulences n'ont pas entamé notre enthousiasme ni nos convictions : loger

est un métier qui s'accomplit au plus près des territoires pour répondre au mieux aux besoins des habitants qui y vivent. Dans cet esprit d'innovation, 2021 verra la commercialisation des tout premiers logements anciens en bail réel solidaire, les premiers logements réservés aux jeunes de moins de 30 ans dans le parc familial ou encore la fourniture de nouveaux services en ligne sur l'extranet locataire. Encore de beaux projets devant nous et avec vous !

**Jean-Pierre Vauzanges,**  
président

**Sophie Donzel,**  
directrice générale

### 2020, UNE ANNÉE REMARQUABLE !

**43 000**  
PERSONNES LOGÉES

**134,4 M€**  
DE CHIFFRE D'AFFAIRES

**1 133**  
LOGEMENTS AGRÉÉS

**25 331**  
LOGEMENTS EN PATRIMOINE

**130,6 M€**  
INVESTIS CONTRIBUANT  
À L'ÉCONOMIE LOCALE  
ET À L'EMPLOI

**812**  
LOGEMENTS LIVRÉS EN LOCATIF  
ET EN ACCESSION AIDÉE

**284**  
COMMUNES PARTENAIRES

**317**  
COLLABORATEURS

**355**  
LOGEMENTS RÉHABILITÉS

## ESPACIL HABITAT, UNE FILIALE ActionLogement IMMOBILIER

2020 a été une année inédite du fait de la pandémie mondiale qui a fortement impacté l'activité économique et le fonctionnement social de notre pays. Nos organisations ont été soumises à rude épreuve. Le calendrier des élections municipales de 2020 s'est ajouté à ce contexte exceptionnel.

Face à cette année sans précédent, nos gouvernances locales et nos équipes sont restées à la barre et en première ligne au service quotidien de nos missions d'accompagnement des locataires fragilisés, des entreprises et des territoires dans des conditions de travail particulièrement difficiles.

Nos organisations ont démontré leur capacité de résilience. Nos salariés ont démontré leur engagement à servir leur utilité sociale au service de l'économie locale. Nos gouvernances ont démontré, dans chacune de nos sociétés, leur sens des responsabilités auprès des élus et des partenaires économiques.

Malgré ce contexte, l'année 2020 fut exceptionnelle et remarquable en termes de résultats.

Exceptionnelle avec plus de 42 000 agréments nouveaux obtenus pour le logement social et intermédiaire et près de 3 000 réservations en accession sociale à la propriété. Nous démontrons ainsi notre capacité d'intervention dans la diversité des offres et des territoires dans les métropoles ou dans les centres-bourgs.

Remarquable avec 54 % des attributions de logements au profit des salariés dans nos ESH et plus de 75 % dans les sociétés de logement intermédiaire. Action Logement Immobilier favorise l'équilibre des quartiers et des villes pour plus de mixité sociale. Notre progression en vente HLM témoigne de notre engagement à accompagner le parcours résidentiel de nos locataires en mobilisant tous les atouts du Groupe. Notre mobilisation en faveur de la restructuration HLM illustre une nouvelle politique de croissance externe et de partenariats motivés par des relations de confiance que nos filiales ont tissées localement au fil du temps.

Au nom de l'ensemble du conseil d'administration d'Action Logement Immobilier, je souhaite vous remercier de votre engagement dont les réalisations quotidiennes font la grandeur du groupe Action Logement.

L'année 2021 débute avec un contexte favorable comme l'illustre l'avenant à la convention quinquennale 2018-2020 signé le 15 février dernier avec l'Etat : par-delà le développement et la mission d'utilité sociale pour les territoires qui nous réunit, l'accent sera porté sur l'effort de production, l'accession à la propriété, l'accompagnement des parcours résidentiels des jeunes et salariés et la contribution au renouvellement urbain.

Face au contexte de crise économique et sociale, nous devons réussir tous ensemble sur tous les territoires en métropole et en outre-mer. Nous prendrons notre part active à la relance économique et je sais pouvoir compter sur votre mobilisation pour servir l'ambition des partenaires sociaux pour le logement des salariés.

**Pierre Esparbes,** président du conseil d'administration d'Action Logement Immobilier



Choisy-le-Roi (94), résidence Julie-Victoire Daubié.

# UNE OFFRE LOCATIVE ADAPTÉE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS

Proposer une solution logement adaptée aux besoins de chacun, c'est la mission fondamentale d'Espacil Habitat. L'ESH développe des solutions d'habitat mixtes, de qualité et à coûts maîtrisés pour **loger tous les publics, et plus particulièrement les salariés et les ménages les plus modestes**. Elle accompagne la **diversité des parcours résidentiels** à toutes les étapes de la vie.

## 25 331

### LOGEMENTS LOCATIFS EN GESTION

#### • Gestion directe

Logements familiaux

64%

Logements pour jeunes

27%

#### • Gestion déléguée

Logements en structure gérés par un tiers

9%



Auray (56), résidence Versant Sud, 11 logements dont 5 réservés via Action Logement Services.



Melesse (35), résidence Le Clos de la Piquetière.

## 4 658

### ATTRIBUTIONS

dont **30 %** dans des programmes en locatif social classique

et **70 %** en résidences pour jeunes

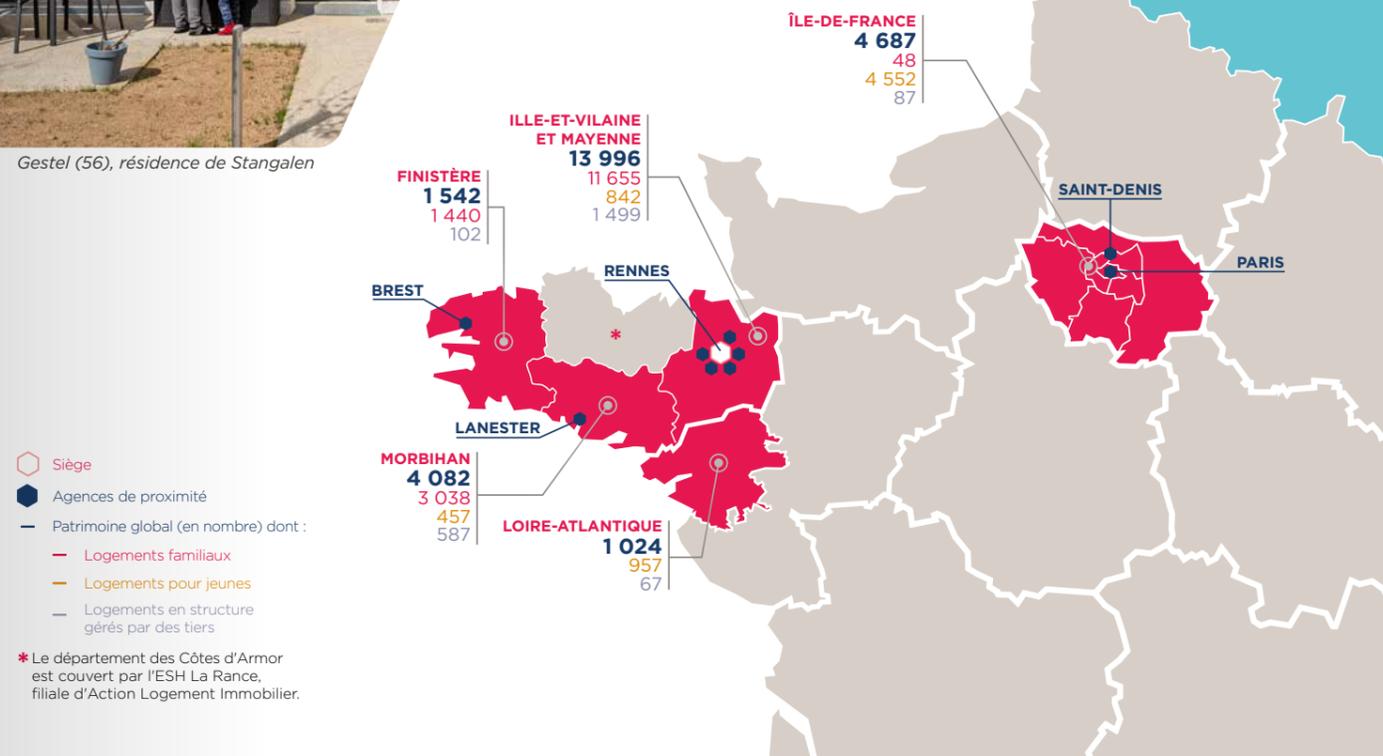
## 98,3 %

### TAUX D'OCCUPATION



Gestel (56), résidence de Stangalen

## LES IMPLANTATIONS



## L'UTILITÉ SOCIALE ET LE LOGEMENT DES SALARIÉS AU CŒUR DE NOTRE ACTION

### DES MÉNAGES ACTIFS

**56 %** dans l'ensemble du parc

**53 %** des nouveaux locataires du logement familial sont salariés du secteur privé

### DES MÉNAGES MODESTES

**56 %** des locataires du parc bénéficient de l'aide au logement

**24 %** des nouveaux étudiants en résidences pour jeunes gérées en direct bénéficient d'une bourse

**1 locataire sur 2** en locatif social familial, a un revenu inférieur ou égal

à **695 € par mois\*** pour une personne seule

et **929 € par mois\*** pour un couple sans enfant

\* Soit 40 % des plafonds de ressources PLUS 2020.

# UNE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT PATRIMONIALE SOUTENUE

En tant qu'acteur de l'utilité sociale et de l'habitat durable et, dans le cadre de son Plan Stratégique du Patrimoine, Espacil Habitat met en œuvre une politique d'investissement continue tant au niveau de la production de nouveaux logements que dans l'entretien et l'adaptation permanente de son parc.

## AMELIORER LE PATRIMOINE EXISTANT

**21,1 M€**

INVESTIS pour le gros entretien et les travaux d'amélioration

**355** logements familiaux réhabilités

**25 k€** investissement moyen par logement

Les travaux sont menés en concertation avec les locataires et permettent d'améliorer le confort et le cadre de vie tout en réduisant les charges locatives.

En 2020, près de **2 000** chaudières ont été remplacées pour

un montant de **1,3 M€** pris en charge en partie grâce au dispositif de CEE (Certificats des Économies d'Énergie).

## UNE RÉHABILITATION EXEMPLAIRE

À **Malestroit (56)**, 55 % de gain énergétique avec la réhabilitation de la résidence **La Garmanière** (21 logements locatifs) qui passe d'une étiquette énergétique E à C après travaux.



### TÉMOIGNAGE

**Marcel Moutiez, 75 ans, locataire de cette résidence depuis près de 30 ans** apprécie son appartement en rez-de-chaussée, sa terrasse et son petit bout de pelouse : "Ils ont aussi fait une isolation thermique par l'extérieur

sur la façade et c'est drôlement propre ! De loin, ça se remarque et c'est agréable. Il y a eu deux réunions organisées avant le chantier pour nous expliquer le déroulement des travaux et nous demander ce que l'on souhaitait modifier. En plus des travaux de rénovation thermique, ils en ont profité pour améliorer plein de détails comme la minuterie dans les parties communes, un éclairage sur le parking, des emplacements dessinés sur le parking, des aménagements paysagers... C'est impeccable, on est vraiment bien !"



## CRÉER UNE NOUVELLE OFFRE DIVERSIFIÉE

**812**

NOUVEAUX LOGEMENTS

**152**

logements locatifs familiaux

**619**

logements pour jeunes en gestion directe

**41**

logements en accession aidée

**40** en location-accession (Dispositif PSLA)

**1** en accession sociale

## Les modes de financement des logements locatifs

**72 M€**

INVESTIS ET FINANCÉS GRÂCE À :

Emprunts

**75%**

Fonds propres

**15%**

Subventions

**10%**



Melesse (35), Le Clos de la Piquetière : à l'occasion de l'inauguration de la résidence en février 2020, une locataire est accueillie dans son nouveau logement par Sophie Donzel, directrice générale d'Espacil, Koumaran Pajaniradja, directeur général d'Action Logement Immobilier et Jean-Pierre Vauzanges, président d'Espacil Habitat (de gauche à droite sur la photo).

## S'ENGAGER POUR LE RENOUVELLEMENT DES TERRITOIRES



### Rennes, réinventer les quartiers grâce à la déconstruction

Inscrit parmi les quartiers prioritaires d'intérêt national, le quartier de Maurepas se transforme dans le cadre du NPNRU. Un renouvellement urbain qui nécessite la déconstruction de deux bâtiments d'Espacil Habitat, parmi les premiers construits dans les années 60. Le Pierrefonds et Le Trécession totalisent 230 logements. La démarche de relogement des habitants est engagée : réunions publiques de présentation, entretiens individuels, accompagnements personnalisés...

### Projet lauréat Alinov 2020

### Rennes, en zone dense, la surélévation comme réponse aux besoins des territoires

Dans le quartier du Blosne, le groupe Espacil a lancé un projet innovant de surélévation répondant à un double objectif : accroître l'offre de logements et améliorer la performance énergétique de la résidence De Cork, construite en 1988. Il s'agit de réhabiliter les 29 logements sociaux existants, répartis sur 3 étages, et de créer, au-dessus, sur deux étages, 20 logements en accession coopérative. Cette opération pilote et faisant appel à des techniques constructives novatrices, répond également aux enjeux de mixité sociale. Elle est lauréate du fonds d'innovation 2020 d'Action Logement Immobilier et sera livrée en 2023.

Scannez ce QR code pour accéder à la vidéo de présentation du projet.



# DES SOLUTIONS LOGEMENT EN LOCATIF SOCIAL FAMILIAL

**Acteur historique du logement social.** Espacil Habitat ancre sa mission d'intérêt général en Bretagne en y proposant **près de 16 200 logements familiaux**. 53% des attributions de l'année ont été réalisées au profit de salariés d'entreprises privées. Le taux de rotation moyen observé est de 7,4%. **L'ESH continue à jouer un rôle majeur dans l'équilibre et l'animation des territoires** en poursuivant le développement de son offre de logements avec 152 nouveaux logements dans les départements d'Ille-et-Vilaine, du Morbihan et du Finistère.

**36 000**

LOCATAIRES ACCUEILLIS

**382 €**

MONTANT MOYEN du loyer (hors charges) pour un type 3.

**78 %** de logements collectifs

**22 %** de logements individuels

## Âge des locataires

Au global



## Profil des ménages logés

	Personne seule	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Couple sans enfant
Global	41 %	32 %	20 %	7 %
Nouveaux entrants	40 %	37 %	15 %	7 %

**Dynamiser la vie de quartier**, faciliter les échanges au sein des résidences, créer les conditions pour favoriser le bien-vivre ensemble : **les équipes de proximité d'Espacil Habitat mènent des actions** au quotidien pour développer le lien social.

*Rennes-Villejean : des animations, inscrites dans une démarche de tranquillité résidentielle, ont animé avec succès la vie de quartier tout au long de l'été permettant aux habitants de se réapproprier les bas d'immeubles.*



## LES NOUVEAUX PROGRAMMES

### ILLE-ET-VILAINE

**25 000<sup>e</sup> logement mis en service !**



**BRUZ**  
RÉSIDENCE CROIX MADAME  
Architecte : Cosinus Architecture  
19 logements locatifs



**CORPS-NUDS**  
RÉSIDENCE LES PETITES MARES  
Architecte : Tréguer Architectes  
18 logements locatifs

**Procédé constructif innovant**



**MELESSE**  
RÉSIDENCE LE CLOS DE LA PIQUETIÈRE  
Architecte : 2A Design

Six maisons modulaires en locatif social réalisées à partir de containers maritimes, transformés sur le site de La Janais à Rennes puis assemblés sur site. Espacil Habitat expérimente ainsi une nouvelle forme de construction aux délais plus courts privilégiant le réemploi, tout en garantissant un excellent niveau de qualité des logements.



**SAINT-GILLES**  
RÉSIDENCE MÉNÉLAS  
Architecte : A'DAO Architecture  
21 logements locatifs

## L'OFFRE LOCATIVE FAMILIALE (SUITE)

### MORBIHAN



**RENNES**  
**RÉSIDENCE ALTÉA PARK**  
Architecte : Jean-Pierre Meignan  
16 logements locatifs



**AURAY**  
**RÉSIDENCE VERSANT SUD**  
Architecte : Stéphanie Fiévé  
11 logements locatifs



**GESTEL**  
**RÉSIDENCE DE STANGALEN**  
Architecte : Riguidel Architectes  
5 logements locatifs



**SAINT-PHILIBERT**  
**RÉSIDENCE LANN ER MOR**  
Architecte : Guiolet - Belbec'h architectes  
8 logements locatifs

### FINISTÈRE

## TÉMOIGNAGE

👍 1<sup>er</sup> partenariat avec la commune



La commune de Plouarzel, proche de Brest, qui compte quelque 3 700 habitants, accompagne le développement démographique régulier de sa population avec la construction de logements sociaux conformément aux engagements pris dans le cadre du Plan local de l'habitat de la communauté de communes du Pays d'Iroise. La résidence Ti Ségalen répond à l'exigence de mixité sociale en offrant des logements à loyer abordable et de qualité et s'inscrit dans un projet plus global de requalification du centre-bourg.

André Talarmin, maire de Plouarzel, est satisfait de ce premier partenariat avec Espacil Habitat : "Le défi était de taille ! Implanter un bâtiment prenant en compte les contraintes imposées par le plan d'aménagement du bourg et des Bâtiments de France. Nous souhaitons un bâtiment mixte avec des logements et des commerces en rez-de-chaussée. Notre commune a récemment été reconnue par le dispositif "Dynamisme des bourgs ruraux et des villes en Bretagne" lancé par la Région, l'État, l'Établissement public foncier, et la Caisse des dépôts et consignations pour soutenir, sur plusieurs années, des programmes globaux d'attractivité de centres-villes et de bourgs. Nous recherchions donc un bailleur social pour nous accompagner dans ce projet de bâtiment et avons lancé un appel à projets en 2017.

La proposition d'Espacil Habitat répondait parfaitement à notre cahier des charges. Le bâtiment, livré en septembre 2020, est de bonne qualité et tout le monde apprécie. On n'a pas l'habitude de voir des immeubles se monter dans notre petit bourg ! Nous apprécions la distinction qui est faite avec un accès aux commerces du côté de la place Tud ha Bro, et un accès aux logements, côté sud, à l'arrière du bâtiment. Il y a eu beaucoup plus de demandes de locations qu'il n'y avait d'offres ! Les occupants sont ravis et apprécient leur nouveau cadre de vie. Chacun d'eux bénéficie d'un jardinet ou d'un balcon. Au rez-de-chaussée, un notaire s'est installé. Nous avons beaucoup apprécié le travail avec l'équipe d'Espacil et l'architecte, l'ambiance a été bonne, c'est une belle opération."

**André TALARMIN**, maire de Plouarzel

**PLOUARZEL**  
**RÉSIDENCE TI SEGALEN**  
Architecte :  
Collectif d'architectes  
9 logements locatifs



**BREST**  
**RÉSIDENCE DU HAUT MESNOS**  
Architecte : Chambaud Architectes  
14 logements locatifs

# L'OFFRE DE LOGEMENT DÉDIÉE AUX JEUNES

Depuis plus de 30 ans, Espacil Habitat met en service et gère **des logements dédiés aux apprenants et aux jeunes actifs**. Aujourd'hui, **près de 7 000 logements sont disponibles en gestion directe** en Bretagne, Loire-Atlantique et Île-de-France. Il s'agit d'un **savoir-faire reconnu** et d'une **expertise** détenue par encore peu de bailleurs sociaux.

## LA GESTION DIRECTE EN RÉSIDENCES COLLECTIVES

**56**  
RÉSIDENCES  
EN SERVICE

Part des logements réservés :

**83%** étudiants

**17%** jeunes actifs

**6 900**  
ÉTUDIANTS ET JEUNES  
ACTIFS ACCUEILLIS

**62%**  
DES LOGEMENTS  
pour jeunes en gestion  
directe ont moins de 10 ans

Notre offre est importante mais pas suffisante pour répondre aux **27 500 demandes de logements reçues** en 2020. Espacil Habitat poursuit ainsi activement le développement de son offre.

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.

Le montant moyen du loyer pour un logement conventionné de type 1 en résidence pour étudiants est de 281 € (hors charges) et les taux de rotation observés sont de 33 % en Île-de-France et de 56 % dans l'Ouest.

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



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, les hépatites et plus globalement sur les IST : information, entretiens individuels, tests de dépistage...

Orvault (44), en partenariat avec le Point Info Jeunesse de la Ville, organisation d'une rencontre conviviale pour accueillir les nouveaux résidents : faciliter l'intégration, nouer des liens, trouver ses repères...



## L'OFFRE EN GESTION DÉLÉGUÉE À UN TIERS

Dans son parc, Espacil Habitat dispose également de 5 résidences dédiées aux jeunes dont la gestion est déléguée à un tiers. Ce sont ainsi près de 900 logements qui sont proposés en Bretagne par nos partenaires, notamment le CROUS.

## 619 NOUVEAUX LOGEMENTS MIS EN SERVICE

**6 500<sup>e</sup>** logement dédié aux jeunes mis en service



**SAINT-DENIS (93)**  
RÉSIDENCES MARIE-CLAIRE ET PIERRE BOURDIEU  
Architecte : HGA Hubert Godet Architectes  
147 logements locatifs pour étudiants et 41 pour jeunes actifs

**1<sup>er</sup>** partenariat avec la ville



**VAUJOURS (93)**  
RÉSIDENCE JEAN D'ORMESSON  
Architecte : F2C LAPS<sup>e</sup> - 108 logements locatifs pour étudiants et 30 logements locatifs pour jeunes actifs

**1<sup>er</sup>** partenariat avec la ville

**CHOISY-LE-ROI (94)**  
RÉSIDENCE  
JULIE-VICTOIRE DAUBIÉ  
Architecte :  
Cité Architecture  
245 logements locatifs  
(dont 6 en colocation)  
pour étudiants et  
jeunes en alternance



## NOUVEAUTÉ !

**Une nouvelle offre locative pour les moins de 30 ans**

Trois programmes immobiliers livrés à partir de 2023, à Rennes, Vitry et Orvault ont obtenu un agrément dit "article 109 de la loi ELAN", **une première en France**. Il s'agit de logements familiaux qui seront réservés prioritairement aux jeunes de moins de 30 ans : jeunes actifs, apprentis, jeunes couples. **Au total, 51 logements seront éligibles au dispositif.**



**RENNES**  
RÉSIDENCE NAOS  
Architecte : Alter Smith - 47 logements locatifs pour étudiants et 1 logement inclusif en colocation

# UN SAVOIR-FAIRE RECONNU POUR LE LOGEMENT SPÉCIFIQUE

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 rompre l'isolement.

## AGIR POUR L'INCLUSION ET LE HANDICAP

Un 2<sup>e</sup> appartement en colocation, dédié aux **personnes porteuses de troubles cognitifs** et à **leurs accompagnants** a ouvert au sein de la résidence pour étudiants Naos à Rennes. **Géré en direct**,

cet appartement propose **une solution d'habitat innovante** qui participe à **l'inclusion et à l'autonomie** de personnes en situation de handicap.



Des élus, dont Honoré Puil (vice-président de Rennes Métropole délégué au logement et à l'habitat), visitent cette colocation inclusive qui s'inscrit dans la réflexion globale du handicap dans l'habitat au sein de Rennes Métropole.

## Projet "Mosaïque" : de la co-construction pour l'inclusion

À Noyal-sur-Vilaine (35), pour **renforcer le lien emploi/logement**, les équipes d'Espacil Habitat travaillent sur l'opération "Mosaïque". Il s'agit d'un **projet global d'habitat inclusif, innovant et adapté aux besoins du territoire**, lauréat du fonds d'innovation 2020 d'Action Logement Immobilier. En partenariat avec l'association Saint-Alexis (EHPAD), l'association Les Ateliers de La Mabilais (ESAT) et divers acteurs du territoire du Pays de Châteaugiron Communauté, le projet répondra aux

besoins en logement de seniors et de jeunes actifs, dont une partie en situation de handicap. Il prévoit la réhabilitation de **19 logements locatifs** de la résidence Saint-Alexis, bâtiment emblématique de la commune, la restructuration, dans la Maison des Hirondelles, de **13 logements destinés aux jeunes travailleurs de l'ESAT** et **la construction de 7 maisons destinées aux seniors**. Les logements seront mis en service en 2024.

## Pension de famille : une offre en développement

Les équipes ont fêté les 10 ans du Bougainville, maison relais à Lanester comprenant 16 logements. Elle a accompagné **près de 50 résidents depuis son ouverture**. Deux nouveaux projets sont en cours dans **le Morbihan** notamment à Auray.

## 10 ans de la première pension de famille



Préparation de l'exposition photo à l'occasion des 10 ans de la pension de famille mettant en valeur les résidents sur le thème des années 30.

## Projet lauréat d'Alinov 2020



Scannez ce QR code pour accéder à la vidéo de présentation du projet.



## 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 dans leur projet de vie**, crée du lien

social et facilite le maintien à domicile. La 10<sup>e</sup> Maison Helena a été mise en service en Ille-et-Vilaine à Saint-Gilles. Ce sont désormais **plus de 215 logements** qui sont disponibles dans ce type de résidence.

## 10<sup>e</sup> Maison Helena !

### SAINT-GILLES (35)

#### MAISON HELENA

Architecte :

A'DAO Architecture

23 logements locatifs



À Corps-Nuds (35), échanges entre résidents de la Maison Helena dans la salle de convivialité.

## ACCOMPAGNER NOS PARTENAIRES GÉRANT LES RÉSIDENCES MÉDICALISÉES

# 43

### RÉSIDENCES EN GESTION DÉLÉGUÉE À UN TIERS

avec notamment

**1 014** logements dédiés aux personnes âgées

et **235** logements dédiés aux adultes en situation de handicap

## ADAPTER LES LOGEMENTS AUX NOUVEAUX BESOINS

Près de **1 300** LOGEMENTS ADAPTÉS AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP DANS LE PARC

## TÉMOIGNAGE

### Retrouver de l'autonomie dans les déplacements

**Évelyne Bretey**, 71 ans, réside dans un appartement du **square du Gast à Rennes** depuis 1991. Reconnue **en situation de handicap**, elle souffre de douleurs articulaires aux bras et aux jambes. Espacil Habitat lui propose alors d'électrifier l'ouverture de ses volets et d'installer deux barres dans les toilettes pour l'aider à se relever, puis, **sa situation physique évoluant au fil des ans** et sur conseil d'une ergothérapeute, une barre de lit et une autre dans le couloir. La salle de bains est entièrement aménagée, les prises de courant sont installées à sa hauteur : **"mon quotidien se trouve considérablement amélioré et je peux désormais me déplacer de manière autonome, en toute sécurité."**

# FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Espacil Habitat propose une offre diversifiée et abordable de produits d'accession aidée dans le neuf et dans l'ancien : location-accession (PSLA), accession sociale et vente sociale. En 2020, l'offre s'est enrichie d'un tout nouveau produit, le Bail Réel Solidaire. Cette nouvelle solution de logement permet notamment à de jeunes ménages de réaliser leur projet d'achat et de poursuivre leur parcours résidentiel. 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.

Grâce au travail partenarial réalisé avec les collectivités pour contribuer à la dynamique des territoires et à la mixité sociale, ce sont **108 ménages qui sont devenus propriétaires**. Quatre ménages sur cinq étaient salariés du secteur privé, la traduction concrète de notre capacité à répondre aux besoins en logement de ce public, particulièrement soutenu par l'organisme.

## LA VENTE SOCIALE

**19**  
MÉNAGES  
sont devenus propriétaires

**165**  
LOGEMENTS  
VENDUS  
aux particuliers  
depuis 5 ans

## TÉMOIGNAGE

Locataire à Rennes depuis 30 ans dans un appartement géré par Archipel Habitat, Marie Avril devient propriétaire à Monterfil grâce à Espacil Habitat.

*"J'ai bénéficié d'un héritage et j'ai alors souhaité m'acheter une petite maison. À 58 ans, je me suis dit que c'était le moment !" Pendant plusieurs mois, Marie cherche désespérément mais ne trouve rien dans le budget qu'elle s'est fixé. Elle découvre alors une annonce d'Espacil Habitat pour une maison de 66 m<sup>2</sup> à Monterfil : "Je ne connais pas ce bourg mais ça me plaît bien et ça me rapproche de ma famille qui est de Montauban-de-Bretagne. L'équipe m'a bien accompagnée et m'a tout expliqué, du début jusqu'à la signature."*

Le 8 avril 2021, Marie devenait propriétaire de cette maison située tout près du bourg, avec deux chambres, une cuisine, une pièce de vie, un garage et un petit terrain : *"Je viens d'emménager et je suis heureuse d'autant que les mensualités de mon prêt sont moins élevées que la location que je payais auparavant !"*

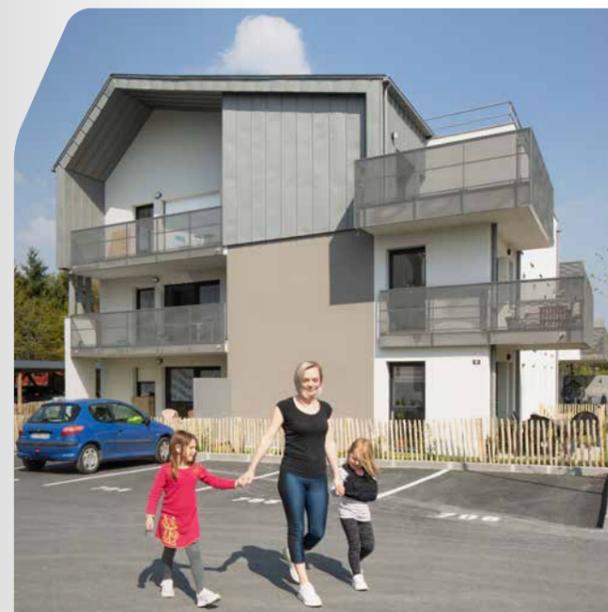


Torcé (35), résidence Madame de Sévigné.

## L'ACCESSION DANS LE NEUF

**85**  
MÉNAGES

ont accédé à la propriété en signant leur contrat de réservation (84 ménages via le dispositif de location-accession (PSLA) et un en accession sociale)



**ORGÈRES**  
RÉSIDENCE SÉLÉNA  
Architecte : BNR Clénet Brosset Architectes  
12 logements en location-accession

**41**  
MÉNAGES

ont pris possession de leur nouveau logement



**SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE**  
RÉSIDENCE CARRÉ DOMINO  
Architecte : Line Up  
15 logements en location-accession

## NOUVEAUTÉ

### Espacil a obtenu le statut d'Organisme Foncier Solidaire

Espacil Habitat et sa filiale coopérative Socobret ont été agréées **Organismes Fonciers Solidaires (OFS)**, ce qui va permettre aux ménages bretons d'acquérir un bien dans le neuf ou dans l'ancien en Bail Réel Solidaire (BRS), un dispositif innovant et abordable. Le principe est simple : acheter le logement et non le terrain sur lequel il est construit, qui restera la propriété de l'OFS. Dans des zones attractives et onéreuses, la dissociation du foncier et du bâti permet d'accéder à la propriété, à des prix plafonnés, inférieurs aux prix du marché et dans un cadre sécurisé. En effet, en cas d'accident de la vie, l'accédant bénéficie de la **sécurisation HLM** : une garantie de rachat et relogement ainsi qu'un capital garanti en cas de revente.

Le BRS assure la sécurisation dans le temps de la **vocation sociale des logements** concernés. L'OFS encadre l'éventuelle revente et garantit ainsi l'effet anti-spéculatif. **Espacil Habitat commercialisera, dès 2021, en Bretagne, ses premiers logements en BRS dans l'ancien.** En 2020, la coopérative Socobret, sous la marque **Espacil Accession**, a quant à elle, déjà commercialisé **69 logements en BRS**, via l'OFS de Rennes Métropole.

Scannez ce QR code pour en savoir plus sur le dispositif.



# ENGAGÉ ET RESPONSABLE POUR DEMAIN

Espacil contribue à l'amélioration du monde dans lequel il évolue. À travers sa démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises, tous les pans de son activité sont analysés et structurés pour mieux répondre aux besoins de ses parties prenantes et aux enjeux de demain. Au quotidien, l'organisme agit pour l'équilibre social des territoires, préserve autant que possible l'environnement, contribue à une économie durable et valorise l'humain dans toute sa diversité.

## L'HUMAIN AU CENTRE



Vœux Espacil 2020 : les collaborateurs fêtant leur ancienneté dans l'entreprise aux côtés des collaborateurs nouvellement recrutés.

### Pandémie, une adaptation de tous les instants

De multiples dispositifs ont été déployés pour protéger et accompagner collaborateurs et clients : ouverture au public et interventions sur site sous protocole, traitement des demandes à distance, sollicitations reçues via l'extranet locataires multipliées par trois...

#### • Une veille active pour soutenir les plus vulnérables



Les équipes d'Espacil Habitat, épaulées par des instances locales, se sont mobilisées pour appeler les locataires. Plus de 3 200 appels ont ainsi été réalisés, principalement auprès de nos résidents seniors, permettant de maintenir le lien, prévenir l'isolement et détecter des situations de fragilité. Un accompagnement largement plébiscité par nos locataires.

**317**  
COLLABORATEURS

Répartition femmes / hommes

63% ♀ 37% ♂

**92 %**  
DES COLLABORATEURS EN CDI

31 collaborateurs en alternance, stage

**3,05 %** : part de la masse salariale consacrée à la formation continue (obligation légale : 1,2 %)

#### • Mise en place d'un protocole sanitaire pour permettre une continuité de service et accueillir nos clients dans de bonnes conditions.



## PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

### limiter les impacts du parc et de son occupation

Économiser les ressources, réduire les factures de charges et améliorer le confort des logements sont les principaux objectifs du **Plan Stratégique Énergétique 2024**. Depuis 2009, l'organisme a mis en place une multitude d'actions dont la **rénovation thermique de près de 7 800 logements**, qui ont permis d'atteindre des résultats concluants.

NIVEAU D'AVANCEMENT 2020 (base : patrimoine existant en 2009)	OBJECTIF 2024
<b>Réduction de 24,5 % des consommations d'énergie</b> soit près de 42 000 MWh économisés, ou la consommation annuelle de 3 200 logements en chauffage et en eau chaude.	<b>-25%</b>
<b>Baisse de 16 % des émissions de gaz à effet de serre</b> (en tonnes de CO <sub>2</sub> ).	<b>-20%</b>
Plus d'un tiers des logements existants en 2009 utilisent désormais une <b>énergie renouvelable</b> .	<b>-20% atteint</b>
92,3 % des logements du patrimoine sont classés de A à D en matière de <b>consommation énergétique</b> .	<b>100%</b>

### Faire évoluer les pratiques

#### • Des équipements et des outils de sensibilisation

**98 %**

DES LOGEMENTS

gérés en direct sont équipés en économiseur d'eau.

Des éco-guides pour sensibiliser les locataires sur les bons réflexes.

#### • Des constructions respectueuses de l'environnement

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

#### • Réduire et recycler les déchets

Les salariés du groupe Espacil s'investissent pour une meilleure gestion des déchets. Les nouvelles pratiques de travail et la dématérialisation de nombreuses activités ont permis de réduire par deux la quantité de déchets à recycler par rapport à 2019.



**14,1 tonnes**

de papiers et de cartons (équivalent à l'économie de 2 820 hectolitres d'eau).



**762 kg**

d'équipements électriques et électroniques.



**68 kg**

de toners et de cartouches d'encre.

**“Les ruchers d'Espacil”, une action pour la biodiversité**

Espacil s'est engagé dans une démarche écoresponsable en faveur du respect de l'environnement. En partenariat avec l'apiculteur Beecity, trois ruches ont été installées au sein du siège social d'Espacil. Dix hôtels à abeilles sauvages s'ajoutent également à nos résidences et agences sur tous les territoires d'intervention.



#### • Des mobilités vertes et du télétravail

En 2020, les équipes d'Espacil Habitat ont **diminué par deux le nombre de kilomètres** réalisés dans l'exercice de leurs fonctions (460 000 km en moins). De nouvelles pratiques de travail ont permis de diminuer de manière conséquente notre empreinte carbone.

Plus de 50 000 km parcourus par nos **véhicules électriques**.

**Engagé dans un Plan de Déplacement Entreprise / Adhérent du réseau**



## ENGAGÉ ET RESPONSABLE POUR DEMAIN (SUITE)

### INVESTIR POUR L'EMPLOI ET L'ÉCONOMIE LOCALE

#### Acteur de l'insertion par l'emploi et pour le réemploi

Près de **19 000**  
HEURES D'INSERTION  
réalisées sur nos chantiers



À Rennes, don aux Compagnons Bâtisseurs de matériel et équipements inutilisés d'une valeur de 10 000 €.

**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 Les Ateliers de La Mabilais.

#### Acteur majeur du tissu économique local

**130,6 M€**  
CONTRIBUTION  
au développement économique des territoires

Construction locative  
**72 M€**

Entretien et amélioration  
**21,1 M€**

Entretien courant et achats de services et d'énergie  
**27,7 M€**

Construction en accession aidée  
**9,8 M€**

Plus de  
**2 000**  
ENTREPRISES  
PARTENAIRES

**35**  
JOURS  
délai moyen de paiement de nos fournisseurs



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

## ENGAGÉ POUR UN SERVICE DE QUALITÉ

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

### LA SATISFACTION AU RENDEZ-VOUS

**90 %**  
DES LOCATAIRES  
sont satisfaits suite à leur entrée dans les lieux.

**83 %**  
DES LOCATAIRES SORTANTS  
sont satisfaits des services rendus par Espacil Habitat.

Enquêtes auprès de plus de 1 900 résidents entrants et sortants de l'année 2020.



### 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'interventions techniques.
- **Informier** et **évaluer** les interventions effectuées dans les logements ou les résidences.
- **Accompagner** le parcours résidentiel.



### NOTRE ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION

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

**60 %** des logements livrés certifiés NF Habitat HQE™ ou H&E (Habitat et Environnement).

**35 %** des logements livrés certifiés en H&E (Habitat et Environnement).

**88 %** des nouveaux logements engagés en maîtrise d'ouvrage directe seront certifiés NF Habitat HQE™.



Laillé (35), ZAC de la Touche.

Un protocole transactionnel a été mis en place avec les partenaires pour une reprise de chantier en toute sécurité. Il définit des solutions solidaires permettant le maintien de l'activité tout en atténuant les conséquences humaines, économiques et sociales de la pandémie.

# LE COMPTE DE RÉSULTAT

La crise sanitaire a eu pour conséquence une diminution du nombre de livraisons d'opérations de réhabilitation et de construction qui entraîne **une amélioration notable de la présentation de la situation financière d'Espacil Habitat**, au 31 décembre 2020. L'organisme termine l'année avec un autofinancement de 12,9 millions d'euros.

## Chiffre d'affaires

2020	134,4 M€
2019	134,9 M€
2018	135,7 M€

■ Activité locative  
■ Accession aidée



## Marge brute

2020	69,7 M€
2019	69 M€
2018	68,3 M€



## Résultat d'exploitation

2020	17,7 M€
2019	15,6 M€
2018	16 M€



## Résultat net

2020	16,9 M€
2019	29,5 M€
2018	16,1 M€



## Autofinancement

2020	12,9 M€
2019	10,4 M€
2018	8,7 M€



## POUR 100 € DE LOYERS QUITTANCÉS

Remboursements d'emprunts



Fonds dégagés pour l'investissement neuf et la réhabilitation



Charges de patrimoine (entretien, taxes...)



Frais de personnel et de gestion



Espacil Habitat a recouvré **98,8 %** des loyers quittancés.

## INFORMATIONS SUR NOS INVESTISSEMENTS EN FONDS PROPRES SUR NOS OPÉRATIONS LIVRÉES

	Opérations d'amélioration du patrimoine	Opérations neuves	Total
2020	1,9 M€	9,1 M€	11 M€
2019	4,7 M€	13,9 M€	18,6 M€
2018	3,1 M€	12,8 M€	15,9 M€

# LE BILAN

en M€	2020	2019	Variation
<b>ACTIF</b>			
ACTIF IMMOBILISÉ	1236	1217	2 %
STOCKS	16	22	-26 %
CRÉANCES SUR TIERS	57	34	67 %
SUBVENTIONS À RECEVOIR	39	33	17 %
TRÉSORERIE	19	12	62 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 367</b>	<b>1 274</b>	<b>7 %</b>
<b>PASSIF</b>			
SITUATION NETTE	352	328	7 %
SUBVENTIONS	209	206	1 %
PROVISIONS	5	5	-8 %
DETTES FINANCIÈRES	757	730	4 %
AUTRES DETTES	45	49	-8 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 367</b>	<b>1 274</b>	<b>7 %</b>

## ÉLÉMENTS MARQUANTS

### Impacts des évolutions réglementaires :

- Réévaluation de la RLS à 1,3 milliard au niveau national contre 900 M€ en 2019 qui représente 6 M€ pour 2020.
- Augmentation de la cotisation CGLLS portée à 3,19 % des loyers soit 410 k€ supplémentaires.
- Diminution du taux d'intérêt du livret A à 0,5 %, ce qui représente une économie de frais financiers de 500 k€.

### Évolution de la structure financière :

- Réalisation d'une augmentation de capital de 8,3 M€ souscrite majoritairement par Action Logement Immobilier.

- Réaménagement de la dette CDC pour 152 M€ d'encours permettant une économie de 700 k€ d'intérêts bancaires.

### Impacts des activités sur l'offre locative :

- Mise en service de 771 nouveaux logements
- 1 323 logements en construction dans 34 opérations.
- 9 M€ investis dans la réhabilitation de 355 logements (contre 609 logements en 2019).

### Augmentation des loyers de 1,53 %.

- **Effectif équivalent temps plein moyen porté à 317 salariés** par la création notamment de 4 contrats en CDI.



Saint-Gilles (35), Maison Helena.

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

