

**ESPACIL**

RAPPORT  
D'ACTIVITÉ  
**2021**



# ÉDITO



**Tisseurs au quotidien du lien emploi-logement, nous logeons ceux qui en ont besoin à tous les moments de leur parcours de vie dans des appartements et des maisons abordables, confortables, écoresponsables. Nous contribuons au développement de territoires résilients, accueillants et créateurs de valeurs humaines, sociales et économiques.**



Cette raison d'être résume bien l'engagement, la mission et l'implication locale du groupe Espacil et de ses près de 400 collaborateurs. Elle a été formulée fin 2021 dans le cadre de l'élaboration du **projet stratégique #Espacil2025** qui définit notre ambition et nos priorités au service de nos locataires et de nos accédants. Sept orientations ont été retenues et se déclinent dans chacun de nos métiers pour continuer à faire d'Espacil un acteur majeur de l'utilité sociale en Bretagne, en Loire-Atlantique et en Île-de-France.

Convaincus qu'il faut rechercher l'amélioration continue, nous avons à cœur de renouveler nos modes d'intervention pour faire vivre le logement abordable et proposer à chacun un lieu de vie épanouissant. En proposant des logements de qualité, agréables et économes, et en développant de nouvelles solutions d'habitat, Espacil multiplie les opportunités de répondre aux besoins en logement des salariés et des plus modestes et reste un partenaire actif du développement économique des territoires, grâce aux 138 M € qu'il y a investis.

**Jean-Pierre Vauzanges,**  
président d'Espacil Habitat

**Philippe Tatard,**  
président d'Espacil Accession

**Philippe Belle,**  
président d'Espacil Construction et d'Espacil Résidences

2021 a été une année représentative de notre engagement. D'abord par notre capacité à toucher notre cible avec **56 % de nos attributions de logements locatifs et 84 % des acquisitions dans le neuf ou dans l'ancien au profit d'actifs**. Ensuite, en partenariat avec les collectivités locales, Espacil démontre sa capacité à penser une offre sur mesure, pour les seniors comme pour les jeunes actifs, pour les familles comme pour les personnes seules, pour les locataires comme pour les accédants. Résolument soucieux de notre sobriété, nous recherchons des modes productifs innovants – en terre crue, en bois – mais aussi ancrés dans les territoires, par exemple grâce à la fabrication hors site « made in Breizh », toujours guidés par la limitation des charges des futurs occupants et un confort d'habiter éprouvé. La recette est gagnante, comme en témoignent notre 25 745<sup>ème</sup> logement livré en décembre 2021 au sein de la résidence Le Petit Robinson à Rennes ou l'adhésion de notre 1 000<sup>ème</sup> coopératrice.

**Sophie Donzel,**  
directrice générale d'Espacil

**Franck Pluche,**  
directeur général délégué d'Espacil Habitat

**André-Yves Lambert,**  
directeur général délégué d'Espacil Accession



*Chevaigné (35), Villas Flora.*





## ESPACIL, UNE FILIALE **ActionLogement**

### IMMOBILIER

Notre objectif est simple : soutenir le logement pour soutenir l'emploi et accompagner la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires.

Nos filiales immobilières sont restées fortement mobilisées en 2021 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au service de la relance et au plus près des besoins des bassins d'emploi.

Alors que la production HLM nationale a fléchi significativement en cette année 2021, la production collective de nos filiales immobilières a dépassé nos objectifs déjà ambitieux. Notre contribution à l'objectif de production de 250 000 agréments en 2021-2022 est déterminante et déjà très significative : près de 48 000 agréments de logements abordables en 2021, soit un tiers de la production nationale, un accompagnement renforcé dans le parcours résidentiel et toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes. Nous avons atteint notre objectif du doublement de la production en 5 ans.

Aujourd'hui, Action Logement Immobilier s'affirme 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.

Face à cette réussite, je souhaite féliciter nos gouvernances locales, bénévoles, engagées et volontaires qui sont restées à la barre en 2021 au service de la priorité première qu'est la réponse du Groupe Action Logement aux attentes des entreprises et des territoires. Je souhaite saluer 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.

Il nous faut à présent continuer notre effort avec des ambitions toujours plus exigeantes en cette année de démonstration et de négociation à venir avec l'Etat : production, réhabilitation énergétique, stratégie RSE et modernisation sont les piliers clés de notre développement futur au service de solutions de logements qualitatives et innovantes pour les salariés. Pour réussir, nous valoriserons les réussites de nos filiales dans les territoires au service du collectif.

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 CARRE**, président du conseil d'administration d'Action Logement Immobilier

*Neuilly-sur-Marne (93), résidence Marie Laurencin.*

*Les chiffres présentés dans ce rapport d'activité sont donnés pour l'année ou au 31 décembre 2021.*



# CHIFFRES CLÉS



Saint-Herblain (44), résidence Vert Eden.

**413**

**COLLABORATEURS**

**341** pour Espacil Habitat

**72** pour Espacil Accession

**33 % ♂ / 67 % ♀**

**91 %** en CDI / **21** alternants  
et stagiaires

**168,2 M€**

**DE CHIFFRE D'AFFAIRES**

**712**

**NOUVEAUX LOGEMENTS**

**138 M€**

**INVESTIS**

contribuant à l'économie  
locale et à l'emploi

## ACTIVITÉ ACCESSION

### LIVRAISONS

**239** logements collectifs

**10** maisons individuelles

### RÉSERVATIONS

**399** réservations

**362** logements collectifs

**37** maisons individuelles

### MISES EN COMMERCIALISATION

**11** opérations

**234** logements

### VENTES SOCIALES

**48**

logements du parc locatif  
vendus aux particuliers

## ACTIVITÉ LOCATIVE

**286**

**COMMUNES  
PARTENAIRES**

### EXPLOITATION

**25 745**

logements en patrimoine

**43 674**

personnes logées

**4 919**

attributions

**453**

logements réhabilités

### DÉVELOPPEMENT

**1 121**

logements agréés

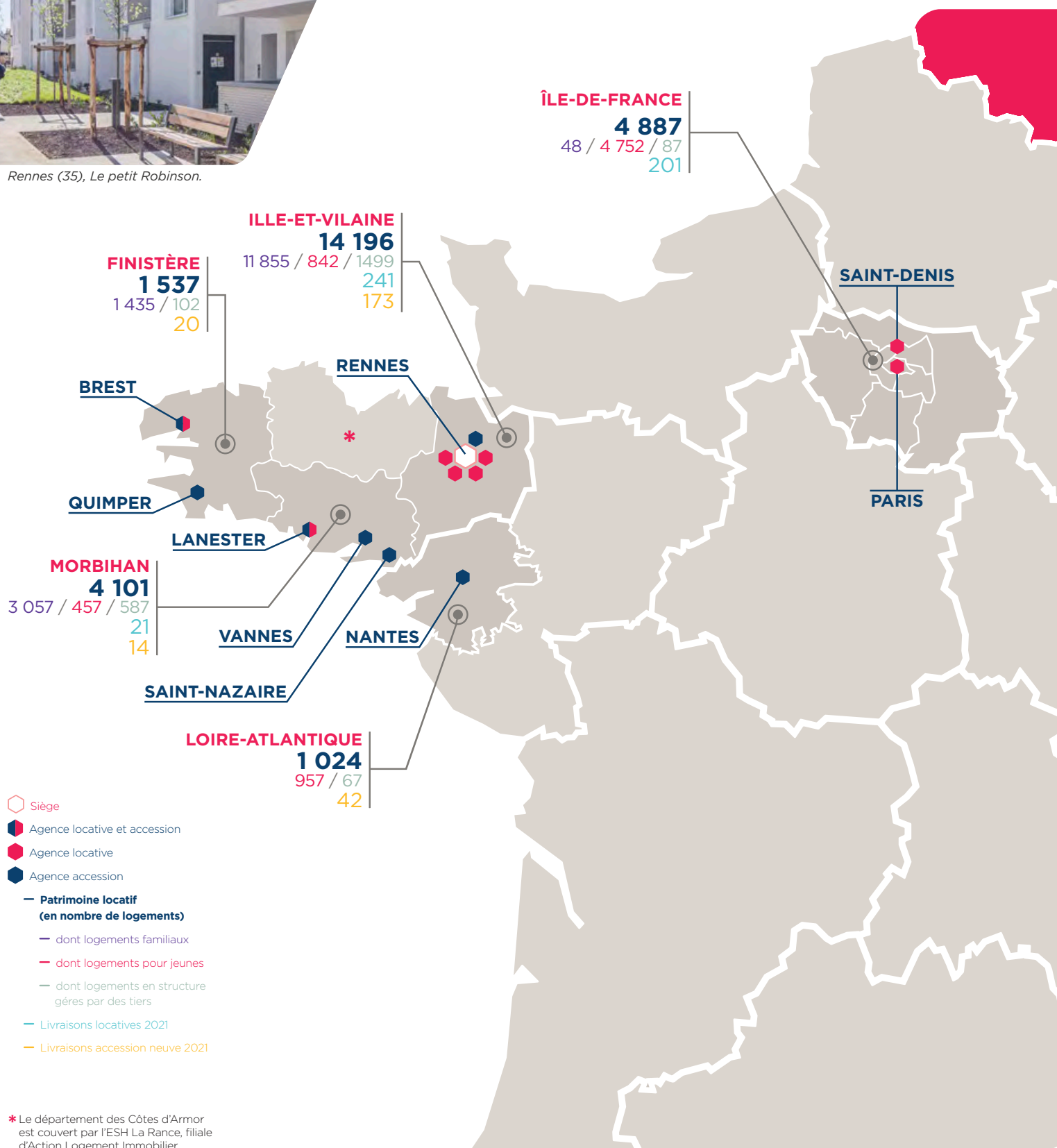
**463**

logements livrés



Rennes (35), Le petit Robinson.

# LES IMPLANTATIONS ET LIVRAISONS DE L'ANNÉE



# ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

Espacil agit au quotidien, aux côtés des territoires, en intervenant pour le logement des salariés et auprès des publics fragilisés, en construisant et gérant durablement des logements de qualité, en engageant une politique vigoureuse de rénovation de son patrimoine, en menant une action ambitieuse dans les Quartiers Prioritaires de la Ville et les villes moyennes et en jouant le rôle de facilitateur du bien-vivre ensemble. Renouvellement urbain, revitalisation de centres-bourgs, approche sociale sur mesure, **Espacil répond aux besoins locaux de mixité sociale et d'attractivité des territoires avec une offre de logements répondant à la diversité des politiques locales de l'habitat.**

## UNE RÉPONSE GLOBALE POUR DES BESOINS SPÉCIFIQUES

Depuis 1982, Espacil a noué un partenariat avec la ville de Vitré (35) avec 301 logements locatifs sociaux gérés. Le groupe met tout en œuvre pour répondre aux attentes des acteurs locaux en matière d'habitat, de qualité vie et pour contribuer à la vitalité économique de ce territoire.

### Programme Action Coeur de Ville à Vitré

L'avenant à la convention Action Coeur de Ville, a été signé en janvier 2021, avec les représentants de l'Etat, les bailleurs sociaux, et les partenaires institutionnels dont Action Logement Services. Espacil Habitat va ainsi contribuer à redynamiser et valoriser le centre-ville de Vitré, développer une offre nouvelle de logements locatifs et contribuer à son attractivité. Trois projets sont concernés :

- **le programme de La Baratière de 50 logements** : 44 logements neufs et 6 logements en réhabilitation (livraison : 2023),
- **le projet de la Poterie** : réhabilitation et reconstitution de 5 logements et d'une cellule commerciale en cœur de ville (livraison : 2024).
- **le projet de la Mériaïs** : démolition de 6 logements et reconstruction de 9 logements pour jeunes de moins de 30 ans dans le cadre de l'article 109 de la Loi ELAN.



*En mars, élus et partenaires en visite dans le centre-ville pour une présentation du projet de réhabilitation de la Poterie.*



*Résidence de la Mériaïs dont la livraison est prévue en 2023.*

### Mixité sociale avec deux opérations en accession à la propriété

Afin de répondre à une demande croissante de logements, la ville de Vitré a fait le choix de **reconvertir une ancienne zone artisanale en quartier résidentiel** au sein de laquelle Espacil Accession construit deux programmes neufs. La résidence «Garden Square» propose 46 appartements du 2 au 5 pièces en location-accession (PSLA), accession coopérative et investissement locatif PLS. La livraison est prévue fin juin 2022. Le projet «Grand Jardin» présente une offre complémentaire de 24 appartements, du 2 au 4 pièces en accession coopérative. La remise des clés aura lieu au cours du 4ème trimestre 2022.



*Grand Jardin à Vitré.*



## RENOUVELER LA VILLE

### Rennes, le nouveau quartier Maurepas-Gayeulles prend forme

**La transformation du quartier de Maurepas-Gayeulles, débutée en 2010, devrait s'achever en 2026.** Inscrit parmi les quartiers prioritaires d'intérêt national, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),

il retrouve son centre et son dynamisme avec la mise en service prochaine du pôle multimodal, et notamment la ligne B du métro.

Plusieurs activités s'y installent tandis que le cadre de vie se renouvelle.

Espacil est au cœur de ce projet de rénovation : **installation de son siège social, déconstruction de 230 logements, résidentialisation de deux résidences, privatisation de près de 1 000 places de stationnement.**

### Odacité, un nouveau lieu de vie

Scannez ce QR code pour regarder la vidéo de présentation.



**Espacil a choisi d'installer son nouveau siège dans ce quartier en pleine transformation où l'ESH loge déjà 3 000 habitants.** Accompagné par le cabinet d'architecture forma6, Espacil va y créer « Odacité », un programme immobilier dans lequel s'installeront les équipes du siège social, de l'agence Rennes Nord d'Espacil Habitat, de l'agence Maisons

Individuelles d'Espacil Accession et un espace commercial. Au-dessus, ce sont également **34 logements locatifs sociaux et 73 appartements en accession coopérative et en accession abordable** qui seront créés. Une brasserie viendra enrichir l'offre de service du quartier en rez-de-chaussée. Le chantier a débuté en novembre 2021 et les premières installations sont prévues en 2024.

### Relogement et déconstruction à venir

**La déconstruction de deux bâtiments d'Espacil Habitat est prévue dans la convention pluriannuelle 2016-2026 du projet de renouvellement urbain de Rennes Métropole :** le Pierrefonds et le Trécession, totalisant à eux deux 230 logements, font partie des

premières résidences construites dans les années 1960.

De nombreux résidents ont déjà été relogés dans des logements récents. La démarche s'accompagne d'ateliers collectifs de présentation, d'entretiens individuels et d'accompagnements personnalisés...



## ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES (SUITE)

### DES OPÉRATIONS SUR MESURE POUR ACCUEILLIR TOUS LES PUBLICS

Depuis toujours, Espacil participe à l'équilibre des territoires en proposant **une offre de logement adaptée à la diversité des habitants**, contribuant ainsi à leur attractivité et leur dynamisme. C'est dans ce cadre qu'Espacil crée des offres d'habitat sur mesure pour

répondre aux besoins spécifiques des collectivités. **C'est le cas à Auray (56) où, sur un même foncier, en partenariat avec Nexity, un projet mixte voit le jour avec une offre de logements locatifs pour un public fragilisé et des logements en location-accession (PSLA).**

### Des pensions de famille pour les plus fragiles

Espacil Habitat réaffirme son **engagement en faveur du « logement accompagné » à destination d'un public à faible niveau de ressources**, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire. Dans la continuité de sa première pension de famille, ouverte en 2010 à Lanester (56) qui propose 16 logements indépendants, meublés et équipés ainsi que des espaces communs, une convention a été signée avec la mairie d'Auray pour la réalisation d'une résidence de 21 logements, La Pérouse, dont la livraison est prévue fin 2023.



Exposition d'œuvres réalisées par les résidents présentées à l'occasion des 10 ans de la pension de famille Le Bougainville à Lanester.



En projet à Auray (56), une pension de famille de 21 logements.



Vannes (56), l'Astrolabe.  
Architecte : Éric Legrand - Alinéa.

### L'Astrolabe : des logements abordables pour les accédants

Le projet intègre également des logements commercialisés par Espacil Accession en location-accession (PSLA) au sein du programme l'Astrolabe. Il s'agit d'un dispositif d'encouragement à l'accession à la propriété. Il permet de devenir progressivement propriétaire de sa résidence principale. **Destiné aux ménages aux revenus modestes**, ce prêt conventionné finance à des conditions avantageuses la construction ou l'acquisition d'un logement neuf : prix de vente encadré, TVA réduite à 5,5 %, exonération de la taxe foncière pendant 15 ans, pas d'avance de fonds avant l'entrée dans le logement... **Le programme se compose de 16 appartements du 2 au 4 pièces.** Tous les abords sont engazonnés et plantés d'essences locales comme des érables ou arbusiers. Réalisé par le cabinet d'architectes Alinéa à Vannes, L'Astrolabe sera livré au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023. La sobriété formelle de l'ensemble assure une intégration pérenne et une modernité classique intemporelle.



## INNOVER ET EXPORTER LE « MADE IN BREIZH »

### « Double Jeu.x », une résidence pour jeunes en modulaire bois

#### **Projet lauréat du fonds d'innovation Alinov**

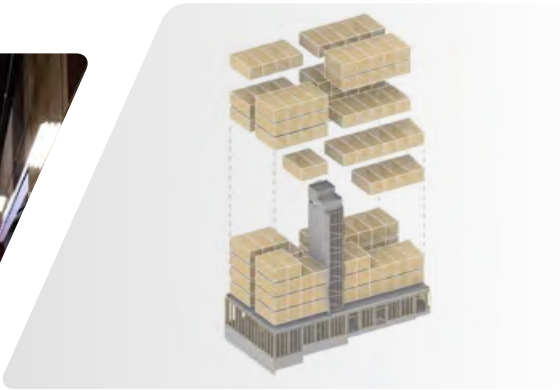
Espacil Habitat est reconnu pour sa capacité à expérimenter de nouveaux procédés constructifs. Depuis 1989, l'ESH développe son expertise en gestion directe de résidences pour jeunes, y compris au-delà des frontières de la Bretagne. Ce savoir-faire récent, détenu par peu de bailleurs sociaux, a permis la création de 7 190 logements sur l'ensemble de ses territoires d'intervention. Pour compléter son offre en Île-de-France où il exploite déjà plus de 4 700 logements, l'organisme a lancé un projet innovant et emblématique sur le site du futur village olympique.

Située dans la ZAC écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis (93), au cœur du village olympique des JOP de 2024, cette nouvelle résidence pour jeunes en gestion directe en R+8 proposera 142 logements : 122 logements pour étudiants et 20 logements locatifs intermédiaires

destinés à des jeunes salariés en mobilité professionnelle, en alternance, en formation médicale et paramédicale.

Pour la réalisation de ce projet, Espacil Habitat est partenaire du groupement Pichet - Legendre Immobilier et du constructeur costarmoricain E-loft. **La construction, suivant les principes du label E+ C- (niveau E3 C1), sera réalisée partiellement hors site avec des modules bois fabriqués en Bretagne (Côtes d'Armor) et acheminés par voie fluviale jusqu'au chantier de L'Île-Saint-Denis.** La résidence accueillera temporairement 250 athlètes en 2024 avant d'être adaptée puis livrée à Espacil Habitat en phase Héritage.

Avec ce projet, Espacil Habitat se rend acteur de la transition environnementale de l'habitat, en privilégiant des matériaux durables, en utilisant des procédés constructifs innovants et en diminuant son empreinte carbone.



Scannez  
ce QR code  
pour regarder  
la vidéo de  
présentation.



L'Île-Saint-Denis (93), projet « Double Jeu.x ».  
Architecte : EGA - Erik Giudice Architecture.

# UN GROUPE ENGAGÉ

Depuis 2016, les entités du groupe sont certifiées Qualibail et NF Habitat HQE™ (au niveau de maturité le plus élevé). Ces certifications 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.**

## NOTRE ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION



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

**72 %**

des logements livrés certifiés  
NF Habitat HQE™

**28 %**

des logements livrés certifiés  
NF Habitat



Saint-Nazaire (44), Althéa.

## L'ENSEMBLE DE NOS CHANTIERS RÉALISÉS EN DÉMARCHE « FAIBLES NUISANCES »

### “ TÉMOIGNAGE

L'Aviateur à Saint-Jacques-de-la-Lande (35), est la première résidence Espacil certifiée NF Habitat HQE™, profil Excellent 9 étoiles. Une certification qui garantit un réel confort d'usage pour ses occupants et une plus-value pour les entreprises.



Saint-Jacques-de-la-Lande (35), L'Aviateur.

### Rencontre avec Mathieu Texier, chargé de mission au Pôle thermique et environnement de Polyexpert Environnement.

Avec ce niveau NF Habitat HQE™, profil Excellent 9\*, l'intention est d'aller au-delà des préconisations imposées par la réglementation. Cette certification concerne la sécurité de l'ouvrage comme la hauteur des garde-corps, mais aussi la qualité de l'eau, la fonctionnalité des logements comme l'aménagement des cuisines, la qualité acoustique ou la qualité de l'air. **La certification garantit un réel confort d'usage pour les occupants** attestant d'espaces extérieurs généreux, une pièce secondaire type cellier, de nombreux rangements intérieurs et extérieurs, des équipements techniques supplémentaires comme des volets roulants électriques pour l'ensemble des fenêtres, une performance acoustique accrue des portes palières, un va-et-vient dans la chambre principale, une cuve de récupération des eaux pluviales, un système d'arrosage automatique des espaces verts, un dispositif de contrôle de la qualité de l'air et de l'eau avant la livraison des logements. Des panneaux photovoltaïques assurent la fourniture de l'électricité pour le fonctionnement des parties communes de la résidence. L'opération atteint un objectif Énergie 2 Carbone 1.

Ce projet est très innovant et ce niveau de qualification n'est pas fréquent. **Cette certification est une belle référence et témoigne de l'engagement d'Espacil dans la construction de logements durables, avec des performances environnementales accrues des bâtiments et la mise en œuvre d'énergies renouvelables.**





Noyal-Muzillac (56), résidence Noéal.

## DES CLIENTS SATISFAITS

**86 %**

**DES LOCATAIRES**  
d'un logement locatif social  
familial sont satisfaits\*

**95 %**

**DES RÉSIDENTS**  
en résidence pour jeunes  
sont satisfaits\*

**92 %**

**DES ACQUÉREURS**  
d'un logement neuf sont  
satisfaits\*

\*Enquêtes menées par Market Audit en mars 2021 auprès de 1 200 locataires de logements familiaux et de 500 résidents en logement pour jeunes et par le cabinet Init en avril et mai 2022 auprès de 72 accédants dans le neuf.



## NOTRE ENGAGEMENT DE SERVICE

ŒUVRER AU QUOTIDIEN POUR UNE RELATION DE CONFIANCE ET DES SERVICES DE QUALITÉ.

**Espacil Habitat est certifié Qualibail** et met en place des dispositifs visant à faciliter et améliorer la vie des résidents avec des engagements simples mais essentiels :

- **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.

Depuis 2018, **Espacil soutient Mona Francis**, athlète handisport en paratriathlon, qui a réalisé une belle performance en décrochant une 6<sup>ème</sup> place aux jeux paralympiques de Tokyo.



Installation d'un hôtel à abeilles sauvages à Orvault (44) au sein de la résidence pour jeunes Végas.

**Les ruchers d'Espacil, une action pour la biodiversité.** Espacil est engagé dans une démarche écoresponsable en faveur du respect de l'environnement. En partenariat depuis 2020 avec l'apiculteur Beecity, trois ruches ont été installées au sein du siège social d'Espacil. En 2021, dix hôtels à abeilles sauvages ont été déployés au sein de nos agences et résidences.

# UNE OFFRE LOCATIVE ADAPTÉE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS

Grâce à son parc, Espacil Habitat répond à la diversité des besoins en logement. Il permet à chacun de trouver un « chez soi » adapté, de qualité et à coûts maîtrisés. L'ESH accompagne tous les moments de la vie des salariés et des plus modestes en proposant une offre plurielle qui répond à l'évolution des modes de vie.

## 25 745

LOGEMENTS LOCATIFS  
EN GESTION

- **Gestion directe**

Logements familiaux

64%

Logements pour jeunes

27%

- **Gestion déléguée**

Logements en structure  
gérés par un tiers

9%



Rennes (35), résidence Tribeca, 23 logements dont 5 réservés via Action Logement Services.

## 4 919

ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

## 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

## 45 %

des locataires d'un logement  
locatif social familial ont un  
revenu **inférieur ou égal à 40 %**  
**des plafonds de ressources**  
**PLUS 2021**, soit :

**699 € par mois**  
pour une personne seule

**1 122 € par mois**  
pour un couple ou une personne  
seule avec un enfant



# UNE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT PATRIMONIALE SOUTENUE

Espacil Habitat met en œuvre une politique patrimoniale d'investissement continue afin de disposer d'un parc de logements entretenu, confortable et performant. En 2021, l'ESH a réinvesti 10 % des loyers quittancés pour l'investissement neuf et la réhabilitation.

## CRÉER UNE NOUVELLE OFFRE DIVERSIFIÉE

463  
NOUVEAUX  
LOGEMENTS LOCATIFS

262  
logements locatifs familiaux

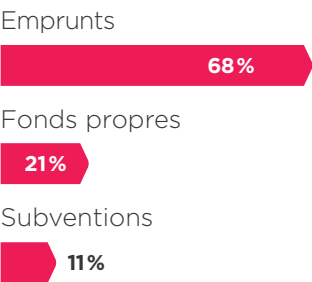
201  
logements pour jeunes  
en gestion directe

58  
nouveaux logements en  
accession aidée (dispositif  
location-accession)

48  
logements du parc vendus  
dans le cadre de la vente  
sociale

### Les modes de financement des logements locatifs

48 M€  
INVESTIS ET FINANCÉS  
GRÂCE À :



Dont 2,4 M€ investis par Action Logement pour l'accès au logement des salariés des entreprises cotisantes à la PEEC. Ces investissements continus ont par exemple permis à Action Logement de devenir réservataire de 91 logements dans les programmes livrés en 2021.

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



Rennes (35), à l'occasion de l'inauguration de la résidence Le Petit Robinson en décembre 2021, une famille, encadrée par Honoré Puil, vice-président de Rennes Métropole (à gauche) et par Jean-Pierre Vauzanges, président d'Espacil Habitat (à droite), est accueillie dans son nouveau logement.



Noyal-Muzillac (56), résidence Noéal.

## UNE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT PATRIMONIALE SOUTENUE (SUITE)

### AMÉLIORER LE PATRIMOINE EXISTANT

453

LOGEMENTS FAMILIAUX RÉHABILITÉS

24,9 M€

INVESTIS POUR LE GROS ENTRETIEN ET LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION,

soit **25 k€** investis en moyenne par logement.



**Efficacité et optimisation pour nos opérations de réhabilitation du parc individuel**

Espacil Habitat dispose d'une part importante de logements individuels dans son parc social familial avec **22 % de pavillons**. En 2021, l'organisme a lancé une campagne massive d'amélioration. En Ille-et-Vilaine, dans le Morbihan et le Finistère, ce sont ainsi **30 opérations totalisant 163 maisons individuelles**, qui ont fait l'objet d'une consultation unique qui permettra **d'optimiser les phases et les coûts** au profit de la **diminution des consommations énergétiques et des charges pour les habitants**.

L'objectif est d'atteindre une étiquette énergétique B ou C. Les travaux, démarrés en 2021, se poursuivront jusqu'à l'été 2022 (amélioration du système de chauffage et de production d'eau chaude, remplacement des menuiseries extérieures, du système de ventilation et des équipements sanitaires, renforcement de l'isolation des combles, mise aux normes électriques, réfection de la faïence...).

### Satisfaire les résidents, une priorité

Les 39 logements de la **résidence La Hodeyère à Vitré (35)** ont été réhabilités. L'investissement de 1,4 M€ a permis de passer d'une étiquette énergétique C à B après travaux. Un système innovant de récupération de chaleur des eaux usées de la douche pour préchauffer l'eau froide y est d'ailleurs testé.



“

### TÉMOIGNAGE

**Marie-Hélène, 76 ans et locataire depuis 2018, témoigne de sa satisfaction.**

« Depuis les travaux, on a de beaux logements. Il y a eu un peu de bruit et de poussière mais il faut savoir ce qu'on veut !

C'est quand même mieux avec tout ce qui a été fait. Et on peut faire des économies avec les nouveaux systèmes installés sur les douches et les mitigeurs qui ont tous été changés... Pour moi, tout va bien. »

### Joindre le solidaire au durable

À Brest (29), la **résidence La Cavale Blanche** (81 logements individuels datant de 1983) a fait l'objet d'une réhabilitation qui a permis **d'améliorer le confort et le cadre de vie des habitants** et a également été l'occasion d'une **démarche de réemploi des équipements grâce à un partenariat avec l'association brestoise « Recyclerie Un peu d'R »** qui, par ses actions solidaires, œuvre pour l'insertion et le développement durable. Espacil Habitat a ainsi fait don à cette association des chaudières gaz basse température récentes de la résidence, qui ont été remplacées par des chaudières à condensation plus performantes et plus économiques.



LIMITER LES IMPACTS DU PARC ET DE SON OCCUPATION

Améliorer le confort des logements, réduire les factures de charges et économiser les ressources sont les trois enjeux majeurs du Plan Stratégique Énergétique 2024, intégrant un plan ambitieux pour le respect de l'environnement. Depuis 2009, l'organisme a mis en place une multitude d'actions dont la rénovation thermique de près de 8 200 logements, qui ont permis d'atteindre des résultats concluants ou encore l'installation d'économiseurs d'eau sur l'ensemble du parc géré en direct. Par ailleurs, Espacil Habitat porte une attention particulière aux qualités techniques et énergétiques du patrimoine récent. Ce sont ainsi 85 % des logements locatifs livrés en 2021 qui bénéficient d'une certification NF Habitat HQE™ ou H&E.

| OBJECTIF 2024 | NIVEAU D'AVANCEMENT 2021<br>(base : patrimoine existant en 2009)                           |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| -25% atteint  | 👍 Réduction de 25 % des consommations d'énergie.                                           |
| -20%          | Baisse de 18 % des émissions de gaz à effet de serre.                                      |
| -20% atteint  | 👍 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. |



Brest (29), résidence La Cavale Blanche, 81 logements individuels réhabilités.

Passer au vert

Depuis 2021, 50 % de l'énergie distribuée sur les compteurs de services généraux des parties communes des bâtiments collectifs (éclairage, moteur VMC, ascenseur...) provient d'énergies renouvelables permettant de réaliser 13 % d'économie sur l'ensemble du patrimoine par rapport aux anciens tarifs. 1 137 compteurs de logements familiaux et de logements pour jeunes sont concernés. L'économie réalisée concourt à la maîtrise des charges pour les locataires.

Optimiser les consommations électriques grâce à des partenariats innovants

Espacil Habitat expérimente régulièrement de nouveaux dispositifs permettant de mieux gérer les consommations des logements. En 2021, l'organisme a lancé l'équipement de 4 000 foyers au tout électrique avec le boîtier connecté de Voltalis. Ce dispositif, économique, écologique et gratuit, permettra 15 % d'économies d'énergie pour les logements chauffés à l'électricité. La consommation électrique du chauffage et du ballon d'eau chaude sera optimisée grâce à des micro coupures pilotées, sans impact sur leur confort et leur utilisation.

# DES SOLUTIONS LOGEMENT EN LOCATIF SOCIAL FAMILIAL

Terre d'accueil et dynamique de l'ouest de la France, la Bretagne est un territoire en mouvement et réellement innovant en matière de logement. L'ESH y ancre sa mission d'intérêt général en y proposant près de **16 395 logements en locatif social familial** et joue un rôle majeur dans l'équilibre et l'animation des territoires. Pour répondre à la forte demande locale, **262 nouveaux logements** y ont été mis en service dans les départements d'Ille-et-Vilaine, du Morbihan et du Finistère.

36 500

LOCATAIRES  
ACCUEILLIS

1 707

ATTRIBUTIONS  
de logement

384 €

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

TAUX DE ROTATION  
7,8 %

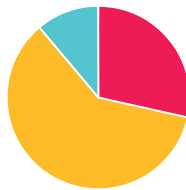
• Âge des locataires

AU GLOBAL



■ 10 % < 30 ans  
■ 62 % 30 à 60 ans  
■ 28 % > 60 ans

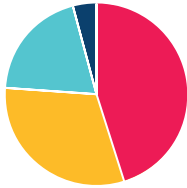
NOUVEAUX ENTRANTS



■ 28 % < 30 ans  
■ 59 % 30 à 60 ans  
■ 13 % > 60 ans

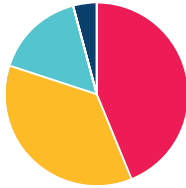
• Profil des ménages logés

AU GLOBAL



■ 42 % Personne seule  
■ 32 % Famille monoparentale  
■ 19 % Couple avec enfants  
■ 7 % Couple sans enfant

NOUVEAUX ENTRANTS



■ 39 % Personne seule  
■ 35 % Famille monoparentale  
■ 17 % Couple avec enfants  
■ 9 % Couple sans enfant



À gauche : Guichen (35), résidence Les Jardins de la Forge : accueil des nouveaux locataires à l'occasion de l'inauguration en novembre.  
À droite : Saint-Sulpice-la-Forêt (35), résidence Louise Michel.





# L'OFFRE DE LOGEMENT DÉDIÉE AUX JEUNES

Plus de 8 000 apprenants et jeunes actifs sont logés en Bretagne, Loire-Atlantique et Île-de-France, principalement en gestion directe. Depuis plus de 30 ans, ce savoir-faire et cette expertise, reconnus dans le secteur de l'immobilier social, offrent aux jeunes un habitat adapté, réel tremplin vers un logement durable.

## DES RÉSIDENCES GÉRÉES EN DIRECT

58

RÉSIDENCES  
EN SERVICE

Part des logements réservés :

84% pour les étudiants

16% pour les jeunes actifs

7 190

ÉTUDIANTS ET JEUNES  
ACTIFS ACCUEILLIS

3 212

ATTRIBUTIONS

de logement

285 €

MONTANT MOYEN

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

TAUX DE ROTATION

31 % en Île-de-France

56 % dans l'Ouest

Nos résidences proposent des appartements équipés\* avec des **services partagés et des espaces de convivialité**. Dans les résidences sociales, un accompagnement individualisé est mis en place par un travailleur social.

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

Manon,  
jeune salariée



“

### TÉMOIGNAGE

Des résidences « tremplin » !

Manon, 26 ans, travaille  
comme hôtesse de l'air à  
Nantes depuis deux ans.

« Je suis originaire de Bourgogne. Trouver un hébergement à Nantes est très compliqué ! J'ai d'abord été résidente en foyer de jeunes travailleurs puis, j'ai intégré la résidence pour étudiants et jeunes salariés Stéphane Hessel à Rezé en janvier 2021. C'est pratique car elle est proche de l'aéroport. Je bénéficie du contrat de deux ans proposé aux jeunes travailleurs en résidence sociale. Comme j'arrive au bout, **Espacil Habitat m'accompagne pour m'aider à trouver un autre logement. J'ai des rendez-vous trimestriels pour suivre mon dossier. J'aimerais trouver un T2 tout en restant à Rezé, une ville qui me plaît beaucoup. Pour l'instant, je souhaite rester locataire.** »



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

Neuilly-sur-Marne (93),  
résidence Marie Laurencin

## 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 plus de 950 logements qui sont proposés en Bretagne par nos partenaires, notamment le CROUS.

# UN SAVOIR-FAIRE RECONNU POUR LE LOGEMENT SPÉCIFIQUE

**Il n'y a pas un, mais des besoins en logement. Les demandeurs sont pluriels**, c'est pour cela que notre offre se diversifie et s'adapte à tous les publics. Seniors, personnes porteuses de handicap, publics spécifiques, Espacil Habitat s'engage pour **favoriser le « bien-vivre chez soi »** en offrant jour après jour les conditions d'un habitat approprié.

## DE NOUVELLES SOLUTIONS POUR L'INCLUSION ET LE HANDICAP

**Co-construire des espaces avec les experts du handicap :  
Dremmwel à Rennes**

 **Projet lauréat du fonds d'innovation Alinov**

À Rennes, à proximité de la future station de métro Mabilais, **« Dremmwel » est un projet d'habitat regroupé**. Espacil Habitat et Espacil Accession livreront en 2022 ce programme mixte de **126 logements** (28 appartements en bail réel solidaire, 52 appartements en accession coopérative

et 46 appartements locatifs sociaux au sein de la ZAC de Guines). **Il accueillera notamment des adultes porteurs d'un handicap moteur**, dans le cadre d'un partenariat avec l'association APF France Handicap. Le projet a été coconstruit avec les autres bailleurs intervenant sur la ZAC.



Rennes (35), Dremmwel. Architecte Péoc'h et Rubió



Scannez  
ce QR code  
pour regarder  
la vidéo de  
présentation.

## 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 adaptées au vieillissement, favorisant l'autonomie et le maintien à domicile.**

Elles articulent le quotidien des habitants autour d'un projet de vie grâce à leur salle commune et leurs activités, gérées par une coordinatrice de vie sociale. **257 logements** sont déjà disponibles en Ille-et-Vilaine et le développement de ce concept se poursuit désormais également dans le Morbihan et le Finistère.

La Mézière (35), Espacil Habitat inaugurerait sa 11<sup>ème</sup> Maison Helena en octobre.



## DES RÉSIDENCES MÉDICALISÉES GÉRÉES PAR DES PARTENAIRES ENGAGÉS

Espacil Habitat dispose de **43 résidences** en gestion déléguée à un tiers avec plus de **1 000 logements dédiés aux personnes âgées et 235 aux adultes en situation de handicap.**

## DES LOGEMENTS ÉVOLUTIFS POUR MIEUX VIVRE CHEZ SOI

L'ESH propose plus de **1 300 logements adaptés au vieillissement et au handicap** au sein du parc immobilier.



# ACTEUR DU BIEN-VIVRE ENSEMBLE

Engagées pour le bien-vivre ensemble et le soutien des initiatives citoyennes, productrices de qualité de vie et créatrices de cohésion, **les équipes de proximité d'Espacil Habitat mettent en œuvre des actions** pour dynamiser la vie de quartier, créer des relations et animer le lien social au quotidien.



**Rennes, avec « Haut les Cœurs »**, 18 portraits de femmes, dont 6 sont locataires d'Espacil Habitat, ont été réalisés sur le thème du courage puis affichés dans Rennes (centre-ville, quartier du Blossne). L'ESH s'est associée à ce projet porté par l'agence Sensible en partenariat avec le centre social Carrefour 18 et le collectif d'animation du centre-ville de Rennes, avec le soutien des dispositifs Quartiers solidaires et Les Rennais prennent l'Art.



**Guichen (35), lancement d'un jardin partagé** à disposition des résidents sur une parcelle prêtée par la commune en partenariat avec l'association Vert le Jardin. Une démarche écoresponsable à l'initiative des résidents pour améliorer leur cadre de vie et permettre de créer du lien social à travers des animations.



**Rennes, pour la 2ème édition de la course l'Espacilienne** en novembre, locataires et salariés ont porté haut les couleurs d'Espacil qui, depuis 19 ans, est partenaire du comité des fêtes de Maurepas.



**Rennes, avec « Villej'en sport »**, une centaine d'habitants du quartier de Villejean ont découvert de nouvelles pratiques sportives proposées en bas d'immeuble par la fédération UFOLEP. Une animation qui a rencontré un franc succès auprès des familles qui ont aussi pu rencontrer des élus et des acteurs du tissu associatif de la Dalle Kennedy.



**Saint-Denis (93), l'AFEV** (Association de la Fondation Étudiante pour la Ville) présente aux jeunes locataires de la résidence Marguerite Duras les possibilités d'engagement bénévole et solidaire.



**Paris, Sooïg, sculptrice sur métal**, a choisi le somptueux cadre de la résidence pour jeunes Simone Veil pour exposer ses œuvres, l'été dernier, sur le thème « l'équilibre en matière et en mouvement » et aller à la rencontre des résidents pour leur présenter son travail.



**Orvault (44), journée d'intégration pour accueillir les nouveaux locataires** au sein de la résidence pour jeunes Vêga : présentation de la résidence (fonctionnement, rôle du comité des résidents, calendrier des animations) en présence des partenaires (CSF, Point Information Jeunesse de la Ville d'Orvault).

# FACILITER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Parce que les besoins en logement évoluent dans le temps, notre coopérative Espacil Accession propose des **solutions abordables et sécurisées** pour faciliter et accompagner le parcours résidentiel des ménages. En Bretagne et Loire-Atlantique, nous développons 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 2021, Espacil Accession a proposé à l'achat :

## 234

### NOUVEAUX LOGEMENTS

**104** logements en  
accession coopérative

**68** logements en  
location-accession (PSLA)

**30** maisons individuelles

**15** logements en Bail Réel  
Solidaire

**13** logements en  
investissement locatif

**4** logements en accession  
maîtrisée

## COMMERCIALISÉ EN 2021, À CRAC'H (56) LE PROGRAMME ROZ AVEL RÉPOND À UN DOUBLE OBJECTIF

- Composer un nouveau quartier qui définira la nouvelle entrée sud de Crac'h, **dans le respect de l'expression traditionnelle de l'architecture** du bourg.
- Proposer des logements de qualité à prix maîtrisés répondant aux besoins des ménages travaillant sur la commune ou souhaitant s'y installer. Ainsi, Roz Avel propose 19 appartements et 2 maisons en accession coopérative et 6 appartements en location-accession (PSLA) à **des prix 20% inférieurs à ceux du marché**. Certifié NF Habitat, le programme sera livré au cours du 1er trimestre 2024.

### Les acquéreurs du programme :

**45 %** ont entre 25 et 35 ans

**58 %** sont célibataires

**58 %** sont salariés  
du secteur privé



Crac'h (56), Roz Avel, Lorand Guillou Architectes.

## 69 LOGEMENTS EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE EN COURS DE CONSTRUCTION

À Bruz (35), au sein du quartier écoresponsable du Vert Buisson, 9 maisons individuelles en Bail Réel Solidaire d'une surface habitable de 100 m². Composées de 3 chambres, les maisons sont exposées est-ouest et bénéficient d'un jardin paysagé et aménagé. Certifiées NF Habitat HQE™, la résidence Carré d'Art sera livrée au cours du 2ème trimestre 2022.



Bruz (35), Carré d'Art, architecte : Agence Rhizome.

### Le bail réel solidaire

Ce dispositif innovant et engagé repose sur le **principe de dissociation** entre la propriété du foncier et celle du bâti. L'organisme conserve dans la durée la propriété du terrain (jusqu'à 30 % du coût d'achat d'un logement) et assure l'encadrement du prix de revente à des bénéficiaires de l'accession sociale, garantissant ainsi **un effet anti-spéculatif**. L'acquéreur bénéficie, notamment, d'un prix de vente encadré et d'une TVA à taux réduit (5,5 %).



Scannez ce  
QR code pour  
regarder la vidéo  
de présentation  
du dispositif.

AVEC TROIS PROGRAMMES « MAISON + JARDIN»,  
LE SERVICE MAISONS INDIVIDUELLES RÉAFFIRME  
SON PARTENARIAT AVEC L'AMÉNAGEUR PUBLIC TERRITOIRES

- Terre de Sienne à Brécé (35) :  
9 maisons T5 et T6
- Le Hameau du Moulin à Cintré (35) :  
7 maisons T5 et T6
- Cinnamon à Nouvoitou (35) :  
5 maisons T4

Terre de Sienne à Brécé

À 15 minutes à l'est de Rennes, au sein de la ZAC Les Allées de la Loire, aménagée par Espacil Accession et Lamotte Aménageur, Espacil initie la première opération « Maison + Jardin en accession à prix maîtrisé » sur la métropole rennaise.

Ce dispositif mis en place par Rennes Métropole permet de devenir propriétaire de sa maison sur un terrain clôturé et paysagé. Les neuf maisons du programme Terre de Sienne sont conçues et commercialisées par le service Maisons Individuelles d'Espacil Accession.



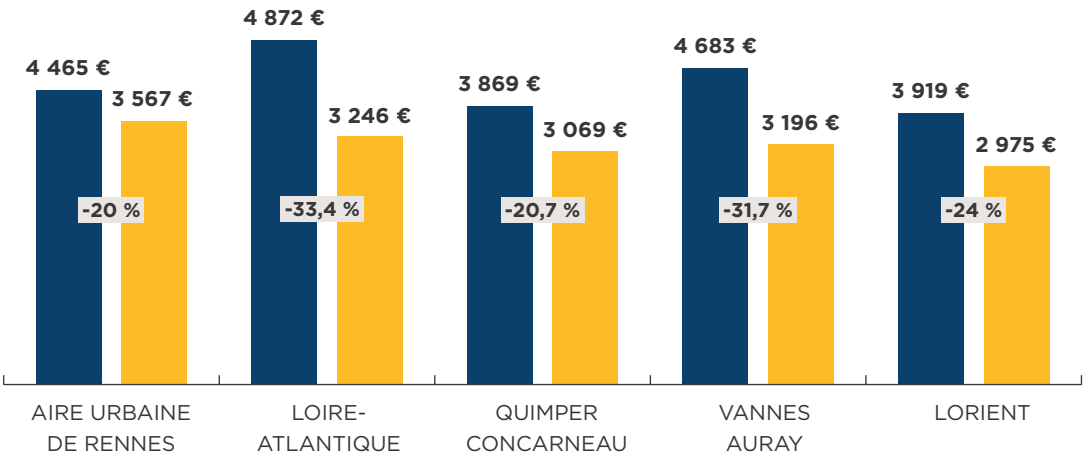
Chaque maison est dessinée par notre service maisons individuelles qui s'attache à concevoir des espaces de vie confortables favorisant l'ensoleillement naturel.



Le service complète son offre de maisons abordables avec des solutions clé en main en accession coopérative

- À Vannes (56)  
« Les Villas du Liziec » :  
3 maisons,  
3 ou 4 chambres
- À Ossé (35)  
« Safran » :  
6 maisons,  
3 chambres

UNE ACCESSION PLUS ABORDABLE QUE LE MARCHÉ LIBRE



■ Prix de vente au m², moyenne marché libre en neuf    ■ Prix de vente au m², Espacil Accession en accession coopérative

Données 2021 : Observatoire Oréal et Oloma



# MAINTENIR UNE OFFRE ADAPTÉE

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

## LE PROFIL DE NOS ACQUÉREURS : DES SALARIÉS, JEUNES, AUX REVENUS MODESTES

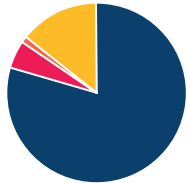
**16 %**  
SONT DES FAMILLES  
MONOPARENTALES

**33 %**  
DES ACQUÉREURS  
ONT DES ENFANTS

**23 %**  
DES ACCÉDANTS  
N'ONT AUCUN APPORT  
PERSONNEL



### ACTIVITÉ



|        |                           |
|--------|---------------------------|
| ■ 80 % | Salariés du secteur privé |
| ■ 6 %  | Fonctionnaires            |
| ■ 1 %  | Indépendants              |
| ■ 13 % | Retraités                 |

### ÂGE



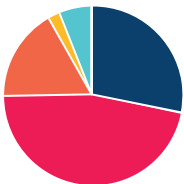
|        |             |
|--------|-------------|
| ■ 46 % | < 35 ans    |
| ■ 20 % | 35 à 44 ans |
| ■ 14 % | 45 à 54 ans |
| ■ 8 %  | 55 à 65 ans |
| ■ 12 % | > 65 ans    |

### SITUATION RÉSIDENTIELLE



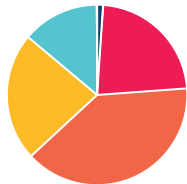
|        |                           |
|--------|---------------------------|
| ■ 15 % | Hébergé                   |
| ■ 13 % | Locataire HLM             |
| ■ 3 %  | Locataire Espacil Habitat |
| ■ 52 % | Locataire parc privé      |
| ■ 17 % | Propriétaire              |

### REVENU ANNUEL



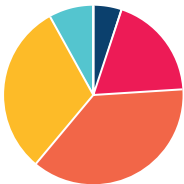
|        |            |
|--------|------------|
| ■ 28 % | < 15 k€    |
| ■ 43 % | 15 à 24 k€ |
| ■ 21 % | 25 à 34 k€ |
| ■ 7 %  | 35 à 45 k€ |
| ■ 1 %  | > 45 k€    |

### TYPLOGIE



|        |    |
|--------|----|
| ■ 1 %  | T1 |
| ■ 22 % | T2 |
| ■ 40 % | T3 |
| ■ 22 % | T4 |
| ■ 15 % | T5 |

### PRIX DE VENTE



|        |              |
|--------|--------------|
| ■ 5 %  | < 100 k€     |
| ■ 17 % | 100 à 150 k€ |
| ■ 39 % | 151 à 200 k€ |
| ■ 31 % | 201 à 250 k€ |
| ■ 8 %  | > 250 k€     |

### Des coûts maîtrisés

L'ensemble de ces données chiffrées associées à notre stratégie marketing favorisent la mise en œuvre d'une information ciblée, adaptée aux besoins de nos publics. Cette approche analytique a permis, sur les quatre dernières années, de **diviser par deux nos dépenses en communication.**

LAURENCE, 1 000<sup>ÈME</sup> COOPÉRATRICE ESPACIL ACCESSION

“ TÉMOIGNAGE

Originaire de Nantes, Laurence a choisi de s'installer à Elven dans le Morbihan, en octobre 2019, une commune qu'elle apprécie particulièrement. Grâce à Espacil Accession, elle a découvert qu'elle pouvait devenir propriétaire d'un logement. Elle s'est engagée dans le programme Ty Anna et a acheté un appartement T3.

« J'étais en recherche active d'un bien et j'ai découvert sur internet, l'annonce d'un projet porté par Espacil Accession. J'ai tout de suite appelé et ai été mise en relation avec une conseillère commerciale, qui m'a donné toutes les informations que je souhaitais, m'a transmis les plans, la plaquette de présentation et m'a recommandé Action Logement pour monter le dossier de financement. Tout cela m'a permis de mettre le pied à l'étrier.

J'ai vite compris tout l'intérêt que j'avais à être accompagnée par Espacil Accession pour bénéficier des conditions adaptées à mes revenus. Je suis en effet limitée en budget. Tout a matché, c'était génial ! J'ai vraiment été surprise de la rapidité des réponses. Quand on n'y connaît rien, ce n'est pas simple de s'y retrouver ! L'équipe a pris le temps de tout m'expliquer, de valider ou non les différentes options... Jusqu'au plan de cuisine ! Aujourd'hui, tout est bien ficelé.

Actuellement, je vis dans une maison en location. J'ai choisi un T3 pour bénéficier de deux chambres ou d'un bureau pour le télétravail et d'une pièce de vie agréable avec un balcon-terrasse. Cette petite ouverture sur l'extérieur est super.

Au premier trimestre 2023, je pourrai entrer chez moi. En signant le contrat, j'ai souscrit une part sociale dans la coopérative, je suis de ce fait, partie prenante pouvant, éventuellement, participer à l'assemblée générale. C'est un fonctionnement que je découvre et qui permet d'être plus responsable en tant que propriétaire. »



“ J'ai réalisé qu'il m'était possible de devenir propriétaire ”



Scannez ce QR code pour regarder la vidéo de présentation.

LE PROGRAMME TY ANNA À ELVEN



Architecte : Richard Faure

À proximité immédiate du centre-bourg d'Elven (56) et à seulement 20 minutes de Vannes, la résidence « Ty Anna » bénéficie d'un emplacement de choix, proche des commerces, services et équipements.

**Le projet permettra à 14 familles de devenir propriétaires** en toute sécurité grâce à l'accession coopérative. Le bâtiment s'élève dans un style architectural composé de façades blanches agrémentées de motifs géométriques. Il est entouré d'un cheminement piéton paysagé, avec un jeu d'escaliers permettant de passer d'un niveau à l'autre. Les appartements sont étudiés pour apporter un maximum de fonctionnalités à leurs occupants et une qualité de prestations certifiée par la norme NF Habitat.

1 170

ASSOCIÉS COOPÉRATEURS

2018 323

2019 538

2020 885

2021 1 170

## MAINTENIR UNE OFFRE ADAPTÉE (SUITE)

### ESPACIL, PARTENAIRE HISTORIQUE DE CHÂTEAUGIRON (35)



Yves Renault, maire  
de Châteaugiron



#### “ TÉMOIGNAGE

##### Présentez-nous votre commune

Châteaugiron est située au sud-est de Rennes, cité médiévale homologuée Petite Cité de Caractère® de Bretagne, qui compte aujourd'hui 10 500 habitants. Dixième commune d'Ille-et-Vilaine par sa taille, elle est aujourd'hui en pleine évolution accueillant 2,3% de nouveaux habitants chaque année. Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, les communes de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin-du-Pavail se sont rassemblées pour former la Commune nouvelle de Châteaugiron. Nous couvrons donc désormais une superficie de 2 300 hectares alors qu'à l'origine, Châteaugiron, toute petite commune, ne s'étendait que sur 52 hectares.

##### Espacil vient de réaliser sur votre commune une Maison Helena, avec 23 logements pour les seniors, et la résidence Ker Braz avec 40 appartements en location-accession. Que pensez-vous de ces deux réalisations ?

Elles répondent à une préoccupation qui est la nôtre à savoir, la réalisation de logements sociaux puisque nous sommes un peu déficitaires. Ces bâtiments sont accueillants et conformes à ce que nous attendions sur le plan esthétique. J'ai eu l'occasion de visiter un appartement de la résidence Ker Braz qui offre la possibilité aux résidents

d'en devenir propriétaires. Je trouve cette solution tout à fait intéressante. La Maison Helena répond aussi bien sûr, au besoin d'accueillir une population un peu plus âgée mais « en pleine forme » qui souhaite rester chez elle, non loin des services du centre-ville, sur des loyers très modérés.

##### Parlez-nous du partenariat avec Espacil, initié en 1986

C'est un partenariat très positif. De très nombreux logements ont été construits et de manière régulière. Espacil gère aujourd'hui 135 logements locatifs sociaux. Depuis 2012, 86 maisons et appartements en location-accession ont été livrés. C'est une présence constante que nous apprécions et un partenariat sur lequel nous pouvons compter.

##### Quelles sont vos projets à venir ?

Nous sommes en train de créer une seconde ZAC de 940 logements au sud de la commune. Il y aura forcément des évolutions dans l'avenir, de nouveaux besoins auxquels nous devons faire face avec cette contrainte qui est celle du PLH et aussi celle imposée par la nouvelle loi Climat et résilience dont il faudra tenir compte pour les années à venir.

Claire, 27 ans



#### “ TÉMOIGNAGE

##### Claire vient d'emménager au sein de la résidence Ker Braz à Châteaugiron, un programme neuf réalisé par Espacil Accession.

« Originaire de Châteaugiron, j'avais à cœur d'y rester. En février 2019, j'ai eu connaissance de ce projet. Il m'a beaucoup plu et je me suis lancée, accompagnée par mon conseiller commercial. J'ai reçu une présentation du programme avec un plan et des illustrations 3D. Grâce au Prêt Social Location-Accession (PSLA), j'ai pu acquérir un logement neuf à des prix inférieurs à ceux du marché et bénéficier d'une exonération de taxes foncières pendant 15 ans. **Je ne pensais pas pouvoir devenir propriétaire si jeune.**

La résidence est bien située, proche du centre-ville et à 15 minutes de mon lieu de travail. Le suivi de chantier s'est bien déroulé. L'équipe du service construction est à l'écoute des clients. Sur « MyEspacil », je pouvais suivre l'avancement des travaux qui se sont achevés en avril 2021. J'ai pu accéder, six mois plus tôt, à mon appartement, un type 3 avec deux chambres, au dernier étage. De mon balcon de 6 m<sup>2</sup> je peux admirer de beaux couchers de soleil ! »



## SÉCURISER ET FINANCER LE PROJET D'ACQUISITION



a renforcé en 2021 son soutien à l'accession à la propriété dans le neuf, en accompagnant les salariés des entreprises par **un service gratuit de conseil en financement**, en rendant plus attractif son **prêt Accession, porté à 40 000 € au taux de 0,5 %**, et en créant la prime Accession, une subvention de 10 000 € dédiée aux primo-accédants.

Parce qu'un achat immobilier est un engagement à long terme, soumis aux aléas de la vie, Espacil Accession met en œuvre toutes les garanties des coopératives d'HLM, nécessaires à la sécurisation du projet après acquisition.



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

**Téo et Julie**  
propriétaires grâce  
à la location-accession



### “ TÉMOIGNAGE

**Téo et Julie, 25 et 24 ans, ont acheté une maison en location-accession sur le programme «Villas Flora» à Chevaigné (35), réalisé par Espacil Accession.**

« Jusqu'à présent, nous étions locataires d'un appartement de type T3, de 70 m<sup>2</sup>, dans le centre de Rennes. En juin 2021, une personne d'Espacil que nous connaissions, nous a informés d'un désistement sur la liste d'attente du programme « Villas Flora » de Chevaigné. La résidence venait d'être livrée.

*Il fallait donc rapidement saisir l'opportunité.*

Nous avons été séduits par le projet et nous n'avons pas tardé à signer pour acheter en location-accession. Grâce à l'accompagnement d'un conseiller en financement, nous avons bénéficié du prêt à taux 0 et d'aides auprès d'Action logement, un prêt de 40 000 € à 0,5 %, une subvention de 10 000 €. L'intérêt est que, pour un loyer, un peu majoré, nous devenons au final, propriétaires de notre logement. Il suffit de lever l'option au terme des six mois de

location obligatoires. Les choses sont allées très vite puisque nous avons emménagé en décembre 2021 dans une maison de type T5 avec jardin. Nous sommes vraiment heureux, le logement est très appréciable. L'accompagnement a vraiment été top ! La conseillère commerciale, nous a très bien accompagnés et conseillés, de la commercialisation jusqu'à la livraison. Le maître d'œuvre s'est rendu très disponible au moment de la remise des clés. Un accompagnement vraiment très professionnel. »

## DEVENIR PROPRIÉTAIRE DANS L'ANCIEN GRÂCE À LA VENTE SOCIALE

### “ TÉMOIGNAGE

**D'abord locataire d'Espacil Habitat, Mourad, 50 ans, devient propriétaire à Torcé (35).**

« J'ai d'abord été locataire d'un appartement avec deux pièces, géré par Espacil Habitat. Je travaillais dans la restauration mais avec la crise sanitaire, je me suis retrouvé en chômage partiel. J'ai démissionné et ai été embauché à La Poste à Rennes. J'ai souhaité alors devenir propriétaire et j'ai cherché une maison. Espacil m'a bien accompagné et m'a proposé une petite maison à Torcé, à une dizaine de kilomètres de Vitré. C'est un peu loin de mon travail car je dois faire 80 kilomètres chaque jour mais la maison me plaisait bien. J'ai signé en mai 2021 après avoir fait un emprunt à la banque pour compléter mon apport personnel. La maison a été construite il y a une trentaine d'années et je vais devoir faire quelques travaux pour mieux l'isoler. Mais j'ai de l'espace, deux grandes pièces, un grand salon et un beau jardin de 500 m<sup>2</sup>. La mairie a aménagé un petit espace pour que je puisse entrer directement ma voiture dans le garage. Je suis direct dans mon salon ! C'est un beau petit pavillon rien que pour moi où je suis bien. Jamais je n'ai eu de souci avec Espacil ! Ce sont des gens toujours à l'écoute. »

L'équipe vente sociale  
d'Espacil Habitat.



DES VALEURS AFFIRMÉES POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX  
DES POLITIQUES DE L'HABITAT ET AUX ÉVOLUTIONS DES  
BESOINS EN LOGEMENT

DIVERSITÉ

ENGAGEMENT

TERRITOIRES  
ET PROXIMITÉ

SOLIDARITÉ

SAVOIR-FAIRE

CRÉATIVITÉ

DÉPASSEMENT



Convention du personnel d'Espacil le 30 novembre 2021 au Couvent des Jacobins à Rennes.







# Espacil<sup>AL</sup>

Groupe ActionLogement

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

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



Titulaire du droit d'usage des marques :

