

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



Espacil 

Groupe ActionLogement

En 2024, nous sommes restés fixés sur nos priorités : respecter nos engagements pour soutenir la construction de logements. Cette année, alors que la crise de la construction se faisait plus forte, les équipes d'Espacil ont mis en chantier 1 255 nouveaux logements - en locatif social, intermédiaire et en accession - et développé plus de 1 861 solutions logements, tout en maintenant nos engagements en faveur de la réhabilitation et de l'entretien de notre parc. Ce sont ainsi plus de 200 M€ qui impactent positivement l'emploi et l'économie locale, concrétisant notre engagement en faveur du développement, de l'attractivité et de la résilience de nos territoires.

Et lorsque nous vendons un logement HLM, ce n'est pas pour nous désengager. C'est pour permettre à un locataire de devenir propriétaire, pour faire naître une nouvelle étape de vie, et pour réinvestir dans d'autres projets, pour de nouveaux parcours.

Une année où, ensemble, malgré les défis, nous avons continué à faire ce que nous savons faire de mieux : loger les parcours de vie.

Parce qu'un logement, c'est bien plus qu'un toit. C'est, pour les uns, un premier pas vers l'autonomie, pour les autres, un refuge, un lieu de transmission, un espace de liens et de rêves. Derrière chaque livraison, chaque remise de clé, il y a une histoire. C'est cela qui donne tout son sens à nos métiers.

Répondre aux besoins d'aujourd'hui, anticiper ceux de demain

Notre société évolue. Les attentes changent, les équilibres familiaux, économiques et territoriaux aussi.

Chez Espacil, nous sommes attentifs aux besoins de tous nos clients, qu'ils soient locataires, accédants et partenaires collectivités, entreprises, fournisseurs, nous les écoutons, nous les accompagnons, et nous tentons d'apporter des réponses adaptées à chacune et chacun.

- Engagés depuis plus de 35 ans en faveur du logement des jeunes, en 2024, nous avons lancé et livré les premiers programmes « article 109 » à Redon. Moins de 18 mois, c'est le temps qui aura été nécessaire pour concrétiser ce projet grâce à un procédé constructif efficient et à la mobilisation de tous les acteurs de la chaîne. Des logements accessibles et fonctionnels pour permettre à chacun de démarrer dans la vie, sans compromis entre mobilité, emploi et qualité de vie.
- Pour les salariés, les familles, nous avons construit du logement social, du logement intermédiaire, et proposé des solutions d'accession à la propriété à prix maîtrisés près de leurs emplois, souvent là où l'offre est rare, pour faciliter l'accès et le maintien dans l'emploi et favoriser les équilibres de vie.
- Pour les personnes âgées, nous avons poursuivi le développement des Maisons Helena ou encore des résidences dédiées aux seniors : des résidences en cœur de ville, à taille humaine, chaleureuses, adaptées aux nouveaux besoins de ce public, des résidences ouvertes sur la ville et sur les autres générations.

La proximité comme boussole

Rien de tout cela ne serait possible sans l'engagement quotidien de nos 400 collaboratrices et collaborateurs. Présents sur le terrain, dans les agences, sur les chantiers, à l'écoute des locataires, des acquéreurs, de nos partenaires, ils incarnent la valeur de proximité que nous défendons depuis toujours.

Ce lien humain est notre force. Il nous permet de comprendre les besoins réels, d'ajuster nos projets, d'interroger nos certitudes et d'adapter notre modèle pour concevoir des logements sobres, utiles et durables.

Et demain ?

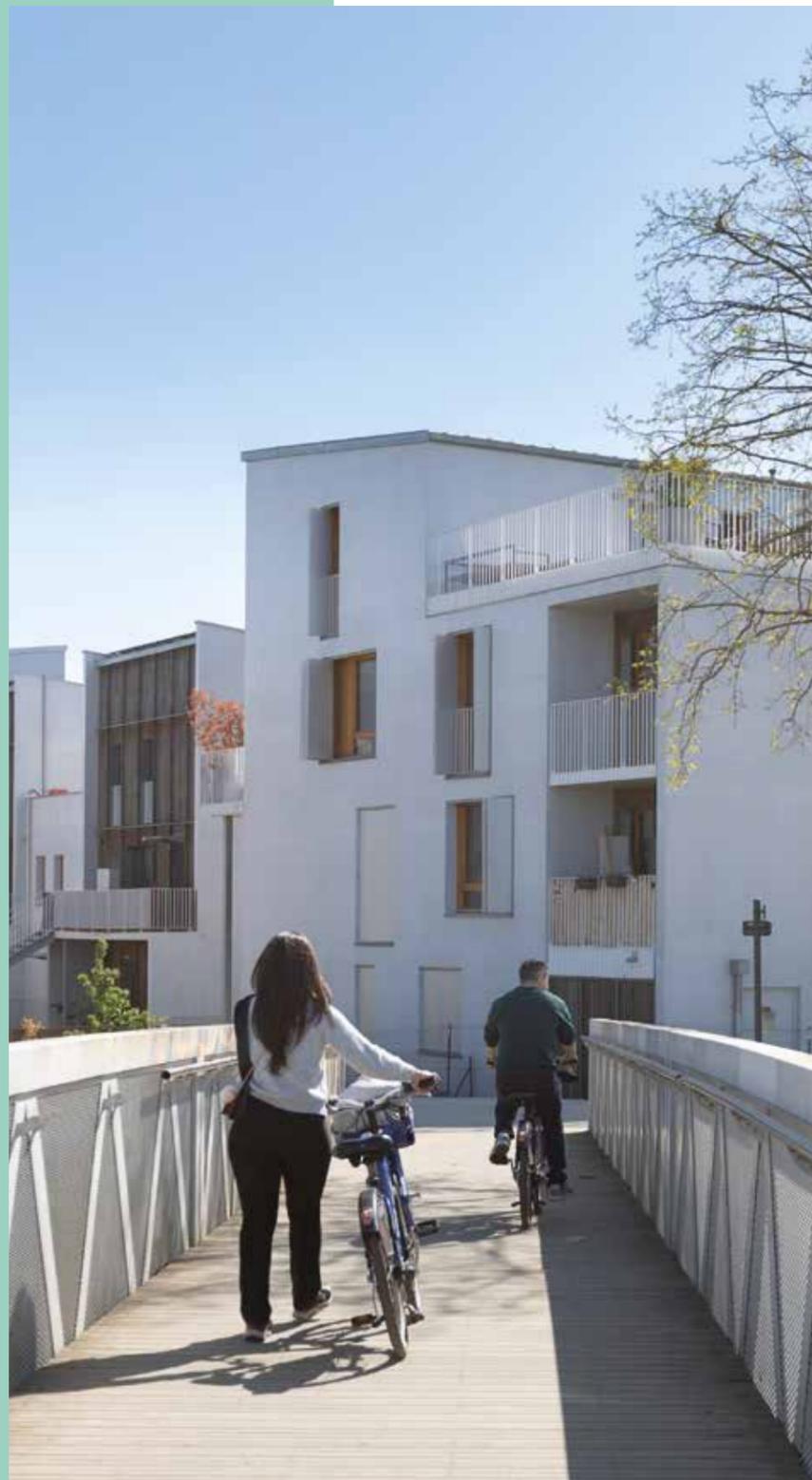
Nous poursuivons le cap qui est le nôtre avec la même énergie, la même exigence, et cette certitude : loger, c'est agir. C'est permettre à chacun de trouver sa place. C'est dessiner des villes, des territoires vivants, attractifs, solidaires.

Philippe Tatar Président d'Espacil Accession

Philippe Belle Président d'Espacil Résidences et d'Espacil Construction

Christian Richard Vice-président d'Espacil Habitat

Julia Lagadec Directrice générale d'Espacil Habitat et d'Espacil Accession



Résidence Agnès Varda :
49 logements locatifs à Rennes
Photo : Marc Josse

LE MOT D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

En 2024, notre engagement est resté total pour relever les défis du logement et de l'emploi, dans un environnement en constante évolution. Face à une crise du logement qui continue de s'intensifier, nous avons renforcé nos actions pour accompagner les salariés et soutenir le développement des territoires, tout en répondant aux défis climatiques et sociaux.

Le contexte économique et social demeure particulièrement contraignant : une inflation persistante, des taux d'intérêt élevés et une raréfaction des financements impactent lourdement le secteur du logement. Dans ce cadre, nos filiales immobilières se sont mobilisées avec détermination pour maintenir un haut niveau de production et de réhabilitation de logements, en ligne avec les besoins des territoires et des bassins d'emploi. En 2024, ce sont plus de 44 000 nouveaux logements abordables qui ont été lancés, confirmant une nouvelle fois notre rôle majeur dans l'effort collectif national.

Un rôle clé pour atténuer la crise du logement

En réponse aux besoins croissants et aux tensions accrues sur les marchés du logement, Action Logement Immobilier a continué de jouer un rôle structurant pour soutenir la filière immobilière. Grâce à la poursuite de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « 30 000 logements pour l'emploi », nos filiales ont permis d'acquérir un volume significatif de logements auprès de la promotion privée, contribuant à garantir la pérennité de la production de logements sociaux et intermédiaires. Cette mobilisation, inédite par son ampleur et son efficacité, illustre notre capacité à agir rapidement et collectivement pour répondre aux enjeux des territoires.

Accélérer la transition énergétique et sociale

En 2024, nous avons amplifié nos efforts pour répondre à l'urgence climatique et améliorer le cadre de vie des locataires. La rénovation énergétique de notre parc a franchi un cap décisif, avec un volume record d'investissements dédiés à la décarbonation et à l'amélioration des performances énergétiques de plus de 42 000 logements, en hausse de 6,3 % par rapport à 2023. Ces actions contribuent à réduire significativement nos émissions de gaz à effet de serre.

Par ailleurs, nous avons intensifié le développement de solutions innovantes pour réduire les charges des locataires, tout en favorisant l'accès à des logements durables et abordables. La construction bas-carbone, la rénovation thermique et la sobriété énergétique restent au cœur de notre stratégie pour conjuguer transition écologique et maintien du pouvoir d'achat.

Préparer l'avenir face aux défis financiers

L'année 2025 s'ouvre sur un environnement économique toujours instable, marqué par des contraintes financières croissantes pour l'ensemble de la filière. Ces tensions renforcent la nécessité de préserver notre modèle d'économie sociale et solidaire, qui conjugue utilité sociale, performance économique et respect des engagements environnementaux. Nous continuerons de veiller attentivement à la solidité financière de nos filiales, tout en innovant pour répondre aux besoins des salariés et des territoires.

Je tiens à remercier chaleureusement nos gouvernances locales, engagées et bénévoles, nos équipes dirigeantes, ainsi que l'ensemble des collaborateurs du pôle immobilier d'Action Logement. Leur mobilisation, leur expertise et leur résilience permettent à notre Groupe de rester fidèle à sa mission : garantir un logement accessible, durable et adapté aux besoins des salariés, tout en soutenant l'emploi et le dynamisme des territoires.

Frédéric Carré

Président du Conseil d'administration d'Action Logement Immobilier

SOMMAIRE

QUELQUES CHIFFRES

Chiffres clés 2024

2024, une année de fort développement pour soutenir l'attractivité des territoires

TEMPS FORTS 2024

Des temps forts qui ont rythmé 2024

Agir pour le logement abordable au service du développement des territoires

Accompagner tous les parcours de vie

Réinventer l'habitat : entre innovation et réhabilitation

S'engager pour une société attentionnée et solidaire

Au cœur de l'action : une gouvernance mobilisée

Livraisons 2024

5

6

8

10

16

24

30

37

40

CHIFFRES CLÉS 2024

16

inaugurations et poses de premières pierres ont été organisées.



90

actions ont été menées en direction de nos clients locataires, en faveur de la cohésion sociale, de l'insertion professionnelle et de la transition écologique.



437

logements locatifs ont bénéficié d'une réhabilitation menée dans le cadre de notre plan de décarbonation.



1956

à Rennes, rue Guy Ropartz, débutaient les travaux de construction de nos premières résidences locatives. 68 ans plus tard, sur ce même site, Espacil investit son nouveau siège : Odacité.



2024, UNE ANNÉE DE FORT DÉVELOPPEMENT POUR SOUTENIR L'ATTRACTIVITÉ DES TERRITOIRES

1 861

solutions logements développées en accession sociale et en locatif social et intermédiaire

1 255

nouveaux logements mis en chantier, dont 1110 en locatif et 145 en accession

27 194

logements locatifs en patrimoine

207 M€

investis contribuant à l'économie locale et à l'emploi (hors coûts de fonctionnement)

43 453

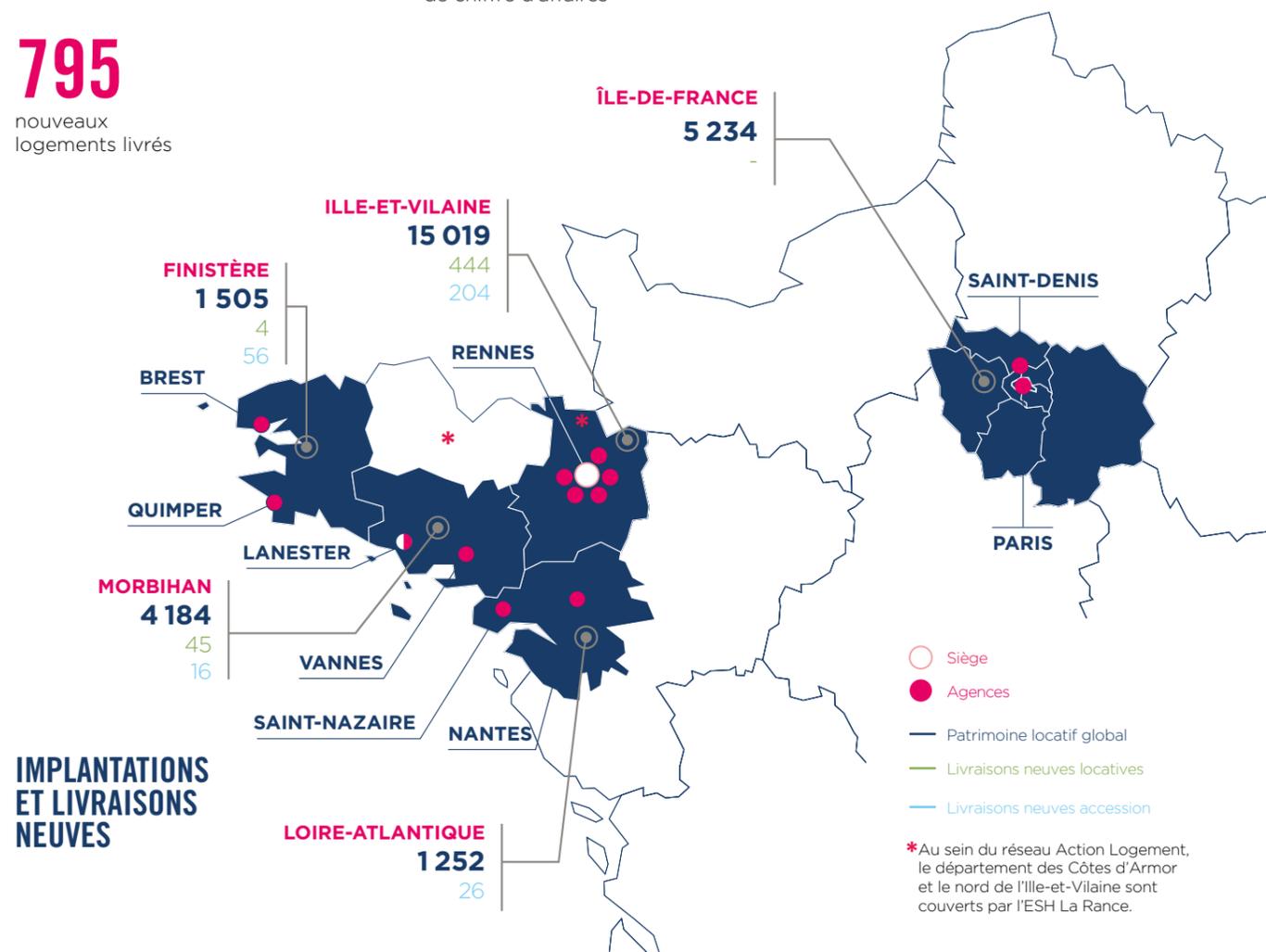
personnes logées dans le parc locatif

200 M€

de chiffre d'affaires

795

nouveaux logements livrés



ACTIVITÉ LOCATIVE

294

communes partenaires, dont Guignen (35) et Erdeven (56), auprès desquelles Espacil s'est nouvellement engagée.

Développement

1 031

agréments locatifs obtenus en Bretagne dont 24 en zone ANRU



493

logements livrés



Exploitation

27 194

logements en patrimoine*



4 669

attributions



53 %

des nouveaux locataires du parc familial sont salariés du secteur privé



881

ordres de service pour des travaux de réhabilitation

* Gestion directe : 63 % de logements familiaux, 29 % de logements pour jeunes
Gestion déléguée en structure gérée par un tiers : 8 %

ACTIVITÉ ACCESSION

ACCESSION NEUVE

Accession neuve

186

logements réservés



Mise en commercialisation

155

nouveaux logements commercialisés



Livraisons

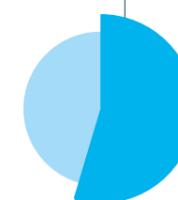
302

logements livrés



66 %

des acquéreurs sont salariés du secteur privé



ACCESSION DANS L'ANCIEN

31

logements du parc locatif vendus aux particuliers dont 3 en Bail réel solidaire (BRS)

58%

des acquéreurs proviennent du parc social

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2024

JANVIER

PLACE DES MARCHÉS

Espacil propose un nouveau rendez-vous à ses partenaires : un temps fort stratégique pour partager **les ambitions du groupe** et développer une commande publique plus responsable et dynamique au service des territoires.



MAI

INAUGURATION DU PROJET MIXTE LA PÉROUSE / L'ASTROLABE À AURAY

À Auray, Espacil a inauguré un projet exemplaire, pensé pour tous les publics, qui illustre la complémentarité des solutions portées par le groupe. Il réunit la résidence L'Astrolabe (16 appartements en location-accession) et la Pension de famille La Pérouse (21 logements destinés à des personnes en grande précarité).



Scannez ce QR Code et découvrez le projet en vidéo.



NOVEMBRE

UN NOUVEAU CHAPITRE S'OUVRE POUR LE GROUPE ESPACIL

Près de **230 collaborateurs** ont rejoint **Odacité**, notre nouveau siège social au cœur du quartier de Maurepas à Rennes, berceau historique du groupe Espacil. Véritable bâtiment totem, ce lieu s'inscrit dans la dynamique d'un territoire en pleine transformation et affirme les valeurs du groupe : utilité sociale, engagement durable et ancrage territorial au service des habitants.



REGARDS CROISÉS ENTRE DEUX FILIALES DU GROUPE ACTION LOGEMENT

Espacil a accueilli **les équipes de Valloire Habitat** pour une journée d'échanges sur leurs pratiques respectives. Cette rencontre a permis aux deux filiales du groupe Action Logement de partager des réflexions stratégiques autour du Bail réel solidaire, du recyclage immobilier et des solutions de logements pour étudiants et seniors autonomes.



16 APPARTEMENTS EN LOCATION-ACCESSION (PSLA)

21 LOGEMENTS DESTINÉS À DES PERSONNES EN GRANDE PRÉCARITÉ

ÉOLIE À GUÉRANDE, OPÉRATIONS REMARQUABLES 2024

Espacil a reçu le **Trophée Performance des opérations remarquables** décerné par la fédération des coopératives d'HLM, pour son programme Éolie à Guérande. Ce projet Low-Tech en accession à la propriété conjugue qualité architecturale, innovation durable et mixité sociale. Conçu avec la SCOP d'architecture PADW, en partenariat avec Coop Logis, Éolie incarne l'engagement des Coop HLM pour un habitat écoresponsable, durable et abordable.

JUIN

7^E ÉDITION DES RENCONTRES NATIONALES DE L'HABITAT PARTICIPATIF À RENNES

Espacil a participé aux Rencontres nationales de l'habitat participatif à Rennes. Cet événement qui a réuni habitant-e-s, élu-e-s, associations et promoteurs a permis d'échanger autour des **nouveaux modes d'habiter collectifs et durables**. L'occasion pour Espacil de présenter nos projets en cours à Brécé et à Rennes, où les futurs habitants participent à la conception et à la gestion de leur lieu de vie.



JUILLET

ESPAÇ'ÎLE, LAURÉAT DU PRIX « TROPHÉE DE LA PROXIMITÉ 2024 »

Lauréat du **Trophée de la Proximité 2024** décerné par la fédération des ESH, le projet Espac'île, initié par Patrice Cojean, illustre l'engagement des équipes de proximité d'Espacil auprès des habitants. Créé en 2017 à Chantepie, il favorise le lien social et la convivialité. Son succès croissant a permis de tisser de nouveaux partenariats avec des acteurs locaux autour d'actions en faveur de l'environnement et de la biodiversité.

DÉCEMBRE

MARS

AGIR POUR LE LOGEMENT ABORDABLE AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

Renouvellement urbain et mixité de population, revitalisation de centres-bourgs, attractivité économique et développement durable: sur l'ensemble de son territoire d'intervention, Espacil apporte des réponses spécifiques aux besoins des collectivités. En construisant et en aménageant des lieux de vie adaptés aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux locaux, Espacil agit pour un habitat abordable et durable. Des zones littorales en tension aux espaces urbains en transformation, chaque projet vise à renforcer les liens entre logement, emploi et qualité de vie, contribuant activement au dynamisme des territoires.

La ville de Bénodet a confié à Espacil l'aménagement du Domaine de Poulpry, une opération de 35 000 m² qui prévoit une mixité résidentielle comprenant :

- 36 terrains à bâtir, livrés en 2021
- 36 logements en accession, livrés en 2024 et 2025
- 25 logements en locatif social, livrés en 2025





AMÉNAGER L'ESPACE

À SERVON-SUR-VILAINE, ESPACIL ET LAMOTTE AMÉNAGENT UNE ZAC DE 19 HECTARES

La commune de Servon-sur-Vilaine se prépare à devenir une ville de près de 5000 habitants, d'ici 2030. C'est pourquoi elle s'est engagée, en juin 2021, dans un projet de création d'une ZAC multisite. Pour mener à bien ce projet ambitieux, elle a fait confiance au partenariat entre Espacil et le Groupe Lamotte. Cette association offre une triple compétence : aménageur, promoteur et bailleur social.

Ce projet, d'une surface de près de 19 ha - 15 ha sur le secteur "Champ Marqué" et 3,2 ha en centre-bourg - s'inscrit dans le cadre de l'extension de l'agglomération et du renouvellement du cœur-de-ville, afin de répondre aux enjeux démographiques, économiques et environnementaux à venir. Il prévoit la construction de près de 600 logements collectifs et individuels au cours des 15 prochaines années.

Le projet met l'accent sur le respect de la nature locale : il prévoit notamment **la requalification écologique du ruisseau de La Loire et la création d'espaces verts qualitatifs** au sein du futur quartier ; en outre, il se fixe pour objectif de limiter l'artificialisation des sols.

SERVON-SUR-VILAINE (35)



COOPÉRER EN FAVEUR DE LA MIXITÉ

À NANTES, TROIS FILIALES DU GROUPE ACTION LOGEMENT S'ASSOCIENT POUR CONSTRUIRE 72 LOGEMENTS ABORDABLES

L'opération Bois Nevez, située à Nantes dans un environnement boisé, illustre la complémentarité des filiales du groupe Action Logement : Espacil, Coop Logis et La Nantaise d'Habitations. Ensemble, elles proposent 72 logements en location-accession, accession coopérative et locatif intermédiaire, avec une attention portée à la qualité du cadre de vie et à l'accessibilité. **« Ce projet incarne notre volonté de surmonter les difficultés du temps présent »,** note Thomas Caudron directeur général de Coop Logis et LNH. Pour Philippe Tatar, président d'Espacil Accession, il s'agit de **« défendre un modèle coopératif qui garantit l'accès au logement dans un marché tendu »**. Pensé pour favoriser les liens entre habitants - avec un gîte urbain partagé et un potager commun - Bois Nevez s'inscrit dans un besoin local bien identifié : **« Nous avons vraiment besoin de cette production »**, souligne Thomas Quéro, adjoint à la maire de Nantes. La livraison est prévue fin 2025.

NANTES (44)



ACCOMPAGNER L'INSERTION PROFESSIONNELLE

UNE PREMIÈRE RÉSIDENCE SOCIALE POUR JEUNES À LORIENT

En juillet 2024, les travaux de la résidence Claire Droneau ont débuté à Lorient. Ce programme porte le nom de la fondatrice du premier hospice civil de la ville en 1731.

Première résidence sociale dédiée aux jeunes actifs sur l'agglomération, ce programme s'inscrit pleinement dans la mission d'utilité sociale d'Action Logement : faciliter l'accès au logement pour favoriser l'insertion professionnelle des jeunes.

La résidence comprendra 44 logements, dont 28 destinés aux jeunes actifs (salariés, apprentis et alternants) et 16 réservés à des jeunes de moins de 30 ans, dans le cadre de l'article 109 de la loi ELAN.

La livraison est prévue au 3^e trimestre 2026, et l'offre sera complétée en 2027 par une résidence de 65 logements pour jeunes actifs et étudiants.

LORIENT (56)



1861 SOLUTIONS LOGEMENTS DÉVELOPPÉES EN LOCATIF ET EN ACCESSION DONT

752

En locatif familial

279

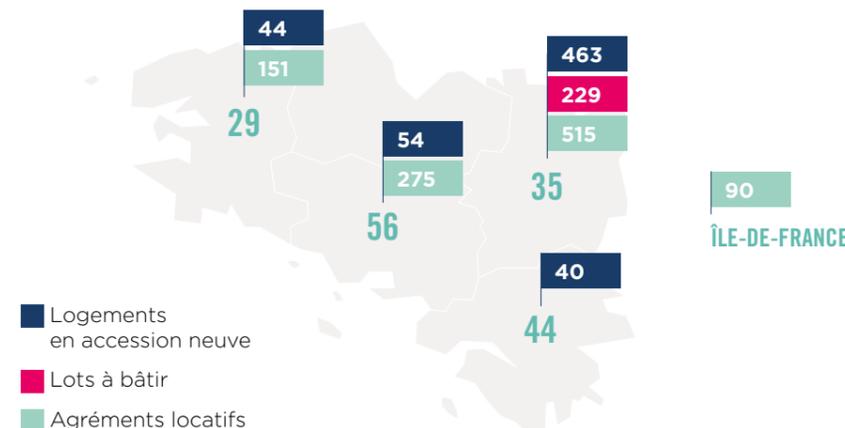
Dédiées aux jeunes

601

En accession neuve à la propriété

229

Lots à bâtir



■ Logements en accession neuve
■ Lots à bâtir
■ Agréments locatifs



« Stergann » à Clohars-Carnoët (29)



BRUZ (35)

RÉPONDRE AUX ENJEUX GÉNÉRATIONNELS

À BRUZ : POSE DE PREMIÈRE PIERRE DE LA MAISON HELENA, UN HABITAT PENSÉ POUR LES SENIORS AUTONOMES

En novembre 2024, la première pierre de la Maison Helena a été posée à Bruz. Pour Hervé Le Cam, conseiller municipal délégué aux personnes âgées, « l'arrivée de la maison Helena apportera une réponse à un manque actuel pour nos anciens à Bruz ». Cette résidence de 30 logements locatifs pour seniors autonomes constitue « une solution entre la maison devenue trop grande ou distante du centre et l'EHPAD ». Située à proximité de la mairie et des commerces, elle proposera un accompagnement par le CCAS ainsi que des animations pour favoriser la vie collective. « Ce projet répond à une vraie attente : vieillir dans un logement confortable, sans être isolé », souligne-t-il. Un habitat pensé pour bien vieillir, tout en restant acteur de sa vie.

FINISTÈRE, MORBIHAN

FAVORISER LE LOGEMENT DES POPULATIONS LOCALES

DÉVELOPPER DES SOLUTIONS DE LOGEMENT ABORDABLE SUR LE LITTORAL : L'ENGAGEMENT D'ESPACIL DANS LE FINISTÈRE ET LE MORBIHAN

Face à la pression foncière croissante et aux tensions sur le littoral breton, Espacil renforce en 2024 son action pour favoriser l'accès à un logement abordable dans les communes touristiques du Finistère et du Morbihan.

Dans le Finistère, le programme « Iroiz » à Crozon illustre cette volonté, avec la commercialisation de 12 appartements en location-accession. À Clohars-Carnoët, la livraison des 46 maisons et appartements en accession du programme « Stergann » s'inscrit dans la redynamisation du centre-bourg et constitue une nouvelle offre de logements en résidence principale. À Bénodet, entre 2021 et 2025, Espacil a proposé 36 terrains à bâtir libres de constructeur, 36 logements en accession à la propriété, ainsi que 25 maisons et appartements en locatif social, qui seront livrés en 2025. Cette nouvelle offre vise à garantir l'accès à un logement abordable dans une commune littorale soumise à une forte pression foncière.

Dans le Morbihan, de nouveaux partenariats ont été noués avec les communes d'Erdeven et du Tour-du-Parc. À Erdeven, la résidence « An Holen », récemment inaugurée, propose 12 logements locatifs, pensés pour les actifs locaux. Ce partenariat se poursuivra avec un projet de 7 maisons individuelles.

Sur la commune du Tour-du-Parc, au cœur de la Presqu'île de Rhuys, 20 logements locatifs sont actuellement en chantier au sein des résidences « Les Jonquilles » et « Fleur de Sel ». Leur mise à disposition est prévue à l'horizon 2026. Cette nouvelle offre vient compléter les 70 logements locatifs et en accession, ainsi que les 7 locaux d'activités livrés en 2022 à Saint-Gildas-de-Rhuys.

Ces projets s'inscrivent dans une stratégie durable : accompagner les parcours résidentiels, soutenir l'emploi local et renforcer l'attractivité des territoires littoraux grâce à une offre de logements adaptée aux besoins des salariés en zone tendue.



« An Holen » à Erdeven (56)

FACILITER LE LOGEMENT DES SALARIÉS

L'EXEMPLE DE VERT MARINE AU CŒUR DU TECHNOPÔLE BREST-IROISE

En 2024, Espacil a livré Vert Marine, un programme de 34 maisons et appartements situé au cœur du Technopôle Brest-Iroise, pôle majeur de l'emploi et de l'innovation dans le Finistère. Ce projet incarne le lien emploi-logement en facilitant l'installation des actifs à proximité de plus de 6 000 emplois.

Porté par Brest Métropole Aménagement, Vert Marine a permis de transformer l'ancien site de la Maison du Technopôle en une offre résidentielle abordable et durable, pensée pour les jeunes actifs et leurs familles. Les logements sont proposés en PSLA à 2 600 €/m² et en accession coopérative à 3 500 €/m², bien en dessous du prix moyen du neuf à Brest (4 250 €/m²).

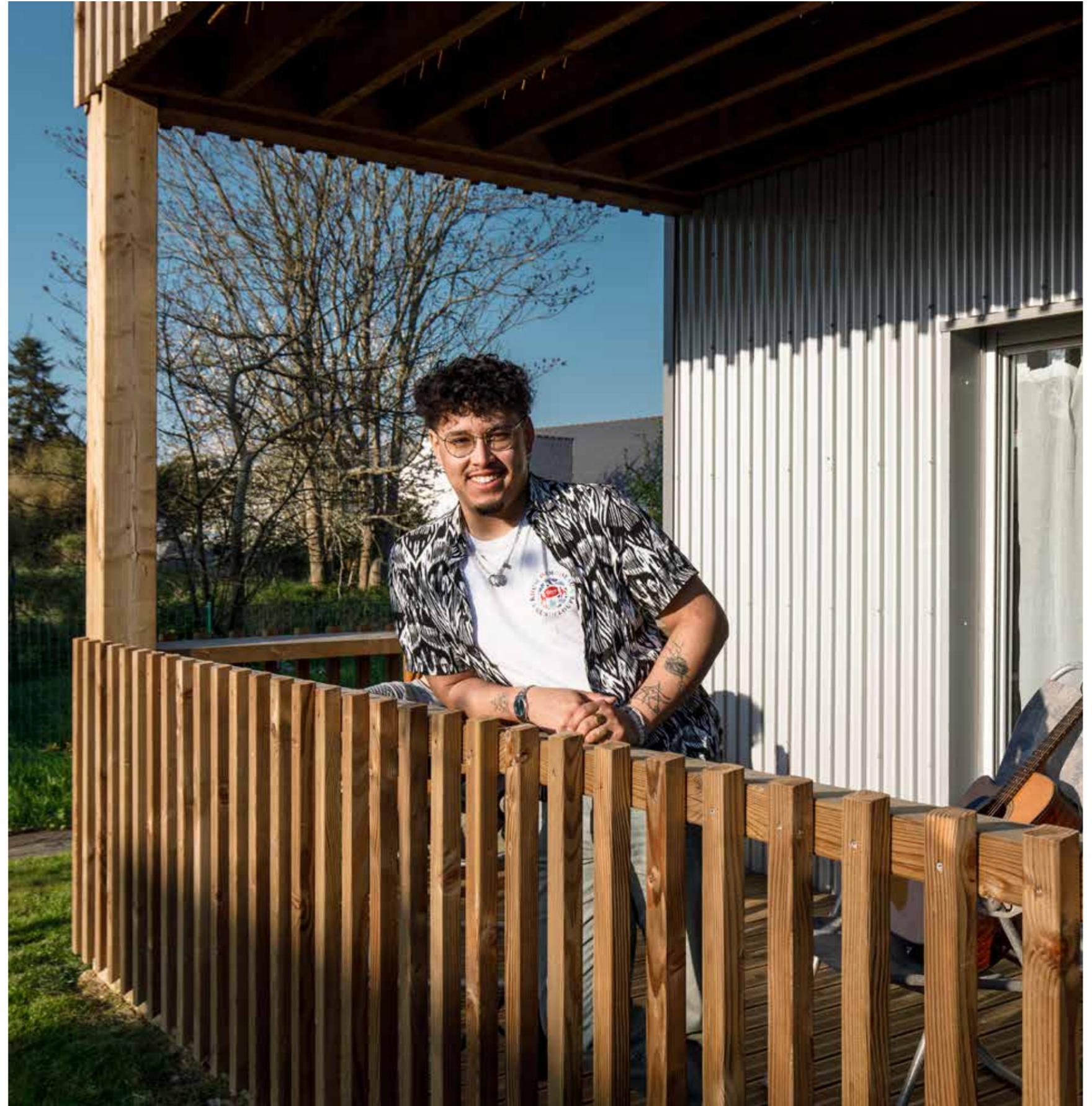
Mis en lumière lors des Rencontres territoriales d'Action Logement, ce programme illustre l'engagement d'Espacil pour un développement équilibré et accessible dans le Finistère, au plus près des besoins du territoire et de ses salariés.

BREST (29)



ACCOMPAGNER TOUS LES PARCOURS DE VIE

Soutenir chaque étape de vie en proposant des solutions d'habitat adaptées, solidaires et évolutives. Parce que chaque parcours est unique, Espacil développe une offre de logements diversifiée, capable d'accompagner les jeunes actifs, les familles, les seniors autonomes ou les plus fragiles. Dispositif d'accèsion anti-spéculatif, pension de famille, colocation, habitat participatif : nous innovons pour proposer des solutions inclusives, accessibles et durables.



LOCATAIRES

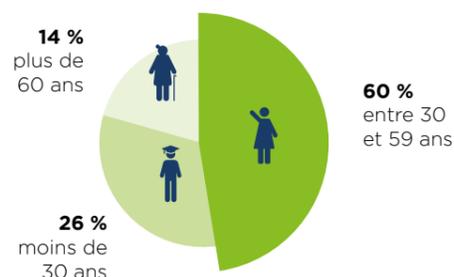
51% des locataires du parc familial
65% de ceux du parc jeunes
bénéficient de l'aide au logement.

45% des locataires du parc familial ont un revenu inférieur ou égal à 40% des plafonds de ressources PLUS, soit :

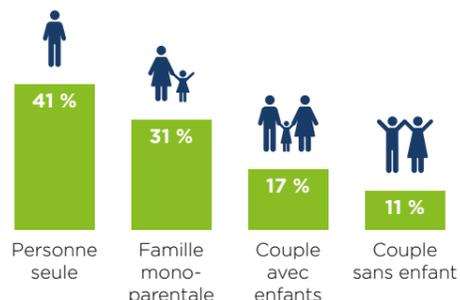
754 € par mois
pour une personne
seule

1 008 € par mois
pour un couple ou
une personne seule
avec un enfant.

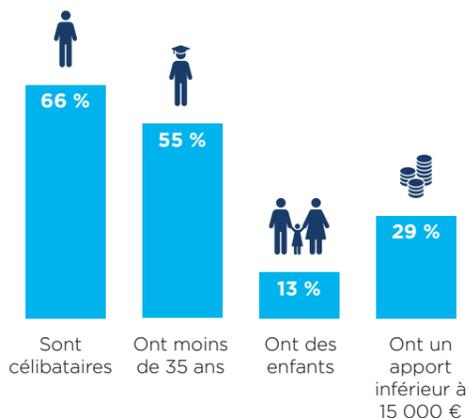
ÂGE DES LOCATAIRES ENTRANTS



PROFIL DES MÉNAGES ENTRANTS



ACQUÉREURS



RENNES (35)

RENNES, LE BLOSNE : UNE RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS ANCRÉE DANS LA TRANSFORMATION DU QUARTIER

Au cœur du Blosne, quartier rennais en pleine transformation, la résidence « Milan Kundera » a ouvert ses portes le 26 août 2024. Ce programme s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain soutenue par le NPNRU. Cette résidence de 110 logements, de 17 à 43 m² pour les colocations, accueille **étudiants, apprentis et alternants**. 50 logements sont réservés par **Action Logement** pour loger apprentis, alternants et étudiants salariés. Pensée pour le quotidien des étudiants, la résidence offre des espaces partagés : salle de travail, terrasse et laverie. Elle complète l'offre existante de 205 logements pour étudiants livrés en 2023 dans les résidences « Rose Dieng » et « Violette Verdy ».

7 883 logements pour jeunes
au sein de 66 résidences



RIANTEC (56)

À RIANTEC : UN ENGAGEMENT CONCRET POUR ACCOMPAGNER TOUS LES PARCOURS DE VIE

Le 10 juin 2024 à Rianteq, Espacil a lancé les travaux d'un programme mixte composé d'une résidence de 31 logements locatifs sociaux et d'une pension de famille de 20 logements.

Destinée à des personnes en grande précarité, la future pension de famille « Jeanne Barret » offrira des logements individuels fonctionnels, associés à des espaces partagés et la présence d'une équipe de professionnels pour **permettre aux personnes les plus isolées de reprendre pied** à travers une vie sociale, culturelle et citoyenne.

Acteur de référence du dispositif pension de famille dans le Morbihan, Espacil s'appuie sur l'expérience réussie des pensions « Le Bougainville » à Lanester et « La Pérouse » à Auray pour déployer **cette troisième structure**. Ce nouveau lieu de vie est pensé comme un tremplin pour des personnes isolées, favorisant l'autonomie tout en assurant un cadre sécurisant.

Grâce au soutien de Lorient Agglomération et du Fonds d'Innovation d'Action Logement, la résidence « Jeanne Barret » intégrera également un **logement hippocampe**, une solution développée par Espacil, offrant aux parents solos un espace nuit supplémentaire de 5 m² pour accueillir leurs enfants dans de bonnes conditions.

Plus qu'un toit, une pension de famille offre un nouveau départ : un lieu de vie stable, un accompagnement quotidien et un lien social essentiel pour se reconstruire.

DES SOLUTIONS INNOVANTES POUR UNE SOCIÉTÉ EN MUTATION

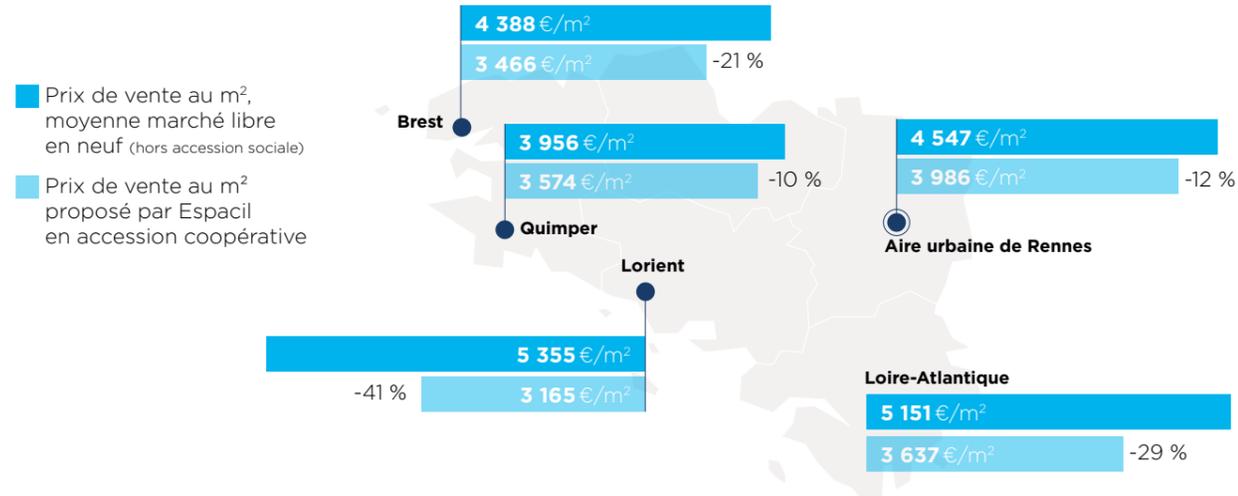
Face à l'évolution des besoins en logement, marquée par la recherche de lien social et de solidarité, Espacil développe des solutions innovantes intégrant les nouveaux modes d'habiter. **Habitat participatif, coliving, colocation** : autant de formules favorisant la mixité sociale et l'engagement citoyen. Espacil répond aux grands enjeux sociétaux en initiant des projets participatifs à Brécé et Rennes. Sur l'ensemble de ses territoires d'intervention, notre groupe gère également 700 chambres réparties dans 60 colocations pour étudiants.



Résidence « Katherine Johnson » à Rezé (44), 110 logements pour étudiants et jeunes actifs dont 6 logements en colocation

Parce que les besoins en logement évoluent avec le temps, Espacil propose des solutions d'accèsion à la propriété abordables et sécurisées. En Bretagne et en Loire-Atlantique, nous développons des programmes en location-accession, en Bail réel solidaire et en accession coopérative, afin de permettre au plus grand nombre de devenir propriétaire de leur logement.

UNE ACCESSION PLUS ABORDABLE QUE LE MARCHÉ LIBRE



CESSON-SÉVIGNÉ (35)

En 2024, Espacil a livré 53 logements locatifs et en accession à Cesson-Sévigné, parmi lesquels 26 logements pour seniors au sein d'une maison Helena, et 16 appartements en Bail réel solidaire au sein du programme « Casablanca ». Cette résidence, certifiée NF Habitat HQE™, allie confort et performance énergétique, tout en proposant des prix nettement inférieurs à ceux du marché.

« Grâce au BRS, je suis devenue propriétaire à Cesson-Sévigné. »

J'étais locataire à Cesson-Sévigné depuis plusieurs années quand j'ai découvert le programme « Casablanca » d'Espacil. D'emblée, j'ai été séduite : proche du collège de mon fils, de son club de foot, et bien situé dans la métropole rennaise. Le Bail réel solidaire m'a permis d'acheter sans payer le terrain, avec un remboursement adapté à mes revenus. Je travaille à Rennes, et j'ai pu monter mon dossier avec l'aide de ma conseillère commerciale. On est super bien, avec en plus une terrasse de 18 m² et un petit jardin de 70 m². L'environnement est top ! C'est vert partout, des jardins, des parcs. C'est génial !

Maud
Propriétaire d'un T3 dans la résidence « Casablanca » à Cesson-Sévigné



« Nous sommes très satisfaits de cette acquisition, l'appartement est lumineux, bien isolé, confortable, bien situé dans Rennes. »

Étudiante à Rennes, j'ai loué un appartement avec Espacil. J'ai rencontré mon mari et nous sommes restés vivre dans cet appartement qui nous convenait puisque nous y avons vécu pendant... 13 ans ! En 2023, nous avons découvert le programme « Odacité ». Comme il s'agissait d'Espacil, c'était pour nous plutôt bon signe !

Nous avons bénéficié des conseils et de l'accompagnement de Margaux Ruel, conseillère commerciale. Tout était clair et fluide. Nous avons bénéficié du prêt à taux zéro et de la TVA à 5,5 %. Dans notre parcours, c'était une suite logique et nous sommes vraiment très heureux.

Marie et Maxime
Propriétaires d'un T3 dans la résidence « Odacité » à Rennes

RENNES (35)

EN 2024, ESPACIL A PROPOSÉ 155 NOUVEAUX LOGEMENTS EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

62

logements en accession coopérative

54

logements en bail réel solidaire (BRS)

39

logements en location-accession (PSLA)

LA VENTE SOCIALE, UN LEVIER AU SERVICE DU PARCOURS RÉSIDENTIEL ET DU DÉVELOPPEMENT PATRIMONIAL

La vente sociale permet la cession d'une partie du patrimoine locatif à des ménages sous plafonds de ressources. Elle offre à l'acquéreur un accès sécurisé à la propriété à un prix d'achat **jusqu'à 20 % inférieur au prix du marché**. Pour le bailleur, elle constitue un levier de financement au service de sa stratégie patrimoniale et de développement.

« Je n'imaginais pas devenir un jour propriétaire ! »

J'étais locataire près de Rennes et je souhaitais devenir propriétaire. J'ai été séduite par une offre d'Espacil à Mouazé : une petite maison avec jardin, sans vis-à-vis, proche de mon travail. Le 23 juillet 2024, je signais l'acte de vente. Grâce à un prêt à taux zéro et à l'accompagnement du service Vente HLM, j'ai pu concrétiser ce projet, seule avec mes deux enfants. Plusieurs fois découragée, je n'imaginais pas y arriver. Aujourd'hui, je suis indépendante, mes enfants jouent en sécurité dans un jardin, dans une commune agréable. Je peux vous assurer qu'aujourd'hui, je parle autour de moi des bailleurs sociaux et de ce qu'ils nous offrent comme possibilités.

Vanessa, 36 ans, propriétaire à Mouazé (35)



SARAH VOUS EXPLIQUE LA VENTE SOCIALE EN 2 MINUTES



« Envolée... la solitude ! »

Après des parcours de vie différents, Monique (84 ans) et Dominique (67 ans) ont trouvé un nouveau souffle dans les Maisons Helena.

«Envolée... la solitude !» confie Monique, installée à Cesson-Sévigné après des années de solitude. Elle apprécie un cadre chaleureux, des voisins, des animations et «la salle de convivialité, un vrai lieu de vie». Dominique, résidente à Noyal-Châtillon-sur-Seiche, partage ce sentiment : **« Ce n'est pas une maison de retraite. Chacun est autonome, libre de ses choix. »** Entre services rendus, promenades, cinéma et échanges, elle décrit une ambiance empreinte de «bienveillance». Toutes deux soulignent le rôle essentiel du lien social dans leur bien-être. «Aujourd'hui, je suis comblée et satisfaite», résume Monique. «Ici, on vieillit bien», conclut Dominique.

Dominique

Résidente de la Maison Helena de Noyal-Châtillon-sur-Seiche



UN NOUVEAU LIEU DE VIE POUR BIEN VIEILLIR À MAEN ROCH

Livrée en juillet 2024 à Maen Roch, cette nouvelle Maison Helena propose 22 appartements locatifs adaptés aux seniors autonomes. Pensée pour favoriser le lien social et le maintien à domicile, la résidence intègre des espaces communs conviviaux ainsi que des aménagements facilitant le quotidien (douche à l'italienne, larges circulations, accès extérieur). Les résidents sont accompagnés par une coordinatrice de vie sociale du CCAS, dans le cadre de la politique de la ville en faveur des personnes âgées. Cet accompagnement vise à renforcer la convivialité, la solidarité et à prévenir l'isolement. La résidence bénéficie de la certification NF Habitat HQE™, qui garantit confort, qualité d'usage et performance énergétique.

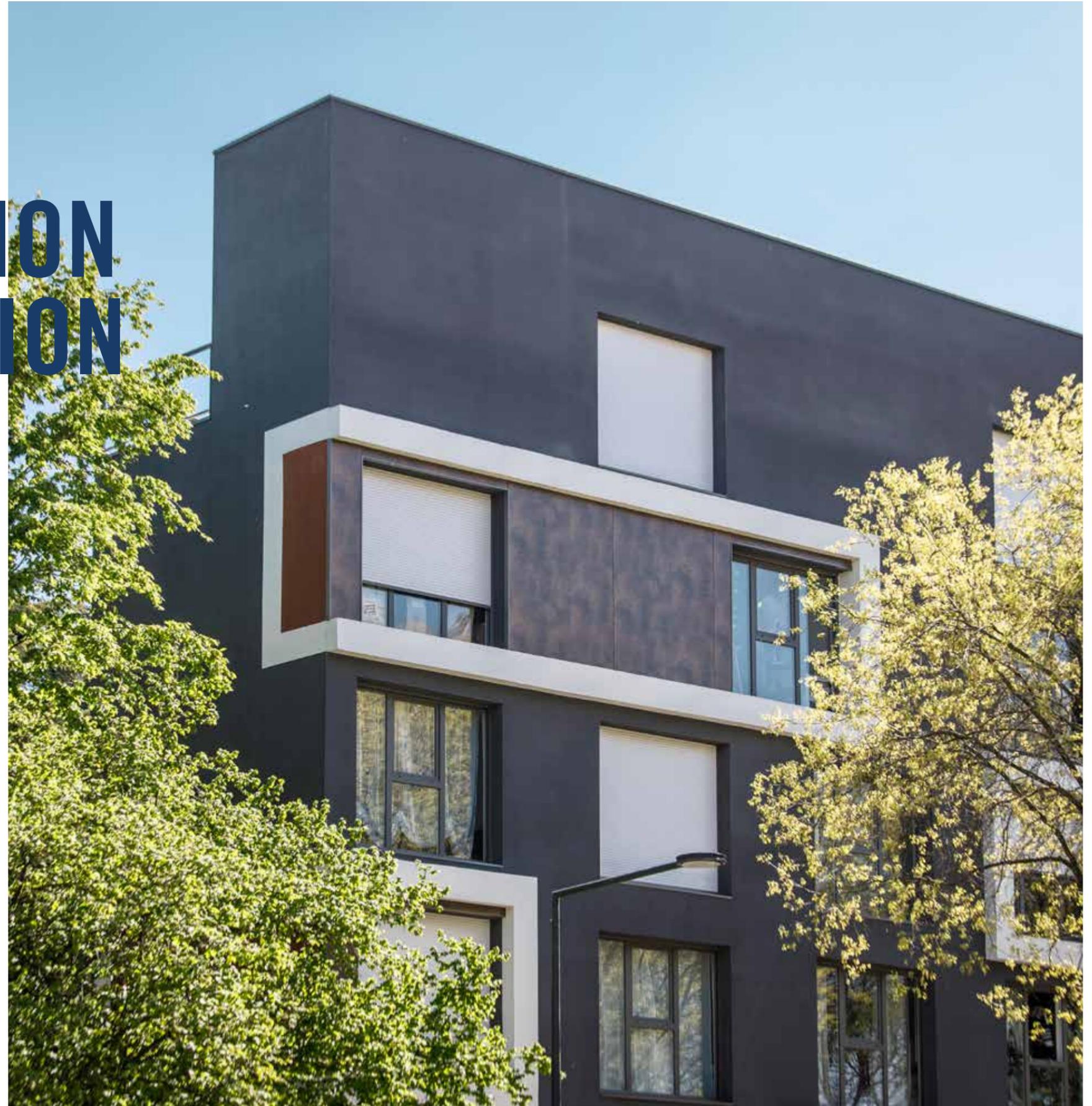


1588

logements adaptés
au vieillissement et au handicap
en gestion directe

RÉINVENTER L'HABITAT : ENTRE INNOVATION ET RÉHABILITATION

Face aux défis climatiques et sociaux, Espacil s'engage pour un habitat plus sobre, plus vertueux et plus respectueux du vivant. En associant innovation technologique, démarche bas carbone, préservation de la biodiversité et valorisation du bâti existant, nous construisons les conditions d'un habitat responsable, ancré dans son environnement.





REDON (35)

LIVRAISON DU PROGRAMME MODUL'R À REDON : UNE RÉPONSE INNOVANTE AUX BESOINS DES JEUNES ACTIFS

Espacil a livré à Redon le programme Modul'R, un ensemble de 24 logements T1 modulaires en bois, dédié aux jeunes de moins de 30 ans. Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'article 109 de la loi ELAN et de la mission d'utilité sociale d'Action Logement de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi des jeunes actifs.

Lauréat du Fonds d'Innovation d'Action Logement, Modul'R illustre **une approche constructive à la fois écologique, rapide et locale**. Conçus et préfabriqués hors site par le Groupe Legendre à Bourgbarré (35), ces modules en bois 3D sont ensuite assemblés sur place, réduisant ainsi les nuisances liées à la construction et les délais du chantier à seulement 10 mois. Ce procédé constructif limite aussi le gaspillage de matériaux, participant aux engagements en faveur de la décarbonation.

À RENNES, UN PROGRAMME MIXTE ALLIANT INNOVATION BAS CARBONE ET CADRE DE VIE VÉGÉTALISÉ

À Rennes, au cœur de l'écoquartier La Courrouze, le programme Prado Grande illustre une approche novatrice du logement bas carbone. Composé de 42 appartements et 4 maisons en accession coopérative et en Bail réel solidaire (BRS 1 et BRS 3) et 25 appartements locatifs sociaux, Prado Grande conjugue performance énergétique et qualité de vie. **Labellisé NF Habitat HQE™ niveau "Excellent" 9 étoiles et Bâtiment Biosourcé niveau 3**, le projet intègre des matériaux durables comme la paille, la chaux, la bauge ou le bois. Le réemploi d'éléments (radiateurs, lavabos) issus de la déconstruction de résidences locatives, renforce sa démarche écoresponsable. Prado Grande s'impose comme un modèle de construction sobre et durable, pensé pour un habitat plus vertueux et accessible.



RENNES (35)



À l'occasion du 84^e Congrès HLM qui s'est tenu du 24 au 26 septembre 2024 à Montpellier, Espacil a confirmé son action partenariale.

DEUX PARTENARIATS INNOVANTS POUR SOUTENIR LES ENJEUX DE SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE ET DE MAÎTRISE DES CHARGES

Depuis trois ans, **Voltais** équipe notre parc breton d'un thermostat connecté et gratuit, relié aux appareils de chauffage électrique. Ce dispositif permet aux locataires de suivre et piloter leur consommation, d'améliorer leur confort et de réduire leurs factures. Au total, 300 tonnes de CO₂ ont été économisées, soit l'équivalent de 1,5 million de kilomètres en voiture thermique.

Espacil et **Elax Energie** ont officialisé un partenariat pour équiper 600 logements d'un thermostat intelligent intégré au chauffe-eau. Cette technologie permet jusqu'à 25 % d'économie sur la consommation d'eau chaude, soit environ 65 € par an, et une réduction d'émission de gaz à effet de serre de 23 kg de CO₂ par logement. Il s'adapte aux habitudes de consommation en permettant un réglage manuel et un déclenchement en heures creuses.

Ces solutions concrètes permettent à Espacil de :

- réduire le risque de précarité énergétique,
- améliorer la performance énergétique du parc locatif,
- expérimenter des technologies durables et innovantes.

**EN 2024
100 % DES
LOGEMENTS LIVRÉS
EN MAÎTRISE
D'OUVRAGE DIRECTE
SONT CERTIFIÉS**

DONT
• 80 % DES LOGEMENTS
CERTIFIÉS



• 20 % DES LOGEMENTS
CERTIFIÉS



• 100 % DE NOS
CHANTIERS RÉALISÉS
EN DÉMARCHE
« FAIBLES NUISANCES »

BIEN VIVRE PARTOUT EN BRETAGNE

À Paimpont, la résidence Merzhin concrétise le premier partenariat entre Espacil et la commune. Ce programme de 10 maisons locatives, répondant à des **normes environnementales exigeantes**, est soutenu par la Région à hauteur de 135 000 €, dans le cadre du dispositif « Bien vivre partout en Bretagne ». Cette aide accompagne, sur la période 2023-2025, les projets visant à **améliorer les conditions de vie des Breton-nes**, dans les domaines de la transition écologique du logement et l'accès aux services de proximité.





437

logements réhabilités

34 M€

investis pour le gros
entretien et les travaux
d'amélioration

« La cavale blanche » à Brest

SOLIDARITÉ ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : UNIS-CITÉ ET ESPACIL S'ASSOCIENT POUR ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES



RENNES (315)

En 2024, Espacil a initié un partenariat avec l'association Unis-Cité pour mener auprès des locataires des actions de sensibilisation à la transition énergétique et les accompagner dans la maîtrise de leurs consommations. Pour cela, des jeunes en service civique, formés à la transition énergétique, se rendent auprès des habitants pour dialoguer, conseiller, créer du lien.

Guy, 82 ans, habitant à Villejean, a adopté ces gestes au quotidien : « J'ai changé toutes mes ampoules, je coupe les

multiprises la nuit, je mets ma box en veille... mis bout à bout, ça compte. La conception du bâtiment est de qualité et il est bien entretenu, car je n'ai jamais eu de grosses factures d'énergie. Malgré tout, la hausse des prix de l'énergie nous oblige à être attentifs à nos consommations. »

Ces visites ont confirmé un besoin d'échange plus large. « **On loge des personnes, parfois vulnérables. Ce dispositif permet de renforcer la proximité, de sortir des personnes de l'isolement** », souligne Oury Diallo, chargé de projets proximité chez Espacil. « En cas de situation préoccupante, les jeunes nous alertent, on mobilise alors les médiateurs ou les services sociaux. »

Ce lien humain, Oury Diallo en fait une priorité : « J'ai l'habitude de dire que j'apporte du sourire aux locataires. » Pour lui, un habitant qui se sent bien « **entretient mieux son immeuble, reste plus longtemps** ». En 2025, le projet est étendu aux quartiers de Beauregard et du Blossne, avec près de 1 400 logements concernés.

BREST, LORIENT, NOYAL-SUR-VILAINE

TRANSFORMER L'EXISTANT POUR UN HABITAT DURABLE

En 2024, Espacil a poursuivi son engagement en faveur de la transition énergétique à travers plusieurs opérations de réhabilitation. Trois résidences, à Brest, Lorient et Noyal-sur-Vilaine ont fait l'objet de transformations majeures visant à améliorer le confort des locataires, réduire les charges et limiter l'empreinte environnementale.

À Brest, la résidence « La Cavale Blanche » a vu sa performance énergétique **passer d'une étiquette D à C** grâce à une meilleure isolation et à la rénovation intérieure. Pour les habitants, cela représente jusqu'à 57 € d'économies mensuelles sur les charges.

« **La VMC a été remplacée, l'isolation thermique refaite par l'extérieur, la toiture isolée et des panneaux photovoltaïques ont été posés** »

À mon arrivée il y a huit ans, le bruit était parfois gênant. Depuis les travaux, on n'entend plus rien ! La VMC a été remplacée, l'isolation thermique refaite par l'extérieur, la toiture isolée et des panneaux photovoltaïques ont été posés. Les panneaux d'isolation sur la façade apportent une nouvelle esthétique à l'immeuble, tout comme les travaux d'embellissement du hall d'entrée. Autre point positif de cette rénovation : les économies sur mes charges de chauffage et d'eau chaude !

Hélène, 56 ans, locataire de la résidence du pré à Noyal-sur-Vilaine.

À Lorient, la résidence « Les Terrasses de l'Atlantique » a fait l'objet d'une réhabilitation innovante : une **isolation par l'extérieur en laine de bois** - une première pour Espacil - et l'embellissement de la façade par des brises vues dorés évoquant l'histoire locale. Les rénovations intérieures, notamment le changement des chaudières, ont permis une baisse des consommations d'énergie de 31 % pour les résidents.

Enfin, à Noyal-sur-Vilaine, « la résidence du pré », construite en 1970, ambitionne désormais l'étiquette B. Le chantier, **mené en site occupé**, a mobilisé des techniques avancées : isolation thermique et phonique, panneaux photovoltaïques (27 800 kWh / an / bâtiment) et VMC hygro-réglable performante. Le succès de cette transformation repose sur une coordination rigoureuse et une communication continue avec les locataires.



« Cette réhabilitation marque un véritable bond en avant en termes de confort et de performance énergétique », résume Jean-Christophe Degoutte, technicien patrimoine réhabilitation chez Espacil.



« **J'ai l'habitude de dire que j'apporte du sourire aux locataires.** »

Oury Diallo
Chargé de projets
proximité chez Espacil



S'ENGAGER POUR UNE SOCIÉTÉ ATTENTIONNÉE ET SOLIDAIRE

Confiance, engagement, qualité de vie au travail : l'attention commence en interne. Chez Espacil, la culture de l'attention rayonne auprès de nos clients et de nos équipes. En 2024, plusieurs chantiers majeurs ont structuré une nouvelle dynamique interne. Nouveaux outils, nouvelles directions, nouveaux temps collectifs... autant de leviers pour accompagner les collaborateurs, renforcer leur engagement, et offrir à chacun un cadre de travail stimulant.



Animations, musique, jeux et partage étaient au rendez-vous sur la promenade Odette Dupuigaudeau lors de l'après-midi festif organisé le 18 juillet 2024 dans le cadre de "Cet été à Rennes", avec plus de 200 habitants réunis autour d'activités pour petits et grands.



UNE ORGANISATION EN MOUVEMENT

L'année 2024 a vu la création de plusieurs directions stratégiques, telles que la Direction juridique et le déploiement de la nouvelle Direction du développement, de la maîtrise d'ouvrage et des ventes. Ces évolutions structurent les expertises internes et permettent de mieux accompagner les projets des territoires et de nos clients.

MANAG'LAB : REPENSER LES PRATIQUES MANAGÉRIALES

Initié en 2024, le Manag'Lab est un espace d'expérimentation dédié aux pratiques de management.

Objectif : développer une culture managériale à l'écoute, agile, collaborative, au service du collectif et de la performance durable. Ce laboratoire constitue une réponse concrète aux enjeux d'adaptation auxquels les entreprises font face.



UNE CONVENTION QUI FÉDÈRE ET PROJETTE

En juin 2024, Espacil a rassemblé l'ensemble de ses équipes au Roazhon Park, autour d'une convention annuelle placée sous le signe de la cohésion. Des tables rondes thématiques ont permis d'échanger sur l'accession sociale, la rénovation du parc ou encore les attentes des clients. Moment fort : la construction collective d'un pont symbolique pour faire passer la flamme olympique, un geste simple mais puissant pour illustrer la force du collectif.



CONVIVALITÉ, SPORT, MOBILITÉ... LA QVCT AU CŒUR DE LA VIE DE L'ENTREPRISE

Chez Espacil, la qualité de vie prend tout son sens à travers des temps forts fédérateurs : moments gourmands en agence, olympiades ou ateliers sur les mobilités durables. Autant d'occasions de renforcer le collectif, encourager le bien-être et accompagner le changement.

FÉVRIER 2024

Un moment chaleureux et gourmand partagé entre les agences locatives d'Île-de-France. Une pause conviviale organisée dans le cadre de la QVCT pour favoriser la bonne humeur et renforcer les liens entre collègues.



409

collaborateurs et collaboratrices

66 % Femmes **34 %** Hommes

JUIN 2024

Les équipes d'Espacil ont brillamment relevé les défis des Olympiades 2024 ! Pétanque, palets, moly, badminton et basket ont rythmé cette journée conviviale organisée par l'association sportive et le comité QVCT.



4,43 %

de la masse salariale consacrée à la formation continue

MARS 2024

Avant le déménagement vers notre nouveau siège, l'équipe PDE a organisé un temps d'échange sur les mobilités durables. Objectif : découvrir des alternatives à la voiture solo, avec l'appui de partenaires comme la SNCF, la STAR, l'ALEC et l'association EHOP.

ESPACIL, PARTENAIRE DE LA FORMATION DES PROFESSIONNELS DU LOGEMENT SOCIAL

Depuis 2022, Espacil soutient la licence professionnelle « Gestion de l'habitat social et métiers de l'immobilier », en partenariat avec l'Université de Rennes 2, le lycée René-Descartes, l'ARO HLM Bretagne et plusieurs bailleurs. Cinq professionnels d'Espacil ont assuré 70 heures de formation, abordant des sujets concrets. Espacil est également engagé au côté de l'IUT de Rennes dans le cadre du BUT Génie Civil, parcours RAPEB - Réhabilitation et amélioration des performances environnementales des bâtiments. Ces initiatives renforcent la professionnalisation des jeunes et alimentent un vivier de talents au service du logement social dans l'Ouest.



85

alternants et stagiaires accueillis en 2024

UN ENGAGEMENT RECONNU PAR NOS CLIENTS ET NOS ORGANISMES CERTIFICATEURS

Mobilisées pour offrir des logements de qualité et un accompagnement quotidien, nos équipes placent la satisfaction des clients au cœur de leurs priorités. Les résultats de notre enquête qualité en témoignent.



91%

de nos locataires d'un logement locatif **familial** satisfaits*



95%

de nos locataires d'un logement locatif pour **jeune** satisfaits



89%

de nos acquéreurs d'un logement **neuf** satisfaits



100%

de nos acquéreurs d'un logement **ancien** satisfaits

* Moyenne nationale: 85 % hors QPV, 70 % en QPV (données ANCOLS 2024).

REGARDS CROISÉS À MILAN KUNDERA : UNE ATTENTION AU QUOTIDIEN

Saliou, locataire, et Maxence, gestionnaire de la résidence, témoignent d'un lieu pensé avec bienveillance, ancré dans le quartier rennais du Blosne.

Saliou, étudiant en 3^e année de licence de physique, se sent rapidement chez lui au sein de la résidence.

« L'installation s'est super bien passée. Maxence m'a beaucoup aidé, même pour les démarches administratives », confie-t-il. Installé dans un T1 de 17 m², il apprécie la qualité du logement : « Il est spacieux, tout est neuf. »

L'ambiance au sein de la résidence est un vrai plus : « Il y a une très bonne ambiance. On a même un groupe WhatsApp entre résidents, pour discuter, prévenir s'il y a du bruit ou alerter si besoin. » La sécurité joue également un rôle essentiel dans son bien-être : « Il faut un badge pour entrer deux fois, donc on se sent en sécurité. »

De son côté, Maxence, gestionnaire de la résidence depuis mai 2024, souligne l'importance de l'accompagnement au quotidien : « Ils savent qu'ils peuvent venir me voir facilement s'il y a quoi que ce soit. »

Pour lui, ce rôle va bien au-delà de la gestion quotidienne : « Ce que j'aime ici, c'est la diversité... accompagner les locataires depuis leur entrée jusqu'à leur vie dans le logement. »

Il conclut : « Mes missions m'offrent un cadre qui a du sens, au contact d'un public jeune ».



AGIR POUR L'INCLUSION SOCIALE ET L'AUTONOMIE RÉSIDENTIELLE

Espacil accompagne les publics éloignés de l'emploi ou du logement à travers des actions ciblées, concrètes et ancrées dans les territoires. En 2024, l'engagement social du groupe s'est exprimé à travers des partenariats éducatifs, des initiatives locales en faveur de l'insertion, et un accompagnement renforcé auprès des jeunes dans des contextes locatifs tendus. Autant de manières d'exprimer une attention durable, à la croisée des parcours professionnels et résidentiels.



BLOSN'UP : RECRÉER DE L'EMPLOI AU CŒUR DU QUARTIER

À Rennes, Espacil soutient Blosn'Up, une entreprise à but d'emploi (EBE) issue du programme **Territoires Zéro Chômeur de Longue Durée**. Un local situé au pied des résidences Espacil du Blosne a été mis à disposition pour héberger un comptoir de services de proximité : petits déménagements, laverie, reprographie, location d'équipements...

Ce lieu, géré par et pour les habitants, permet à des personnes durablement éloignées de l'emploi de retrouver une activité via des CDI à temps choisi, adaptés à leurs contraintes.



APPRENDRE À GÉRER SON QUOTIDIEN POUR GAGNER EN AUTONOMIE

À Nantes, Espacil a co-organisé un atelier pédagogique dans la résidence Persée avec l'association **Cap'Atelier**. Objectif : aider de jeunes actifs à mieux comprendre les documents administratifs liés au logement. Cette action de médiation sociale s'inscrit dans une logique d'accompagnement résidentiel, essentielle pour permettre à chacun de s'installer durablement dans son logement, en toute autonomie.

ACCOMPAGNER LES PUBLICS EN FRAGILITÉ

Chaque jour, notre pôle social accompagne les locataires dans leur parcours résidentiel, facilite l'accès au logement, soutient les situations complexes et coordonne les relogements, en lien étroit avec les agences locatives et les partenaires associatifs, afin de proposer des solutions adaptées à chaque situation.

CULTIVER LE LIEN : INCLUSION, ENGAGEMENT ET VIE COLLECTIVE

Ensemble, nous jouons sur tous les terrains pour renforcer la cohésion sociale, impliquer nos résidents et collaborateurs, et valoriser les initiatives porteuses de sens.



VILLEJ'EN SPORT : LE TERRAIN COMME ESPACE D'INCLUSION

Depuis plusieurs années, Espacil soutient Villej'en Sport, une association qui rend le sport accessible à tous, notamment dans les quartiers prioritaires. À travers des animations de rue gratuites et encadrées, les jeunes peuvent s'initier à différentes disciplines, renforcer la confiance en soi et rompre l'isolement social. Ces actions prolongent l'engagement d'Espacil pour l'égalité des chances, en créant des moments de cohésion dans l'espace public.



ESPAC'ÎLE : LES HABITANTS AU CŒUR DE LA VIE RÉSIDENTIELLE

Lauréat du Trophée de la Proximité 2024 décerné par l'Union Sociale pour l'Habitat, le projet Espac'île met en lumière la participation des locataires. Événements collectifs, ateliers, gestion partagée des espaces communs : à travers ce dispositif, les résidents deviennent acteurs de leur cadre de vie. Cette reconnaissance souligne l'importance d'une gestion humaine, inventive et collaborative.



MONA FRANCIS, UNE AMBASSADRICE DE VALEURS PARTAGÉES

Espacil accompagne Mona Francis, figure du para-triathlon français, depuis 2018. Médaillée européenne, finaliste aux Jeux Paralympiques de Tokyo et porteuse de la flamme olympique en 2024, elle incarne des valeurs de résilience, d'inclusion, de dépassement de soi. Son engagement personnel, relayé dans les temps forts du groupe, inspire les collaborateurs autant qu'il fédère.

AU CŒUR DE L'ACTION : UNE GOUVERNANCE MOBILISÉE

Engagés aux côtés des équipes, les administratrices et les administrateurs contribuent activement aux grandes orientations stratégiques et participent pleinement à la dynamique de l'entreprise.

Administrateurs des structures Espacil :

Philippe BELLE
Président d'Espacil Résidences
Marius COLOMBO
Ludovic COULOMBEL
Jean-Claude CROCQ
Sophie CUDEL
Adrien DELACROIX
Rachel DENIS-LUCAS

Stéphanie DOYEN
Christelle FLEURY
Franck GABILLARD
Philippe GUILLOU
Delphine HARDY
Frédéric HARDY
Jean-Louis LE MALEFAN,
Vice-président d'Espacil Accession
Cécile MARTIN
Thierry PAPIN

Colette PERRON
Romuald PILET
Elisabeth QUEVAREC
Christian RICHARD,
Vice-président d'Espacil Habitat
Anne-Sophie ROBIN
Daniel SIMONNEAU
Philippe TATARD
Président d'Espacil Accession
Jean-Pierre VAUZANGES



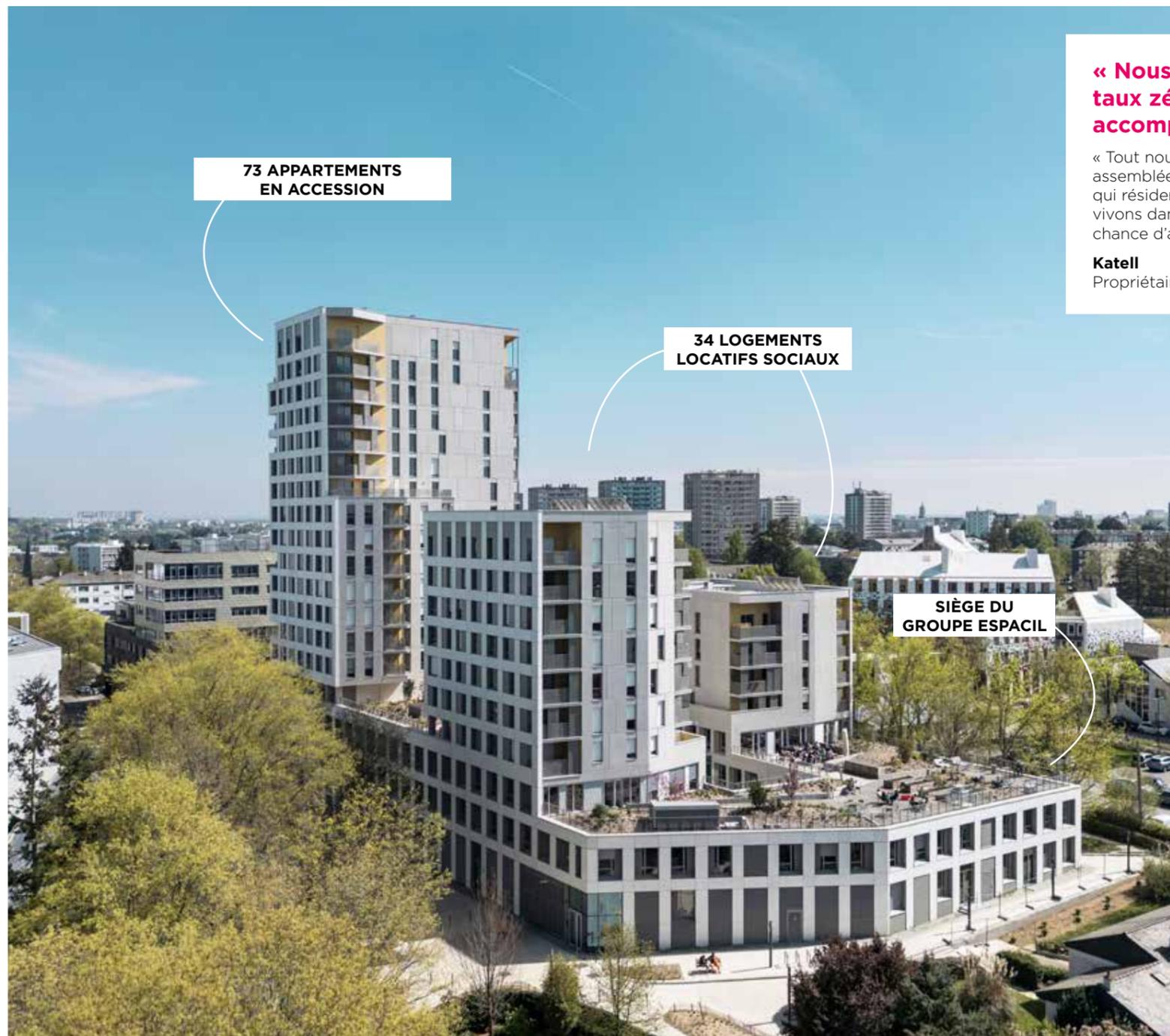
ODACITÉ : UNE RÉALISATION À LA HAUTEUR DE NOS AMBITIONS, INSCRITE AU CŒUR DE L'HISTOIRE DU GROUPE ESPACIL

Après 45 ans passés dans le quartier de la Bellangerais, près de 230 collaborateurs ont rejoint notre nouveau siège social au 20 de la rue Guy Ropartz à Rennes. Ce projet emblématique conjugue retour aux sources, innovation architecturale et engagement durable. Implanté au cœur du quartier Maurepas-Gayeulles, il s'inscrit dans la dynamique d'un territoire en pleine transformation. Imaginé par les équipes Espacil en collaboration avec la SCOP d'architecture forma6, Odacité est à la fois un lieu de vie et de travail.



UN RETOUR SYMBOLIQUE AUX ORIGINES DE NOTRE GROUPE

C'est dans ce quartier rennais que le groupe a livré sa première résidence locative, le Pierrefonds, en 1958, offrant 114 logements. Une seconde résidence, le Trécession, a suivi en février 1960 avec 116 logements, puis la résidence Balleroy en 1962.



« Nous avons bénéficié du prêt à taux zéro et de la TVA à 5,5 % et d'un accompagnement de qualité. »

« Tout nous convient ! Nous avons participé à une première assemblée générale et avons rencontré plein de gens sympas qui résident dans l'immeuble. Depuis décembre 2024, nous vivons dans un logement sain, spacieux et neuf. C'est une vraie chance d'avoir pu acheter à Rennes dans ces conditions. »

Katell
Propriétaire d'un T4 duplex

DES ESPACES DE TRAVAIL DÉDIÉS À LA COLLABORATION ET AU BIEN-ÊTRE

Odacité a été pensé pour encourager la collaboration, la créativité et l'échange. Des salles de réunion modernes, des espaces de coworking et des zones de détente permettent aux équipes de travailler dans des conditions optimales, favorisant productivité et bien-être au quotidien.

DES LOGEMENTS POUR TOUS, PENSÉS POUR DEMAIN

Odacité apporte une réponse concrète à des enjeux contemporains : proposer une offre résidentielle diversifiée, abordable et durable, tout en participant activement à la transformation urbaine.

73 appartements en accession

- 37 en accession abordable (TVA 5,5 %) ;
- 18 en accession coopérative ;
- 18 logements éligibles au dispositif Pinel.

34 logements locatifs sociaux (PLS)

- Double exposition ;
- Terrasses partagées ;
- Espaces communs conviviaux.

ODACITÉ RESPECTE LES STANDARDS LES PLUS ÉLEVÉS EN MATIÈRE D'ÉCOCONSTRUCTION

LOGEMENTS

- Certification NF Habitat HQE™, avec des performances thermiques minimales RT2012 -10 % ;
- Label E+C- (Énergie 2 / Carbone 1).

BUREAUX

- Certification CERTIVEA HQE niveau excellent ;
- Label Effinergie+ ;
- Des espaces de travail optimisés et certifiés WELL (lumière naturelle, qualité de l'air, confort acoustique).

LIVRAISONS 2024



LES VILLAS DE POULPRY

Bénodet

Architecte:
Agence Archivolto
10 maisons en location-
accession

VERT MARINE

Brest

Architecte:
Picture Architecte
34 maisons et
appartements en
location-accession et
accession coopérative



STERGANN

Clohars-Carnoët

Architecte:
Richard FAURE Architecte
46 maisons et appartements
en location-accession et
accession coopérative

ONDINE
Guipavas

Architectes :
Collectif Architectes
25 appartements en location-
accession



LÉLIA
Noyal-sur-Vilaine

Architecte :
AAGROUP
3 maisons en location-accession



**RÉSIDENCE
DES AJONCS**
Plogonnec

4 logements locatifs

CASABLANCA
Cesson-Sévigné

Architecte :
Meignan Engasser Peraud
16 logements en bail réel
solidaire





COULEUR CAFÉ

Le Rheu

Architectes:
Sébastien Guille des
Buttes et BNR Clénet
Brosset Architectes
37 logements en
location-accession et
accession coopérative



L'AVENTIN

Cesson-Sévigné

Architecte:
GOLHEN ARCHITECTES
ASSOCIES
6 logements locatifs

KAOLIN

Vezein-Le-Coquet

Architecte:
Agence A/LTA
27 appartements en
accession coopérative et
accession abordable



LES TERRASSES DU BOURG

Brécé

Architecte:
Claire GALLAIS
Architectures
10 logements locatifs



LE PALATIN

Cesson-Sévigné

Architecte:
GOLHEN ARCHITECTES
ASSOCIES
5 logements locatifs



RÉSIDENCE LES FORGES

Argentré-du-Plessis

Architecte:
Briand RENAULT
3 maisons locatives



CARRÉ ADAGIO

Châteaugiron

Architecte:
ATELIER L2
7 logements locatifs

**MAISON HELENA**

Cesson-Sévigné

Architecte:
CLUB Architecture
26 appartements locatifs
pour seniors

**VILLA GWENOLA**

Liffré

Architecte:
Gwénola GICQUEL
4 maisons locatives

**NEW GEN**

Rennes

Architecte:
AGENCE CLAIRE LEFORT
12 logements locatifs destinés aux
jeunes de moins de 30 ans (article
109 Loi Elan)

**DOMAINE DU GUÉ**

Servon-sur-Vilaine

Architecte:
SONJ Architecture
15 logements locatifs

**LES ROSAS**

Guignen

5 maisons locatives



MAISON HELENA

Maen Roch

Architecte:
TRICOT Architecture
29 appartements
locatifs pour seniors



GREENVIL

Rennes

Architecte:
KOUTEV Architecture
10 logements locatifs



MODUL'R

Redon

Architecte:
TETRARC
24 logements locatifs destinés
aux jeunes de moins de 30 ans
(article 109 Loi Elan)



TERRA ROSSA

Chartres-de-Bretagne

Architecte:
Agence Architecte UNITE
17 appartements locatifs dont
3 destinés aux jeunes de moins
de 30 ans (article 109 Loi Elan)



MILAN KUNDERA

Rennes

Architecte:
Martin Duplantier
110 logements locatifs
pour étudiants



CALYPSO

Gévezé

Architecte:
Pablo PALOMINO Architecte
26 logements locatifs





LES SALINS

Le Rheu

Architecte:
RHIZOME Architecture
18 logements locatifs



POLLEN

Le Rheu

Architecte:
MARIAN RUBIO
ARCHITECTE
11 logements locatifs



LES POMMIERS

Plélan-le-Grand

Architecte:
ATELIER DU CANAL
13 logements locatifs



ZAC DU BOCAGE

Saint-Meen-le-Grand

Architecte:
KABANE ARCHITECTURE
10 maisons locatives



AGNÈS VARDA

Rennes

Architecte:
MAURER ET GILBERT ARCHITECTES
49 logements locatifs



L'ORÉE DES HALLES

Savenay

Architecte:
ASA Gimbert
20 appartements en accession coopérative
commercialisés par Espacil,
6 appartements en location-accession commercialisés
par Coop Logis, 21 studios en VEFA à La Nantaise
d'Habitations et gérée par l'association Adelis.

ROZ AVEL

Crac'h

Architecte:
Lorand Guillou
Architectes
27 logements en
location-accession
et accession
coopérative



AN HOLEN

Erdeven

Architecte:
LORAND GUILLOU Architectes
12 logements locatifs

Espacil

Groupe ActionLogement

20 rue Guy Ropartz
CS 54221
35042 Rennes cedex

Tél: 02 99 27 20 00

www.espacil.com



ActionLogement 
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

 les
entreprises
sociales
pour
l'habitat

 les
COOP'
HLM

Titulaire du droit d'usage des marques :

