

DOSSIER DE PRESSE

Odacité, nouveau siège d’Espacil :

Un retour aux sources dans le quartier Maurepas-Gayeulles



Edito / Julia LAGADEC, Directrice générale d’Espacil

“Odacité incarne notre ambition collective : construire des lieux de vie durables, ouverts et ancrés dans les territoires. À Maurepas-Gayeulles, nous signons un retour aux sources plein de sens, dans un quartier qui a vu naître notre histoire. Ce nouveau siège, ouvert, performant et inspirant, est aussi le reflet de nos valeurs humaines et sociales.”

Un retour symbolique aux origines d’Espacil, au coeur du quartier Maurepas-Gayeulles

Avec le projet Odacité, Espacil réaffirme son ancrage historique dans le quartier Maurepas-Gayeulles, à Rennes, berceau de son engagement en faveur du logement social. C’est ici, en 1958, que le groupe a livré sa toute première résidence locative, Le Pierrefonds (114 logements), marquant le début d’un engagement en faveur du logement abordable et du développement des territoires. Suivront les résidences Trécession en 1960 (116 logements) et Balleroy en 1962, consolidant l’attachement d’Espacil à ce quartier emblématique.

Près de 70 ans plus tard, Espacil choisit ce même quartier, pour y implanter son nouveau siège social, au cœur d’un territoire en pleine transformation. Ce choix symbolique s’inscrit dans une dynamique plus large de renouvellement urbain initiée par la Ville et la Métropole dans le cadre du NPNRU qui poursuit plusieurs axes stratégiques comme l’amélioration de l’espace public, la diversification de l’offre résidentielle, le développement de nouvelles centralités autour des infrastructures de transport, comme le métro ou le pôle d’échange intermodal.

L’installation dans ce quartier en mutation reflète l’engagement et la volonté d’Espacil d’œuvrer, aux côtés de Territoires, au renouvellement et à l’aménagement du territoire urbain, en créant un lieu de vie et de travail à haute valeur sociale, environnementale et architecturale. **Aujourd’hui, l’agence locative Rennes Nord d’Espacil, implantée sur ce même secteur, gère un patrimoine de plus de 4 100 logements.** Ce nouvel emplacement, porteur de sens, reflète l’ambition renouvelée du groupe Espacil au service des habitants et du territoire.



Odacité : quand un siège social allie travail, logement et vie de quartier

Avec Odacité, Espacil ouvre donc un nouveau chapitre de son histoire. Après 45 ans passés dans le quartier de la Bellangerais, près de 230 collaborateurs ont rejoint le nouveau siège social du groupe au 20 de la rue Guy Ropartz à Rennes.

Imaginé par les équipes d’Espacil en collaboration avec la SCOP d’architecture Forma6, Odacité incarne une nouvelle façon de penser les espaces urbains. À la fois lieu de vie et de travail, le projet s’articule autour d’un socle commun regroupant le siège d’Espacil, surmonté de trois émergences distinctes.

L’ensemble se déploie sur 17 niveaux, affirmant une silhouette audacieuse et fonctionnelle au cœur de la ville. Bien plus qu’un siège social, Odacité est un projet mixte ancré dans son quartier, réunissant logements, bureaux et commerces de proximité. L’ensemble comprend :

- Le nouveau siège du groupe Espacil (soit 6 000 m² de bureaux accueillant 250 collaborateurs)
- L’agence locative Rennes Nord d’Espacil Habitat qui gère un patrimoine locatif de 4 168 logements
- 107 logements (73 en accession, 34 en locatif social)

Un siège social ouvert et innovant

Les nouveaux bureaux d’Espacil ont été conçus pour offrir des conditions de travail optimales aux collaborateurs, dans un esprit d’ouverture et de sobriété. Avec 6 000 m² de bureaux répartis sur 3 niveaux autour d’un patio central, les espaces d’Odacité sont pensés pour favoriser la collaboration, la convivialité et l’innovation, dans un environnement de travail dynamique.

Accompagné par le cabinet Korus, spécialiste de l’aménagement des environnements de travail, Espacil a engagé une démarche de co-conception interne en cinq phases, allant de l’audit des besoins à la livraison. Le siège respecte les standards de la certification CERTIVEA HQE (niveau excellent) et intègre les préconisations de la démarche WELL (qualité de l’air, lumière, confort acoustique).

Une offre résidentielle adaptée à tous les parcours de vie

Conçu pour répondre à la diversité des parcours résidentiels, le projet Odacité propose une offre complète de 107 logements, pensée comme une réponse concrète aux enjeux contemporains : proposer une offre résidentielle diversifiée, abordable et durable, tout en participant activement à la transformation urbaine. Ils sont répartis en :

- 73 logements en accession à la propriété, portés par Espacil Accession

- 34 logements locatifs sociaux (en Prêt Locatif Social, sans subvention), portés par Espacil Habitat

73 logements en accession

Le projet Odacité répond aux besoins de mixité en proposant 73 appartements du T1 au T4 en accession à la propriété, au sein du plot 1, le plus élevé. Ils sont répartis en :

- 37 logements en accession maîtrisée et abordable (TVA à 5,5 %, à partir de 176 000 € le T3 – Prix moyen : 2 900€ / m² à 3 000 € / m²)
- 18 logements en accession coopérative : Accession coopérative : à partir de 180 500 € le T2 – Prix moyen : 4 500 € / m² à 4 700 € / m²
- 18 logements éligibles au dispositif Pinel : à partir de 135 500 € le studio - Moyenne : 4 500 € / m² à 4 800 € / m²

34 logements locatifs sociaux

Côté locatif, Odacité comprend 34 logements sociaux en Prêt Locatif Social (PLS). Parmi ces logements, trois sont adaptés au maintien à domicile de personnes âgées. Tous les logements bénéficient d'un haut niveau de confort, avec des terrasses partagées au niveau R+3 accessibles à l'ensemble des résidents, une serre commune accessible aux locataires et aux accédants et des espaces de convivialité. Des panneaux solaires sont installés sur le toit du plot locatif et l'alimentent en électricité.

Montant des loyers (moyennes) hors charges :

21 logements locatifs dans le plot 2

- 8 T2 d'environ 54 m² soit 527 euros environ / mois
- 7 T3 d'environ 63 m² soit 656 euros environ / mois
- 6 T4 d'environ 84 m² soit 750 euros environ / mois

13 logements locatifs dans le plot 3

- 2 T2 d'environ 48 m² soit 527 euros environ / mois
- 9 T3 d'environ 63 m² soit 656 euros environ / mois
- 2 T5 d'environ 103 m² soit 987 euros environ / mois



Un bâtiment performant et innovant, à l'architecture soignée

Odacité affirme sa présence dans le paysage urbain tout en respectant les échelles du quartier. La façade ouest, habillée d'une maille perforée imaginée par l'artiste Susan Khöl, évoque un canevas de ville. En cœur d'îlot, des jardins partagés, des aires de jeux et des terrasses végétalisées viennent structurer des espaces favorisant la convivialité et la cohésion sociale.

L'ensemble des logements est certifié NF Habitat HQE, avec un niveau de performance thermique RT2012 -10 %. Le projet est également labellisé E+C-, avec un classement Énergie 2 / Carbone 1. Sur les toits des plots locatifs, des panneaux photovoltaïques permettent une production locale d'électricité.

Récapitulatif des certifications

Pour le siège social :

- **CERTIVEA HQE – Niveau Excellent**
- **Label Effinergie+**
- **Performance thermique** : RT 2012 -40 %
- **Conception selon les préconisations de la démarche WELL** : traitement de l'eau, qualité de l'air, lumière naturelle, confort acoustique, etc.

Pour les logements (accession et locatif) :

- **NF Habitat HQE™**

- **Performance thermique minimale** : RT 2012 -10 %
- **Label E+C- (Énergie 2 / Carbone 1)**

« *Odacité s'inscrit comme un signal fort de la rénovation urbaine du quartier, tout en dialoguant avec respect et justesse avec son environnement immédiat. L'architecture intègre de généreux espaces paysagers, véritables respirations pour les usagers, propices à la convivialité et à la cohésion sociale.*

À l'ouest, la façade s'habille d'une maille perforée imaginée par l'artiste Susan Khöl, évoquant un canevas de ville contemporain. Au cœur de l'îlot, une succession de jardins partagés et d'aires de jeux crée des strates paysagères vivantes. Les façades s'animent de panneaux coulissants perforés, à la fois pare-soleil et pare-vues, pour une meilleure appropriation de l'espace extérieur. Une manière subtile de relier l'intérieur à l'extérieur, entre ouverture sur le paysage urbain et préservation de l'intimité. », **Catherine Dumas, architecte du projet (agence forma6)**

Repères du projet Odacité

- **Promoteur** : Espacil (porteur du projet)
- **Architecte** : agence **forma6**
- **Aménagement intérieur du siège** : accompagnement par **Korus Group**.
- **Aménageur** : Territoires
- **Coût de l'opération** : 44 millions d'euros

Dates clés du projet

- **Lancement des études** : juillet 2015
- **Démarrage du chantier** : 15 novembre 2021
- **Gros œuvre** : fin novembre 2021
- **Fin du terrassement** mars 2022
- **Commercialisation des logements en accession** : mai 2022
- **Démarrage des travaux d'aménagement intérieur du siège** : 1^{er} trimestre 2023
- **Fin du gros œuvre** : juin 2023
- **Livraison des logements locatifs** : novembre 2024
- **Livraison du siège social (déménagement et installation du personnel)** : novembre 2024
- **Livraison des appartements en accession** : novembre 2024

Coût des travaux et financement

Le projet Odacité représente un investissement global de **44 millions d'euros**. Le programme des 34 logements sociaux en PLS, porté par Espacil Habitat, affiche un **prix de revient de 6,53 millions d'euros TTC**, financé par un montage combinant : un prêt construction représentant 51,4 % du coût total, un prêt foncier (13,4 %), des prêts Action Logement et PHB2 (3,4 % chacun), un prêt Booster (7,8 %) et un **apport en fonds propres d'Espacil Habitat à hauteur de 20,6 %** (1 347 377 €).

Témoignages de propriétaires

Marie et Maxime, propriétaires d'un T3

« Nous avons vécu 13 ans dans un logement Espacil, où nous nous sommes rencontrés. Lorsque nous avons souhaité devenir propriétaires, découvrir le programme Odacité a été une évidence : c'était Espacil, avec qui nous avons déjà une histoire. L'accompagnement a été fluide et rassurant, et nous avons pu bénéficier du PTZ et de la TVA à 5,5 %. Aujourd'hui, nous sommes très heureux dans un appartement lumineux, bien situé, et confortable. Une belle continuité dans notre parcours. »

Katell et Jeff, propriétaires d'un T4

« Nous cherchions à quitter un logement devenu insalubre lorsque nous avons découvert Odacité, après avoir été écartés d'un BRS pour quelques euros de dépassement. Grâce au PTZ et à la TVA à 5,5 %, nous avons pu acquérir un duplex de 100 m², parfaitement adapté à notre famille. L'accompagnement d'Espacil a été précieux, et l'intégration dans la résidence s'est faite naturellement. C'est une vraie chance d'avoir pu devenir propriétaires d'un logement neuf, spacieux et bien situé à Rennes. »

Les partenaires du projet Odacité

À propos d’Espacil

Espacil, filiale du groupe Action Logement, est un acteur de référence dans la production et la gestion de logements abordables en Bretagne, Loire-Atlantique et Île-de-France. Engagé aux côtés des collectivités locales depuis près de 70 ans, Espacil développe des solutions durables et accessibles pour répondre aux besoins croissants en logement, tout en soutenant la vitalité des territoires.

Ancré dans près de 300 communes, Espacil gère plus de 27 000 logements, dont 7 900 logements dédiés aux étudiants et jeunes actifs. Cette présence territoriale affirmée permet de construire des réponses adaptées à chaque contexte local : renouvellement urbain, redynamisation des centres-bourgs, accompagnement du vieillissement de la population, accès à la propriété pour les ménages modestes ou encore soutien aux jeunes en mobilité professionnelle.

En tant qu’entreprise sociale pour l’habitat et coopérative HLM, Espacil porte une mission d’intérêt général fondée sur la mixité sociale, la solidarité intergénérationnelle et la transition écologique. À travers ses deux entités, Espacil Habitat et Espacil Accession, le groupe offre un parcours résidentiel complet et sécurisé.

En 2024, Espacil confirme son rôle de premier producteur de logements abordables en Bretagne :

- 1 255 logements mis en chantier, dont 88 % en locatif social ;
- 795 logements livrés, dont 493 en locatif social et 302 en accession ;
- 1 031 agréments locatifs obtenus en Bretagne, dont 24 en zone ANRU.

Enfin, Espacil place la transition écologique au cœur de ses actions :

- 100 % de la production est certifiée NF Habitat ou NF Habitat HQE™ ;
- Des investissements importants sont consacrés à la réhabilitation énergétique du patrimoine existant, avec 881 ordres de service engagés en 2024.

Contact presse :

Agence Rivacom / Eloi Sévenou - e.sevenou@rivacom.fr / 06 59 02 53 82

