



RAPPORT D'ACTIVITÉ

L'ESSENTIEL 2017

ÉDITO



Les effets de la réforme du réseau Action Logement annoncée en 2015, traduits dans l'ordonnance du 20 octobre 2016, se sont poursuivis en 2017.

Ainsi, notre activité de promotion accession est désormais recentrée sur le secteur de l'accession sociale à la propriété et portée par la **coopérative HLM Socobret et Espacil Habitat**.

L'ensemble des collaborateurs participant à l'activité accession continuent à œuvrer collectivement, au sein du GIE Espacil Accession, à la réussite de nos projets qu'ils soient initialement portés par les structures Espacil Résidences et Espacil Construction ou désormais développés au sein de la coopérative HLM Socobret et l'ESH Espacil Habitat.

Dans un contexte de marché toujours favorable, porté notamment par des taux d'intérêts historiquement bas, le maintien du prêt à taux zéro majoré et du dispositif Pinel, 358 logements ont été commercialisés et 389 ont été livrés durant l'année 2017.

Par ailleurs, et pour assurer le développement de l'activité des mois et années à venir, l'équivalent d'environ 2 000 logements fait l'objet d'une maîtrise foncière qui permettra **la mise en commercialisation**, dès 2018, de près de **650 logements**.

À l'heure de conclure cet éditorial, je veux de nouveau remercier tous ceux et toutes celles qui participent à la réussite de notre activité, en particulier les acquéreurs qui nous font confiance ainsi que tous nos partenaires, élus, maîtres d'œuvre et entreprises, sans oublier l'ensemble des collaborateurs qui, tout au long de cette année 2017, se sont mobilisés et engagés au service de l'activité dans un contexte de forte évolution de notre environnement.

Patrick Douillard
Directeur général Espacil Accession

ActionLogement 
IMMOBILIER

Depuis plus de 60 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 18 000 collaborateurs poursuivent, sur le terrain, deux missions principales. Sa première mission est de construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le groupe Action Logement compte 65 ESH et un patrimoine d'un million de logements sociaux et intermédiaires. Sa deuxième mission est d'accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

Plus d'informations sur : www.actionlogement.fr

CHIFFRES CLÉS 2017

RÉSERVATIONS

315 LOGEMENTS COLLECTIFS

43 MAISONS INDIVIDUELLES

DONT **68%** EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

LEVÉES D'OPTIONS

146 PERSONNES SONT DEVENUES PROPRIÉTAIRES GRÂCE À LA LOCATION-ACCESSION (PSLA)

LIVRAISONS

365 LOGEMENTS COLLECTIFS

24 MAISONS INDIVIDUELLES

13 OPÉRATIONS

MISES EN CHANTIER

23 OPÉRATIONS

487 LOGEMENTS (dont commerces)

CA : **63 M€** TTC

74 COLLABORATEURS•TRICES AU 31/12/17

34 M€ APPORTÉS À L'ÉCONOMIE LOCALE (construction, voirie et réseaux divers)

DES VALEURS AFFIRMÉES

POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET AUX ÉVOLUTIONS DES BESOINS EN LOGEMENT

SOLIDARITÉ ET UTILITÉ SOCIALE

Parce que notre mission première est de donner sens au *parcours résidentiel*, Espacil Accession conçoit et met en œuvre des solutions adaptées aux besoins des ménages désireux d'accéder à la propriété, en sécurisant leur projet.

PROXIMITÉ ET ANCRAGE TERRITORIAL

Acteur d'une dynamique partenariale emploi-logement, Espacil Accession accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat. Nous apportons des solutions spécifiques aux besoins locaux et contribuons ainsi au dynamisme et au développement économique des territoires.

ENGAGEMENT ET QUALITÉ DE SERVICE

Attentifs aux principes d'engagement social et de responsabilité sociétale, les collaborateurs•trices d'Espacil Accession s'engagent quotidiennement à répondre aux besoins individuels et collectifs. De la définition du projet à la remise des clés, nos équipes veillent au respect des procédures et des engagements pris dans le cadre de notre certification NF Habitat.

Une gestion engagée de l'humain

Politique de formation

Attachée à la responsabilité individuelle et au bien-être des hommes et des femmes qui font Espacil Accession, l'entreprise défend une politique de formation ambitieuse, essentielle à l'évolution de nos métiers et aux mutations de notre environnement.

- > **74,3 %** de l'effectif a bénéficié d'une formation en 2017.
- > **3,41 %** de la masse salariale consacrée à la formation continue (obligation légale : 1,2%).
- > **114 748 €** engagés.
- > **916** heures de stage.

Nombre de recrutements

- > **17** en CDI.
- > **11** en CDD.
- > **11** en stages écoles.

CHAQUE JOUR, LES ÉQUIPES D'ESPACIL ACCESSION CEUVRENT À LA RÉUSSITE DE VOTRE PROJET



Crédit photos : Caroline Ablain

FACILITER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Parce que les besoins en logement évoluent dans le temps, Espacil Accession facilite et accompagne le parcours résidentiel des ménages. En Bretagne et Loire-Atlantique, nous mettons en œuvre toutes les solutions permettant au plus grand nombre de devenir propriétaire de son logement.

LA LOCATION-ACCESSION (PSLA)

Le prêt social location-accession est 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 fond avant l'entrée dans le logement.

139 logements en PSLA
mis en chantier en 2017



Betton (35) • Les Iris : 8 maisons en PSLA • Démarrage des travaux en mai 2017 • Architecte : A'DAO



Opération "terrain + maison" à Nouvoitou
Architecte : Laurence Croslard

L'ACCESSION MAÎTRISÉE

Ce dispositif d'accession à la propriété est destinée aux **primo-acquédants éligibles au prêt à taux zéro**. Il permet de bénéficier d'un prix plafonné par la collectivité territoriale, inférieur à celui du marché.

DES SOLUTIONS "TERRAIN + MAISON" EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Dans le cadre de son nouveau Programme Local de l'Habitat, Rennes Métropole propose des solutions "terrain + maison" en accession à la propriété. Ce dispositif permet aux ménages primo-acquédants, bénéficiaires du prêt à taux zéro, d'acquérir une maison et un terrain aménagé à un coût inférieur à celui du marché. Cette nouvelle offre s'appuie sur un partenariat entre l'aménageur public Territoires et une sélection restreinte de constructeurs de maisons individuelles reconnus pour leurs qualités architecturales, écologiques et leurs savoir-faire. Espacil Maisons Individuelles a déjà développé plusieurs projets "terrain + maison", notamment sur les communes de Nouvoitou et Le Rheu.

SÉCURISER LE PROJET D'ACQUISITION

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 nécessaires à la sécurisation du projet d'acquisition.

UNE GARANTIE DE RACHAT ET DE RELOGEMENT

Intégrée à notre contrat de vente, cette garantie permet à l'acquéreur rencontrant des difficultés de bénéficier du rachat de son logement à un niveau de prix minimum garanti, et d'une solution de relogement dans le parc locatif d'un bailleur partenaire.

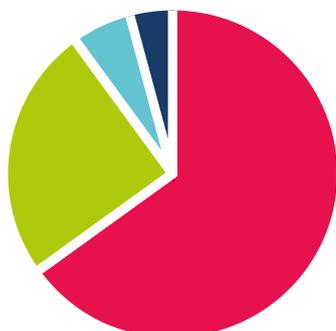
UNE PROTECTION REVENTE

En cas de revente prématurée du logement, cette assurance offerte par Espacil Accession protège des risques de moins-value en couvrant d'éventuelles pertes financières.

UN SERVICE CONSEIL ET FINANCEMENT

Afin d'optimiser le projet d'acquisition, notre partenaire, filiale du Groupe Action Logement, propose gratuitement une analyse financière complète, une étude de la capacité d'emprunt et la recherche des financements les plus adaptés aux projets des ménages.

PROFIL DES ACQUÉREURS



- **65%** - salariés du secteur privé
- **25%** - retraités
- **6%** - fonctionnaires
- **4%** - indépendants

TÉMOIGNAGE

STÉPHANE

CÉLIBATAIRE, SANS ENFANT.

“ J'étais locataire en périphérie de Rennes et je souhaitais me rapprocher de mon travail et du centre-ville. J'ai rencontré une commerciale de la société Espacil au salon immobilier de Rennes. Je ne pensais pas disposer d'un budget suffisant pour acheter un logement neuf, mais **après étude de ma situation** nous avons constaté que **je pouvais prétendre au PSLA et devenir propriétaire avec un budget de moins de 100 000 €**. Elle m'a proposé un appartement T2 dans la résidence Premium située dans le quartier Baud Chardonnet à Rennes. La situation géographique et l'architecture du bâtiment me plaisaient beaucoup. Espacil m'a ensuite aiguillé vers **le service conseil et financement d'Action Logement**. **J'ai bénéficié gratuitement d'une prestation de courtage qui m'a permis d'économiser 20 000 €**. En tant que propriétaire mes mensualités ont même diminué de 50 €. J'ai emménagé dans mon appartement en octobre 2017 et j'en suis très satisfait. Je suis proche de ma famille, de mon travail et de mes activités sportives. **La norme NF** me semblait être un avantage et en effet je constate **une faible consommation d'énergie**, notamment en chauffage. ”



NOS RÉALISATIONS

365 LOGEMENTS COLLECTIFS LIVRÉS EN 2017

FINISTÈRE

Concarneau : Ker Heol

30 appartements en accession à la propriété
Architecte : Fabien Coudriet



LOIRE-ATLANTIQUE

Clisson : Les Allées de Kleis

27 appartements en accession à la propriété
Architecte : IN SITU



Nantes : Folies Porterie

22 appartements en location-accession (PSLA)
12 appartements en accession à la propriété
Architecte : Louis Paillard



Orvault : Orea

2 appartements en location-accession (PSLA)
12 appartements en accession à la propriété
Architecte : Urbanmakers



MORBIHAN

Auray : Le Manoir

30 appartements en accession à la propriété
Architecte : Stéphanie Fiévé



Pluneret : Les Peintres

17 appartements en location-accession (PSLA)
2 maisons en location-accession (PSLA)
Architecte : Guiolet Belbeoc'h



Vannes : Vannes Village (1^{re} tranche)

10 maisons en location-accession (PSLA)
Architecte : Alinéa



ILLE-ET-VILAINE

Châteaubourg : Les Terrasses du Prieuré

5 appartements en location-accession (PSLA)
15 appartements en accession à la propriété
Architecte : Peoc'h Rubió



Mordelles : Les Tamaris

27 appartements en location-accession (PSLA)
Architecte : 2A Design



Saint-Erblon : Clémentine

10 appartements en location-accession (PSLA)
Architecte : Cabinet Belle



Saint-Sulpice-La-Forêt : Les Jardins de Jeanne

8 maisons en location-accession (PSLA)
Architecte : Paul Bouet



Vezein-Le-Coquet : Grand Bé

20 appartements en accession à la propriété
Architecte : BNR Clénet Brosset



PREMIUM À RENNES



Le futur quartier Baud-Chardonnet accueillera à terme plus de 5 000 habitants. Premier programme initié et livré sur cette extension du centre-ville rennais, Premium propose 98 logements du studio au cinq pièces : 34 maisons et appartements en location-accession, 13 appartements en accession maîtrisée (conditions Rennes Métropole), 51 appartements en accession à la propriété et 2 commerces.

Avec des prix au mètre carré de 2 100€ à 3 700€, ce projet répond aux enjeux de mixité sociale fixés par la ville de Rennes. Premium a par ailleurs été sélectionné par Rennes Métropole pour présenter les solutions d'accession aidée lors d'un week-end portes ouvertes en septembre 2017.

Imaginé et conçu par des architectes de renom, Antonini & Darmon (Paris) et Jean-François Golhen (Rennes), ce projet de 17 étages marque une nouvelle orientation à l'échelle de la ville, avec le retour de la "hauteur".

Sélectionné pour l'opération Rennes 2030 "visite d'un point haut", Premium et sa vue imprenable sur Rennes et la Vilaine, contribue au développement social et urbain de la ville.

Certifiée NF Logement, Premium a été livré au cours du 4^e trimestre 2017.



NOS RÉALISATIONS

24 MAISONS INDIVIDUELLES LIVRÉES EN 2017

ILLE-ET-VILAINE

Nouvoitou



Combourg



Saint-Aubin-d'Aubigné



Romillé



La Mézière



Liffré





LA SATISFACTION DE NOS CLIENTS

DES RÉSULTATS SUPÉRIEURS AUX STANDARDS DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Pour la quatrième année consécutive, Espacil Accession a confié au cabinet INIT la réalisation d'une étude approfondie auprès de ses acquéreurs. Cette enquête intervient six mois après la phase de livraison du logement et analyse 34 critères de satisfaction.



Résidence Le Castel à Noyal-Châtillon-sur-Seiche (35) • Visite de pré-livraison acquéreurs organisée après la phase de cloisonnement.

84%
TAUX DE SATISFACTION
GLOBALE

98%
TAUX DE SATISFACTION
SUR L'EMPLACEMENT DE LA
RÉSIDENCE DANS LA VILLE

Le taux de satisfaction homogène entre nos 5 agences témoigne de la réponse uniforme apportée aux besoins de nos clients, dans le respect des exigences de la certification NF.

84%
satisfaction globale

Espacil Accession
Groupe ActionLogement

MOYENNE
NATIONALE

84% 76%

85%
prêts à recommander
Espacil

Espacil Accession
Groupe ActionLogement

MOYENNE
NATIONALE

85% 74%

81%
prêts à renouveler un
achat avec Espacil

Espacil Accession
Groupe ActionLogement

MOYENNE
NATIONALE

81% 71%



Rennes - Villejean (secteur ANRU) : Certifiée NF Habitat HQE™, la résidence Carré Nova propose 35 appartements en PSLA
Architecte : Julien Chouzenoux • Lancement commercial : décembre 2017.

DES ENGAGEMENTS CERTIFIÉS

Espacil est titulaire du droit d'usage des marques NF Logement / NF Logement HQE™ depuis 2013 et NF Habitat / NF Habitat HQE™ depuis 2016.

En 2017,

197 logements ont été certifiés NF Habitat HQE™.



55 logements ont été certifiés NF Habitat.



8 acquéreurs
sur 10

considèrent la certification NF Habitat comme une garantie supplémentaire de qualité.

ACCOMPAGNER

LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

Renouvellement urbain et mixité de population, revitalisation de centre-bourgs, attractivité économique et développement durable, sur l'ensemble de son territoire d'intervention Espacil Accession apporte des réponses spécifiques aux besoins des collectivités.

AMÉNAGER L'ESPACE

Grâce à la réalisation de lotissements et de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), notre activité d'aménagement apporte une réponse complémentaire aux besoins des communes, principalement péri-urbaines, en recherche de renouvellement de population et de redynamisation.

Deux lotissements sont en cours de réalisation sur les communes de Saint-Sulpice-la-Forêt et Plélan-le-Grand (35). Un projet à Bénodet (29) est actuellement en cours d'étude, et une ZAC est entrée en phase de réalisation sur la commune de Brécé (35). Cette dernière permettra la construction d'environ 320 logements sur une dizaine d'années.

LOTISSEMENT DU LANDROT Une opération d'aménagement à Saint-Sulpice-La-Forêt

Avec le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole, la commune de Saint-Sulpice-la-Forêt s'est donnée pour objectif de promouvoir un développement équilibré et diversifié de son offre de logements. D'ici 2020, elle prévoit la construction de 140 logements.

Partenaire de la commune et aménageur du lotissement du Landrot, Espacil Habitat a livré 12 logements locatifs sociaux et 8 maisons en location-accession (PSLA). Cette opération d'aménagement se poursuit aujourd'hui avec la réalisation des "Villas Aurore", 8 maisons individuelles de type 5 en location-accession (PSLA). Opération innovante, ces maisons modulaires à ossature bois ont été conçues par Magma Architecture à Bréal-sous-Montfort (35) et pré-assemblées en usine par CCL à Saint-M'Hervé (35).

Cette conception, associée aux exigences de la certification NF Habitat HQE™, garantie qualité d'usage, performance thermique, confort et respect de l'environnement.

Les Villas Aurore seront livrées au cours du 2^e trimestre 2019.



*Saint-Sulpice-La-Forêt
Lotissement du Landrot :
38 terrains à bâtir, 16 maisons individuelles
en PSLA et 12 logements locatifs sociaux.*



*Saint-Sulpice-La-Forêt • Villas Aurore
8 maisons individuelles en PSLA*



Vannes - Ménimur
(secteur ANRU) : Patio Verde
Architecte : Cabinet Alinea

RENOUVELER LA VILLE

Le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), mis en œuvre par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), vise à offrir un nouvel environnement urbain et social aux habitants des quartiers les plus fragiles.

Proposer une offre diversifiée de logement est fondamental pour la requalification des zones sensibles.

En partenariat avec les collectivités, Espacil Accession développe des programmes en accession à la propriété à Rennes, Nantes, Vannes, Lorient...

BEL & CO À NANTES

Une opération en secteur ANRU

Dans le cadre du projet Grand Bellevue, Nantes Métropole a retenu Espacil Accession et son programme Bel & Co pour l'aménagement d'un terrain sur ce secteur ANRU. Cette opération s'inscrit dans un processus de transformation du quartier Bellevue à Nantes, sur lequel les enjeux de mixité et d'attractivité sont particulièrement forts. Contribuant ainsi à la diversification de l'offre de logements, Bel & Co se compose de 27 appartements en accession abordable, 14 appartements en accession à la propriété et 4 locaux d'activités en rez-de-chaussée, dont la pharmacie de quartier.

Certifiée NF Logement, la résidence Bel & Co sera livrée en fin d'année 2019.





Espacil Accession

Groupe ActionLogement

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

www.espacil-accession.fr

