



ESPACIL ACCESSION RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018

ÉDITO



En 2018, **Espacil Accession** a poursuivi le recentrage de son activité dans sa **coopérative Socobret**, tout en renforçant et en impliquant pleinement l'ensemble de ses équipes dans le champ de l'utilité sociale. Elle dispose aujourd'hui des moyens humains, des outils, des projets et des fonciers indispensables à l'affirmation de son rôle d'acteur de l'accession à la propriété sur les territoires de Bretagne et de Loire-Atlantique.

Depuis plusieurs années, le secteur de l'immobilier neuf se caractérise par un fort dynamisme sous l'impulsion des taux d'intérêts encore et toujours historiquement bas. 2018 aura été une année charnière annonçant les prémices d'un fléchissement de l'activité et d'un environnement plus incertain. Les modifications réglementaires, au travers de l'évolution programmée du PTZ et du dispositif Pinel, couplées à la suppression de l'APL Accession ont eu un impact très fort sur les zones les moins tendues. À cela s'ajoute une envolée des coûts de construction qui nous oblige à repenser nos projets, décalant de facto les mises en chantier.

Dans cet environnement, l'agilité de notre structure, l'expérience de nos équipes et notre cœur d'activité centré sur l'accession à la propriété sont des atouts indispensables qui confirment notre capacité d'adaptation et la trajectoire dans laquelle nous devons nous inscrire.

Fort de son ancrage territorial, Espacil Accession s'implique au quotidien auprès des acquéreurs qui lui font confiance, et se positionne comme un partenaire solide des élus, des collectivités et des entreprises dans la mise en œuvre de leurs projets.

André-Yves Lambert
Directeur Espacil Accession

ESPACIL ACCESSION, UNE FILIALE **ActionLogement** IMMOBILIER

Tout au long de l'année écoulée, grâce à l'engagement de chacune de ses 63 principales filiales (ESH et logement intermédiaire), Action Logement Immobilier a su poursuivre son effort de construction et a développé les initiatives innovantes pour mener à bien sa mission première : apporter au quotidien des réponses concrètes aux attentes des salariés, des entreprises et des territoires en matière de logement.

Les attentes des salariés, nous les connaissons : les ménages modestes actifs ont besoin de logements abordables, de qualité, économes en énergie et proches de leurs lieux de travail pour un cadre de vie agréable. Les besoins des entreprises sont tout aussi identifiés : le lien entre l'emploi et le logement est solidement établi. La demande des Territoires, nous l'analysons finement dans toute sa complexité, grâce à nos structures qui sont à bonne échelle et permettent ainsi d'accompagner les élus locaux dans leur besoin de développement territorial. Ces trois éléments conjugués constituent la colonne vertébrale de nos interventions, toujours dictées par notre utilité sociale et notre mission d'intérêt général.

En 2019, notre ambition soutenue par les Partenaires sociaux, est de développer notre effort de construction, en particulier grâce aux dispositifs prévus dans la Convention quinquennale signée avec l'État il y a 18 mois et en actionnant les mécanismes du Plan d'Investissement Volontaire, à hauteur de 9 milliards d'euros, rendu public le 10 janvier dernier. Toutes nos filiales sont mobilisées pour mettre en place les déclinaisons opérationnelles de cette ambition. Il s'agit aussi de faire œuvre d'imagination et d'esprit d'innovation en proposant des réponses nouvelles aux enjeux du logement social, en prenant mieux en compte l'impératif du développement durable, en proposant des solutions inédites comme la construction de résidences intergénérationnelles. Nous nous engageons aussi à accentuer nos interventions en matière de réhabilitation, sans oublier le défi locatif que posent les exigences liées à la mobilité et à la formation professionnelle. Dessiné par la loi Elan, le regroupement des filiales d'Action Logement Immobilier va également se poursuivre avec un seul objectif : mettre en place le maillage le plus pertinent, le plus efficace pour répondre aux attentes de nos concitoyens. Attentifs au besoin de logement dans sa diversité et ancrés au plus près du terrain. Nous sommes déterminés à apporter des solutions concrètes et pérennes au service de nos concitoyens et de l'activité économique.

Viviane Chaine-Ribeiro, présidente d'Action Logement Immobilier

Plus d'informations sur www.actionlogement.fr

CHIFFRES CLÉS 2018

RÉSERVATIONS

263 LOGEMENTS COLLECTIFS

22 MAISONS INDIVIDUELLES EN ILLE-ET-VILAINE

MISES EN CHANTIER

13 OPÉRATIONS

386 LOGEMENTS

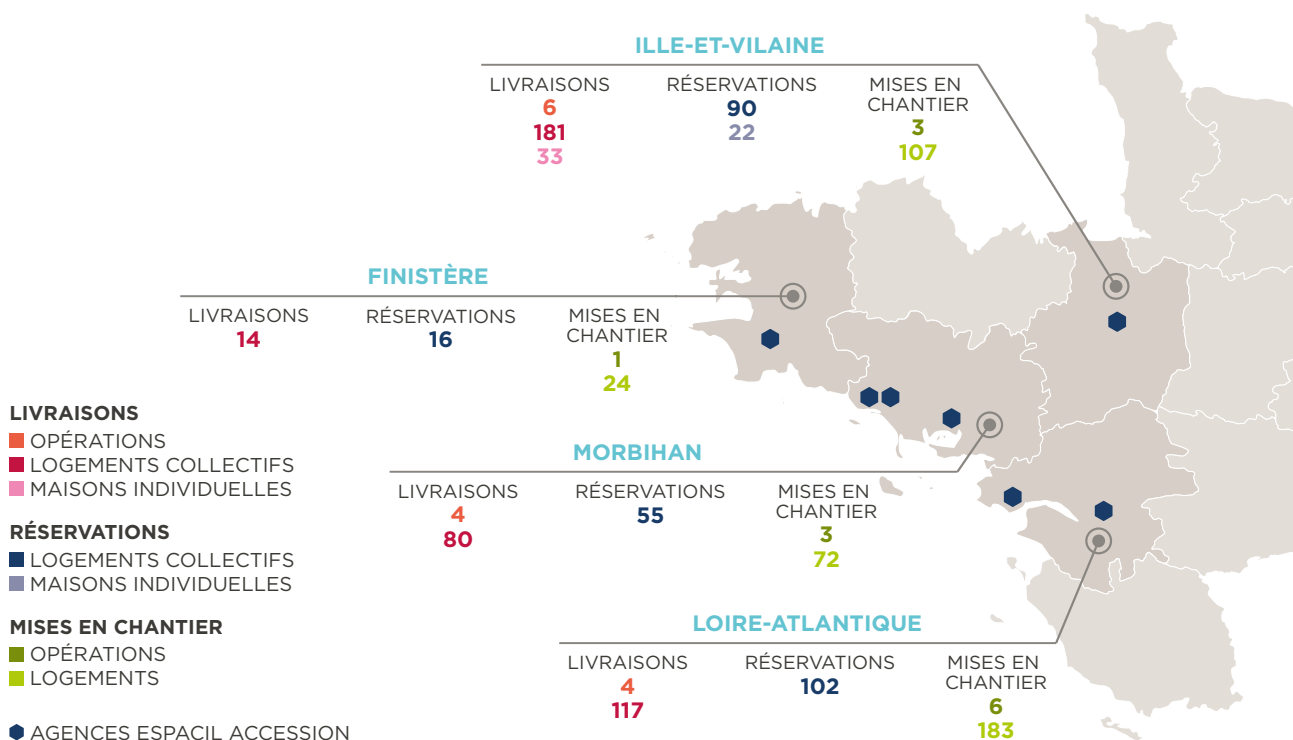
LIVRAISONS

14 OPÉRATIONS

391 LOGEMENTS COLLECTIFS

33 MAISONS INDIVIDUELLES EN ILLE-ET-VILAINE

CHIFFRE D'AFFAIRES :
75 M€ TTC



DES VALEURS COOPÉRATIVES 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 oeuvre des solutions adaptées aux besoins des ménages désireux d'accéder à la propriété, tout en sécurisant leur projet.

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.

PROXIMITÉ ET ANCRAGE TERRITORIAL

Acteur d'une dynamique partenariale emploi-logement, Espacil Accession accompagne les collectivités dans la mise en oeuvre 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.

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.



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



NOTRE MISSION

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. Accession coopérative, location-accession (PSLA), Bail Réel Solidaire, en Bretagne et Loire-Atlantique, nous mettons en œuvre toutes les solutions permettant au plus grand nombre de devenir propriétaire de son logement.

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

Avec la volonté d'expérimenter une nouvelle forme d'accèsion à la propriété et de faire face à la hausse des prix fonciers, Rennes Métropole s'est associée aux compétences de bailleurs sociaux, de sociétés coopératives et de partenaires institutionnels pour créer en 2018 un Organisme de Foncier Solidaire (OFS).

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'accèsion 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%).



Rennes • ZAC de Guines : 26 appartements en BRS, 45 appartements en accession coopérative, 46 appartements locatifs sociaux et 1000 m² de cellules commerciales • Architectes : Peoc'h et Rubio, ITAR Architectures

En 2018, sur l'ensemble de notre territoire d'intervention, **124 personnes** sont devenues propriétaires grâce au dispositif de **prêt social location-accession (PSLA)**.



Treillières (44) • Villas Carmin : 12 maisons en location-accession (PSLA) • Démarrage des travaux en août 2018 • Architecte : Urbanmakers

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

Ce dispositif innovant et indispensable à l'évolution du parcours résidentiel sur la métropole rennaise, s'appuie sur un partenariat entre l'aménageur public Territoires et une sélection restreinte de constructeurs de maisons individuelles. Cette synergie permet aux ménages primo-accédants d'acquérir une maison et un terrain aménagé à un coût inférieur à celui du marché. En 2018, Espacil Accession a développé des opérations "Maison + Jardin" sur les communes de Nouvoitou, Le Rheu et Saint-Sulpice-la-Forêt.



Opération "Maison + Jardin" à Le Rheu, 5 maisons conçues et réalisées par le service Maisons individuelles d'Espacil Accession.

NOTRE MISSION

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.

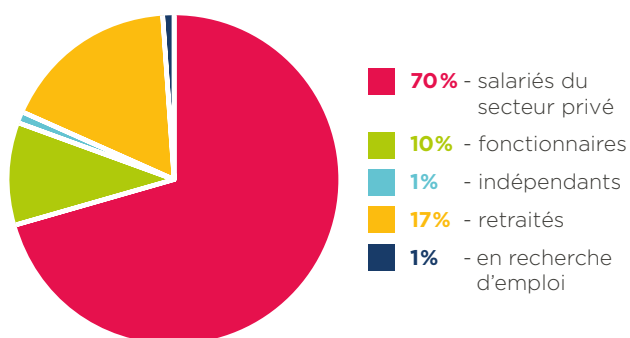
UNE PROTECTION REVENTE

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 Projimmo, 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



TÉMOIGNAGE

NELLY ET MARTIN RETRAITÉS.

« Locataires pendant 24 ans d'un appartement près de Rennes, nous souhaitions devenir propriétaires depuis longtemps mais n'avions pas les ressources nécessaires. Du fait de notre récente retraite, nos revenus ont diminués, nous avons alors pu prétendre à la location-accession (PSLA).

La résidence "Les Tamaris" à Mordelles est située à proximité des commerces et des services, un élément essentiel pour nous deux. Les prestations du logement nous ont confortés dans notre choix. C'est un appartement de 3 pièces en rez-de-chaussée avec une grande terrasse et un garage. Tout ce que nous souhaitions pour vivre pleinement notre retraite.

Tout au long de notre projet, le commercial d'Espacil nous a écoutés, accompagnés et surtout rassurés ! Nous avons levé l'option d'achat deux semaines seulement après avoir emménagé. »



NOTRE MISSION

ACCOMPAGNER LE 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 Accession apporte des réponses spécifiques aux besoins des collectivités.

AMÉNAGER L'ESPACE

Grâce à la réalisation de lotissements et de Zones 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).

UNE ZAC MULTI-SITES À BRÉCÉ (35)

Réaménagement du centre-bourg et création d'un nouveau quartier



Cette opération d'aménagement ambitieux de 13 Ha allie la création d'un nouveau quartier, *Les Allées de la Loire*, à la revitalisation du centre historique de Brécé.

Le réaménagement des espaces publics du centre-bourg permettra l'implantation de locaux d'activités et la construction de 80 logements neufs. Au sud-est de la commune, *Les Allées de la Loire* proposera des constructions diversifiées, du terrain à bâtir au logement collectif, afin de répondre aux besoins des futurs brécéens :

- 168 terrains à bâtir,
- 15 maisons en location-accession (PSLA),
- 34 appartements en location-accession (PSLA),
- 41 appartements en accession libre,
- 64 appartements locatifs sociaux.

Dans la continuité des réflexions menées par la commune sur le thème du développement durable, les éco-matériaux de provenance locale ont été privilégiés. Une attention particulière a été apportée aux espaces publics et aux lieux de rencontres : verger, barbecues collectifs, zones de jeux...

LE DOMAINE DE POULPRY À BÉNODET (29)

Espacil Accession développe son activité d'aménagement dans le Finistère



Dans le cadre du développement de son territoire, la commune de Bénodet s'est donnée pour objectif de produire une offre diversifiée de logements aidés, notamment à destination des jeunes ménages.

La municipalité a sollicité Espacil Accession pour la réalisation d'un lotissement en partie sud du centre-bourg. La densification de ce secteur permettra de répondre aux besoins d'une population en augmentation régulière, liée à l'attractivité de la commune et la proximité des pôles urbains de Quimper, Pont-L'Abbé et Concarneau.

Cette opération d'aménagement de 35 000 m² comportera à terme :

- 36 terrains à bâtir,
- 10 maisons en location-accession (PSLA),
- 7 maisons locatives sociales,
- 18 appartements locatifs sociaux.

Dans le prolongement de ce lotissement, Espacil Accession réalisera 18 appartements en accession coopérative.

RENOUVELER LA VILLE

Outil majeur du désenclavement et de la diversification de l'offre de logements dans les quartiers prioritaires, 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. En partenariat avec les collectivités, Espacil Accession développe des programmes en accession à la propriété à Rennes (Villejean), Nantes (Bellevue), Saint-Nazaire (La Chesnaie), Vannes (Ménimur) et Lorient (Kervénanec).



*Les Marquises à Lorient : 27 appartements et 7 maisons en accession à la propriété • Livraison : mars 2019
Architecte : Daniel Le Dyllo*



ALTHÉA À SAINT-NAZAIRE

Une opération en accession à la propriété en secteur ANRU

La construction des 27 appartements de la résidence Althéa s'inscrit dans le cadre du projet de rénovation urbaine de *Ville-Ouest* à Saint-Nazaire. Cette opération contribue à la diversification de l'offre de logements dans le quartier de la Chesnaie. Le NPNRU permet aux acquéreurs occupants de bénéficier d'une TVA à taux réduit (5,5%) et d'un prix de vente plafonné.

Architecte : Emmanuelle Lecoq, KOK Architectes

NOS RÉALISATIONS

391 LOGEMENTS COLLECTIFS LIVRÉS EN 2018

LOIRE-ATLANTIQUE

Bouaye : Canopée

26 appartements en location-accession (PSLA)
Architecte : ACDM Architecture



Nantes : Cœur Donatien

45 appartements en accession à la propriété
Architecte : Forest & Debarre



Nantes : Esplanade Sainte-Thérèse

36 appartements en accession à la propriété,
11 appartements locatifs sociaux et 2 locaux commerciaux
Architecte : ACDM Architecture



Nantes : Les Hauts de Castille

27 appartements en accession à la propriété
Architecte : Modus Architecture



MORBIHAN

Lorient : Le Regain

19 appartements en accession à la propriété
et 4 appartements locatifs sociaux
Architecte : Atelier ARCAU



Ploemeur : Kernova

27 appartements en accession à la propriété
et 2 appartements en location-accession (PSLA)
Architecte : Philippe Sinquin



Vannes : Vannes village (2^e et 3^e tranche)

20 maisons en location-accession (PSLA)
Architecte : Alinea



ILLE-ET-VILAINE

Betton : Les Iris

8 maisons en location-accession (PSLA)
 Architecte : A'DAO Architecture



Noyal-Châtillon-sur-Seiche : Le Castel

24 appartements en accession à la propriété
 et 1 maison en location-accession (PSLA)
 Architecte : Cabinet ELSAA



Vern-sur-Seiche : Villas vernoises

12 maisons en location-accession (PSLA)
 Architecte : Jean-Pierre Poirier



Rennes : Ligne B

27 appartements en accession à la propriété
 et 32 appartements en accession sociale
 Architecte : Forma 6



Une terrasse partagée de 51 m²



Vezein-le-Coquet : Petit Bé

25 appartements en location-accession (PSLA)
 Architecte : BNR Clénet-Brosset



Vern-sur-Seiche : Le Dervenn

26 appartements en accession à la propriété,
 12 appartements en location-accession (PSLA)
 et 4 locaux commerciaux
 Architecte : Paumier Architectes Associés



NOS RÉALISATIONS

33 MAISONS INDIVIDUELLES LIVRÉES EN 2018

ILLE-ET-VILAINE

Noyal-sur-Vilaine

Montauban-de-Bretagne



Orgères



Orgères



Saint-Lunaire



Vezein-le-Coquet



Noyal-sur-Vilaine



Torcé



ENGAGEMENT ET QUALITÉ DE SERVICE

Depuis 2011, Espacil est engagé dans une démarche RSE (Responsabilité Sociétale et Environnementale). Les certifications NF Habitat et NF Habitat HQE™ témoignent de l'éthique et de l'engagement collectif de nos équipes à répondre aux besoins et attentes de l'ensemble de nos clients.

LA SATISFACTION DE NOS CLIENTS

EN 2018, ESPACIL ACCESSION CONFIRME DES RÉSULTATS SUPÉRIEURS AUX STANDARDS DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Chaque année, en collaboration avec le cabinet INIT, Espacil Accession réalise une étude approfondie auprès de ses clients acquéreurs.

Cette enquête intervient six mois après la livraison du logement et analyse 34 critères de satisfaction.



En 2018, cette dynamique a favorisé le déploiement d'outils digitaux en vue d'enrichir l'expérience de nos clients : site internet dédié à l'accession, chat en ligne, extranet acquéreur.



DES ENGAGEMENTS CERTIFIÉS

En 2018,

59 logements ont été certifiés NF Habitat HQE™.



102 logements ont été certifiés NF Habitat.



8 acquéreurs sur 10 considèrent la certification NF Habitat comme une garantie supplémentaire de qualité.

ENGAGEMENT ET QUALITÉ DE SERVICE (SUITE)

UNE GESTION ENGAGÉE DE L'HUMAIN

“SYMÉTRIE DES ATTENTIONS”

La qualité de service client étant étroitement liée à la qualité du management des équipes, Espacil Accession défend une politique managériale axée sur l'autonomie et la responsabilité individuelle, soutenue par une politique de formation ambitieuse, essentielle à l'évolution de nos métiers et aux mutations de notre environnement.

En 2018,

- > **79 %** des salariés ont bénéficié d'une formation.
- > **4,12 %** de la masse salariale consacrée à la formation continue (3,41% en 2017) soit 138 869€.
- > **1 440** heures de stage.



En 2018, service ressources humaines et collaborateurs ont travaillé conjointement à la mise en place de formations personnalisées répondant à des besoins spécifiques.

Formation dédiée à la commercialisation d'opérations en accession sociale en Coop'HLM.



En 2018, 28 collaborateurs ont bénéficié du parcours d'intégration.



Première "journée métier" inter-agences dédiée aux assistant.e.s maîtrise d'ouvrage. Une matinée consacrée à l'échange sur les différentes pratiques professionnelles, suivie d'un atelier culinaire.

Nombre de recrutement en 2018

- > **14** en CDI.
- > **6** en CDD.
- > **9** en stages.
- > **1** en contrat de professionnalisation.

Collaborateurs

- > **74** collaborateurs dont 51 femmes et 23 hommes.
- > **95 %** de CDI.
- > **10,8 %** : taux d'emploi des seniors (45 ans et plus).

Espacil accompagne **Mona Francis**, championne de France de paratriathlon et locataire au sein d'une résidence Espacil Habitat à Orvult (44), dans sa préparation aux Jeux paralympiques de Tokyo en 2020. *"Espacil est mon premier partenaire : je suis heureuse de cette collaboration. C'est agréable de pouvoir partager ma passion avec mon bailleur".*



NOTRE DÉMARCHE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE



Mardi 2 octobre 2018 : visite publique du programme **Premium à Rennes**, organisée par Le Réseau Bretagne, Bâtiment Durable. L'occasion pour Jean-François Golhen, architecte, et François Driot, responsable de programmes Espacil Accession, de présenter **cette opération certifiée NF Logement, et Habitat et Environnement**. Des représentants de Cerqual, Territoires Publics, Alliance HQE et Rennes Métropole se sont succédés pour présenter le futur quartier Baud-Chardonnet et saluer la démarche qualité d'Espacil, qui a *"intégré dans son ADN tout le processus de certification"*.

DES CHANTIERS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

92

logements engagés en démarche "chantier propre".

204

logements engagés en démarche "chantier à faibles nuisances".

NOTRE DÉMARCHE RECYCLAGE EN INTERNE



18,5 tonnes
de papiers et cartons.



192 kg
de toners
et de cartouches d'encre.



1,5 tonne
d'équipements électriques
et électroniques.

En 2018, Espacil Accession a fait évoluer ses démarches de passation des marchés publics. Nos critères de notation pour les marchés de travaux valorisent désormais plus fortement la qualité des offres, le professionnalisme et les actions sociales des acteurs :

60%

DE LA NOTE
POUR LE PRIX

40%

DE LA NOTE POUR LA VALEUR
QUALITATIVE DE L'OFFRE

252

HEURES D'INSERTION
RÉALISÉES SUR
NOS CHANTIERS

34 M€

APPORTÉS À L'ÉCONOMIE
LOCALE (construction,
voirie et réseaux divers).





Espacil Accession

Groupe ActionLogement

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

www.espacil-accession.fr

