ESPACIL ACCESSION

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

Espacil Accession

Groupe ActionLogement

ÉDITO

De gauche à droite :
Philippe Tatard, Président,
Sophie Donzel, Directrice générale,
André-Yves Lambert,
Directeur général délégué.

Se sentir bien chez soi, choisir son lieu de vie, respirer sur son balcon, sa terrasse ou dans son jardin, profiter de suffisamment d'espace pour soi, sa famille et même son travail si nécessaire… autant de besoins essentiels qui ont pris une acuité particulière en 2020.

Conscientes de ces attentes, les équipes d'Espacil Accession ont œuvré tout au long de l'année à produire des logements abordables adaptés au quotidien et aux aspirations des bretons et des ligériens : bien situés, confortables, tous dotés d'espaces extérieurs, sobres en énergie et en moyenne 20% moins chers que les prix de marché.

Cette formule gagnante nous permet d'accompagner l'accession à la propriété des jeunes - presqu'un ménage sur deux devenu propriétaire grâce à Espacil a moins de 35 ans - et des personnes à revenus modestes ou moyens : plus d'un accédant sur quatre n'a aucun apport personnel. Elle nous permet aussi de contribuer au développement local, tant en rapprochant emploi et logement dans les métropoles, villes moyennes dynamiques ou sur le littoral qu'en soutenant l'économie régionale grâce aux 29 millions d'euros que nous y avons investis cette année. C'est bien toute la force du groupe Espacil que de déployer les missions d'utilité sociale sur l'ensemble du parcours résidentiel, du logement très social à l'accession sécurisée à la propriété en passant par le bail réel solidaire.

En 2021 Espacil Accession continuera à traduire les valeurs coopératives en appartements, en maisons, en lots à bâtir… et en grands sourires devant un trousseau de clés ! Un bien beau métier !

Philippe Tatard,
président

Sophie Donzel,
directrice générale

André-Yves Lambert,
directeur général délégué

Chavagne (35), Ô Naturel.

ESPACIL ACCESSION, UNE FILIALE ActionLogement IMMOBILIER

2020 a été une année inédite du fait de la pandémie mondiale qui a fortement impacté l'activité économique et le fonctionnement social de notre pays. Nos organisations ont été soumises à rude épreuve. Le calendrier des élections municipales de 2020 s'est ajouté à ce contexte exceptionnel.

Face à cette année sans précédent, nos gouvernances locales et nos équipes sont restées à la barre et en première ligne au service quotidien de nos missions d'accompagnement des locataires fragilisés, des entreprises et des territoires dans des conditions de travail particulièrement difficiles.

Nos organisations ont démontré leur capacité de résilience. Nos salariés ont démontré leur engagement à servir leur utilité sociale au service de l'économie locale. Nos gouvernances ont démontré, dans chacune de nos sociétés, leur sens des responsabilités auprès des élus et des partenaires économiques.

Malgré ce contexte, l'année 2020 fut exceptionnelle et remarquable en termes de résultats.

Exceptionnelle avec plus de 42 000 agréments nouveaux obtenus pour le logement social et intermédiaire et près de 3 000 réservations en accession sociale à la propriété. Nous démontrons ainsi notre capacité d'intervention dans la diversité des offres et des territoires dans les métropoles ou dans les centres-bourgs.

Remarquable avec 54 % des attributions de logements au profit des salariés dans nos ESH et plus de 75 % dans les sociétés de logement intermédiaire. Action Logement Immobilier favorise l'équilibre des quartiers et des villes pour plus de mixité sociale. Notre progression en vente HLM témoigne de notre engagement à accompagner le parcours résidentiel de nos locataires en mobilisant tous les atouts du Groupe. Notre mobilisation en faveur de la restructuration HLM illustre une nouvelle politique de croissance externe et de partenariats motivés par des relations de confiance que nos filiales ont tissées localement au fil du temps.

Au nom de l'ensemble du conseil d'administration d'Action Logement Immobilier, je souhaite vous remercier de votre engagement dont les réalisations quotidiennes font la grandeur du groupe Action Logement.

L'année 2021 débute avec un contexte favorable comme l'illustre l'avenant à la convention quinquennale 2018-2020 signé le 15 février dernier avec l'Etat : par-delà le développement et la mission d'utilité sociale pour les territoires qui nous réunit, l'accent sera porté sur l'effort de production, l'accession à la propriété, l'accompagnement des parcours résidentiels des jeunes et salariés et la contribution au renouvellement urbain.

Face au contexte de crise économique et sociale, nous devons réussir tous ensemble sur tous les territoires en métropole et en outre-mer. Nous prendrons notre part active à la relance économique et je sais pouvoir compter sur votre mobilisation pour servir l'ambition des partenaires sociaux pour le logement des salariés.

Pierre Esparbes, président du conseil d'administration d'Action Logement Immobilier

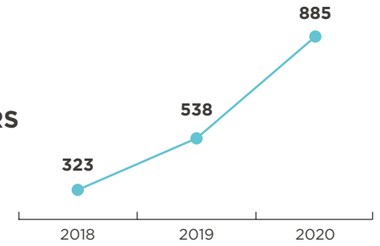
Plus d'informations sur www.actionlogement.fr

Treillières (44), Villas Carmin.

CHIFFRES CLÉS 2020

ÉVOLUTION

885
ASSOCIÉS COOPÉRATEURS



4 159
LOGEMENTS COLLECTIFS
livrés en 10 ans

297
MAISONS INDIVIDUELLES
livrées en 10 ans

RÉSERVATIONS

437
LOGEMENTS COLLECTIFS

14
MAISONS INDIVIDUELLES

MISES EN CHANTIER

11
OPÉRATIONS

378
LOGEMENTS COLLECTIFS

LIVRAISONS

13
OPÉRATIONS

295
LOGEMENTS COLLECTIFS

16
MAISONS INDIVIDUELLES

Id'Halles à Saint-Nazaire, 20 appartements en accession coopérative. Architecte : Beaulande Lepage.

MISE EN COMMERCIALISATION

15
OPÉRATIONS

352
LOGEMENTS

CHIFFRE D'AFFAIRES

62 M€ TTC

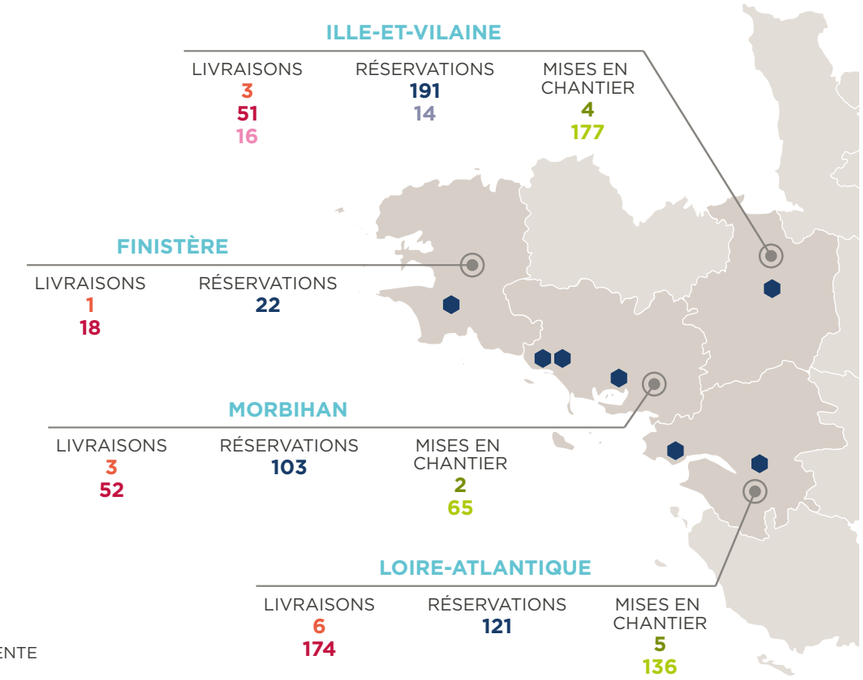
RÉPARTITION PAR DÉPARTEMENT

LIVRAISONS
- OPÉRATIONS
- LOGEMENTS COLLECTIFS
- MAISONS INDIVIDUELLES

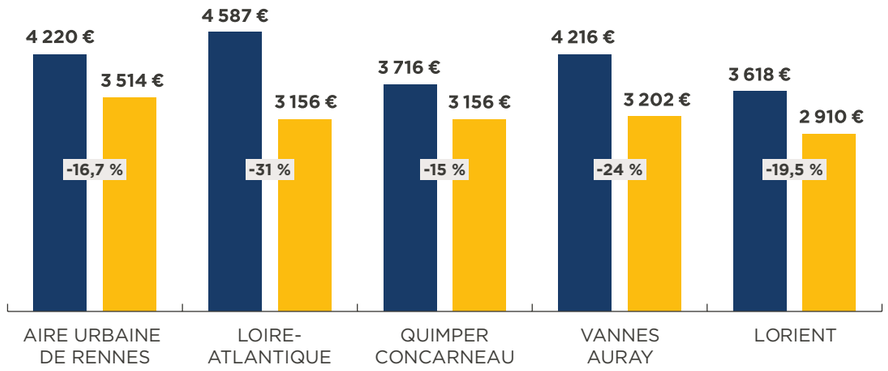
RÉSERVATIONS
- LOGEMENTS COLLECTIFS
- MAISONS INDIVIDUELLES

MISES EN CHANTIER
- OPÉRATIONS
- LOGEMENTS

- AGENCES ET POINTS DE VENTE ESPACIL ACCESSION



UNE ACCESSION PLUS ABORDABLE QUE LE MARCHÉ LIBRE



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

Données 2020 : Observatoire Oréal et Oloma

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. En Bretagne et Loire-Atlantique, **nous mettons en œuvre toutes les solutions** permettant au plus grand nombre de **devenir propriétaire de son logement**.

EN 2020, ESPACIL ACCESSION A PROPOSÉ À L'ACHAT

200
LOGEMENTS EN ACCESSION COOPÉRATIVE

69
LOGEMENTS EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

42
LOGEMENTS EN LOCATION-ACCESSION (PSLA)

12
"MAISON + JARDIN" EN ACCESSION MAÎTRISÉE

36
TERRAINS EN ACCESSION COOPÉRATIVE

ESPACIL CONFIRME SON ENGAGEMENT POUR LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

En 2020, Espacil Accession a commercialisé **60 appartements et 9 maisons individuelles en Bail Réel Solidaire sur le territoire Brétillien**. Ces opérations bénéficient de la **certification NF Habitat HQE™** et seront livrées au cours de l'année 2022.

Afin de développer son offre d'accession sociale à la propriété en BRS dans le neuf et dans l'ancien, **le groupe Espacil a obtenu un double agrément d'Organisme Foncier Solidaire**. Espacil Accession déploiera son agrément d'OFS intégré dans les territoires non couverts par un OFS territorial et Espacil Habitat commercialisera en Bretagne des logements en BRS dans l'ancien dès l'été 2021.

Scannez ce QR code pour regarder notre vidéo de présentation.

Située à Rennes, à quelques mètres de la future station de métro Mabilais, "Dremmwel" (Horizon en breton) propose 28 appartements en BRS et 52 appartements en accession coopérative, répartis dans deux bâtiments dont une tour de 16 étages. 46 appartements locatifs sociaux seront construits et gérés par Espacil Habitat • Architectes : Peoc'h et Rubio, ITAR Architectures.

LE SERVICE MAISONS INDIVIDUELLES ÉTEND SON PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Avec **une équipe technique renforcée en 2020** et de nouveaux locaux, le service Maisons individuelles est désormais structuré et organisé pour relever les défis à venir :

- La réalisation de **projets locatifs** pour le compte d'Espacil Habitat.
- **Le développement de l'activité** sur les territoires du Morbihan, du Finistère sud et de Loire-Atlantique nord.

Une première opération de trois maisons individuelles à Vannes, Les Villas du Liziec, a été commercialisée en février 2021. Chaque maison, de 104 m², se compose d'une cuisine ouverte sur une belle pièce de vie avec poêle à granulés, et de 3 ou 4 chambres selon les besoins des familles.

Espacil Accession poursuit son partenariat avec l'aménageur public Territoires dans le cadre d'opérations "Maison + Jardin".

À Cintré (35), Le Hameau du Moulin est le **premier programme "Maison + Jardin aidée"** proposé sur la métropole rennaise. Ce dispositif permet à des ménages sous plafonds de ressources PSLA de devenir propriétaires pour un budget de 190 000 €.

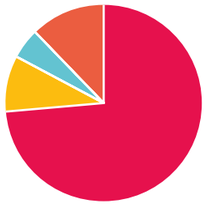
NOTRE MISSION : FACILITER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ *(SUITE)*

MAINTENIR UNE OFFRE ADAPTÉE

- **Le profil de nos acquéreurs : des salariés, jeunes, aux revenus modestes**

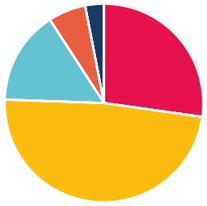
De la prospection foncière à la définition de la typologie des logements, ces indicateurs nous permettent d'apporter des réponses toujours plus adaptées aux besoins en habitat abordable.

ACTIVITÉ



- **73 %** salariés du secteur privé
- **9 %** fonctionnaires
- **5 %** indépendants
- **12 %** retraités

REVENU ANNUEL



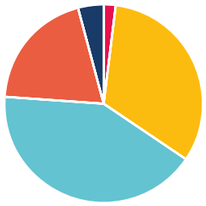
- **27 %** > 15 k€
- **48 %** 15 - 25 k€
- **15 %** 25 - 35 k€
- **6 %** 35 - 45 k€
- **3 %** 45 k€ et +

ÂGE

- **48 %** -35 ans
- **18 %** 35/45 ans
- **13 %** 45/55 ans
- **10 %** 55/65 ans
- **11 %** 65 ans et +

- **Des logements de petite typologie pour un prix médian de 166 000 €**

TYPOLOGIE



- **2 %** T1
- **33 %** T2
- **42 %** T3
- **20 %** T4
- **4 %** T5

PRIX DE VENTE

- **2 %** > 100 k€
- **33 %** 100 - 150 k€
- **37 %** 150 - 200 k€
- **17 %** 200 - 250 k€
- **12 %** 250 k€ et +

34 %
DES ACQUÉREURS ONT DES ENFANTS

18 %
SONT DES FAMILLES MONOPARENTALES

26 %
DES ACCÉDANTS N'ONT AUCUN APPORT PERSONNEL

TÉMOIGNAGE

Claire, 28 ans, et **Florent**, 32 ans, sont devenus propriétaires dans la résidence Séléna à Orgères grâce au dispositif de location-accession (PSLA).

"Je travaille comme assistante vétérinaire à Plélan-le-Grand ; mon conjoint travaille comme animateur périscolaire à l'école de Chartres-de-Bretagne. Depuis six mois, nous étions locataires d'un appartement à Chartres-de-Bretagne et nous cherchions à acheter. ***J'ai commencé ma recherche pendant le confinement*** *auprès de plusieurs bailleurs sociaux.* ***On s'est alors intéressé à la location-accession*** *et Madame Kergall d'Espacil Accession nous a proposé un rendez-vous. Elle nous a présenté plusieurs produits dont un T3 qui nous plaisait bien à Orgères. Le bâtiment était en construction mais* ***nous avons été séduits par le projet****, et dans la semaine, on disait oui... sur plan ! C'est dans un lotissement très calme, agréable, sans vis-à-vis et* ***le coût est vraiment moins élevé que les prix du marché****. C'est vraiment très avantageux pour nous. Nous avons perçu* ***une aide de Rennes Métropole****. Nous payons donc pendant six mois,* ***une location avec un loyer mensuel majoré de 70 €*** *par rapport à notre remboursement d'emprunt. Il s'agit de nous assurer que nous serons bien en mesure d'assumer les remboursements d'emprunt.* ***Cette somme nous est remboursée à la levée de l'option.*** *Au bout de six mois, nous pouvons enclencher le processus pour devenir propriétaires, après avoir signé l'acte chez le notaire. Nous rentrons dans notre nouveau chez nous le 8 juin.* ***Nous avons beaucoup apprécié l'accompagnement d'Espacil, la disponibilité et les bons conseils.*** *On avait un petit panier garni fort appréciable lors de la remise symbolique des clés."*

"Un petit chez nous grâce à la location-accession !"

Séléna à Orgères : 12 appartements en location-accession • Architecte : BNR Clenet Brosset.

SÉCURISER LE PROJET D'ACQUISITION

les COOP' HLM

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

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

En 2020, **PROJIMMO CONSEIL**, filiale du groupe ActionLogement a réalisé **109 dossiers** de financement pour le compte d'Espacil Accession.

Action Logement a renforcé son soutien à l'accession à la propriété avec le développement d'un **prêt Accession**, permettant de financer un projet d'acquisition ou de construction à hauteur de 40 000 € à un taux de 0,5 %.

NOS RÉALISATIONS : 295 LOGEMENTS COLLECTIFS LIVRÉS EN 2020

ILLE-ET-VILAINE

Saint-Jacques-de-la-Lande : Carré Domino
15 appartements en location-accession livrés en 2020
et 23 appartements en accession coopérative,
14 appartements en accession maîtrisée et 13 appartements
en investissement locatif Pinel régulé livrés en 2021
Architecte : LINE UP Architecture

Chavagne : Ô Naturel
13 logements en accession coopérative dont 4 livrés en 2020
28 appartements en location-accession dont 6 livrés en 2020
Architecte : Clénet Brosset BNR

FINISTÈRE

Fouesnant : Linéo
24 appartements en accession coopérative
Architecte : Aréa

MORBIHAN

Vannes : Évidence
16 appartements en accession coopérative
Architecte : Alinéa

Lorient : Upside
29 appartements en accession à la propriété dont 12 livrés en 2020
Architecte : Agence Nicolas Michelin et Associés

LOIRE-ATLANTIQUE

Saint-Luce-sur-Loire : Natura
11 appartements en location-accession, 25 appartements
en accession coopérative et 18 appartements locatifs sociaux
gérés par La Nantaise d'Habitations
Architecte : Urbanmakers

Treillières : Villas Carmin
12 maisons en location-accession
Architecte : Urbanmakers

Saint-Brévin-les-Pins : Jadé'o
30 appartements en accession coopérative,
1 local commercial et 5 appartements locatifs sociaux gérés
par Espace Domicile
Architecte : ACDM Architecture

Nantes : Bel & Co
34 appartements en accession abordable, 7 appartements
en accession coopérative et 4 locaux d'activités
Architecte : Urbanmarkers

“ TÉMOIGNAGE

Vincent, 49 ans, père de 3 enfants.

*“J'étais alors en procédure de divorce et **je devais rapidement trouver sur Nantes**, un moyen de me loger décemment **avec mes trois filles**. Connaissant le marché de l'immobilier, j'étais très inquiet, ne sachant pas si j'allais financièrement y parve nir. En février 2020, une amie m'a alors invité à assister à la réception de son appartement neuf, au sein de **la résidence Bel & Co dans le quartier Bellevue**. C'est de cette manière que **j'ai découvert Espacil Accession** et cette magnifique réalisation. Le bâtiment est doté de grandes baies vitrées, avec énormément de lumière. De plus, il est bien desservi par le tram, proche du périphérique nantais et d'Atlantis, il dispose de tous les commerces et services de proximité. **Une qualité** certainement comparable à un grand nombre d'immeubles en centre-ville à 4 000 € du m² ! **Et son prix était tout à fait abordable.** J'ai aussitôt demandé à Monsieur Graziano d'Espacil : “Vous reste-t-il des appartements disponibles ?” Il y avait justement une promesse de vente, pour un T4 au deuxième étage, qui venait de tomber. Il m'a emmené le visiter. **Tout de suite, je lui ai dit : je le prends !***

*Mais la procédure de divorce a traîné. Il a fallu alors attendre un an pour que la transaction se fasse. **Et je remercie vivement Espacil qui a compris ma situation**, m'a fait confiance et a conservé la promesse de vente pendant toute cette période. J'avais un peu d'économies, j'ai souscrit un prêt complémentaire et suis devenu propriétaire. **Je peux aujourd'hui loger ma famille dans de bonnes conditions.** L'immeuble est situé à Bellevue, un quartier qui peut susciter des craintes et ne bénéficie pas d'une bonne réputation. C'est en fait **un quartier familial**, très bigarré, agréable à vivre. Merci sincèrement à Espacil car des gens dans ma situation, je pense qu'il y en a beaucoup...”*

NOS RÉALISATIONS : 16 MAISONS INDIVIDUELLES LIVRÉES EN 2020

5 maisons individuelles en accession coopérative.

Programme de 5 “maison + jardin” à prix maîtrisé.

> ***“Il y avait un excellent suivi, nous avions rapidement réponse à toutes nos questions.”***

“ TÉMOIGNAGE

Audrey, 28 ans, et son conjoint Johann, 29 ans ont fait construire leur maison à Saint-Sulpice-La-Forêt avec le service maisons individuelles d’Espacil Accession.

“Nous travaillons tous deux en CDI et étions jusqu’alors locataires d’un appartement à La Chapelle-des-Fougeretz. ***Notre désir le plus cher était de devenir propriétaires.*** *Nous avons alors commencé par chercher des maisons anciennes mais on ne trouvait pas ce qui nous convenait.* ***Très vite, on s’est orienté vers la construction.*** *C’est au salon de l’immobilier de Rennes, en avril 2019, que nous avons découvert le service maisons individuelles d’Espacil Accession. Myriam Larcher nous a accueillis. Elle a pris le temps de bien nous présenter la démarche et* ***nous avons découvert le projet de construction “maison + jardin”*** *à Saint-Sulpice-la-Forêt, un lot constitué de trois maisons. Nous nous sommes rendus sur place la semaine suivante et l’emplacement nous a plu immédiatement.* ***Nous avons aussitôt signé le contrat*** *et avons retravaillé un peu le plan avec Madame Larcher : agrandissement de la salle de bains, diminution de l’espace du couloir d’entrée.*

L’offre était réservée aux primo-accédants. *Nous avons pu bénéficier d’un prêt avec Action Logement à 1 % puis d’un prêt à taux zéro. La construction a commencé en septembre 2019. Nous avons été tenus informés régulièrement par Madame Rivoal, conductrice de travaux.* ***Il y avait un excellent suivi, nous avions rapidement réponse à toutes nos questions.*** *À tout moment, nos choix ont été respectés. Nous avons préféré que l’ensemble des travaux soient effectués par des professionnels.* ***Tout s’est bien passé avec tous les corps de métiers qui se sont succédés.*** *Bien sûr, les travaux ont cessé pendant plusieurs semaines à cause de la crise sanitaire. La livraison, prévue fin juillet, s’est faite en octobre 2020 et* ***nous sommes vraiment satisfaits de ce choix****.”*

NOTRE MISSION : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

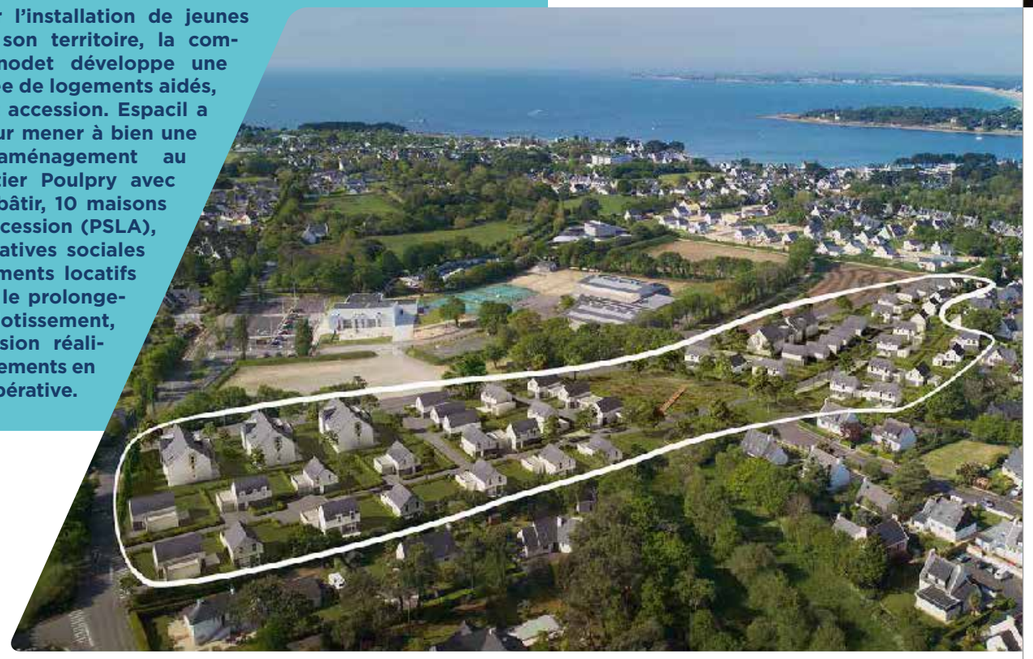
Renouvellement urbain et mixité de population, revitalisation de centres-bourgs, attractivité économique et développement durable, sur l'ensemble de son territoire d'intervention, **Espacil Accession apporte des réponses spécifiques aux besoins des collectivités**.

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.

Bénodet (Finistère)
Favoriser l'accession à la propriété de jeunes ménages face à une pression foncière croissante

Pour favoriser l'installation de jeunes ménages sur son territoire, la commune de Bénodet développe une offre diversifiée de logements aidés, en location et accession. Espacil a été retenu pour mener à bien une opération d'aménagement au sein du quartier Poulpry avec 36 terrains à bâtir, 10 maisons en location-accession (PSLA), 7 maisons locatives sociales et 18 appartements locatifs sociaux. Dans le prolongement de ce lotissement, Espacil Accession réalisera 24 appartements en accession coopérative.



ActionLogement

Action Logement Service apporte 48 000 € de financement à Espacil Habitat pour son programme route de Poulpry à Bénodet. En contrepartie, 6 logements seront réservés pour les salariés des entreprises.

“TÉMOIGNAGE Christian Pennanech, maire de Bénodet

*“**Nous connaissions déjà Espacil** pour avoir mené avec eux une opération similaire il y a une dizaine d'années. Le problème principal auquel nous sommes confrontés, comme d'ailleurs toutes les communes littorales, c'est de **garder les jeunes dans nos communes** en leur offrant **la possibilité d'une accession à la propriété** face à une pression du foncier qui ne cesse de croître. De deux choses l'une : ou bien nous réalisons, par nous-mêmes, des lotissements communaux, ou bien nous contractualisons avec un spécialiste du logement dont c'est la compétence. C'est ce deuxième choix que nous avons fait en retenant **la proposition d'Espacil, à la fois opérateur social et spécialiste de l'accession à la propriété**, compétent pour proposer différentes solutions. Vu l'évolution de la courbe démographique, **il y avait urgence à permettre aux jeunes de s'implanter à Bénodet** le plus rapidement possible.*

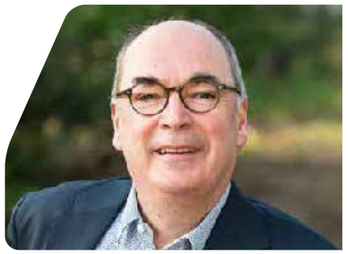
*Nous disposions d'**une réserve foncière importante de plus de deux hectares** sur laquelle nous avons imaginé un projet avec plusieurs volets : **36 terrains à bâtir** commercialisés à des prix abordables par Espacil Accession à des personnes qui souhaitent y faire construire leur maison ; **10 maisons en location-accession (PSLA)** commercialisées par Espacil Accession, **7 maisons locatives sociales** portées par Espacil Habitat et **18 appartements locatifs sociaux** portés par Espacil Habitat. Sur les 36 lots proposés, tous ont trouvé preneurs ! **C'est parti en à peine six mois.** Il faut dire que le terrain a été vendu à 110 € le m² en lot libre au lieu du prix du marché qui est actuellement de 230 €. Nous avons établi **des critères d'attribution pour réserver les lots aux jeunes primo-accédants et aux familles monoparentales** avec jeunes enfants. Les deux tiers d'entre eux résidaient auparavant dans le bassin d'emploi de Bénodet et du pays fouesnantais, l'autre tiers provient de Quimper et des environs.*

***C'est une belle opération.** L'objectif est atteint et nous sommes heureux de voir des jeunes s'installer à Bénodet. **Nous avons vraiment apprécié la souplesse de l'équipe d'Espacil dans nos relations et aussi sa très grande réactivité.**”*

NOTRE MISSION : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES *(SUITE)*

Saint-Jean-de-Boiseau (Loire-Atlantique)
Espacil Accession livre 26 logements locatifs sociaux à la Nantaise d'Habitations

“ TÉMOIGNAGE



Espacil Accession a livré en 2020 la Résidence du Tertre à Saint-Jean-de-Boiseau, commune de la métropole nantaise. Elle est constituée de 26 logements, 15 individuels et 11 collectifs. C'est La Nantaise d'Habitations, filiale d'Action Logement Immobilier, qui est chargée de la gestion locative. Le maire Pascal Pras salue la qualité du partenariat qui a permis cette réalisation. Rencontre…

Architecte : Rubric.

Une croissance continue

“Saint-Jean-de-Boiseau connaît une croissance régulière depuis 30 ans et devrait compter bientôt quelque 6 000 habitants. ***Nous avons choisi de ne pas accélérer la production de logements neufs mais de la diversifier****, notamment en développant notre obligation de produire des logements locatifs sociaux. Notre Programme Local de l'Habitat est sensiblement le même depuis 2007* ***avec une production annuelle moyenne de 36 logements neufs dont un tiers en logements locatifs sociaux****. La commune, qui comptait 10,78 % de logements locatifs sociaux en 2008, en est aujourd'hui à 16,2 %.”*

Une résidence adaptée

“L'opération se compose de ***11 logements insérés dans un collectif*** *et de* ***15 maisons individuelles****, proposés uniquement en logement locatif social. Tous les logements bénéficient d'un prolongement extérieur, avec* ***un jardin ou un balcon****. Conformes à la réglementation thermique 2012 niveau* ***Haute Performance Énergétique****, ils offrent un haut niveau de confort thermique et phonique avec double vitrage et isolation renforcée. Ces logements locatifs vont* ***permettre à des ménages de trouver une réponse à leur besoin de se loger sur le territoire métropolitain*** *et sur celui de notre commune. À proximité, se situe la ligne de bus qui conduit les habitants en 40 minutes au cœur de la métropole nantaise.”*

Un partenariat fructueux

“Ce projet de la Résidence du Tertre est ***le résultat d'une négociation et d'un travail collaboratif*** *avec Espacil Accession que nous avons vraiment apprécié.* ***La coopération avec Espacil Accession et la Nantaise d'Habitations a été très belle****, tant au niveau de nos relations de travail, qui ont permis la définition et le développement de ce projet, qu'au niveau esthétique et à la nature même de l'opération.”*

RENOUVELER LA VILLE

Offrir un nouvel environnement urbain et social aux habitants des quartiers les plus fragiles en proposant une offre diversifiée de logements est fondamental pour renouveler la ville sur elle-même. D'ici 2024, c'est plus de 170 logements qui seront initiés en quartiers prioritaires, à Brest (Bellevue), Quimper (Kermoysan), et Vannes (Ménimur).

En 2020,
Espacil Accession a livré
49
LOGEMENTS
en quartiers prioritaires.

Bel & Co à Nantes, Architecte : Urbanmakers.

Espacil Accession, acteur du projet Grand Bellevue à Nantes

Livré en mai 2020, le programme Bel & Co s'inscrit dans un processus de transformation du quartier Bellevue à Nantes, sur lequel **les enjeux de mixité et d'attractivité sont particulièrement forts**. Composé de **41 appartements** et de **4 locaux d'activités**, dont la pharmacie de quartier, ce programme contribue à la diversification de l'offre de logements.

L'Andalouse, une nouvelle offre de logement en accession à Lorient

Au sein du quartier de Kervénanec, les **14 maisons** et **19 appartements** en accession coopérative du programme L'Andalouse constituent une nouvelle offre de logements dans un quartier en pleine mutation. ***“Un contexte idéal pour défendre de la qualité architecturale pour tous et d'assurer du confort de vie individuel dans un ensemble collectif.”*** Thomas Collet / Studio O2 Architectes.

ENGAGEMENT ET QUALITÉ DE SERVICE

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 œuvre **des solutions adaptées aux besoins** des ménages désireux d'accéder à la propriété, en toute sécurité.

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 HQE™**.

UN SOCLE DE VALEURS MANAGÉRIALES QUI CONSITUE NOTRE IDENTITÉ

Attachés aux principes de **"symétrie des attentions"** et de **"culture de service"**, confiance, autonomie et responsabilité individuelle constituent le socle de la politique managériale de notre coopérative. Une politique de formation ambitieuse, essentielle à l'évolution de nos métiers, aux mutations de notre environnement et aux besoins de nos clients, contribue au **bien-être de nos collaborateurs** et à **notre qualité de service**.

UNE GESTION ENGAGÉE DE L'HUMAIN

72 **COLLABORATEURS**
dont **49** femmes et **23** hommes

96 % **EN CDI**

Nombre de recrutement en 2020

4 **EN CDI**

3 **EN CDD**

En 2020

134 **STAGIAIRES**
ont bénéficié d'une formation

Formation continue

2,21 %
DE LA MASSE SALARIALE

71598 € **ENGAGÉS**

663 **HEURES DE STAGE**

Journée d'intégration, le 26 février 2020.

"TÉMOIGNAGE

Pauline Vincelot, alternante en Marketing - Communication

Pauline Vincelot, 35 ans, a été embauchée comme alternante au sein du service marketing-communication d'Espacil Accession en 2020. À l'issue de sa formation professionnelle, elle a été recrutée par notre prestataire Happywait, au poste de "Customer Success Manager".

Génération Goldorak !

*"J'ai obtenu un diplôme en communication visuelle et design graphique en 2012. Mon rêve, c'était alors de travailler pour des entreprises japonaises. Je suis de la génération Goldorack et le Japon me fascine depuis que je suis toute petite ! Grâce au soutien de l'université de Rennes 2, j'ai pu entrer en formation là-bas pour y apprendre le japonais. À la sortie de ma formation, j'ai trouvé **un emploi de chargée de communication au sein d'une entreprise japonaise de tourisme**. L'entreprise m'a alors proposé un poste de chargée de communication en France. J'ai travaillé ainsi trois ans en télétravail."*

Rencontre avec Espacil

*"Alors j'ai voulu changer car le télétravail me pesait. **Je souhaitais un travail davantage orienté vers la communication-clients** et surtout, je voulais retourner travailler au sein d'une équipe. Dans le cadre d'un bilan de compétences, j'ai fait la connaissance de Rémi Lazès, responsable communication et marketing d'Espacil Accession. Il m'a proposé **un poste de chargée de communication en alternance**. En 48 heures, j'avais pris ma décision, je me suis inscrite en centre de formation pour un diplôme de responsable commercial-marketing digital."*

Un poste chez HappyWait

*"J'ai donc travaillé un an chez Espacil Accession tout en suivant ma formation. J'avais la responsabilité de l'espace-clients **"MyEspacil"**, géré par la société HappyWait. J'ai pu analyser la manière dont les équipes utilisaient l'outil et proposé des optimisations de procédures. Au terme de l'année d'alternance, j'ai recherché un nouvel emploi et la société HappyWait m'a proposé un poste. Aujourd'hui, je suis **chargée de clientèle**. **J'ai un portefeuille de promoteurs immobiliers** que j'accompagne dans leur stratégie de communication grâce aux différentes fonctionnalités de la plateforme.*

Compétences-clés

*"**Mon année chez Espacil** a été une occasion d'exprimer les différentes compétences que j'ai pu acquérir tout au long de mon parcours. **J'ai pu ajouter de la cohérence tant à mon profil professionnel que personnel.** J'ai pu découvrir le monde de la promotion immobilière et de l'accession sociale, les exigences d'un acteur majeur du logement, les relations qu'il établit avec son client. Ce sont des compétences-clés qui me permettent d'exercer le poste que j'occupe aujourd'hui. **Je suis passée de l'expérience du terrain à une fonction de conseil.**"*

ENGAGEMENT ET QUALITÉ DE SERVICE *(SUITE)*

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

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

La qualité de nos réalisations plébiscitée

91 %
DE SATISFACTION SUR L'EMPLACEMENT DE LA RÉSIDENCE
(1er critère de choix pour 55 % de nos clients)

92 %
DE SATISFACTION SUR L'ARCHITECTURE DE LA RÉSIDENCE

90 %
DE SATISFACTION SUR L'AGENCEMENT GÉNÉRAL DU LOGEMENT

87 %
DE SATISFACTION SUR LA SURFACE DES PIÈCES

Accueil, amabilité, courtoisie des interlocuteurs lors de la livraison et qualité des explications sur le fonctionnement des équipements sont jugés "très bon" par nos clients.

Carré Domino à Saint-Jacques-de-la-Lande, à 4 minutes à pied de la station de métro Saint-Jacques - Gaîté.

8/10 ACQUÉREURS
considèrent la certification NF Habitat comme une garantie supplémentaire de qualité.

Carré Domino à Saint-Jacques-de-la-Lande, visite de pré-livraison acquéreurs organisée après la phase de cloisonnement.

NOTRE ENGAGEMENT DANS LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION : DES LOGEMENTS DE QUALITÉ POUR TOUS

Un premier programme mené avec Swiss Life et Habitat & Humanisme

Avec Swiss Life Asset Managers et Habitat & Humanisme, Espacil Accession réalise L'Aviateur à Saint-Jacques-de-la-Lande, un premier programme pouvant loger 14 familles, soit 35 à 40 personnes en situation de fragilité. Présentation avec Isabelle Leménager, présidente Habitat & Humanisme d'Ille-et-Vilaine et Jean-Yves Loury, responsable du pôle immobilier Habitat & Humanisme 35.

*"Créée en 2000, Habitat & Humanisme d'Ille-et-Vilaine, gère une pension de famille avec **18 logements privés avec espaces collectifs pour des personnes en grande difficulté** ainsi que **86 logements**. Ces habitats sont issus de **La Foncière** ou mis à disposition par **des propriétaires solidaires** et loués à un prix inférieur au prix du marché. Ils bénéficient alors d'**avantages fiscaux** et d'une **garantie en cas de loyer impayé**.*

***Un accord a été signé entre le fonds d'investissement Swisslife Asset Managers et Habitat & Humanisme** pour investir dans le logement très social dans trois métropoles, Lyon, Bordeaux et Rennes. À Rennes, c'est **Espacil Accession et son programme l'Aviateur** à Saint-Jacques-de-la-Lande qui ont été choisis. Il s'agit d'un ensemble de 14 logements, du T2 au T4, réalisé dans le cadre du PLH de Rennes Métropole, qui sera mis à la disposition d'Habitat & Humanisme dès leur livraison pour y **loger des personnes en situation de fragilité pour une période temporaire de 9 mois à 3 ans** : célibataires, familles, ainsi que des étudiants et des jeunes accompagnés par We Ker, en colocation. **Un tiers-lieu** dans un local d'activité de 50 m² est en cours d'étude afin de **créer des solidarités et du lien social** entre les habitants et les salariés du quartier. L'ensemble est bien situé, dans l'écoquartier de La Courrouze, à proximité de la sortie de la future deuxième ligne de métro. C'est une zone mixte liant à la fois logements et espaces professionnels. **C'est la première opération mixte réalisée, à la fois en Bail Réel Solidaire (BRS) et en locatif social, par Espacil.** L'ensemble est certifié NF Habitat HQE™, niveau "excellent 9*". Les loyers seront gratuits pour Habitat & Humanisme pendant 10 ans puisqu'ils seront pris en charge par le fonds d'investissement. Les travaux sont en cours et la livraison est prévue en avril 2022. **Nous apprécions la qualité de relation établie avec Espacil Accession.** Nous avions déjà travaillé ensemble, pour une opération immobilière rue Papu à Rennes. Nous réfléchissons et avançons ensemble pour **favoriser cette insertion par le logement** et construire des liens de solidarité avec l'ensemble des habitants du quartier et entre locataires."*

habitat & humanisme
bâtisseur de liens

Habitat & Humanisme en bref...

Habitat & Humanisme est **une fédération de 57 associations**, non confessionnelles, créée en 1985 par Bernard Devert. Le promoteur immobilier a souhaité mettre ses compétences au service des personnes en précarité. **La première mission de l'association était de favoriser l'insertion par le logement dans des quartiers fragiles pour des publics en grande précarité.** Elle s'est dotée d'une foncière, société civile immobilière classique, qui construit ou réhabilite des logements aux loyers très sociaux. L'association anime désormais **une mission pour les réfugiés** par la gestion de **centres d'accueil de demandeurs d'asile** et de **centres d'apprentissage** pour favoriser leur formation et leur insertion professionnelle. Elle gère aussi **des EHPAD** et **des services sociaux d'aide à domicile**. Les fonds de l'association sont issus de l'épargne solidaire, de La Foncière par l'achat d'actions grâce à des dons, du mécénat et de quelques subventions.

L'Aviateur, 14 appartements gérés par Habitat & Humanisme, 16 appartements en Bail Réel Solidaire, 22 appartements locatifs sociaux portés par Espacil Habitat, 2 locaux commerciaux.

8 308
HEURES D'INSERTION
réalisées sur nos chantiers

ENGAGEMENT ET QUALITÉ DE SERVICE *(SUITE)*

UNE ANNÉE SINGULIÈRE

Face à la crise sanitaire de la Covid-19 Espacil a réalisé des investissements importants afin de maintenir des conditions de **travail à distance** optimales. Nous avons veillé à la mise en œuvre et au respect de **protocoles sanitaires stricts**, en agence comme sur nos chantiers. Afin de préserver le **lien avec nos clients et prospects** nous avons renforcé notre présence sur les médias sociaux et notre communication sur notre extranet client “MyEspacil”.

Une série de webinaires dédiées aux dispositifs d’accession à la propriété a réuni **plus de 200 participants**.

NOTRE ENGAGEMENT POUR UN BÂTIMENT DURABLE

Afin d’offrir le même niveau de qualité à l’ensemble de nos accédants et riverains, et d’anticiper les évolutions réglementaires, nous avons fait le choix en 2020 de généraliser **l’application d’une charte “chantier à faibles nuisances” à l’ensemble de notre production**. Cette charte est produite dès l’appel d’offres et garantit, notamment, la mise en œuvre d’une gestion active des déchets de chantier, d’une information pédagogique aux riverains et la prise en compte des risques environnementaux liés à une activité de chantier de construction. **Au quotidien, notre service qualité - innovation accompagne les équipes techniques d’Espacil Accession** pour une meilleure appropriation du Système de Management Responsable et sensibilise nos prestataires et assistance à maîtrise d’ouvrage spécialisés.

Althéa à Saint-Nazaire.

*L’Aviateur à Saint-Jacques-de-la-Lande : une opération certifiée NF Habitat HQE™, niveau excellent 9**

PRÉSERVATION ET VALORISATION DE LA BIODIVERSITÉ

Afin de mesurer et de limiter l’impact écologique d’un projet implanté sur un site déjà riche en biodiversité, **nous recommandons à nos responsables de programmes de faire appel à un paysagiste ou un écologue**. Leur rôle est d’établir un inventaire faunistique et floristique de l’existant et de proposer des solutions pour conserver la biodiversité et améliorer l’aménité des futurs habitants.

À Le Rheu (35), un travail collaboratif a été mené avec la **Ligue pour la Protection des Oiseaux** afin d’offrir un toit aux espèces migratrices, notamment les hirondelles, et aux chauves-souris vivant sur le site du programme “Couleur Café”.

Installation d’un hôtel à insectes à l’agence Espacil Accession de Nantes.

“Les ruchers d’Espacil”, une action pour la biodiversité.

Espacil s’est engagé dans une démarche écoresponsable en faveur du respect de l’environnement. **En partenariat avec l’apiculteur Beecity**, trois ruches ont été installées au sein du siège social d’Espacil. Dix hôtels à abeilles sauvages s’ajoutent également à nos résidences et agences sur tous les territoires d’intervention.

UNE DÉMARCHE DE RECYCLAGE EN INTERNE

Les salariés participent activement à la réduction des déchets et au tri sélectif.

14,1 tonnes
de papiers et de cartons
(équivalent à l’économie de 2 820 hectolitres d’eau).

762 kg
d’équipements électriques et électroniques.

68 kg
de toners et de cartouches d’encre.

Espacil Accession

Groupe ActionLogement

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

www.espacil-accession.fr

les COOP' HLM

Titulaire du droit d'usage des marques :

NF HABITAT NF HABITAT HQE

210506 - Crédits photos : Caroline Aldan, Franck Tomas, Cyrille Pawlacki - Vues 3D : Kreaction, Hive & Co, Service marketing communication Espacil Accession - Édition 2020

WOSWO