

JOURNAL DE PRESSE

Novembre 2022



120 ans d'engagement et un regard neuf sur le logement social et la santé

Vision

« La qualité des logements implique de s'intéresser autant à la santé publique qu'au bien-être des habitants »

Yankel FIJALKOW, Sociologue et urbaniste, professeur à l'École nationale supérieure d'architecture de Paris-Val-de-Seine.

Participer au développement d'un territoire, c'est proposer un nouveau regard sur l'urbanisme, le vivre-ensemble, l'offre de services, de santé, l'accès à la culture, au sport, le respect des impératifs écologiques... C'est un pas vers le vivant, c'est la possibilité d'aborder une nouvelle façon de construire en puisant dans une mine d'innovations...

Aiguillon construction, 120 ans de modernité

- Le bailleur Aiguillon construction a grandi autour de 5 axes
p3
- 120 ans et un engagement de tous les instants
p4
- L'implantation d'Aiguillon sur le territoire
p6

Cultiver la différence

- Un parcours, parfois difficile, pour accéder au logement
- Une attribution des logements transparente et équitable
p8

« 1^{er} achat, 1^{er} chez soi » : l'accession à la propriété avec imoja

- « Défendre l'idée de la propriété pour tous »
p9

L'innovation dans le logement social

- L'innovation Aiguillon passe d'abord par la relation humaine
p10

Co-construire la ville et bâtir le « mieux-vivre ensemble »

- « Une interdépendance entre la notion d'habitat, de logement et la notion de protection sociale »
p12
- Aiguillon répond aux enjeux d'isolement et de précarité
p13
- Co-construire son habitat
- Bara'K, un projet humain et solidaire co-créé avec les habitants
p14
- Intégrer l'habitant dans la réhabilitation de son habitat
- La compétence nationale d'Aiguillon retenue pour le programme « Ambition logement »
p15

Le logement, déterminant de santé

- Les dix engagements du Logement Santé
- Sensibiliser au bien-être et à la bonne santé
p16
- L'inclusivité, un habitat pour tous
- Accompagner le vieillissement et la sédentarisation de la population
p17
- Un logement social et environnemental
p18

Aiguillon construction, 120 ans de modernité

Depuis sa création, il y a 120 ans à Rennes, Aiguillon construction place l'humain au cœur de sa raison d'être. Aiguillon construction a pour ambition de livrer un travail de qualité, d'être présent à tous les instants essentiels de la vie de ses habitants. Reconnu pour sa capacité à innover et particulièrement attentif aux signaux faibles d'un écosystème en mouvement perpétuel, le bailleur grandit depuis 120 ans dans le respect des femmes et des hommes avec qui il évolue. La « grande maison Aiguillon » repose plus que jamais sur la force collective aux côtés de ses parties prenantes, de placer l'Humain et la solidarité au centre de ses actions. 120 ans de construction, d'accueil, de réflexion, de collaboration et de transformation la placent aujourd'hui, sur 4 territoires, l'Ille-et-Vilaine, le Finistère, le Morbihan et la Loire-Atlantique, à la tête d'un parc constitué de plus de 27 200 logements, dont près de 8 000 vendus. Aiguillon construction est l'un des premiers constructeurs et gestionnaires de logements sociaux dans l'Ouest, présent dans 205 communes. Il investit, chaque année, près de 190 millions d'euros dans l'économie régionale, pour construire et réhabiliter le patrimoine.

2. **“ Nous avons initié un travail autour de la santé, car santé et logement sont indissociables. Si loger est notre métier, cela n'a de sens que si nous veillons à rester réactifs, à assurer la tranquillité, veiller à la propreté et maintenir la sécurité. C'est le sens de nos actions concrètes et quotidiennes. »**

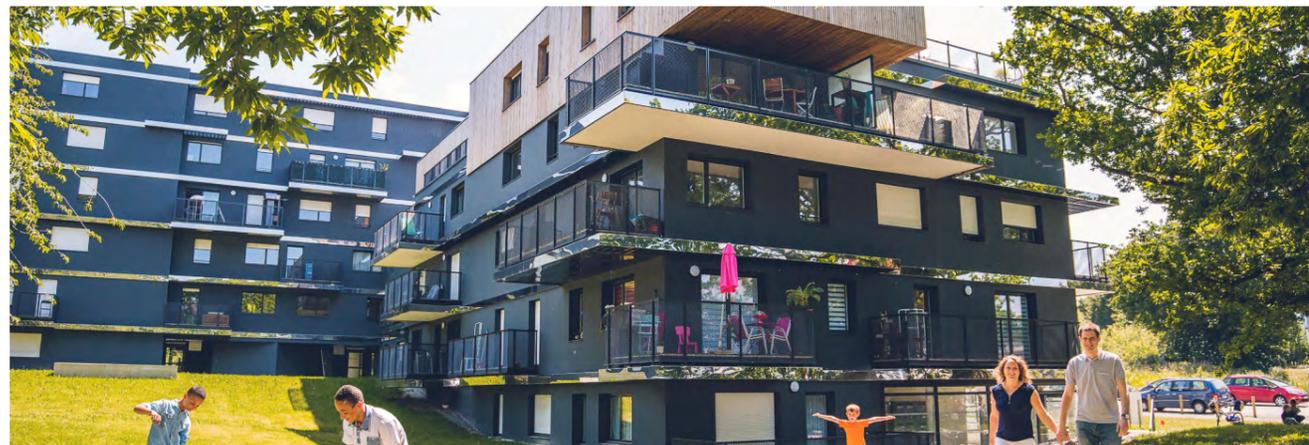


Frédéric LOISON, directeur général Aiguillon construction

20 000 logements locatifs construits

« Nous construisons notre 20 000^{ème} logement à Rennes en 2022 et préparons, dès aujourd'hui, notre feuille de route pour les 5 ans à venir. Chez Aiguillon construction, le temps est plus que jamais dédié à l'humain. Ces 2 dernières années ont démontré notre capacité de résilience, d'adaptabilité et d'agilité, pour être toujours proches de nos locataires. Nous avons mis en place des dispositifs inédits, les équipes ont fait preuve d'une implication non feinte et l'histoire a confirmé que le sens de notre mission était bien là, telle une chaîne de solidarité essentielle à la continuité du lien social.

Aujourd'hui, notre ambition reste la même, avec ce que nous savons désormais de notre passé et des enjeux sociétaux dont les marqueurs ont été déplacés. Il nous faut innover en ce sens, pour que les logements prennent soin des habitants, physiquement, mentalement et socialement. C'est le sujet d'Aiguillon construction sur les 10 années à venir, pour poursuivre son action au service de l'utilité sociale. »



Résidence L'Artimon à Rennes @G.AYER

Le bailleur Aiguillon construction a grandi autour de 5 axes

Depuis toujours, Aiguillon construction a bâti son socle fondateur autour de 5 axes d'engagement majeurs.

Sa gouvernance

La pérennité économique d'Aiguillon passe par un dialogue constructif avec nos parties prenantes, dialogue qui améliore l'acceptabilité des décisions, l'appropriation par chacun, et donc facilite leur mise en œuvre :

- en optimisant les coûts de fonctionnement,
- en achetant responsable,

Aiguillon a injecté près de 190 M€ dans l'économie régionale. La quasi-totalité de ces achats comportent, dans leur cahier des charges, des impératifs de développement durable, encourageant ainsi ses prestataires à développer des produits et services responsables.

- en étant performant grâce au numérique.

Aiguillon résidences avec sa marque dédiée à l'accession, imoja, a accéléré la digitalisation de ses services pour continuer à accompagner et garder le lien avec ses clients. Ainsi, Aiguillon résidences a contractualisé avec Happywait, une société rennaise spécialisée dans la digitalisation de la vente et du parcours d'achat.

Sa qualité de service

Aiguillon agit pour assurer la qualité de service maximale auprès de ses clients locataires :

- en la mesurant selon plusieurs indicateurs (réactivité aux demandes client, tranquillité des locataires, propreté et sécurité des espaces),
- en maintenant un bon rapport qualité-prix des logements.

Son maillage territorial

3. L'organisation d'Aiguillon est avant tout territoriale, pour répondre aux défis de son environnement économique et aux besoins des territoires. Être partenaire des territoires signifie apporter des solutions et services face aux nouveaux enjeux démographiques, environnementaux et sociaux des territoires :

- en contribuant à l'activité économique et à l'emploi sur ses territoires,
- en accompagnant les collectivités sur les questions du vieillissement,
- en étant leader dans la construction de logements sociaux sur ses territoires.

L'environnement

Aiguillon veut prendre sa part dans la transition énergétique dans un secteur qui représente environ 40% de la consommation d'énergie et 38% des émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, dans la continuité de ses engagements RSE*, 23 collaborateurs d'Aiguillon ont écrit, de manière collaborative avec le comité de direction, la politique environnementale de l'entreprise :

- en renforçant la nature et la biodiversité en ville dans les résidences,
- en veillant à la maîtrise de ses charges,
- en veillant à la qualité de l'air de ses logements,
- en maîtrisant les consommations d'eau sur l'ensemble du patrimoine d'Aiguillon.

*Responsabilité Sociétale des Entreprises

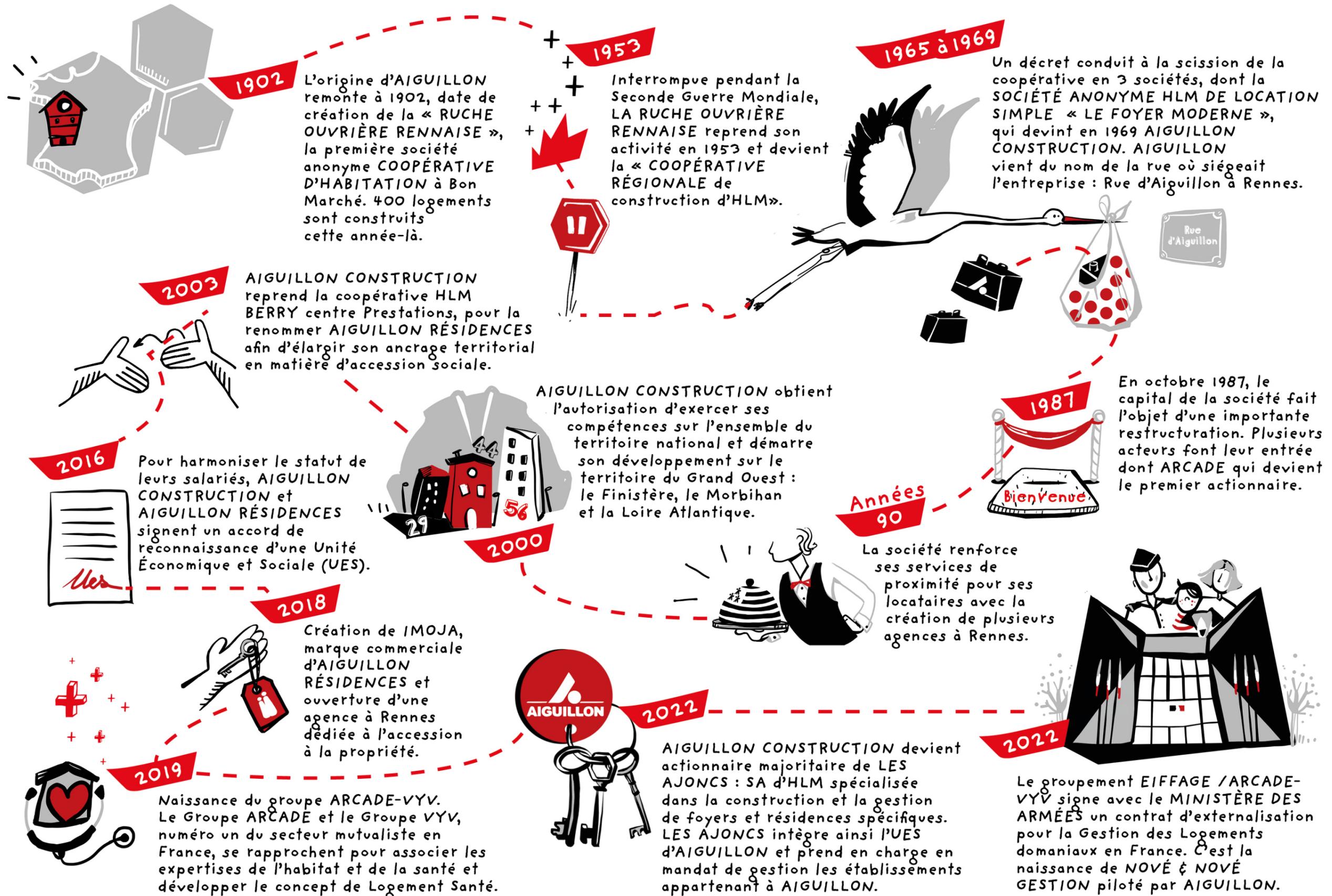
L'interne

Développer les talents, offrir des perspectives de carrières et être bienveillant dans le mode de management participant à la performance de l'entreprise. La relation interpersonnelle au quotidien est essentielle dans les codes internes d'Aiguillon. Les mots dits, les mots écrits, l'attention à l'autre et la compréhension mutuelle font partie des bases du travail collectif des salariés. Comme une seconde nature.



Votre habitat, notre responsabilité

120 ans et un engagement de tous les instants



4.

5.

LES CHIFFRES CLÉS AIGUILLON CONSTRUCTION



254

collaborateurs

33 827

personnes logées



18 892

logements loués
dont 2 339 équivalent
logements (Habitat Adapté)



205

communes
en gestion locative



189,3 MILLIONS

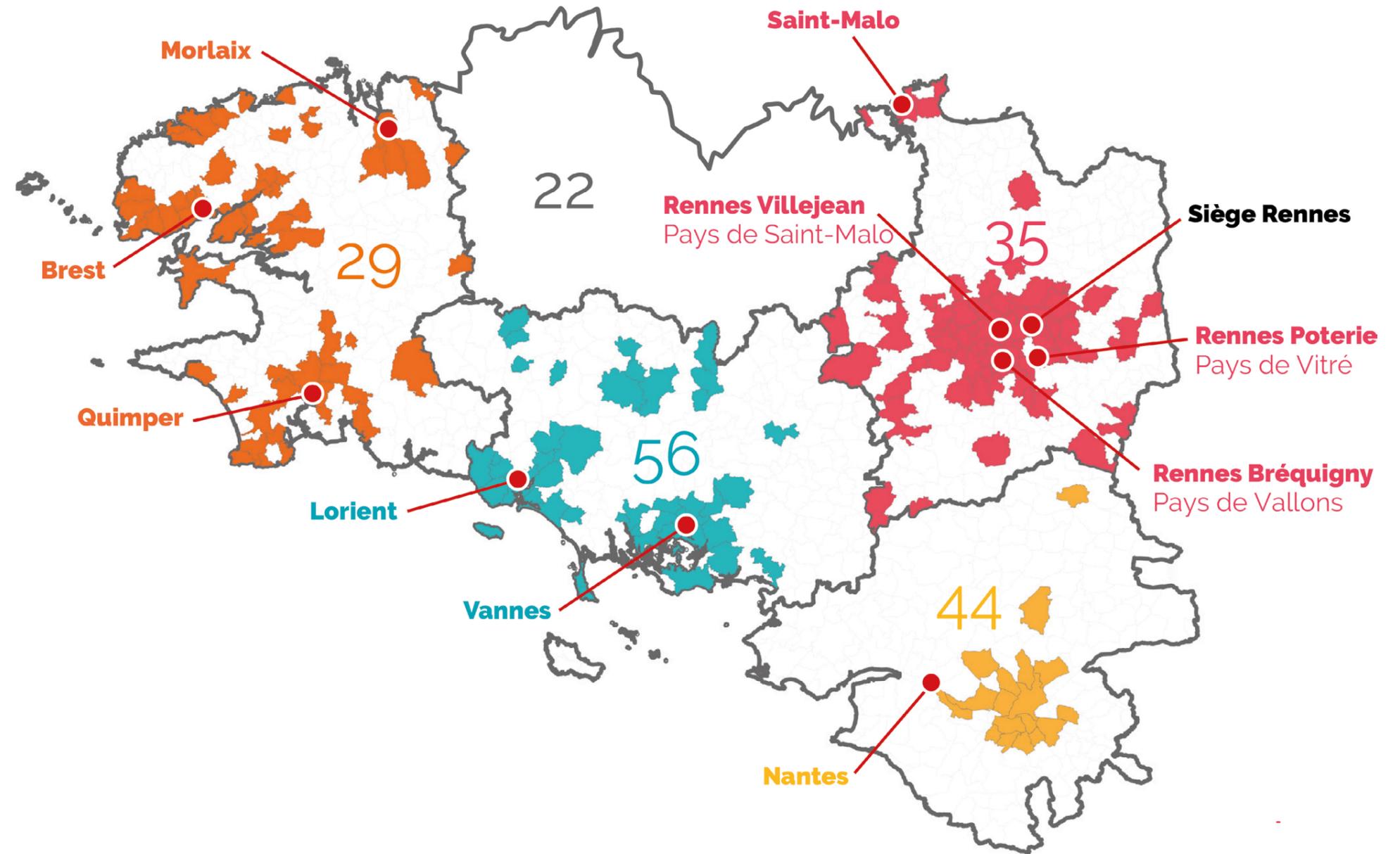
d'euros investis dans l'économie
régionale pour construire et
réhabiliter le patrimoine

10

agences, en Bretagne
et Pays de la Loire



L'implantation d'Aiguillon sur le territoire



Aiguillon construction est implanté en Bretagne et Loire-Atlantique avec 10 agences de proximité, au plus près des territoires et des habitations.



Aiguillon est une filiale du Groupe Arcade depuis 1987. Partenaire des collectivités territoriales, le Groupe Arcade est présent sur les différents segments de l'habitat pour répondre aux besoins de tous les ménages, notamment les plus modestes, et favoriser le parcours résidentiel. Le 1^{er} juillet 2019, le groupe VYV (1^{er} acteur mutualiste de santé et de protection sociale en France) et le Groupe Arcade (4^{ème} bailleur social français) ont signé une alliance pour créer un modèle innovant, associant Santé et Logement. Plus qu'un déterminant de santé, l'habitat est une condition essentielle au mieux vivre et doit prendre en compte les spécificités des territoires et les parcours de vie de chacun.



Votre habitat, notre responsabilité

Cultiver la différence

Se définir comme un acteur de proximité nécessite une implication absolue et engagée, grâce à des actes probants et quotidiens. Par l'humain, Aiguillon construction accompagne l'ensemble de ses habitants plus que n'importe quel bailleur, il met en place des dispositifs agiles et s'adapte aux variations de situation en temps réel. Associée à l'encadrement humain, l'innovation est au cœur de la machine pour amplifier et renforcer le suivi. « Nous assurons le lien social et développons, pour cela, des compétences spécifiques d'accompagnement. Notre capacité à innover et à expérimenter nous donne le coup d'avance et fait notre différence. Et les illustrations sont légion » souligne Frédéric LOISON, le directeur général.

Un parcours, parfois difficile, pour accéder au logement

« Être utile »

Les équipes d'Aiguillon proposent un service personnalisé. Dès l'acceptation de sa demande de logement social, le locataire bénéficie d'un accompagnement individualisé et est guidé à chaque étape de son parcours résidentiel. L'illectronisme touche 13 millions de français, soit 17% de la population*. Engendré essentiellement par des facteurs sociaux, territoriaux et générationnels, l'illectronisme touche des personnes âgées et de tous âges, en situation de handicap intellectuel, physique ou sensoriel ou en situation de précarité sociale. Ce phénomène soulève de nombreuses problématiques liées à la fracture numérique. Aiguillon est conscient que de nombreuses personnes ne maîtrisent pas les bases de l'informatique et ne peuvent donc pas remplir une demande de logement social en ligne. Ainsi, le bailleur a mis en place un partenariat avec l'association Benenova, dont l'objectif est de permettre à des personnes éloignées de l'outil numérique d'acquiescer des connaissances de base qui pourront leur servir au quotidien. Pour cela, l'association met en place des permanences itinérantes pour des apprentissages à court terme (création d'une boîte mail, inscription aux sites administratifs,...) puis dans un second temps, orientera les habitants vers les structures de quartiers pouvant continuer l'accompagnement. Ce coup d'avance a permis à Aiguillon en 2019, de devenir le 1^{er} bailleur en France à rendre son site accessible aux personnes en fracture numérique, grâce à un partenariat avec l'entreprise Numanis.

« Avec Aiguillon et les autres bailleurs de l'ADO* 35 nous co-produisons des expérimentations innovantes permettant de concilier droit au logement et politique de peuplement. »



Delphine LE CALVE, directrice territoriale Ille-et-Vilaine

*Association Départementale des Organismes d'HLM

*Source : INSEE

Une attribution des logements transparente et équitable

« Je suis les initiatives des habitants et je les accompagne sur des projets collectifs, c'est la différence qui permet d'améliorer vraiment le cadre de vie et le lien social »



Noëlle ROUSSELIN, chargée de projet animation sociale

« Maintenir le lien »

Pour être transparent et équitable dans l'attribution des logements, Aiguillon a créé un règlement intérieur des commissions d'attribution des logements locatifs, accessible à tous. Aiguillon propose, sans frais d'agence ou de dossier ni aucune obligation de garanties (caution, garantie risques locatifs), un loyer payable en fin de mois (paiement uniquement du loyer résiduel avec le montant de l'APL déduite) et à la date qui convient au locataire, par prélèvement automatique ou en ligne. Aiguillon s'est également doté d'un pôle développement social et innovation permettant un accompagnement individuel et collectif adapté aux problématiques locales dans un souci de renforcer la qualité de service et d'améliorer le cadre de vie.

« 1^{er} achat, 1^{er} chez soi » : l'accession à la propriété avec imoja

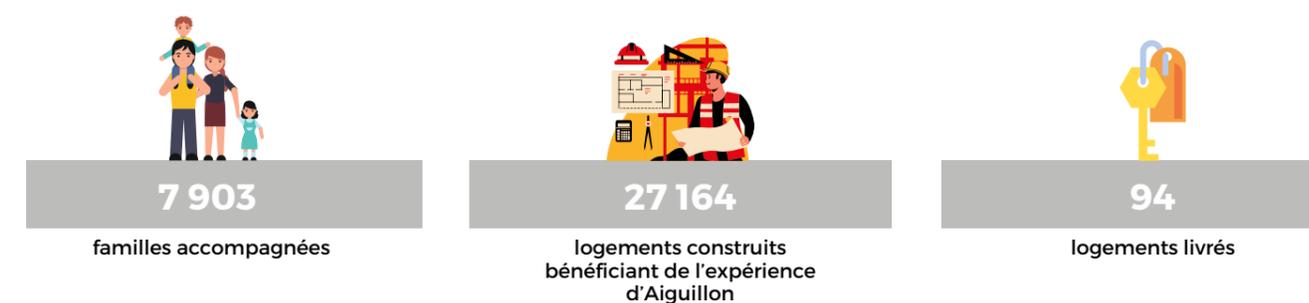
Proposer à tous de devenir propriétaire, c'est le dessein d'Aiguillon avec sa marque imoja, spécialisée dans la commercialisation de logements en accession sociale à la propriété. La marque oriente et accompagne chaque nouveau propriétaire vers des dispositifs d'achats adaptés dans le cadre de programmes neufs (l'accession coopérative, la location-accession, le bail réel solidaire, l'accession maîtrisée ou l'accession abordable) et des aides complémentaires (le prêt à taux zéro, le prêt Action Logement, anciennement 1% employeur). imoja met également régulièrement en vente des logements du patrimoine locatif Aiguillon. Ce dispositif appelé « Vente HLM » est une opportunité pour le locataire occupant d'accéder à la propriété à un prix en dessous du marché.

« Défendre l'idée de la propriété pour tous »

« imoja défend l'idée que chacun, quels que soient ses revenus, peut prétendre à son « premier chez soi ». L'accession à la propriété s'intègre pleinement dans la mission d'imoja. Notre volonté est de rassurer nos locataires Aiguillon, futurs propriétaires imoja : nous les accompagnons dans leur parcours résidentiel afin de les sécuriser dans cette démarche »



Thomas DUKE, directeur général d'imoja



Ainsi, Nadine, 75 ans, a fait l'acquisition de sa maison à Vitré (35), qu'elle louait depuis 36 ans.

« Je n'avais pas les moyens de devenir propriétaire. J'ai élevé mon fils seule et avec mon salaire, je ne parvenais pas à mettre de l'argent de côté. Ce n'était pas envisageable. Pour moi, financièrement, cela ne change quasiment rien ! Le remboursement de prêt s'élève, uniquement, à 20 € de plus que le montant du loyer. Le prix de vente proposé par Aiguillon était vraiment intéressant. Environ 10 % en dessous du prix du marché ! »



Nadine et sa maison à Vitré ©Aiguillon construction



L'innovation dans le logement social

Innover n'est pas galvaudé quand il s'agit d'imaginer des chemins inédits qui mènent au « mieux être », au « mieux faire », au « mieux bâtir » et donc, au « mieux vivre ».

L'innovation Aiguillon passe d'abord par la relation humaine

La digitalisation des services et des outils a transformé l'habitat en faveur du logement connecté. Gildas ECOLAN, directeur du patrimoine chez Aiguillon construction, est à l'origine d'un dispositif dédié au confort de vie et de sécurité des habitants. Le bâtiment, grâce à des capteurs connectés, devient intelligent. En décembre 2020, Aiguillon a installé des capteurs connectés dans les parties communes de certains logements. « Cette expérimentation innovante alerte nos équipes dès qu'un problème survient sur les équipements de l'une de nos résidences, permettant à nos collaborateurs de répondre rapidement, efficacement et rapidement en cas de défaillance technique dans les parties communes des logements » explique le directeur du patrimoine. Ainsi, en décembre 2020, 30 capteurs connectés ont été installés dans 7



Gildas ECOLAN, directeur du patrimoine chez Aiguillon construction

résidences de la métropole de Rennes, sur des équipements spécifiques des parties communes (pompes de relevage, trappes de désenfumage). Avec la mise en place de ce nouveau dispositif, le bailleur social rennais fait un pas de plus, et nécessaire, dans le domaine du logement connecté.

« Enchanter l'accompagnement »

Aiguillon mise également sur la digitalisation pour renforcer, voire « enchanter » son accompagnement auprès de ses habitants. Placer le numérique au service de l'accompagnement client en apportant davantage de proximité et de réactivité dans la relation clients : c'est ce qu'a réalisé imoja, la filiale dédiée à l'achat immobilier d'Aiguillon. En effet, l'entreprise a mis en place la plateforme Happywait, un outil de digitalisation des processus de vente et du parcours d'achat à destination de ses clients. « De la signature électronique à l'archivage sécurisé des documents signés, le numérique rapproche le bailleur et son client et active, avec efficacité, un lien précieux entre nous » explique Thomas DUKE, directeur général d'imoja.

Le programme Symbiose à Orvault (44) a été récompensé par Les Signatures Arcade-VYV en 2021 dans la catégorie Développement Durable. En effet, le mode constructif et le processus de conception sont singuliers par la certification du projet en Bâtiment Bas Carbone (BBCA) niveau E2C2. Cet objectif induit une structure poteaux poutres béton bas carbone, avec un manteau bois bardé et une sur-isolation de 60mm, en complément de l'isolant entre montants. Pour atteindre cet objectif, un aller-retour entre analyse du cycle de vie des matériaux, conception et chiffrage a été nécessaire.

L'opération en locatif Gwer Milin s'inscrit en modèle de mixité et d'intégration au sein de la commune de Sarzeau (56). Située en plein cœur de bourg, l'innovation de ce programme réside dans l'articulation de l'architecture contemporaine par la construction neuve des bâtiments et l'aspect traditionnel du moulin réhabilité.



Programme Symbiose à Orvault ©G. AYER



Programme Gwer Milin à Sarzeau ©G. AYER

À Guilers (29), avec le programme Sinopia, l'ensemble des bâtiments respecte la RT 2012, avec un niveau de label HPE* (gain supérieur à plus de 10 % sur le coefficient Bbio et Cep). L'énergie de chauffage et l'ECS** sont produites au moyen de chaudières individuelles gaz à condensation et chaque logement bénéficie d'une VMC hygroréglable et de panneaux photovoltaïques pour les énergies renouvelables.

*Haute Performande Énergétique
**Eau Chaude Sanitaire



Programme Sinopia ©Aiguillon construction

À Sarzeau (56), Aiguillon a équipé les programmes Agapanthe et Asphodèle de panneaux photovoltaïques en toiture de chaque bâtiment. 46 logements sur les îlots de l'écoquartier de Francheville sont répartis sur 3 bâtiments collectifs sur sous-sol et avec vue sur le Golfe du Morbihan.



Résidence Agapanthe ©G. AYER



Résidence Asphodèle ©G. AYER

Co-construire la ville et bâtir le « mieux-vivre ensemble »

Acteur à part entière de la co-construction des villes, Aiguillon répond aux enjeux démographiques, environnementaux et sociaux des territoires. Le bailleur devance les attentes des collectivités et propose des offres sur mesure. « Ces solutions doivent pleinement répondre aux besoins des habitants en intégrant les services, l'usage et l'abordabilité des loyers. » explique Frédéric LOISON, directeur général Aiguillon construction.

« Une interdépendance entre la notion d'habitat, de logement et la notion de protection sociale »

Le « mieux-vivre » est au cœur de la promesse du groupe Arcade-VYV et d'Aiguillon. Mais que cela signifie-t-il concrètement ? Mieux-vivre dans son habitat, mieux-vivre ensemble et mieux-vivre dans son environnement urbain, c'est proposer un habitat à la fois accessible économiquement, propice au bien-être grâce à ses caractéristiques de construction et d'agencement et rassurant par un accompagnement humain et personnalisé. Le logement est un support fondamental de la vie sociale et de la bonne santé mentale. Or de nombreuses personnes sont et se sentent isolées. En France, 35 % des ménages français sont composés de personnes seules*. Dans une société et une ville toujours plus connectées et interdépendantes, Aiguillon s'engage à maintenir un lien social.

« Nous sommes tous interdépendants les uns des autres. Je suis interdépendant de mon logement et aussi de la manière dont il a été construit. Je suis interdépendant des gens qui l'ont construit. Je suis aussi interdépendant des équipements de santé qu'il peut y avoir à

proximité de chez moi. Je suis interdépendant de la question de savoir s'il y a du personnel de soin. Tout cela joue simultanément et, là encore, nous voyons qu'il y a une interdépendance entre cette notion d'habitat, de logement et cette notion de protection sociale, de mutuelle. » explique Serge GUÉRIN, sociologue et professeur à l'INSEEC (Institut des Hautes Études Économiques et Commerciales).

Aiguillon propose un modèle qui fait grandir les interactions et la solidarité, notamment via l'organisation d'animations sur différentes thématiques du mieux-vivre pour tous les habitants et par la connexion aux réseaux de voisinage solidaire. Cette action peut se décliner de diverses manières : la prise en charge directe, par la société, d'animations en lien avec des partenaires locaux, l'accompagnement (financier, humain ou logistique) par les différents réseaux des initiatives portées par les habitants.

*Etude Insee, Des ménages toujours plus nombreux, toujours plus petits, 2017.

« Une expérience humaine »

« Le rôle de la maison de Suède est de proposer des activités, sorties, animations, aides aux devoirs, séjours... à destination des enfants, des jeunes et des habitants du quartier. J'ai pour mission d'animer les temps forts sur le quartier et d'accompagner les habitants dans leur projet. Le partenariat avec Aiguillon existe depuis de nombreuses années. Nous travaillons ensemble sur l'organisation et la mise en place de temps forts sur le quartier sud de Rennes. Aiguillon propose notamment, lors des vacances scolaires, des « chantiers jeunes » qui permettent aux jeunes de contribuer à améliorer la vie des habitants de leur quartier (nettoyage des caves, peinture de bâtiments, jardinage, distribution de colis solidaires...). Ces projets permettent d'animer le quartier, de favoriser les initiatives habitants et la citoyenneté, d'aller à la rencontre des habitants et de se retrouver lors de temps festifs. C'est important pour valoriser l'image du quartier et mettre en lumière ses habitants. »



Apolline, animatrice jeunesse à la MJC Maison de Suède à Rennes (35).

« Être et garder le lien »

« Mon rôle est de mettre en place des actions de proximité à l'échelle d'un immeuble, d'un bâtiment ou d'un quartier. Je les accompagne et les mets en relation avec les associations partenaires. Pour organiser un repas des voisins, je les rapproche de la collectivité. Je suis en lien permanent avec les partenaires (collectivités, associations, maisons de quartiers). Nous travaillons sur différentes thématiques : le cadre de vie, les encombrants, le tri des déchets, l'environnement, l'enfance, la jeunesse, la parentalité, l'accès au droit » explique Noëlle ROUSSELIN, chargée des projets animation sociale.

Aiguillon répond aux enjeux d'isolement et de précarité

Aiguillon accompagne ses locataires dans des projets collectifs, comme la création de jardins partagés, des aires de compostage et des temps forts auprès de la solidarité et la convivialité. Ces actions sont animées par les chargés de missions développement social et chargés des projets animation sociale d'Aiguillon, qui apportent un accompagnement logistique, méthodologie et/ou financier. Par ailleurs, Aiguillon inscrit son action dans une démarche de partenariat et de proximité forte. C'est ainsi que l'entreprise a été lauréate du 1^{er} prix pour son initiative « Distribution de colis solidaires 2020 ».

Les enjeux liés à la lutte contre l'isolement, au maintien à domicile des personnes vieillissantes ou encore à l'accueil des ménages en grande précarité impliquent le développement d'une véritable expertise d'accompagnement individuel et collectif des habitants locataires. Afin de coordonner ses actions auprès des territoires et des habitants et favoriser le vivre ensemble, Aiguillon a mis en place un pôle développement social et innovation. Ce pôle, constitué de 8 personnes dont 5 travailleurs sociaux sectorisés, permet de travailler au quotidien sur 3 fondamentaux :

- L'accompagnement social : troubles du voisinage, gestion individualisée (accompagnement individuel selon la problématique, problèmes d'hygiène, violences intrafamiliales, perte d'autonomie, troubles psychologiques...), attribution-mutation sociale, appui conseil (soutien aux équipes de proximité) et impayés (accompagnement des locataires rencontrant des fragilités sociales).
- Les projets transversaux : accompagnement des projets de réhabilitation en site occupé, adaptation des logements, développement de nouveaux champs d'intervention, veille et réponse aux appels à projets (logement insertion, vieillissement, handicap, projets de résidence, insertion par l'économique).
- L'animation sociale : projets d'animation de la conception à la mise en œuvre (socio-culturels, socio-éducatifs, accompagnement à l'autonomie et à la citoyenneté), accompagnement des initiatives habitants (faire émerger des initiatives, actions collectives dans les domaines du vivre ensemble tout en accompagnant / favorisant l'autonomie des habitants), valoriser le cadre de vie (sensibiliser les locataires afin de prévenir les incivilités, les accompagner dans l'appropriation de nouveaux comportements) et développer et animer un réseau partenarial en lien avec ses champs d'intervention.

Accompagnement social : l'exemple de la réhabilitation en site occupé de la résidence Québec

La résidence Québec, au nord de Nantes, a fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation entre juillet 2020 et décembre 2021. Un projet d'envergure, qui a concerné 197 logements répartis en 2 bâtiments, visant notamment à améliorer la sécurité et le confort de ses habitants et d'optimiser la performance énergétique de la résidence. La réhabilitation ayant été réalisée sur site occupé, le bailleur social a mis une attention particulière à rester à l'écoute et présent aux côtés des locataires, tout au long du processus, via un accompagnement quotidien pour les locataires, dans un objectif de limiter les contraintes pour chaque habitant et de favoriser l'entraide et une meilleure cohabitation. Les équipes Aiguillon sont allées rencontrer individuellement les habitants, afin de leur présenter les travaux réalisés chez eux et dans les parties communes, leur permettant ainsi d'avoir une vision d'ensemble du projet et de connaître le calendrier de réalisation. Un local « ressources » a été mis en place pour permettre aux locataires de venir rencontrer les équipes Aiguillon et d'avoir un lieu de repli et de calme lorsque les travaux se passaient dans leur logement. Des temps forts ont été organisés de manière régulière dans les différents lieux de la résidence, en lien avec les associations et partenaires locaux (chasse aux œufs, visites de courtoisies, café-hall...). Des gazettes de chantier ont été régulièrement envoyées à tous les locataires, pour les tenir informés de l'avancée des travaux, des dispositifs d'accompagnement et de l'actualité du quartier.



Renforcer le lien intergénérationnel

Le bailleur social organise la distribution de colis solidaires à destination de ses locataires seniors, dans le quartier Bréquigny, à Rennes, tous les mois de décembre, depuis 2020. Après une collecte de dons, portée par la Ville de Rennes, les colis sont distribués par des jeunes de la ville, dans le cadre d'un chantier « Ville Vie Vacances », financé par la Ville de Rennes et organisé par le service Animation Sociale d'Aiguillon. Une action qui permet, à l'approche des fêtes de fin d'année, de rendre visite aux résidents Aiguillon, parfois isolés.



Un projet récompensé par les Trophées de l'Innovation Sociale

Organisés par l'association ALFI et Habitat Développement, les Trophées de l'Innovation Sociale du Groupe Arcade-VYV valorisent les projets portés par les sociétés du Groupe Arcade-VYV. Le jury a récompensé Aiguillon construction, pour son projet « Distribution de colis solidaires 2020 ».



Votre habitat, notre responsabilité

Co-construire son habitat

Mieux-vivre, c'est être actif, participer pleinement à la construction et réhabilitation et c'est aussi s'investir dans la vie collective des lieux, soit en prenant part à des actions et des projets collectifs, comme des jardins partagés ou la fête des voisins, soit en changeant la conception de l'habitat individuel.

L'habitat participatif place les futurs propriétaires, collectivement, au cœur de la réalisation de leur habitat et de leur cadre de vie. Cette implication favorise l'épanouissement individuel, les solidarités quotidiennes et les comportements responsables. Les projets participatifs sont destinés aux acquéreurs qui ont une volonté de s'impliquer dans un

projet d'habitat collectif et intergénérationnel, de partager des valeurs communes de solidarité, d'entraide et de mutualisation et de s'investir, au fil des ateliers, d'échanges qui vont rythmer la vie du projet. Aiguillon développe, à travers Aiguillon Résidences et sa marque imoja, plusieurs projets participatifs.

Bara'K, un projet humain et solidaire co-créé avec les habitants

Une des innovations de la coopérative Aiguillon résidences, à travers sa marque imoja, c'est le projet d'habitat participatif initié en 2017 à Rennes : Bara'K. imoja a accompagné les futurs propriétaires dans cette aventure humaine et solidaire à travers notamment 11 ateliers pour construire collectivement (Aiguillon, architectes, acquéreurs) un projet de vie. Ces 11 ateliers sont le cœur de la démarche participative. Ils ont permis à chacun de s'impliquer dans ce projet et d'échanger, par exemple, sur le cadre urbain, le plan masse, l'optimisation des espaces, etc. C'est ensemble également que les futurs propriétaires ont créé une charte commune du vivre ensemble et choisi le nom de la résidence : Bara'K. Ce projet de vie collectif s'est concrétisé en 2021, par la livraison et remise de clés de la résidence, constituée de 10 logements en PSLA à Rennes, 1 jardin et 2 terrasses partagés et 1 salle commune. Le dernier ménage, un couple en situation de handicap, a pu emménager dans son logement le 17 décembre 2021 : une petite victoire après un parcours difficile pour convaincre banque et assurance de s'engager sur le volet financier. « Nous avons pu les accompagner pour qu'ils puissent devenir propriétaires alors qu'ils étaient locataires dans le parc social d'un appartement non aménagé pour leurs besoins. Finalement, si ce n'est pas une coopérative HLM qui le fait, personne ne le fera. Donc on l'a fait ! » explique Thomas DUKE, directeur général d'imoja.

Source : <https://youtu.be/6JUDZ4pnKvg>



Résidence Bara'K - Accession Participatif à Rennes ©G. AYER



Photo de groupe, résidence Bara'K - Accession Participatif ©Aiguillon construction

Intégrer l'habitant dans la réhabilitation de son habitat

Pour mieux-vivre dans son habitat, le locataire ou le propriétaire doit en prendre possession, se l'approprier pour se sentir chez lui. Aiguillon fait participer toutes les parties prenantes dans les processus de réhabilitation et de construction de ses bâtiments, pour livrer un habitat imaginé et conçu par ses habitants ou futurs habitants.

Dans la commune de Relecq-Kerhuon (29) près de Brest, Aiguillon a réhabilité les façades de la résidence « Le Vieux Kerhorre », construite en 1982, pour un budget de 3 900 000 €. La réhabilitation avait 3 objectifs : une économie des charges pour les locataires avec l'amélioration de l'isolation, assurer la pérennité des équipements et améliorer l'attractivité du quartier, avec la colorisation des façades. Pour donner une nouvelle image à ces bâtiments à la façade vétuste, Aiguillon a concerté ses locataires pour choisir les différentes couleurs qui seront utilisées. Ainsi ils ont pu concevoir ou adapter un habitat, pour qu'il leur ressemble. « Cette démarche participative permet de dire ce qu'on pense et d'être

ravi du résultat, on se sent mieux chez nous » explique Emilie, résidente.

Dans le projet de réhabilitation de la résidence Québec à Nantes, constituée de 197 logements, Aiguillon a également intégré les locataires dès les premières étapes du projet. « C'était une vraie volonté de notre part d'intégrer les locataires dès le début du projet. En 2017, le cabinet d'études CERUR a réalisé un diagnostic social, afin de recenser les attentes des locataires sur l'amélioration de leur résidence et de les prendre en compte dans la construction du programme de travaux » précise Christophe LEFEBVRE, directeur de l'agence Aiguillon de Nantes. Dès le démarrage des travaux, un local « ressources » a été mis en place pour permettre aux locataires de venir rencontrer les équipes Aiguillon et d'avoir un lieu de repli et de calme, lorsque les travaux se passaient dans leur logement. Des temps forts ont été organisés de manière régulière dans les différents lieux de la résidence, en lien avec les associations et partenaires locaux (chasse aux œufs, visites de courtoisies, café-hall...).

La compétence nationale d'Aiguillon retenue pour le programme « Ambition logement »

En 2019, le Ministère des Armées a lancé une consultation pour sélectionner un partenaire unique chargé de la valorisation de son patrimoine immobilier et de l'amélioration de la qualité de vie de ses ressortissants. Le programme « Ambition Logement » était né. Le binôme Eiffage et Arcade-VYV à travers la société de projet dédiée, Nové détenue à 50/50, a remporté ce premier contrat de concession accordé en France pour la gestion externalisée d'un parc de logements domaniaux sur tout le territoire métropolitain (CEGELOG) et pour une durée de 35 ans à compter du 1^{er} janvier 2023. À cette date, la gestion du parc des logements de l'armée française sera effectuée depuis Rennes. Le programme d'envergure permettra de rénover environ 8 000 logements et d'en construire 3 000 de plus pour les personnels du ministère des Armées et leur famille.

Un programme d'envergure pour rénover environ 8 000 logements

Lundi 14 février 2022 s'est tenue, au ministère des Armées, la signature du contrat d'Externalisation pour la Gestion des Logements domaniaux (CEGELOG) dont le chiffre d'affaires global s'élève à un peu plus de 7 milliards d'euros. Ainsi la société Nové est née et est aujourd'hui présidée par Olivier BERTHELOT (issu d'Eiffage construction et spécialiste des grands chantiers) et dirigée par Jérôme PUELL (actuellement directeur général délégué de CPH Groupe Arcade-VYV). 2 entités dépendent de Nové :

- Nové Gestion aura pour mission la gestion locative et l'entretien-maintenance de l'ensemble du parc ainsi que la modernisation et l'amélioration de la qualité de service aux occupants.
- Nové construction aura en charge l'amélioration de la performance énergétique du parc avec la rénovation de près de 8 000 logements, et son développement avec la construction neuve d'environ 3 000 logements répartis sur 55 sites. Au fil des années, 3 000 logements supplémentaires rentreront dans le périmètre de la concession qui atteindra, in fine, 14 000 logements.



Agence Grand Ouest et Nové Gestion, immeuble « Identity 3 », à Rennes. ©Dimitri LAMOUR

Aiguillon construction crée une direction Grand Ouest

Pour accompagner ce programme ambitieux et conséquent, le Groupe Arcade-VYV a sollicité Aiguillon pour sa compétence nationale afin de configurer, mettre en place et piloter depuis Rennes, la structure Nové Gestion sur le territoire et notamment dans la création de deux agences Grand Ouest (depuis Rennes) et Nord Est (depuis Metz). L'Agence Grand Ouest sera située sur le même plateau que Nové Gestion à Rennes (immeuble « Identity 3 » 7D rue de Chatillon). Dirigée par Antoine MOREELS, cette nouvelle agence s'appuiera sur le maillage territorial d'Aiguillon avec des ressources propres et des relais de partenariats. Des antennes seront implantées à Brest, Vannes, Caen, Orléans et Bourges. Le parc immobilier Grand Ouest sera à terme de l'ordre de 2 000 logements.



Votre habitat, notre responsabilité

Le logement, déterminant de santé

L'OMS définit la santé comme « un état de complet bien-être physique, mental et social et ne consiste pas seulement en une absence de maladie ou d'infirmité ». Avec son appartenance au Groupe Arcade-VYV, Aiguillon souhaite améliorer la vie par l'habitat et prendre en compte le confort et le bien-être de ses habitants. Le Logement Santé, pensé par le Groupe Arcade-VYV et bâti aux côtés de professionnels de la santé, de l'habitat social et de la protection sociale, vise à fournir une expérience de vie dans l'habitat, à la fois protectrice et positive : saine, désirable et résiliente.

Les dix engagements du Logement Santé

Le Logement Santé repose sur trois principes fondateurs, pour offrir une expérience de vie saine, désirable et résiliente. Dans cette optique et pour répondre à cette promesse, le Groupe Arcade-VYV a conçu un programme d'engagements qui place l'humain au cœur des enjeux de l'habitat.

Ce sont 10 engagements socles et 30 engagements optionnels pour qu'une nouvelle construction puisse répondre aux défis du Logement Santé, avec la possibilité de bénéficier de soins et de services de santé exclusifs : information santé et prévention, accès à un service de téléconseil, espaces pour la télé-activité, animations collectives. Afin de se positionner sur le marché et de proposer une offre qui réponde aux enjeux identifiés, le Groupe VYV confie au groupe Arcade-VYV la responsabilité de mettre en œuvre le label « Mon logement santé ». « La promesse du Groupe VYV de prendre en compte l'impact de l'habitat sur la santé se traduit par le lancement du label « Mon logement santé ». Pour le Groupe VYV, le logement est un déterminant de santé mais également un moyen de rendre notre société plus inclusive. » Stéphane JUNIQUE, président du Groupe VYV. « À l'horizon 2025, nous souhaitons qu'au moins 50% des logements individuels et collectifs produits par les sociétés du groupe Arcade-VYV soient labellisés Logement Santé. » explique Frédéric LOISON, directeur général d'Aiguillon construction.

La résidence « Madeleine Brès » à Laillé, la première d'une longue série

À Laillé, près de Rennes (35), la résidence « Madeleine BRÈS » sera la première du bailleur à intégrer ces engagements. Les 19 logements du programme répondront à une promesse de vie saine (prise en compte de la qualité de l'air et du confort acoustique), désirable (intégration d'aménagements accessibles aux personnes à mobilité réduite et de dispositifs sécurisants de type vidéophone) et résiliente (choix de matériaux répondant à une conception bioclimatique).



Résidence « Madeleine BRÈS » à Laillé ©Aiguillon construction

Sensibiliser au bien-être et à la bonne santé



Pour favoriser la prévention de la santé de ses occupants, Aiguillon est attentif à la qualité de l'air intérieur. Selon l'OMS, un habitant passe en moyenne 90 % du temps dans des espaces clos, dont 60 % dans son logement. « Être bailleur c'est prendre soin de ses habitants en alliant qualité du bâti, services de santé et environnement bienveillant. » explique Frédéric LOISON, directeur général d'Aiguillon construction. Dans sa démarche de Logement Santé et du prendre soin, le bailleur rennais expérimente des services pour faciliter le quotidien de ses locataires. Par exemple, le dispositif Ecoute Santé, proposé par RMA (Ressources Mutuelles Assistance), est intégralement pris en charge par Aiguillon. Ce service, disponible 24h/24 et 7j/7, permet aux locataires de bénéficier d'un service d'écoute et de soutien dédié à leur santé au quotidien. Un autre exemple réside dans l'association VRAC (Vers un Réseau d'Achat en Commun), que le bailleur a rejoint en 2021, avec un projet favorisant le développement de groupements d'achats au sein des quartiers prioritaires.

L'inclusivité, un habitat pour tous

« L'accessibilité est l'un des fondements des collectivités adaptées aux aînés, dans tous les domaines, des bâtiments et des logements à la configurabilité et à la facilité d'utilisation des produits et des services » Malcolm FISK (professeur spécialisé dans le vieillissement et la santé numérique, à De Montfort University).

Dans sa volonté de permettre à chacun l'accès au logement, Aiguillon développe de nombreux projets d'habitat inclusifs. C'est le cas du village « Kerlorson », situé à Noyal-Châtillon-sur-Seiche près de Rennes (35), un programme d'intérêt général à destination de personnes en situation de handicap psychique, ayant vu le jour en 2020. Conçue et imaginée avec le gestionnaire du lieu, l'association Espoir 35 (œuvrant au déploiement de dispositifs et de moyens susceptibles d'améliorer la qualité de vie des personnes en situation de handicap psychique), le village, d'une superficie de 3 254 m², est organisé autour d'un foyer de vie de 12 places et d'une résidence d'accueil de 24 logements. Ses occupants bénéficient des services d'accompagnement social et sanitaire en proximité (SAVS* et SAMSAH**).

*Service d'Accompagnement à la vie sociale
**Service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés



Village « Kerlorson » à Noyal-Châtillon-sur-Seiche ©G. AYER

La Résidence « Tempo » à Acigné (35), construite par Aiguillon, propose un accueil de jour pour des adultes en situation de handicap et une maison du voisinage. Le bailleur breton, avec l'association Le Temps du Regard (accueille, accompagne et héberge des personnes adultes en situation de handicap tout en favorisant leur inclusion dans la société), gère et accompagne plus de 80 adultes ne relevant pas du travail en milieu ordinaire ni protégé.



Résidence « Tempo » à Acigné ©Aiguillon construction

Accompagner le vieillissement et la sédentarisation de la population

Prendre soin de ses habitants c'est aussi les accompagner dans le vieillissement et la sédentarisation. 12 % des locataires du groupe Arcade-VYV ont plus de 65 ans et un potentiel besoin d'accompagnement pour le maintien à domicile. Pour répondre à ces besoins, Aiguillon a mis en place un partenariat avec « Merci Julie », un réseau d'ergothérapeutes formés aux problématiques de l'habitat. Ensemble, ils élaborent un projet complet pour que chacun puisse vivre dans un logement en toute sécurité. Le bailleur porte un regard croisé, une dimension 360, visant à garder le plus longtemps possible les occupants chez eux. Aiguillon est également promoteur et constructeur de résidences senior. C'est le cas du projet de quartier Via Natura à Orvault (44), où chaque logement est adapté aux problématiques de vieillissement : volets roulants électriques, commandes centralisées, cuvette WC surélevée, barre de maintien WC, lavabo et mitigeur spécifique...



Résidence « Vianatura » ©G. AYER

Un logement social et environnemental

Aiguillon souhaite prendre sa part à la transition énergétique. Le secteur du bâtiment représente environ 40 % de la consommation d'énergie et 38 % des émissions de gaz à effet de serre. Dans la continuité de ses engagements RSE, Aiguillon a mis à contribution 23 de ses collaborateurs, pour écrire, avec le comité de direction, de manière collaborative, impliquée et engagée, une politique environnementale. Et la feuille de route est claire. L'ambition est de réduire l'empreinte carbone de l'entreprise et de ses habitants.

Plusieurs actions sont mises en place et suivies avec attention :

- Renforcer la nature et la biodiversité en ville dans les résidences en veillant à la maîtrise des charges
- Accompagner les habitants dans des actions volontaristes de gestion des déchets
- Veiller à la qualité de l'air
- Sélectionner les chantiers à faibles nuisances (sonores, visuelles, poussières...)
- Maîtriser les consommations d'eau sur le patrimoine
- Préserver les ressources naturelles par un usage raisonné
- Développer le recours aux matériaux biosourcés et/ou issus de l'économie circulaire dans tous les projets
- Accompagner les usages et comportements pour une meilleure maîtrise des consommations

Le choix d'Aiguillon de jouer un rôle majeur dans la préservation de l'environnement n'est plus une option et participe directement à la préservation de la santé et du bien-être de ses habitants.



En lien avec l'association « Un potager dans mon jardin », plusieurs concertations habitants se sont déroulées pour la mise en place de futurs jardins partagés ©Aiguillon construction

Zoom sur Aiguillon construction

Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) implantée dans l'Ouest depuis 1902, Aiguillon construction est présente dans 4 départements et 205 communes en gestion locative. Gestionnaire immobilier de 18 892 logements loués, Aiguillon construction a investi 189,3 millions d'euros dans l'économie régionale pour construire et réhabiliter le patrimoine.

Zoom sur imoja

imoja est la marque d'Aiguillon Résidences dédiée à l'achat immobilier. Présente en Bretagne et Pays de la Loire, imoja souhaite intégrer une dynamique collective à l'achat individuel, afin de lever les freins à l'achat du futur acquéreur. imoja a donc instauré des rendez-vous réguliers, avec les acheteurs, afin de rendre l'accession à la propriété fluide, facile et sereine.

Le Groupe Arcade-VYV en chiffres

16 000 logements neufs sur la période 2020-2023

200 000 logements en métropole

5 500 logements construits par an

10 milliards d'euros investis au cours des 10 prochaines années dans le plan de rebond

34 sociétés réparties sur l'ensemble du territoire

 Aiguillon-construction

 Aiguillon_SAhlm



120 ans d'Histoires et l'avenir à écrire... ©G.AYER

CONTACT PRESSE

padam RP | Pauline CHOTEAU
10, bd de la Prairie-au-Duc - 44200 Nantes
02 51 86 19 06
media@padampadampadam.fr | padampadampadam.fr