



Rapport d'activité

Responsable

2024

2024

2024

2024

2024

2024

2024

bsb-lesfoyers.com



BSB

Les Foyers

Sommaire

Notre modèle d'utilité sociale 3-4

Nos chiffres 4-5

Nos 5 piliers 7-8

Pilier social 9-10

Un engagement collectif aujourd'hui, pour un avenir durable demain.

Pilier économique & clients 11-12

Maîtriser notre performance économique pour garantir notre capacité d'action.

Pilier territoire 14-15

Contribuer au développement breton grâce à des synergies efficaces.

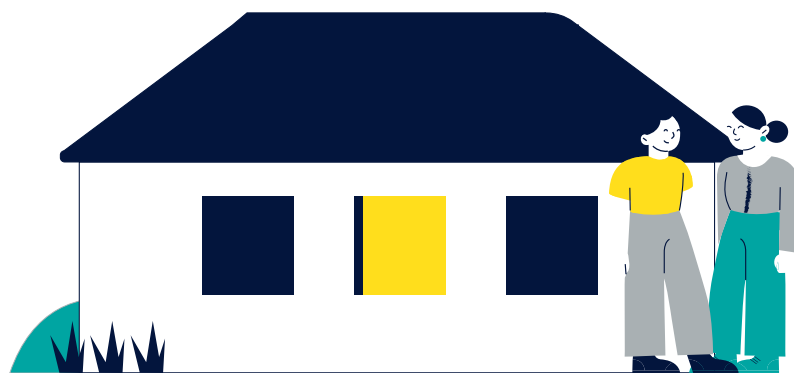
Pilier environnement 16-17

Construire pour demain, préserver aujourd'hui.

Pilier gouvernance 18-19

Agir ensemble en prenant compte des intérêts de tous.tes.

Notre horizon 20-24



Édito

BSB-Les Foyers : une dynamique collective au service de l'habitat et de l'innovation

En 2024, BSB-Les Foyers continue de s'engager pour un habitat adapté, solidaire et durable, décliné tant en termes de logements familiaux sociaux qu'en hébergements spécifiques, avec des actions fortes sur l'ensemble de nos territoires historiques d'implantation.

Notre priorité demeure la qualité de service, soutenue par une organisation de travail renforcée, favorisant la collaboration transversale entre les équipes et des valeurs fortes réaffirmées. Cette synergie nous permet d'accompagner plus efficacement nos partenaires gestionnaires et nos locataires à chaque étape de leur parcours résidentiel. Cette année est également marquée par un projet structurant : le déploiement de notre nouvel ERP. Sa stabilisation est prévue d'ici fin 2025, mobilisant fortement les équipes pour en faire un outil performant au service de tous nos métiers dans l'exercice de leur mission sociale. Dans un contexte économique incertain, notre engagement collectif prend tout son sens. Nous partageons la conviction que le logement social est une chance, un outil d'équilibre, un levier d'inclusion et un facteur de résilience face aux grandes transitions sociales et écologiques.

En termes de production, 2024 tient ses promesses : les opérations engagées en construction neuve et en réhabilitation de patrimoine sont au rendez-vous, confirmant notre capacité à répondre aux besoins croissants en logements sur nos territoires. Nous poursuivons notre collaboration avec les collectivités et nos partenaires au travers d'une feuille de route ambitieuse et structurée. L'innovation reste un axe central : qu'elle soit sociale, technique ou environnementale, elle alimente nos réflexions et projets pour imaginer l'habitat de demain, plus inclusif, plus résilient, plus humain. Rien de cela ne serait possible sans l'implication de nos administrateurs et de nos équipes, la force de notre maillage territorial et la confiance précieuse de nos partenaires. Ce rapport d'activité témoigne avant tout de ce travail collectif mené avec lucidité, engagement et solidarité.

Marc LELIÈVRE,
Direction Générale BSB-Les Foyers

Séminaire "EN100BLE"

Juin 2024





3 engagements

social, durable & solidaire

#1 Favoriser la solidarité et la coopération sociale

Le logement est un levier fondamental de cohésion sociale. Depuis 100 ans, nous agissons pour favoriser la mixité, lutter contre la précarité, accompagner toutes les étapes de vie, des jeunes aux aînés et créer des lieux de vie ouverts, solidaires et inclusifs.

Notre modèle coopératif s'inscrit à contre-courant des logiques spéculatives : **les bénéfices générés sont réinvestis dans les territoires**, dans de nouveaux projets d'habitat et dans le soutien aux plus fragiles. Une vision responsable, durable et profondément humaine.

#2 Accélérer la transition écologique de l'habitat

Face à l'urgence climatique, nous agissons concrètement pour transformer nos modes de construire : **réhabilitation, économie circulaire, matériaux biosourcés, sobriété énergétique...** Autant de leviers pour bâtir un habitat durable, résilient et accessible à tous.

#3 Garantir un logement accessible et désirable pour tous

Offrir un logement de qualité, accessible et adapté à chacun, tout au long de la vie : c'est notre mission. Du logement social à l'accession à la propriété, nous développons **des solutions qui répondent aux nouveaux usages, aux enjeux énergétiques et aux attentes des habitants.**

Kernae

Un fonds de dotation qui soutient les actions d'intérêt général

Kernae, depuis 2022, finance des projets d'habitat pour des publics en précarité en Bretagne et Loire-Atlantique, via des appels à projets semestriels. **Chaque projet peut recevoir jusqu'à 10 000 €.**

Au cours de l'année, **deux appels à projets ont été lancés :**

- Le premier a soutenu 10 projets pour les femmes, avec 92 000 € alloués.
- Le second a financé 9 projets pour les jeunes, avec 90 000 € alloués.

Depuis sa création, Kernae a distribué **476 000 €** et soutenu **50 projets d'innovation sociale**. En 2024, 5 salariés de BSB-Les Foyers ont effectué **88 heures de mécénat de compétences**. Des salariés sont ainsi mis à disposition d'un organisme d'intérêt général sur leur temps de travail.

Un prix spécial « coup de cœur » a été attribué et **2000 € ont ainsi été reversés à une association.**

Le Groupe CIB participe au comité de sélection, avec 7 salariés impliqués. Kernae organise également un événement annuel pour célébrer ses lauréats, comme le 4 octobre dernier à Saint-Brieuc.

100 ANS

d'engagement coopératif au service de l'habitat pour tous

En 2024, la Coopérative Immobilière de Bretagne a célébré **100 ans d'engagement en faveur de l'habitat pour tous**. Depuis sa création à Saint-Brieuc en 1924, notre coopérative s'est construite autour de valeurs humaines, solidaires et responsables.

Fidèles à notre mission d'utilité sociale, nous avons progressivement élargi notre action : **logement social, hébergement spécifique, aménagement, accession sociale et promotion hybride**. À travers **SECIB Immobilier** et **BSB-Les Foyers**, nous poursuivons notre ambition de bâtir, en Bretagne, une société plus inclusive et durable.

3%
solidarité

Il est à la fois le symbole et l'aboutissement de notre modèle d'utilité sociale : le **3% solidarité** est **notre engagement coopératif** à redistribuer nos richesses. **Chaque année, nous réinjectons 3% de notre chiffre d'affaires** dans l'accession sociale à la propriété, la rénovation de l'habitat et les associations d'intérêt général.

Un manifeste

Nous avons tout pour réussir

Depuis toujours, l'habitat est au cœur de tous les enjeux. Plus qu'un toit, il offre les conditions pour vivre dignement et en bonne santé, accéder à l'emploi et faire société. Mais aujourd'hui, l'écart se creuse. Les logements disponibles manquent, les prix grimpent, l'accès à la propriété se durcit. Les démunis s'isolent malgré eux, dans des habitats souvent insalubres. Les trajectoires dramatiques s'accroissent, à tel point que dormir dans la rue ou dans sa voiture est une réalité pour de nombreux actifs.

Face à ce constat alarmiste, c'est à nous, acteurs des territoires bretons, de nous engager collectivement pour réussir le défi du bien loger pour tous. Ensemble, nous devons réinventer nos modes de faire et de construire, nos modèles économiques et sociaux, nos outils d'accès au logement pour garantir à tous un habitat abordable et sobre en foncier et en énergie.

Nous en sommes convaincus : l'habitat n'est pas le problème, mais la solution en réponse aux inégalités et aux injustices sociales.

En 100 années d'existence, notre coopérative du bien commun s'est attachée à inventer des montages inédits, au croisement de l'innovation responsable et de l'économie circulaire, sociale et solidaire. Notre activisme est de terrain, au service de celles et ceux qui en ont le plus besoin. Pour une société juste, équitable et soutenable dans une région, la Bretagne, que nous voulons accueillante et attractive.

Comme toute entreprise, nous devons assurer notre équilibre économique par nos activités. Avec une singularité cependant : notre modèle d'utilité sociale qui privilégie l'intérêt général au capitalisme financier. Ainsi, nous ne travaillons pas pour nous enrichir. Chaque année, nous reversons 3% de notre chiffre d'affaires dans l'habitat social, durable et solidaire, auprès des foyers modestes et des associations locales.

Citoyens, élus, urbanistes, architectes, aménageurs, promoteurs, bailleurs, entreprises de l'habitat, financeurs et partenaires... Ensemble, nous faisons déjà beaucoup.

Demain, nous ferons encore plus.

Parce que l'habitat pour tous est un droit à défendre plus fort que jamais,

Parce que les bénéfices que nous recherchons ne sont pas économiques, mais humains, sociaux et environnementaux,

Parce que nous avons les outils, les compétences et l'expérience pour collectivement créer des modes de vie durables,

Nous avons tout pour réussir.

Un forum "HabitezH"

pour célébrer 100 ans d'engagement au service de l'habitat

À l'occasion de notre centenaire, nous avons souhaité créer un moment fort, à la hauteur de notre histoire et de notre ambition collective. C'est ainsi qu'est né le **forum HabitezH**, un **événement fédérateur imaginé pour réunir l'ensemble des parties prenantes de l'habitat en Bretagne**, autour de notre engagement commun.

Organisé le 30 mai 2024 dans un lieu symbolique de transformation urbaine : le Grand Huit, ancienne friche ferroviaire réhabilitée au cœur de Rennes, cet événement a rassemblé **nos collaborateurs, ainsi que des élus, des représentants associatifs, des entreprises et des experts du secteur**. Tous ont répondu présents pour **célébrer cette étape importante de notre parcours coopératif**.

Tout au long de la matinée, les échanges se sont succédés sous forme de tables rondes thématiques. Ces temps de dialogue ont permis de croiser les regards et les expertises, de partager des retours d'expérience, mais aussi de **questionner ensemble les manières de concevoir, construire et habiter demain**. Ce forum a été l'occasion de valoriser les initiatives locales, les expérimentations innovantes et de réaffirmer notre volonté collective de **faire progresser l'habitat sous toutes ses formes, dans une logique durable, inclusive et résolument tournée vers l'avenir**.





BSB-Les Foyers en

Chiffres

Des solutions de logement ancrées dans les territoires bretons

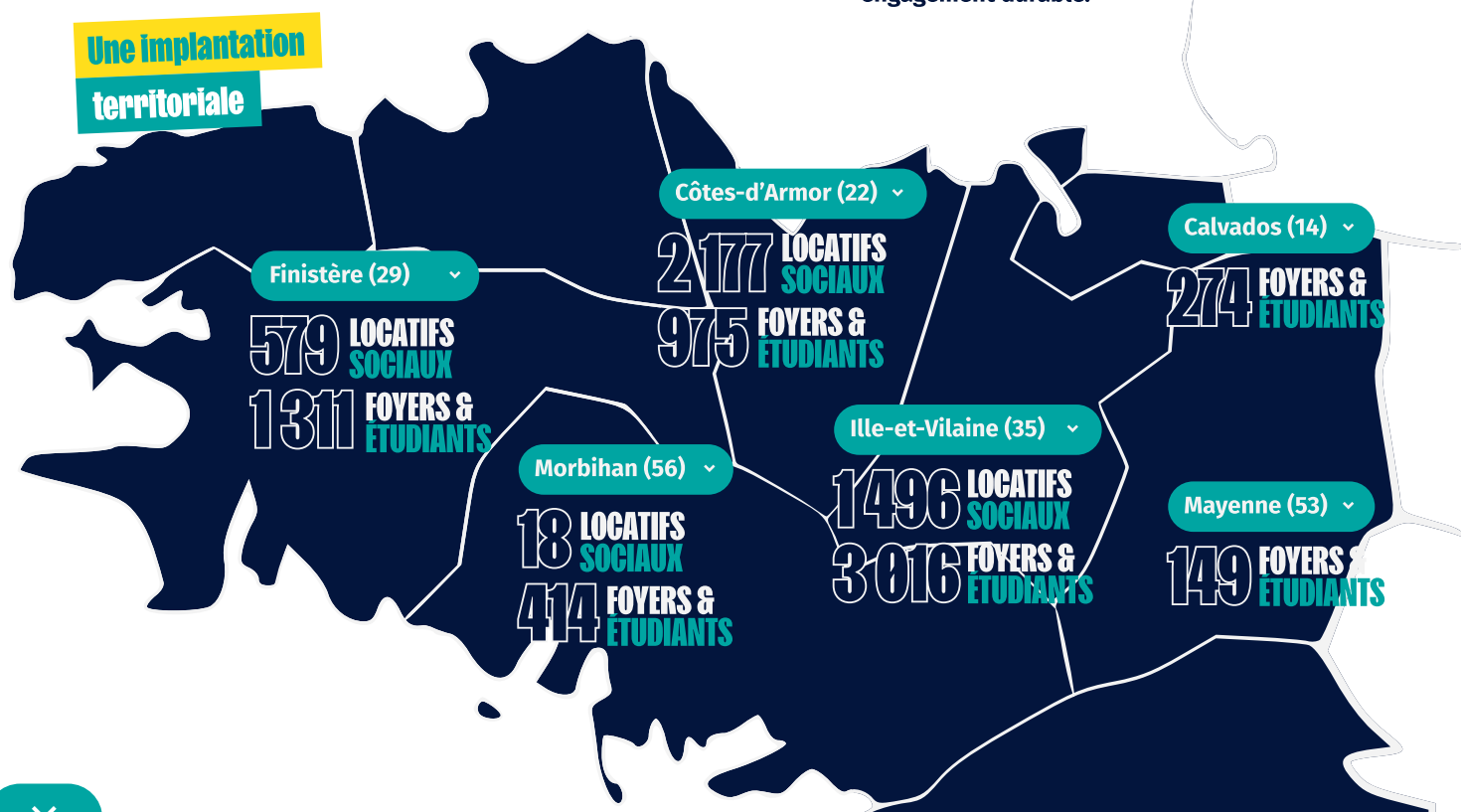
En 2024, **BSB et Les Foyers ont fusionné pour devenir BSB-Les Foyers**, un acteur unique au service du logement pour tous.tes, sur l'ensemble du territoire breton.

Nous proposons des **solutions adaptées à chaque étape de la vie** : logements familiaux, foyers pour personnes âgées ou en situation de handicap, résidences étudiantes, foyers de jeunes travailleurs...

Plus de **25 millions d'euros** ont été investis l'an dernier pour **construire, rénover et entretenir** notre parc, en mobilisant des entreprises locales.

Notre mission : offrir plus qu'un toit, en accompagnant les parcours de vie avec **proximité, solidarité et engagement durable**.

Une implantation territoriale



Un nombre de logements
en hausse

10 409

Logements gérés

Un patrimoine réparti
sur

6

Départements

et

253

Communes

▣ Notre activité en (6) actions

> Construire

128
Logements familiaux
livrés

9
Logements foyers
livrés

19,5M€
Investissements

> Réhabiliter

6
Logements familiaux
réhabilités

79
Logements foyers
réhabilités

6,3M€
Investissements

> Entretien

2,5M€
Consacrés aux
dépenses de maintenance
des logements familiaux

1,7M€
Consacré aux
dépenses de maintenance
des structures foyers

> Vendre

25
Ventes

916,542€
Plus values

Loger

447 attributions

71% des ménages attributaires en 2024 ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM.

8 584 personnes logées

Les familles monoparentales représentent 27% des ménages.

Les personnes seules représentent 45% des ménages.

27% des ménages possèdent un emploi stable

28% des titulaires principaux sont âgés de 60 ans ou plus.

59% des ménages bénéficient de l'APL
(en décembre 2024)

> Accompagner

142
Établissements
—
75
Gestionnaires

Répartition des foyers par type de patrimoine

EHPAD / FPA 39,7%

FJT / RS 27,2%

FPH 13,2%

Étudiants 10,8%

Autres 9%

En 2024, 103 collaborateurs ont contribué à notre mission depuis les sites de Rennes, Cesson-Sévigné, Saint-Brieuc et Brest.

Leur engagement a permis de générer 41,2M€ de chiffre d'affaires sur l'année.



Nos 5 Piliers

#1

Pilier social

Un engagement collectif aujourd'hui, pour un avenir durable demain.

#2

Pilier économique & clients

Maîtriser notre performance économique pour garantir notre capacité d'action.

#3

Pilier territoire

Contribuer au développement territorial breton grâce à des synergies efficaces.

#4

Pilier environnement

Construire pour demain, préserver aujourd'hui.

#5

Pilier gouvernance

Agir ensemble en prenant compte des intérêts de tous.tes.

En Chiffres

#1 Pilier social

1 757 H
Formation

91,3%
Salariés.es en CDI

2 Contrats
En apprentissage

89/100
Index égalité femmes-hommes*

#2 Pilier économique & clients

25,8M€
Investissements réalisés

2,9%
Vacance globale

4,8%*
Impayés
*Locataires présents

#3 Pilier territoire

309
Fournisseurs

dont

83,8%
Basés en Bretagne

#4 Pilier environnement

36%
Logements sociaux
Étiquettes conso A à B

27%
Logements sociaux
Étiquettes émission GES A à B

#5 Pilier gouvernance

17
Administrateurs/trices bénévoles

7 Femmes 10 Hommes
Répartition au sein du CA*

5
Nombre de CA* dans l'année
*Conseil d'Administration

Pilier

social

Un engagement collectif aujourd'hui, pour un avenir durable demain.

Le pilier social de la démarche RSE de BSB-Les Foyers repose sur l'engagement de ses collaborateurs et collaboratrices. L'entreprise s'attache à créer un environnement de travail propice à la coopération, à l'épanouissement professionnel et à l'amélioration continue. En valorisant les compétences et l'implication de chacun(e), BSB-Les Foyers renforce la cohésion interne et inscrit son action dans une dynamique durable et responsable.

1 757 H

Formation

91,3%

Salariés.es en CDI

2 Contrats

En apprentissage

89/100

Index égalité femmes-hommes*

Dialoguer pour avancer

Nos points d'échanges semestriels

Afin de mieux communiquer et partager la stratégie, la direction, sous l'impulsion de M. Marc Lelièvre (Directeur Général Adjoint de BSB-Les Foyers), a décidé de **mettre en place des temps d'échanges réguliers avec les salariés**. Désormais, au moins deux fois par an, l'ensemble des collaborateurs ont la possibilité de contribuer à ces rencontres, organisées en présentiel ou en visioconférence depuis les différents sites.

La création de ces journées répond à plusieurs objectifs : pour la direction, il s'agit de présenter la vision stratégique, de fédérer les équipes autour des projets d'entreprise et de favoriser une meilleure connaissance des métiers et la transversalité au sein de l'entreprise. Pour les salariés, ces rendez-vous sont essentiels pour comprendre les orientations de la société, s'approprier ses valeurs, mieux appréhender les décisions prises et faire part de leurs idées et propositions d'amélioration.

Chaque rencontre est **rythmée par les interventions de collaborateurs issus de différents services, qui partagent leur quotidien, leurs réussites et leurs bonnes pratiques**.

Face à l'enthousiasme rencontré par cette initiative, ces moments d'échange et de convivialité, portés par un programme riche et diversifié, seront pérennisés et continueront d'être développés en 2025.

Prendre soin des équipes

Des ateliers bien-être toute l'année

Dans le cadre de notre engagement en faveur de la qualité de vie au travail, des ateliers bien-être ont de nouveau été proposés cette année aux collaborateurs.trices. Huit séances ont été organisées sur nos différents sites : quatre à Rennes, trois à Saint-Brieuc et une à Brest.

Chaque salarié a eu la **possibilité de s'inscrire selon ses besoins et ses envies, parmi plusieurs disciplines** : sophrologie, massage Amma assis et yoga. Ces ateliers ont rencontré un vif succès, notamment le massage Amma assis et le yoga.

Dans cette dynamique, le second trimestre a vu l'introduction de séances de Do-in, une pratique d'auto-massage énergétique.

Ces initiatives illustrent notre **volonté de promouvoir un environnement de travail épanouissant, en phase avec les attentes de nos collaborateurs**.

Une animation lors du séminaire "EN100BLE"

Juin 2024



Séminaire "EN100BLE"

Une année de célébrations

Les 20 et 21 juin 2024, l'ensemble des collaborateurs du Groupe CIB s'est réuni pour le **séminaire "EN100BLE"**, un moment fort de cohésion qui a marqué la **clôture des célébrations du centenaire**.

Après une année rythmée par de nombreux événements marquants : partage d'un gâteau d'anniversaire sur tous les sites, campagne presse, forum Habitezh, ce séminaire, organisé au **Domaine des Hayes près de Brocéliande**, a rassemblé 15 équipes autour de défis collectifs. Ces activités, placées sous le signe de la convivialité, de l'engagement et de l'esprit d'équipe, ont **renforcé les liens entre les collaborateurs**.

Des actions solidaires

Pour les fêtes

À l'occasion des fêtes de fin d'année et du pot de Noël organisé entre salariés, notre service communication a procédé à **deux collectes solidaires** en partenariat avec l'**Asfad** et les **Restos du Cœur**.

Au profit de l'Asfad, association **œuvrant auprès des femmes victimes de violences**, des jouets ont été collectés pour les enfants hébergés dans nos résidences à Rennes.
En parallèle, au bénéfice des Restos du Cœur d'Ille-et-Vilaine (35) et des Côtes-d'Armor (22), des produits de première nécessité (hygiène, alimentation, couches) ont été réunis pour venir en aide aux personnes en situation de précarité.

Ces élans de solidarité illustrent l'**engagement collectif de nos collaborateurs.trices** pour un territoire plus juste et plus solidaire.

Informier autrement

Pour mieux accompagner nos locataires

Au fil des interventions techniques à domicile, il a été constaté que certains locataires rencontraient des difficultés à bien distinguer les responsabilités liées à l'entretien courant de leur logement. La **frontière entre ce qui relève du bailleur et ce qui incombe au locataire demeure parfois floue**, générant tensions et incompréhensions.

Si ces informations sont communiquées lors de l'entrée dans les lieux, ce moment, souvent chargé en démarches administratives et logistiques, ne favorise pas toujours une assimilation sereine. Pourtant, **un logement bien entretenu repose sur une compréhension partagée des gestes à adopter au quotidien**.

Pour répondre à ce constat, un support pédagogique original a été conçu : quatre fiches pratiques, rythmées par les saisons et diffusées progressivement. Reliées aux réalités climatiques du printemps, de l'été, de l'automne et de l'hiver, elles **rappellent à chaque période les actions d'entretien essentielles**.

Présentées sous forme de mémos saisonniers, **ces fiches offrent une lecture rapide et accessible**. Leur diffusion ciblée dans le temps en fait un **véritable outil de communication au service de la relation locative**, combinant pédagogie, clarté et ancrage réglementaire.

La communication autour de ce dispositif s'est déployée via plusieurs canaux : affichage dans les parties communes, distribution dans les boîtes aux lettres, remise aux nouveaux locataires, ainsi que mise à disposition en téléchargement sur le site de BSB-Les Foyers.

Mobilisation pour

Octobre Rose

Dans le cadre d'Octobre Rose, plusieurs collaborateurs de BSB-Les Foyers se sont engagés en participant à la marche solidaire "**La Columbia**" à Rennes, en **soutien à la lutte contre le cancer du sein**.

Cet événement a été l'occasion d'un véritable moment de mobilisation collective, **placé sous le signe de la solidarité, de l'espoir et de l'engagement en faveur de la santé**.

Nous remercions chaleureusement les organisateurs ainsi que l'ensemble des participants pour leur implication, leur enthousiasme et leur énergie positive qui ont fait de cette journée un beau succès.



Pilier

économique & clients

25,8M€
Investissements réalisés

2,9%
Vacance globale

4,8%*
Impayés
**Locataires présents*

Maîtriser notre performance économique pour garantir notre capacité d'action.

Pour garantir une action durable sur les territoires, BSB-Les Foyers s'attache à renforcer sa performance économique à travers une organisation agile et des moyens adaptés. Cette dynamique s'inscrit dans une volonté forte : répondre de façon responsable et pérenne aux attentes de nos clients - locataires, gestionnaires, associations, ainsi qu'à nos partenaires, en tenant compte des enjeux sociaux et territoriaux.

Bâtir pour tous.les

Six événements marquants

Au croisement de la **construction neuve**, de la **gestion patrimoniale** et de la **réhabilitation**, chaque lancement et inauguration d'opération constitue bien plus qu'un temps fort symbolique : c'est l'expression concrète de notre **ancrage territorial** et de notre **impact économique direct**. En lien avec les collectivités et les partenaires publics, nous contribuons à **structurer durablement l'économie locale**, tout en répondant aux besoins essentiels en logement.

En 2024, **six événements structurants** ont été organisés.

Lancements de projets - 17,9 Millions d'euros investis

- Tinténiac (35) : 87 logements pour personnes âgées (Maisons Sainte-Anne)
- Taden (22) : 146 logements pour jeunes (Résidence Habitat Jeunes)
- Briec (29) : 53 logements inclusifs et intergénérationnels (co-promotion avec Polimmo, Promoteur immobilier à Quimper)

Inaugurations - 7,4 Millions d'euros investis

- Plougasnou (29) : Résidence autonomie (50 logements)
- Fougères (35) : Résidence Habitat Jeunes (115 logements)
- Quimper (56) : Résidence intergénérationnelle (48 places)

Chaque opération contribue à l'**emploi local**, à la **vitalité des filières du bâtiment** et à la **force économique** des territoires.

Inauguration de la RHJ Gué Maheu à Fougères

Juin 2024



Mieux comprendre pour mieux agir

Focus sur notre enquête de satisfaction locataires

Tous les trois ans, une enquête de satisfaction locataires est menée à l'échelle de l'AROHlm, et pilotée pour BSB-Les Foyers par notre **Responsable RSE & qualité : Marie Meunier**.

À l'échelle régionale, l'**Institut Init** a été mandaté pour mener l'enquête auprès de **14 organismes représentant 170 000 logements**. Au total, **16 024** locataires ont été interrogés, dont **450** parmi nos locataires, contactés par téléphone.

Une première restitution des résultats a été faite aux membres du CODIR et aux administrateurs.trices, suivie d'une présentation à l'ensemble des collaborateurs.trices le 14 octobre 2024.

Depuis trois ans, le **contexte économique et social reste tendu pour nos locataires**, entre **crise énergétique** (2023) et **inflation généralisée**, affectant leur quotidien. Dans ce contexte, tous les bailleurs sociaux enregistrent **une baisse de la satisfaction globale**, les locataires étant particulièrement exposés à ces contraintes.

Pour BSB-Les Foyers, le **taux de satisfaction global s'élève à 77 %** (contre 85 % en 2021).

Parmi les principaux points de vigilance exprimés :

- Absence de réponse de la part du bailleur : 53 %
- Manque de disponibilité des interlocuteurs : 50 %
- **Incivilités de certains locataires : 53 %**
- Fréquence du nettoyage : 41 %

En parallèle, plusieurs indicateurs restent très positifs :

- Satisfaction vis-à-vis du logement : 82 %
- **Conditions d'entrée dans le logement : 85 %**
- Satisfaction concernant la résidence ou l'immeuble : 81 %
- **Qualité de l'accueil avec le bailleur : 90 %**

Enfin, la note de tête, attribuée par le locataire à la fin de l'entretien après réflexion, atteint **plus de 84 %**, ce qui **confirme l'impact positif des actions de proximité et d'accompagnement engagées par l'ensemble des équipes depuis 2023**.

Afin de valoriser ces résultats et d'aller plus loin, des **groupes de travail participatifs**, réunissant plusieurs directions, seront lancés au **premier semestre 2025**. Leur objectif : recueillir idées et suggestions afin de définir des plans d'action concrets pour renforcer encore la qualité de service.

Des marchés à bons de commande

Pour une gestion plus fluide de l'entretien courant

Depuis avril 2024, les bailleurs sociaux, dont BSB-Les Foyers, ont déployé un **nouvel outil de gestion des petits travaux récurrents : les marchés d'entretien courant à bons de commande**. Ces contrats, conclus pour une durée de quatre ans, visent à améliorer l'organisation, le suivi et la réactivité des interventions sur le parc immobilier.

Utilisés au quotidien par les équipes de proximité, ils couvrent des domaines variés et essentiels à la maintenance des logements : **menuiserie-serrurerie, peinture et revêtements de sol, nettoyage de façades**.

Cette base sera enrichie en 2025-2026 par de nouveaux lots couvrant les toitures-terrasses, **les toitures à pans, l'électricité (courant fort et faible)** ainsi que des **prestations tous corps d'état**.

L'introduction de ces marchés constitue un véritable levier d'efficacité : elle permet de **remplacer les nombreuses petites consultations**, souvent chronophages pour les équipes comme pour les prestataires. Grâce à un cadre contractuel clair, avec des prestations et des tarifs définis à l'avance, ces marchés garantissent **une meilleure maîtrise des dépenses et des pratiques**.

Pour BSB-Les Foyers, il s'agit d'une première mise en œuvre de cette envergure, porteuse de **gains de performance, de lisibilité et de transparence** dans la conduite des opérations d'entretien courant.

Pilier

territoire

309
Fournisseurs

dont

83,8%
Basés en **Bretagne**

**Contribuer au
développement breton
grâce à des synergies efficaces.**

BSB-Les Foyers s'engage aux côtés des territoires en mobilisant compétences et ressources pour soutenir l'emploi, renforcer l'offre de services et favoriser les dynamiques sociales et solidaires. Cet ancrage local repose sur des partenariats durables, nourris par les coopérations existantes et le développement de nouvelles synergies.

Construire un futur inclusif

La résidence "Le Cèdre Blanc", un modèle d'habitat pour personnes en situation de handicap

La Résidence "Le Cèdre Blanc" est le fruit d'un **partenariat entre BSB-Les Foyers et l'association Anne Boivent**, qui assurera la gestion du site. Ce projet de "Foyer - Habitat Inclusif" s'inscrit dans la démarche de l'association Anne Boivent, soutenue par le Département d'Ille-et-Vilaine, visant à **créer un cadre de vie social et partagé pour les personnes en situation de handicap**. La construction de cette résidence comprend **12 logements inclusifs à Saint-Aubin-du-Cormier (35)**, offrant ainsi une réponse adaptée aux besoins des résidents.

Le foyer propose un environnement de vie où les 12 résidents, en situation de handicap, peuvent se sentir chez eux, dans un cadre agréable et respectueux de leurs choix individuels. Le projet se divise en deux maisons distinctes : l'une pour les personnes handicapées vieillissantes, l'autre pour les adultes souffrant de troubles du spectre autistique. Chaque maison est composée de 6 logements, avec des espaces partagés dédiés aux moments d'échanges et de convivialité.

Le projet se distingue par l'**utilisation de matériaux durables** : les bâtiments sont conçus avec des murs à ossature bois (MOB), une charpente en bois et une isolation en laine de bois et ouate de cellulose soufflée. En matière d'énergie, un système de pompe à chaleur air-eau est mis en place pour assurer le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, **contribuant ainsi à la performance énergétique du bâtiment**.

L'objectif principal de ce projet est de **favoriser l'autonomie des personnes en situation de handicap**, en leur offrant un environnement propice à leur inclusion dans la société, tout en soutenant leur développement personnel au sein d'un cadre de vie adapté.

Un mode de vie expérimental

Co-construit avec les locataires et le gestionnaire de sites à Quessoy

Avec ses **24 logements**, l'opération "**Le Verger**" à **Quessoy (22)** vise à réduire les charges des locataires tout en anticipant les tensions sur les ressources. Ce projet pilote en Bretagne entend :

- **Diviser par deux la taxe d'assainissement**, via des toilettes sèches valorisant les excréments.
- **Réduire de moitié la facture énergétique**, grâce à une installation photovoltaïque en autoconsommation avec revente du surplus.

Porté par BSB-Les Foyers, ce programme repose sur **une gestion participative** : les locataires et le gestionnaire de site assurent l'entretien du système, sans recours à des prestataires extérieurs. Un modèle innovant, économique, durable et reproductible.



AGORA

un projet de vie intergénérationnel à Melesse

À Melesse, BSB-Les Foyers, SECIB Immobilier et Arch'Immobilier **unissent leurs forces autour du projet AGORA**, un **pôle intergénérationnel pensé pour favoriser le vivre-ensemble et les liens entre les générations**. Ce programme mixte, situé en centre-ville, propose **une offre complète** : logements en accession, résidence senior, pôle petite enfance, pôle santé et commerces de proximité.

BSB-Les Foyers porte la réalisation de la **résidence seniors "Les 29 Obély"**, composée de 25 logements T2 et T3 en location, tous dotés de balcon ou terrasse, ainsi que de 4 logements en accession à la propriété via une SCCV (Société Civile de Construction Vente).

Conçus pour **offrir confort, sécurité et accessibilité**, les appartements sont équipés d'un ascenseur desservant tous les niveaux, de visiophones, de douches extra-plates, ainsi que de celliers et placards aménagés.

Pour **favoriser la convivialité et le lien social entre résidents**, des salons partagés et jardins d'hiver ont été aménagés à chaque étage, offrant des **espaces chaleureux et propices aux échanges**.

Côté mobilité, le site propose un parking souterrain, des places extérieures et deux locaux vélos.

Pour renforcer le lien social, **les habitants bénéficieront de l'accompagnement de l'association ADMR**, à travers un(e) coordinateur(trice) de vie sociale. Il/elle animera les temps collectifs dans la salle communale de l'ensemble AGORA, et facilitera l'ouverture vers les ressources locales.

Un cadre de vie accueillant, lumineux et solidaire, pensé pour bien vieillir, bien vivre... ensemble.

“ Le mot de l'Architecte

Agora s'inscrit dans la continuité urbaine de la ville et crée un maillage naturel vis-à-vis de son environnement. Ce Pôle Multigénérationnel, va prolonger la mixité sociale et l'activité du centre-ville. Le parti urbain et architectural a donc favorisé la perméabilité par la création de venelles piétonnes ou voies partagées tout autour du projet et même en cœur d'îlot avec la création d'espaces verts plantés offrant ainsi un cadre végétal qualitatif aux usagers. La teinte « terre » du socle fait écho à la grange existante en bauge située à l'ouest du projet et les étages courants sont d'une teinte blanche proche de la plupart des bâtiments environnants. Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur donnant pour la plupart au sud, sur les espaces végétalisés, et pour quelques logements sur la rue d'Enguera.

Olivier **SUBLET**
Atelier d'Architecture
"LE GARZIC SARL"

Les +



Crèche



Commerces



Pôle santé



Coeur de ville



Résidence seniors



Salle commune



Pilier

environnement

36%

Logements sociaux
Étiquettes conso A à B

27%

Logements sociaux
Étiquettes émission GES A à B

Construire pour demain, préserver aujourd'hui.

Notre ESH s'engage dans une transition écologique concrète en expérimentant de nouvelles pratiques et en nouant des partenariats en faveur de la neutralité carbone. En réduisant l'empreinte environnementale de nos activités, nous agissons aussi pour alléger la charge financière des locataires, notamment à travers la maîtrise des quittances et des charges.

La Semaine de la Mobilité

Sensibilisation et actions concrètes pour des transports plus durables au sein de l'ESH

Pour la première fois, BSB-Les Foyers a participé à la Semaine de la Mobilité, un événement européen organisé chaque année en septembre pour sensibiliser aux modes de transport durables. Cette initiative, portée par la Commission européenne, s'inscrit dans une démarche plus large de lutte contre la pollution automobile et le changement climatique.

Elle fait également écho à la mise en œuvre du **plan de mobilité employeur**, désormais obligatoire pour les structures de plus de 50 salariées implantées dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

Sous la coordination du **pôle Qualité-RSE**, plusieurs actions ont été menées au cours de cette semaine, parmi lesquelles :

- La **Fresque de la Mobilité**, un atelier collaboratif et ludique permettant de mieux comprendre les impacts carbone liés aux transports et de réfléchir collectivement aux habitudes de déplacement.
- Les premiers **Cafés mobilité**, temps d'échange informels autour des alternatives à la voiture individuelle : transports en commun, covoiturage, marche, vélo, etc.

Des informations pratiques ont également été diffusées pour encourager le **covoiturage** : les primes disponibles, la présentation des **principaux opérateurs**, notamment l'application Ouest Go, ainsi que les **points relais** facilitant les trajets partagés dans la région.

Cette première édition marque le début d'une dynamique que nous souhaitons inscrire dans la durée, en faveur d'une mobilité plus sobre, collective et respectueuse de l'environnement.

Cafés mobilité à Saint-Brieuc
Septembre 2024



Maisons Sainte-Anne

Un modèle d'hébergement nouvelle génération engagé pour la transition écologique

Les travaux de construction des **Maisons Sainte-Anne** à Tinténiac (35) ont débuté en juillet 2024, avec une ouverture prévue à l'été 2026. Ce projet d'EHPAD de nouvelle génération incarne une ambition forte : concilier qualité de vie, innovation architecturale et exemplarité environnementale.

Porté par une démarche résolument tournée vers la performance énergétique et l'économie circulaire, le projet intègre des solutions concrètes pour limiter son empreinte écologique tout en favorisant le réemploi des matériaux :

- **Intégration de granulats de béton recyclés** dans la fabrication des bétons, afin de réduire les déchets et optimiser l'usage des ressources.
- **Réutilisation de matériaux** pour les chemins de câbles, les faïences, les bordures et les pavés extérieurs, dans une logique de réemploi raisonné.
- **Choix de matériaux biosourcés** et respectueux de l'environnement :
 - Pour les maisons : murs extérieurs en brique de terre cuite, menuiseries en aluminium et bois.
 - Dans la salle d'animation : mur intérieur en briques de terre crue, alliant esthétique et durabilité.
 - Pour le bâtiment Santé Bien-être (280 m²) : structure en ossature bois, remplissage en béton de chanvre, isolation en laine de lin, enduits extérieurs en terre crue recouverte de chaux, menuiseries bois et peinture intérieure à base d'algues.

Ce dernier bâtiment constitue un véritable modèle en matière de construction durable, illustrant notre volonté de promouvoir des pratiques écoresponsables et d'ancrer nos projets dans les principes de l'économie circulaire.



Un verger à Trégastel

Un geste concret pour sensibiliser à la biodiversité et à l'éco-responsabilité

Depuis trois ans, BSB-Les Foyers s'associe à la **LPO Bretagne** pour proposer des animations environnementales à destination de ses locataires, en lien étroit avec les gestionnaires de site. Ces actions visent à sensibiliser les résidents à la préservation de l'environnement et à la valorisation de la biodiversité locale.

Le 30 octobre dernier, une belle initiative a vu le jour aux **Résidences de Kerlann à Trégastel (22)** : la plantation d'un verger collectif. Enfants et adultes, accompagnés des équipes de terrain, ont participé à la mise en terre de six arbres fruitiers (pommiers, poiriers, pruniers) ainsi que d'arbustes à petits fruits (framboisiers, groseilliers, myrtilliers) avec l'appui de l'entreprise **Emeraude Espaces Verts**.

Chloé Trémol, représentante de la LPO, a souligné l'importance de la diversité végétale pour favoriser la biodiversité et encourager une production alimentaire locale, naturelle et durable. Ce moment convivial et symbolique s'inscrit pleinement dans une démarche collective au service du lien social et de l'environnement.

Cette 1^{ère} expérience de verger partagé témoigne de notre volonté de conjuguer **éducation à l'environnement, bien-être des habitants et actions concrètes en faveur du développement durable**.

Animation LPO à Trégastel

Octobre 2024



Pilier

gouvernance

17

Administrateurs/trices bénévoles

7 Femmes 10 Hommes
Répartition au sein du CA

5

Nombre de CA dans l'année

Changement de Direction
au sein de l'ESH



› D'abord en assurant la Direction Générale par intérim aux côtés de M. Jacques Le Guennec, **M. Marc Lelièvre** a rejoint les équipes de BSB-Les Foyers le **1er juin 2024**.

Agir ensemble en prenant compte des intérêts de tous.tes.

La gouvernance s'appuie sur des valeurs fortes : engagement sociétal, responsabilité, innovation et complémentarité. Elle vise à garantir une gestion transparente, conforme aux réglementations, et à promouvoir une culture éthique à tous les niveaux de l'organisation, au service de l'intérêt collectif.

Innover ensemble

Des groupes de travail pour construire autrement

En 2024, les Groupes de Travail (GT) de la Coopérative Immobilière de Bretagne, réunissant **BSB-Les Foyers** et **SECIB Immobilier**, ont poursuivi leur dynamique de collaboration autour de projets communs. Objectif : développer des solutions innovantes, durables et adaptées aux enjeux actuels du logement, tout en favorisant la mutualisation des savoir-faire et l'amélioration continue des pratiques immobilières.

GT # Modèle économique : optimiser les ressources pour un impact renforcé

Le projet "**La Motte Baril**" illustre parfaitement les synergies possibles entre SECIB Immobilier et BSB-Les Foyers. Grâce à une gestion concertée des ressources financières, ce projet renforce son impact social tout en optimisant les coûts, au bénéfice des habitants et du territoire.

GT # Énergie / Eau : expérimenter pour une gestion plus responsable

Deux axes complémentaires sont explorés :

- BSB-Les Foyers teste l'usage de **toilettes sèches** dans certains de ses projets, une solution innovante pour réduire la consommation d'eau potable.
- SECIB Immobilier conduit des études sur la **réutilisation des eaux grises**, ouvrant la voie à de nouvelles pratiques de gestion durable des ressources.

GT # Construction hors-site : souplesse, gain de temps et performance

La **construction hors-site** constitue un levier prometteur pour répondre aux besoins spécifiques en hébergement, notamment dans des contextes d'urgence ou de mobilité. BSB-Les Foyers s'y engage activement, comme en témoigne l'étude menée autour du **projet Saint-Hélène**, alliant réduction des délais, maîtrise des coûts et respect des normes environnementales.

Ces Groupes de Travail illustrent notre volonté commune de construire autrement, en intégrant les principes d'**efficacité**, d'**écoconception** et de **solidarité** dans chacune de nos démarches.

Répondre aux enjeux de l'habitat social

Les faits marquants de PROCIVIS LOGEMENT SOCIAL en 2024

Une organisation structurée et agile

Depuis fin 2022, Procivis Logement Social (PLS) réunit 8 actionnaires et 9 filiales, dont BSB-Les Foyers. Cette organisation s'appuie sur 8 comités métiers actifs, rassemblant les collaborateurs autour de démarches de mutualisation, de partage de bonnes pratiques et de projets communs, portés de manière collaborative au sein du groupe.

Bilan 2024

Des indicateurs positifs ↗

1 033 Logements livrés **60 093** Logements gérés **425** Logements réhabilités

Des temps forts structurants

L'année a été rythmée par deux événements majeurs, structurants pour l'avenir du groupe :

- Lancement d'une étude stratégique sur la réhabilitation et la décarbonation du parc immobilier, avec l'appui des cabinets Pouget et Aatiko, dans une logique d'adaptation aux enjeux climatiques et réglementaires.
- Organisation de la 2e édition de la convention biennale de PLS, qui s'est tenue à Saint-Nazaire, réunissant l'ensemble des filiales pour un moment de cohésion, de partage et de réflexion stratégique.

BSB-Les Foyers & SECIB Immobilier

Une alliance renforcée pour un habitat plus solidaire, durable et adapté

Face aux défis croissants d'accès au logement, BSB-Les Foyers et SECIB Immobilier ont affirmé en 2024 leur volonté commune de construire des réponses mieux adaptées aux besoins du territoire. En intensifiant leur collaboration, les deux entités unissent leurs expertises. Une complémentarité qui fait la force de cette alliance stratégique.

Une gouvernance croisée pour une vision partagée

Cette dynamique s'est concrétisée par la mise en place d'une **gouvernance collaborative**, avec :

- **Un Comité des Directeurs commun**, en charge de définir les grandes orientations stratégiques à moyen terme ;
- **Un collectif de direction élargi**, réunissant les comités de direction des deux entités, pour ancrer la complémentarité dans les pratiques quotidiennes.

Ensemble, les équipes ont engagé une réflexion approfondie sur la **raison d'être**, les **valeurs** et les **axes structurants** de cette coopération. Deux séminaires organisés en septembre et novembre 2024 ont permis de renforcer l'alignement interne et de faire émerger une **culture d'entreprise commune**, autour de cinq valeurs fondatrices, porteuses de sens pour les années à venir : **la coopération, la créativité, l'équité, l'humilité et la résilience**.

Des projets concrets, au service du territoire

Cette synergie porte déjà ses fruits à travers des projets emblématiques. À Rennes, **le site de La Motte Baril**, ancien foyer de jeunes travailleurs des années 1970, fait l'objet d'un ambitieux programme de transformation. Conformément aux orientations de la **Loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette)** et aux objectifs de Rennes Métropole, ce projet repose sur la **réhabilitation** du bâti existant et l'**optimisation du foncier**, dans une logique de sobriété et de réemploi.

Pensé comme un **modèle d'habitat durable et inclusif**, il vise la **certification NF Habitat HQE** et s'inscrit dans les exigences de la **RE2025**. Il préfigure une nouvelle manière de concevoir la ville : **plus économe en ressources, attentif aux parcours de vie et profondément ancré dans les réalités sociales**.

Réunion des comités de direction de BSB-Les Foyers et de SECIB Immobilier

Juin 2024



Notre Horizon



Notre horizon

Maîtrise d'ouvrage

Une année structurante pour la maîtrise d'ouvrage ▼

Dans un environnement économique marqué par des tensions persistantes, la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage a engagé en 2024 une nouvelle organisation centrée sur la proximité et l'agilité opérationnelle. Cette évolution structurelle vise un double objectif : **assurer la continuité du développement** et **préserver la qualité de la production**, en ajustant les dispositifs de réflexion et de montage afin de maintenir une offre efficiente et adaptée aux besoins des territoires.

Une production neuve soutenue malgré les contraintes ▼

En matière de logements familiaux, l'année a été marquée par la livraison de **neuf opérations neuves**, représentant **128 logements**, ainsi que par le démarrage de **10 nouveaux chantiers** pour un total de **179 logements**. Du côté des hébergements spécifiques, **9 logements** ont été créés à Quimper, tandis que **2 opérations d'envergure**, à Taden et Tinténac, ont été lancées, regroupant **233 logements** au total.

Innovation constructive et engagement environnemental ▼

Face aux enjeux actuels, des **alternatives constructives** comme l'ossature bois, la construction modulaire et une meilleure gestion de l'eau ont été explorées. La RE2020 est désormais systématiquement intégrée aux projets neufs, avec un accent sur la **mobilité douce** et les **eaux pluviales**. L'expérimentation **BIM Maintenance/Exploitation** a été finalisée, marquant une étape vers la **digitalisation du patrimoine**. Des groupes de travail se sont également penchés sur les **partenariats**, l'**habitat modulaire** et la **performance énergétique**.

Réhabilitation : préserver le patrimoine, améliorer le cadre de vie ▼

La politique de réhabilitation s'est également intensifiée. **Une opération à La Roche Jaudy a permis la réhabilitation de 6 logements familiaux** et 2 résidences spécifiques (Plougasnou, Résidence des Îles) ont bénéficié de travaux d'amélioration. De plus, **9 nouvelles opérations de réhabilitation** ont été initiées pour **79 logements familiaux**, tandis que 3 foyers à Betton, Saint-Jacques de La Lande et Morlaix font l'objet de réhabilitations structurelles majeures.

Concertation, inclusion et aménagement du territoire ▼

Des réunions de concertation ont été organisées avec les habitants autour des projets de réhabilitation et des opérations neuves (La Motte Baril, Plœuc-L'Hermitage), renforçant le lien social et l'adhésion aux projets. **Des clauses sociales ont été intégrées aux marchés de travaux**, et des partenariats ont été noués pour développer l'**habitat inclusif**. Enfin, la Direction a participé activement à des démarches d'**urbanisme opérationnel** (ZAC, densification) et aux travaux d'élaboration des **PLH (Programme local de l'habitat)** aux côtés des collectivités.

“

L'année 2024 a été une période de transformation et d'innovation pour la Direction Maîtrise d'Ouvrage. Grâce à une **organisation renforcée** et à une **approche centrée sur la proximité**, nous avons su maintenir notre production tout en intégrant des solutions innovantes et durables.

Thomas **VIGNERON**
Directeur Maîtrise d'Ouvrage



Notre horizon

Hébergement Spécifique

Hébergement spécifique : un marché en mutation ▼

L'hébergement spécifique représente environ **315 000 logements-foyers** en 2024, soit **6 % du parc HLM**. Moins connu et concurrentiel que le logement locatif social (LLS) familial, ce secteur connaît toutefois un **développement significatif** porté par de nouveaux besoins. L'activité Hébergement Spécifique est inscrite dans l'histoire de BSB-Les Foyers, nous construisons et gérons depuis **plus de 60 ans** des établissements pour divers publics (jeunes, seniors, personnes en situation de handicap, personnes en précarité sociale, etc.).

En 2024, l'entreprise dispose de plus de **6 000 logements-foyers** répartis sur **140 établissements**, en partenariat avec **75 gestionnaires** sur **6 départements**.

La stratégie d'hébergement spécifique est **définie en étroite collaboration avec les gestionnaires**.

Les projets clés de l'année incluent :

- **1 000 logements-foyers** en construction neuve ou habitats inclusifs (en étude ou en chantier).
- **500 logements-foyers** complémentaires en phase de réflexion ou pré-étude.
- **500 logements-foyers** en réhabilitation, pour répondre aux besoins évolutifs et aux enjeux environnementaux.
- **2,5 M€** investis pour la maintenance du patrimoine.

BSB-Les Foyers, **en synergie avec les autres entités du Groupe CIB**, s'engage aux côtés de ses partenaires et des collectivités pour promouvoir un habitat inclusif et solidaire.

Consolider notre position d'acteur de référence et innover ▼

La société gère plus de **10 000 logements**, dont **60 % en structures foyers** et **40 % en logements familiaux**. Avec plus de 6 000 logements-foyers, **elle figure parmi les six principaux bailleurs de ce type en France**.

Grâce à son expertise sectorielle et son appartenance au Groupe CIB, BSB-Les Foyers bénéficie d'un **positionnement unique** parmi les bailleurs sociaux de l'ouest de la France. L'ESH vise à préserver ce positionnement en répondant aux **enjeux sociétaux**, en garantissant la **satisfaction des gestionnaires et des résidents** et en développant de nouveaux projets. Parmi ces initiatives, l'accent est mis sur des alternatives aux structures médico-sociales, comme l'**habitat inclusif** pour personnes âgées ou handicapées et le logement pour jeunes actifs.

L'entreprise souhaite rester **force de proposition** auprès de ses gestionnaires pour moderniser et développer des solutions d'hébergement adaptées aux publics spécifiques.

Renforcer les partenariats et améliorer la satisfaction des gestionnaires ▼

Un enjeu clé pour BSB-Les Foyers : développer et consolider les **relations avec les gestionnaires et partenaires**.

Dans cette perspective, une **enquête de satisfaction sera réalisée en 2025** afin de recueillir leurs retours et mieux cerner leurs attentes.

Les résultats permettront d'élaborer un **plan d'amélioration** visant à répondre aux besoins exprimés et à renforcer la collaboration.

“

En 2024, BSB-Les Foyers a connu une **forte activité** sur le volet projet, avec le **lancement de plusieurs chantiers structurants** pour l'entreprise. Malgré un **contexte budgétaire tendu** pour les gestionnaires (hausse des coûts énergétiques, mesures SEGUR, baisse des aides publiques), **l'activité projet reste soutenue**, tant en construction neuve qu'en rénovation.

Yann **LE MENTEC**

Directeur Hébergement Spécifique



Notre horizon

Gestion Locative

Nouvelle organisation en faveur de la proximité, vers une gestion locative plus humaine et plus réactive ▾

Dans le prolongement de sa mission de service public, l'organisation a poursuivi en 2024 une transformation structurelle visant à renforcer la proximité avec les territoires. L'objectif premier de cette réorganisation a été de **rapprocher les équipes du terrain**, afin de garantir **une meilleure réactivité et un accompagnement plus individualisé des locataires**.

Une mise en œuvre progressive dans un contexte de transition ▾

Cette dynamique s'est inscrite dans un contexte particulièrement exigeant, marqué par une **recomposition interne profonde** et une **forte mobilisation des ressources humaines**. Des difficultés de recrutement sur certains postes stratégiques ont contraint le rythme du déploiement, notamment pour les fonctions de gestion contentieuse, de gestion de site et de médiation sociale. Parallèlement, **le lancement d'un nouvel outil métier** a mobilisé les équipes sur des opérations de migration de données, de formation et d'appropriation fonctionnelle, tandis que la structuration des outils de communication, tant internes qu'externes, a nécessité un temps d'adaptation.

Un cap maintenu et des ajustements en cours ▾

Malgré ces contraintes, **l'ambition reste pleinement affirmée**. Le déploiement se poursuit autour de trois priorités :

- La **stabilisation des équipes de proximité**,
- La **diffusion d'outils de communication à destination des locataires**,
- L'**adaptation continue de l'organisation** aux spécificités locales.

Cette évolution vise à construire une organisation plus lisible, plus humaine et plus efficiente, au service d'une proximité durable.

Une Direction Gestion Locative en structuration ▾

Le déploiement de cette stratégie s'est également appuyé sur une réorganisation de la **Direction Gestion Locative et Sociale**, fondée sur :

- **Des promotions internes** ayant permis de concilier **renouvellement managérial et continuité des engagements**.
- **La mise en œuvre de nouveaux outils de pilotage**, notamment via le déploiement de BINEO, dédié au suivi du patrimoine et de la vacance.
- **La formalisation collaborative des processus métier**, grâce à des ateliers conduits avec l'ensemble des équipes, aboutissant à la structuration de référentiels tels que **GÉRER LA RELATION LOCATAIRES**, **LOUER** ou **GÉRER LE COMPTE CLIENT**.

“ Cette réorganisation marque **une étape déterminante vers un modèle plus réactif**, centré sur les besoins des usagers et les réalités des territoires, fidèle aux valeurs de responsabilité et de service public qui guident l'ensemble de l'action menée.

Isabelle **DABILLY**
Directrice Gestion Locative & Sociale



Notre horizon

Patrimoine

Structuration du service patrimoine ▾

Dans un environnement en constante mutation, où les exigences économiques et environnementales imposent une gestion rigoureuse, la structuration du service patrimoine apparaît comme un vecteur déterminant de durabilité. Cette démarche vise avant tout à **assurer la pérennité de l'entreprise par une optimisation raisonnée de ses ressources financières et humaines**, condition essentielle à l'accomplissement de ses missions premières.

Il s'agit, d'une part, de **garantir au public accueilli une qualité d'hébergement optimale** - en termes de confort, de sécurité, de performance environnementale et de viabilité financière - à un coût maîtrisé ; d'autre part, de proposer aux collectivités un accompagnement sur mesure, à même de répondre efficacement aux besoins en logement identifiés sur leurs territoires.

Plusieurs leviers ont été activés ▾

- La **centralisation des connaissances patrimoniales**, permettant une meilleure maîtrise du parc immobilier et facilitant la prise de décision ;
- L'élaboration d'une **programmation pluriannuelle des travaux**, orientée vers l'anticipation des besoins, l'optimisation des dépenses et la réduction des sollicitations des locataires ;
- La structuration budgétaire et la mise en place d'un **pilotage rigoureux des investissements** ;
- Une **réflexion organisationnelle** sur la répartition des ressources internes, avec une redistribution ciblée, notamment des fonctions support, en fonction des priorités opérationnelles.

Alignement avec les objectifs de la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) ▾

En 2024, trois projets structurants sont venus renforcer cette dynamique de transformation :

- La **massification des réhabilitations interbailleurs**, portée par l'ARO HLM Bretagne et appuyée par une pré-étude du cabinet Hors Site Conseil. Ce projet regroupe 7 bailleurs au sein d'un groupement d'achat mutualisé en cours de constitution.
- L'**étude Procivis Logement Social**, menée par le cabinet POUGET, visant à quantifier les besoins de réhabilitation et de décarbonation du parc de chacun des 9 bailleurs du réseau. Les conclusions de cette étude seront intégrées dans les Plans Stratégiques de Patrimoine à compter de 2025.
- La **mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage confiée à AD3E**, permettant la réalisation d'audits et la collecte des données exigées par le décret éco-énergie tertiaire, afin d'assurer la conformité réglementaire des bâtiments.

“

La structuration du service patrimoine représente un levier clé de performance durable. Elle permet de **conjuguer rigueur de gestion, qualité de service, transition énergétique et accompagnement des territoires**, en cohérence avec les ambitions stratégiques de l'entreprise.

Luc BONIDAN
Directeur Patrimoine

Interview

Décarbonation : échanges avec **Hélène Durlawanger**

BSB-Les Foyers a rencontré Hélène Durlawanger, Directrice Logement Social et Partenariat au sein de Procivis, pour évoquer la **stratégie de décarbonation du parc immobilier**. Cet échange a permis de mieux cerner les orientations engagées par Procivis Logement Social (PLS) pour réduire l'empreinte carbone des logements, **en réponse aux enjeux environnementaux actuels et aux exigences réglementaires à venir**.

Contexte

Le réseau Procivis est organisé sous la forme de Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC). Il promeut l'accession sociale, la rénovation et la construction de logements, en réinvestissant ses bénéfices pour favoriser l'inclusion sociale et la transition écologique. BSB-Les Foyers appartient au groupe Procivis Logement Social, branche du réseau Procivis qui gère 60 000 logements sociaux dans cinq régions. En vue de la loi Climat et Résilience, qui interdira dès 2028 la location des logements classés F (les logements classés G sont déjà interdits à la location depuis 2025), Procivis Logement Social a confié au cabinet POUGET l'élaboration d'une stratégie ambitieuse de décarbonation de son parc.

1 Quelle stratégie avez-vous déployé pour atteindre ces objectifs ?

Un diagnostic du patrimoine et une évaluation de l'impact du nouveau DPE ont été menés, avec entretiens et segmentation par typologie. Cette analyse a permis d'identifier les travaux à engager et de réaliser une évaluation multicritère (énergie, environnement, coût). Deux trajectoires carbone, l'une prudente, l'autre ambitieuse, ont été définies, offrant une déclinaison par bailleur et une mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP).

2 Dans quelle temporalité ce plan doit-il être déployé ?

La stratégie de décarbonation du parc PLS s'inscrit pleinement dans les objectifs climatiques nationaux et européens. Elle prévoit la sortie progressive des classes énergétiques G et F, puis E, d'ici 2034. À l'horizon 2030, une réduction de 40 % des émissions de gaz à effet de serre (scope 1) est attendue, en cohérence avec les ambitions du plan Fit for 55 et de la Stratégie nationale bas-carbone.

D'ici 2050, le parc devra atteindre un niveau de performance énergétique équivalent au BBC moyen, être exclusivement composé de logements classés A, B ou C avec un recentrage sur la classe B et réduire de 40 % sa consommation énergétique par rapport à 2015, en tenant compte également de la production des logements. Cette transition s'appuiera sur un mix énergétique adapté aux spécificités du logement social.



3 Quelles sont les actions les plus déployées pour permettre à ces logements d'atteindre un niveau de performance suffisant pour continuer d'être loués ?

La stratégie différencie logements collectifs et maisons individuelles. Pour les collectifs, la priorité va à l'enveloppe thermique, puis aux systèmes de chauffage et d'eau chaude, avec des coûts de rénovation allant de 18 000 à 43 000 €, selon la performance visée (jusqu'à Energiesprong ou Passif). Pour les maisons, la RE2020 interdit le tout-gaz, imposant dès 2025 le recours aux PAC Air/Eau double service, complétées par des solutions comme PAC Air/Air, géothermie, poêles à bois, radiateurs électriques et ballons thermodynamiques.

4 À votre avis, ces actions se font-elles au détriment de la construction de logement neuf ?

En parallèle, nous maintenons une politique active de construction avec un objectif de 1 150 logements neufs par an, progressivement réduit à 900 d'ici 2050. Conformément aux exigences de la RE2020, ces nouvelles réalisations, majoritairement alimentées par des énergies décarbonées (réseaux de chaleur, PAC, biomasse), contribuent significativement à la décarbonation du parc immobilier.

5 La décarbonation du parc va-t-elle assez vite pour permettre de conserver l'ensemble de ses logements face aux objectifs de la SNBC ?

Sans une stratégie ambitieuse, 1700 logements deviendront impropres à la location d'ici 2050, compromettant l'atteinte de ces objectifs.

6 Si la stratégie fonctionne, quel sera le bilan énergétique de notre patrimoine ?

Bien que des différences subsistent entre les deux scénarios, la répartition des étiquettes DPE projetée à l'horizon 2050 reste globalement similaire. Pour le parc existant, environ 50 % des logements seraient classés C, 43 % en B et 7 % en A. Pour l'ensemble du parc, incluant les constructions neuves, la répartition serait de 33 % en C, 42 % en B et 25 % en A.



Nous trouver

Siège social de la SA d'HLM BSB-Les Foyers
5 Rue de Vezin, 35000 Rennes

Agence de Saint-Brieuc
1 Place François Mitterrand,
22000 Saint-Brieuc

Agence de Brest
485 Rue Jurien de la Gravière,
29200 Brest

Bureau d'accueil des Résidences Étudiantes
6 Avenue de Belle Fontaine,
35510 Cesson-Sévigné

bsb-lesfoyers.com

contact@bsb-lesfoyers.com