



# Rapport

# Acti- vité 2024



**Votre habitat  
et la vie qui va avec**

# Sommaire



- 4** *Aiguillon résidences : une coopérative immobilière*
- 6** *Conseil d'administration d'Aiguillon résidences*
- 7** *Chiffres clés au 31/12/2023*
- 8** *L'accompagnement au cœur de l'engagement*
- 10** *L'immobilier et pas que...*
- 13** *Retour sur l'année 2023*



# édito

L'année 2023 a été une période riche en défis pour *Aiguillon résidences*, coopérative immobilière dédiée à l'accession sociale à la propriété, sous la marque commerciale *imoja*. Face aux vicissitudes du marché immobilier, caractérisées par des difficultés persistantes dans la construction neuve et la commercialisation, **nous avons collectivement fait preuve d'abnégation pour poursuivre notre mission d'utilité sociale.**

Dans un contexte où l'accès à la propriété demeure un défi pour de nombreuses familles, *imoja* s'est distinguée par son approche inclusive et humaine. Nous avons continué à œuvrer pour que le plus grand nombre puisse concrétiser son rêve d'un « chez soi » bien à lui. Cet idéal, fondé sur l'accompagnement de nos clients, a guidé chacune de nos actions tout au long de cette année écoulée.

Nous avons maintenu **nos engagements coopératifs, en favorisant la transparence, la solidarité, la proximité et la responsabilité.**

Ces principes ont guidé nos interactions avec nos partenaires, élus, collaborateurs et sociétaires, renforçant ainsi les liens qui nous unissent et consolidant la confiance mutuelle.

Malgré les défis rencontrés, l'année 2023 a été marquée par de nombreuses réussites et réalisations : nous avons pu accompagner avec succès de nombreuses familles dans leur projet d'accession à la propriété neuf ou ancien, créer des formats toujours plus innovants pour impliquer les futurs propriétaires dans leur projet de vie, développer le Bail Réel Solidaire sur les territoires...

**Je remercie l'investissement et l'implication des équipes ainsi que l'engagement de nos parties prenantes sociétaires qui incarnent au quotidien l'ADN de notre coopérative : placer l'humain au cœur de nos actions !**



**Thomas DUKE**  
Directeur général Aiguillon résidences



# Aiguillon résidences : une **C**oopérative **i**mmobilière

*Aiguillon résidences est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (S.C.I.C.) de production d'Habitations à Loyer Modéré (H.L.M.) dont la vocation principale consiste à construire des logements en accession sociale à la propriété à destination de jeunes primo-accédants ou de familles sous plafonds de ressources.*

Aiguillon résidences adhère à la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM



À travers cet engagement, Aiguillon résidences s'attache à répondre aux besoins des territoires et des élus locaux en favorisant le parcours résidentiel et en contribuant à la dynamique économique locale.

Une coopérative est une association autonome de personnes volontairement réunies autour de valeurs fondamentales telles que la solidarité, l'équité, la responsabilité sociale, la transparence...

Aiguillon résidences, par une organisation souple et ouverte de son sociétariat, inclut, notamment au sein de sa gouvernance, les accédants, les salariés et les collectivités locales. La coopérative est animée par la volonté de mettre le sociétariat au cœur de ses projets. Ainsi, **elle offre à chaque partie prenante, la possibilité de souscrire une part sociale lui permettant de devenir sociétaire pour contribuer pleinement au développement de la coopérative.**

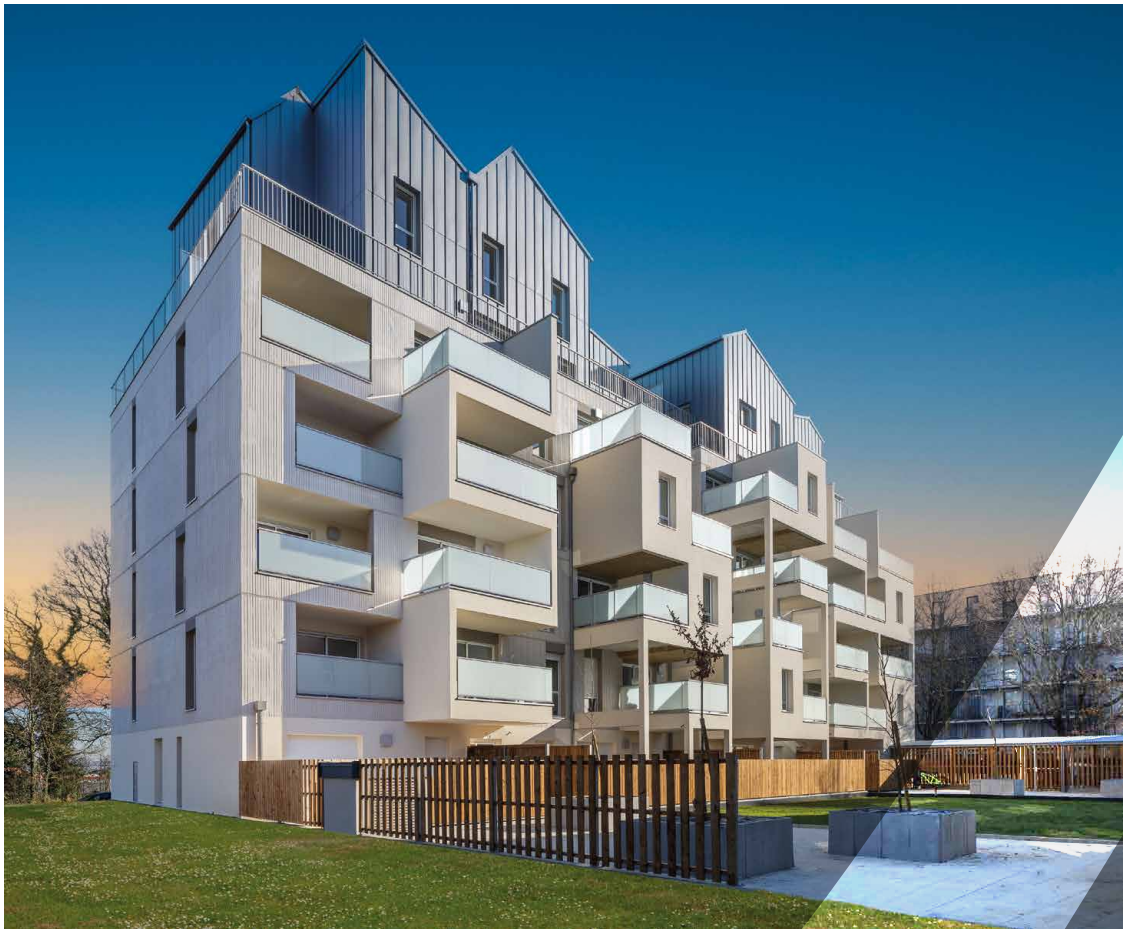
Pour incarner ses valeurs, Aiguillon résidences a créé en 2018 sa marque commerciale : imoja par Aiguillon



avec une promesse :

**Votre habitat et la vie qui va avec.**

Forte de sa mission de proposer des solutions de logement aux ménages sous plafonds de ressources et de son activité de syndicat solidaire en Ille-et-Vilaine et Morbihan, imoja par Aiguillon rayonne sur les 4 départements de la Bretagne historique par le maillage d'agences de proximité situées sur Brest, Lorient, Vannes, Nantes, Quimper, et Rennes.



# Conseil d'Administration d'Aiguillon résidences

Directeur général  
Thomas DUKE

Président  
Frédéric LOISON

Vice-Présidente  
Marie-Annick BRIZÉ

13  
administrateurs  
dont

Aiguillon construction  
(Associé majoritaire) et

7

autres représentants du  
Groupe ARCADE-VYV

3  
censeurs:  
Thierry HEYVANG,  
Directeur général  
d'Aiguillon construction

Crédit Agricole

ARKEA-Crédit Mutuel

+ 1 Commissaire aux  
comptes

2  
représentants  
« Associés-utilisateurs »  
Acquéreurs

1  
représentant  
des collaborateurs  
S.O.C.A.C.  
(Société civile des  
Collaborateurs Salariés  
d'Aiguillon construction)



Thomas Duke  
et Frédéric Loison





# Chiffres Clés

au 31/12/2023



15

femmes et hommes  
au service de la coopérative



Chiffre d'affaires de

2,37 M€



Résultat de

97 K€



Une expérience de

8 257

logements vendus  
en accession à la propriété



Stock de

311

logements  
en vente HLM



220

actes signés  
88 réservations signées



# L'Accompagnement au cœur de l'Engagement

Très attachée aux valeurs de proximité, de service et d'écoute, *imoja* propose une expérience de l'immobilier basée sur l'accompagnement des clients à chaque étape de leur parcours d'achat : de la réflexion du projet à la livraison du logement et jusqu'à la gestion de la résidence à travers son activité de syndic.

Forte de sa maîtrise des enjeux de l'accèsion sociale, *imoja* dispose d'une expertise juridique, financière, commerciale et administrative pour accompagner les clients tout au long de leur projet immobilier.

Au-delà d'avoir un interlocuteur unique à chaque étape de son projet, cela se traduit également par l'utilisation du digital pour davantage de proximité :

- **Une gestion électronique et sécurisée** de la contractualisation.
- **Un espace client personnel** donnant accès de multiples informations sur le chantier et sur les étapes du projet.

“

*Notre marque de fabrique, c'est l'accompagnement, dès la recherche du logement, de nos futurs acheteurs.*

Thomas Duke

”





L'accompagnement se traduit également par **différents temps de rencontre uniques et innovants** :

## Les Académies des acquéreurs



Ces événements, animés par des membres de la coopérative et intervenants extérieurs selon le sujet, ont pour vocation d'apporter des réponses aux primo-accédants (le dispositif Bail Réel Solidaire, fonctionnement d'une copropriété...).

“

*Nous partons du postulat qu'en intégrant l'achat individuel dans une dynamique collective, nous réussirons à traiter les appréhensions individuelles liées à l'achat immobilier, en force collective. C'est pourquoi, nous organisons des rendez-vous réguliers avec les acheteurs en leur permettant de se voir entre voisins avant même d'emménager.*

Thomas Duke

”



## Le choix des ambiances de halls



Soucieux d'impliquer les clients dans la définition de leur lieu de vie, *imoja* collabore avec les cabinets d'architecture pour proposer aux acquéreurs plusieurs ambiances de hall, et choisir collectivement entre futurs voisins.

# Les visites avant livraison

La visite cloisonnement se déroule 3 mois avant la livraison pour que **les clients puissent se projeter davantage dans leur futur lieu de vie**. Puis la Visite de pré-livraison, 1 mois avant l'entrée dans le logement : un moment important pour prendre en compte les dernières remarques et faire intervenir les entreprises.

*Découvrez ce moment important avec les futurs propriétaires*



# La remise de clés des logements

**Le parcours d'achat est marqué par la remise des clés pour les acquéreurs, c'est un moment unique et attendu.**

Chaque remise de clé est individuelle : les acquéreurs sont accueillis dans un appartement aménagé dans leur résidence par leurs interlocuteurs-experts qui les ont accompagnés à chaque étape de leur parcours. Un moment apprécié de tous !



# L'immobilier et pas que...



**En 2018, avec la création de la marque, une agence d'un nouveau genre permettant d'accueillir et conseiller ses clients a ouvert ses portes sur Rennes.**

L'agence dispose d'un espace de 40 m<sup>2</sup> dédié à l'art. Faire entrer la culture, permettre à des artistes d'exposer, soutenir les artistes bretons en associant des projets artistiques à ses programmes immobiliers, c'est avec cette volonté d'ouverture que **Le Grand Angle** est né !





# Le Grand Angle

**C'est une thématique : l'architecture (en écho à l'expertise d'*imoja*) et un fil rouge défini tous les ans pour orienter les expositions et partenariats artistiques.**

Une exposition est programmée chaque mois et plusieurs axes sont définis :

- **le soutien** à un(e) artiste jeune diplômé(e) de Rennes,
- **la mise en valeur** des artistes du territoire,
- **les partenariats** avec les acteurs culturels rennais (2 à 3 festivals/an).

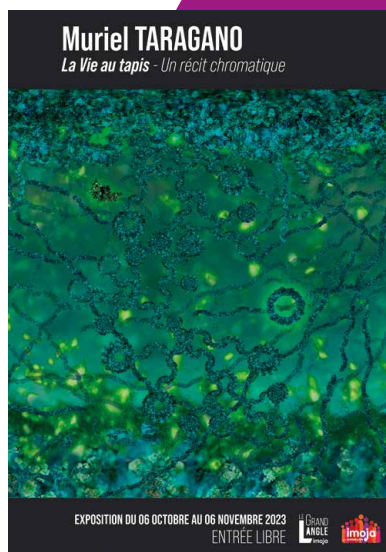
De multiples rendez-vous sont proposés toute l'année, en accès libre et gratuit et à destination de tous les publics.

Avec ses 5 ans d'existence, cet espace est aujourd'hui reconnu sur la place rennaise et est inscrit dans l'agenda culturel de l'Ille-et-Vilaine.

En mars 2023, suite à des débordements liés aux manifestations en centre-ville de Rennes, l'agence *imoja* a été la cible de vandalisme et saccage. Tout a été détruit et mis à feu, œuvres artistiques comprises. Un bouleversement pour le plus grand nombre puisqu'au-delà de la perte matérielle, ce sont les valeurs d'accès à la culture, sociales et solidaires qui ont été attaquées.

L'élan de solidarité et de témoignages de soutien a renforcé le fait de **remettre sur pied cette agence encore plus forte et incarnée.**

Il a fallu 7 mois de procédures, d'expertises et de travaux pour inaugurer la réouverture de l'agence : un vernissage qui a eu lieu le 7 octobre 2023, de nombreuses personnes étaient présentes pour fêter l'évènement et accueillir la reprise des expositions temporaires !



# Retour sur l'année 2023

## RDV de l'accession



Découvrez en image le RDV de l'accession sur Rennes



**Initié en 2022, imoja a réitéré le rendez-vous de l'accession à Rennes et à Lorient, un événement à destination des locataires Aiguillon et des personnes en réflexion sur un projet immobilier en accession.**

Parce que l'accompagnement se fait dès la réflexion d'un projet de vie, *imoja*, par le biais de cet événement, accompagne les personnes qui ont un projet immobilier en tête sans l'avoir forcément développé, présente les différents dispositifs d'achats et bien évidemment les biens immobiliers disponibles.

Les équipes *imoja* étaient accompagnées pour cette soirée de 2 conseillers du Crédit Habitat pour expliquer les démarches financières pour préparer son projet immobilier.



# Le syndic solidaire a 2 ans !

## En 2023, le service copropriété d'*imoja* a fêté ses 2 ans !

Ce service de syndic solidaire permet de poursuivre l'accompagnement auprès des acquéreurs, jusqu'à la gestion de leur résidence. Il est composé d'une équipe dédiée, basée sur la transparence, la proximité et l'implication, tant du syndic que de chaque copropriétaire dans l'exercice de cette mission.

**L'objectif premier est de proposer le meilleur service au meilleur prix : conseil - proximité - transparence dans la gestion quotidienne, administrative, technique et comptable.**

Le service est particulièrement attentif à la négociation des conditions contractuelles dans une dynamique de maîtrise des charges de copropriété.

L'équipe accompagne chaque copropriétaire pour qu'il puisse bénéficier de toutes les connaissances nécessaires à la compréhension de l'organisation d'une copropriété de façon à maîtriser au mieux son nouveau statut de copropriétaire et le fonctionnement de sa résidence.

Engagé au sein de la charte des Coop'HLM, le service syndic *imoja* gère en 2023 un patrimoine de 30 copropriétés, soit environ 1115 lots principaux (logements, cellules commerciales...).

## L'académie des acquéreurs spéciale Copropriété !

Le rendez-vous tant apprécié des clients - **l'Académie des acquéreurs** - s'est déroulé en 2023 sur Rennes pour la résidence *Odace*. À 3 mois de la livraison de la résidence, *imoja* a souhaité réunir les futurs propriétaires pour évoquer le fonctionnement et l'organisation de la livraison et de la remise des clés. Le gestionnaire de copropriété *imoja* est également intervenu pour **évoquer le rôle du syndic**, leurs futurs rôles en tant que copropriétaires et surtout **les rassurer sur l'accompagnement dans la gestion de leur résidence**.

Une académie des acquéreurs s'est également déroulée pour les acquéreurs de la résidence *Eloge* à Chantepie, avec un focus en plus sur le Bail Réel Solidaire.



Pour vivre l'événement





# Livraison des premiers BRS dans le Morbihan

**En décembre 2023, la coopérative a livré ses premiers logements dans le Morbihan sous dispositif BRS (Bail réel Solidaire): 7 maisons individuelles à Queven.**

Un dispositif qui a fait ses preuves, notamment en Ille-et-Vilaine, permettant d'acquérir un logement neuf à un prix inférieur au prix du marché public dans un quartier dynamique.



## La vente HLM, un enjeu majeur !

**Aiguillon construction a donné mandat en 2021 à la coopérative Aiguillon résidences en vue de commercialiser des logements en vente HLM sous la marque imoja.**

Favorisant le parcours résidentiel des locataires en leur offrant des opportunités d'accès à la propriété sécurisée et à un prix plus adapté à leurs capacités financières, la vente HLM constitue une opportunité de (re)constitution de fonds propres et d'amélioration des capacités d'autofinancement de l'organisme.

Un enjeu majeur puisqu'un logement ancien vendu libère des fonds propres permettant la réhabilitation ou la construction de 3 logements neufs.

L'objectif de vente HLM en 2024 est fixé à 55 logements. Ainsi, Aiguillon construction et la coopérative se sont dotées en 2023 d'un outil de gestion de la relation client permettant de dynamiser la relation commerciale et d'industrialiser les process, un moyen complémentaire pour professionnaliser l'activité et placer l'humain au cœur de la relation client.





**AIGUILLON RÉSIDENCES**

171 rue de Vern  
BP50147  
35201 RENNES Cedex 2

[imoja.fr](http://imoja.fr)

