



Aiguillon
CONSTRUCTION

groupe Arcade-vyv

**Créer
du lien,
Bâtir
des lieux
de vie.**



Rapport stratégique

édito●



D

epuis plus de 120 ans, Aiguillon construction accompagne les habitants et les territoires.

Cette histoire longue nous a appris une chose essentielle : le logement ne se résume pas à des murs et des toits. Il est le cadre de vie où chacun se construit, partage, vieillit, rêve, grandit. C'est un déterminant de santé.

Aujourd'hui, les défis que traverse notre société (précarisation, vieillissement, crise du lien social, urgence climatique) combinés à l'évolution de notre modèle (équilibre budgétaire, inflation,...) – nous obligent à repenser notre mission. Les attentes évoluent ! Les habitants veulent un cadre de vie qui soutient leur santé, leur bien-être, leur capacité à rester autonomes et reliés aux autres. Les territoires, eux aussi, appellent des réponses nouvelles, plus adaptées, plus justes, plus durables.

Il en va de notre responsabilité de les entendre. C'est pourquoi nous avons choisi de faire évoluer notre stratégie : **parce que le logement doit désormais protéger, prévenir et relier.**

Cette conviction s'incarne dans **un positionnement fort : le logement santé**, qui place la santé et le bien-être au cœur de nos projets. Le logement peut – et doit – être un levier de prévention et de lien. Mais notre ambition ne s'arrête pas là. Elle s'exprime aussi dans **une approche renouvelée de la proximité et de l'écoute**, pour être plus attentifs aux habitants, aux collectivités, aux partenaires qui font vivre nos territoires. **Parce que comprendre, c'est se donner les moyens d'agir au plus près des besoins.**

Les premières concrétisations sont déjà là. Vous les découvrirez dans ce rapport, à travers des initiatives sociales, des projets immobiliers ou des outils d'innovation qui traduisent notre volonté de faire différemment. Parmi elles, notre nouveau siège social, inauguré le 27 novembre 2025, tient une place particulière. Aménagé avec et pour nos collaborateurs, il illustre cette transformation : un lieu pensé pour rapprocher, faciliter la coopération et favoriser le bien-être. À l'image de ce que nous voulons faire vivre à l'ensemble de nos habitants.

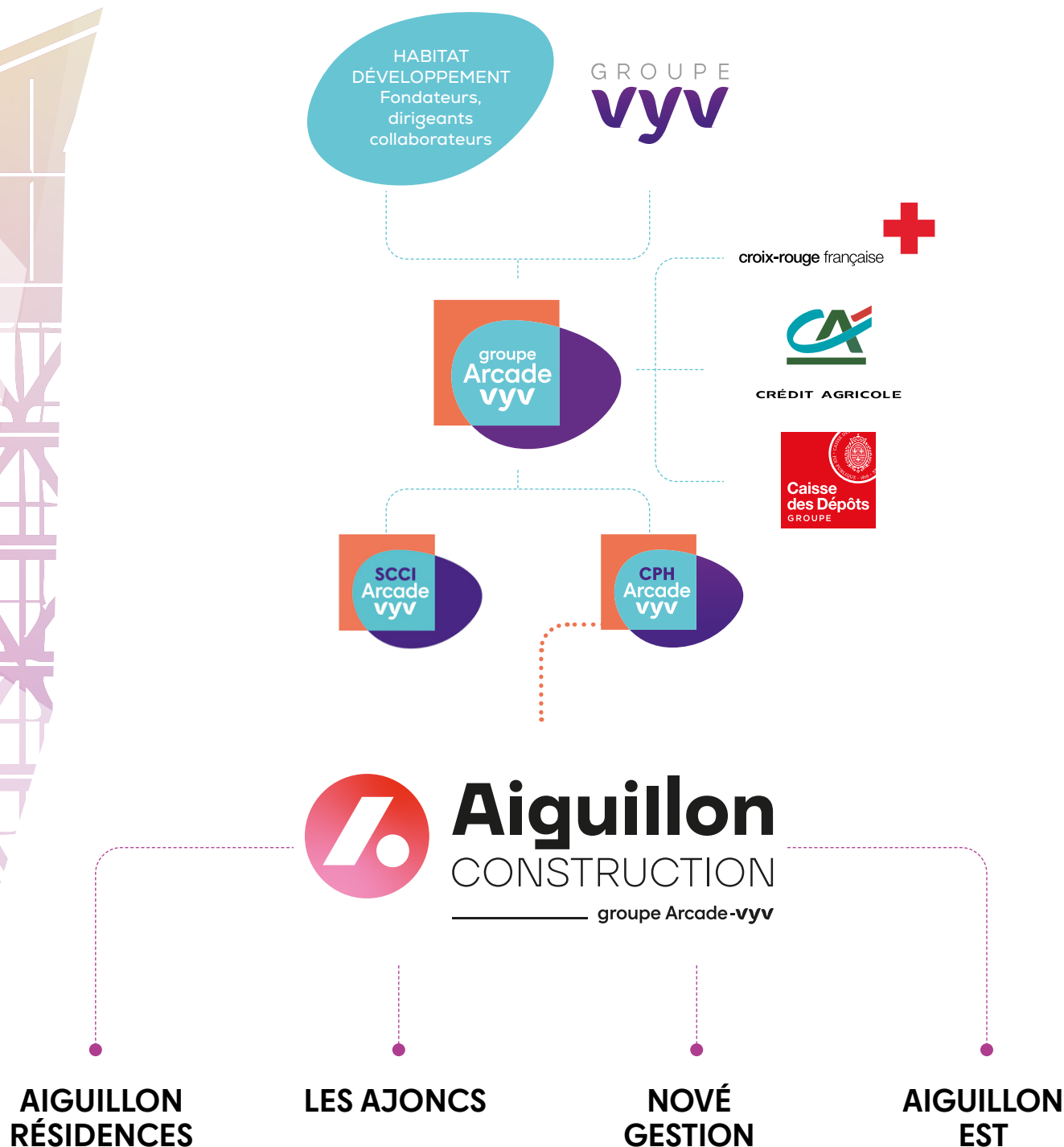
Notre ambition est simple et exigeante à la fois : **créer du lien et bâtir des lieux de vie.**

C'est ainsi que nous voulons écrire, avec vous, la suite de l'histoire d'Aiguillon construction.

Mireille Massot, Présidente Aiguillon construction
Thierry Heyvang, Directeur général Aiguillon construction

Réinventons le logement, pensons santé :

Filiale du Groupe Arcade-VYV depuis 1987, Aiguillon construction est l'entité Bretonne du Groupe Arcade-VYV. Un fonctionnement agile et décentralisé, qui permet à chaque entité d'agir en toute proximité avec les territoires, selon leurs spécificités sociales, géographiques ou démographiques avec un vecteur commun : engagé dans la santé du vivant et des territoires.



Composition du Conseil d'administration

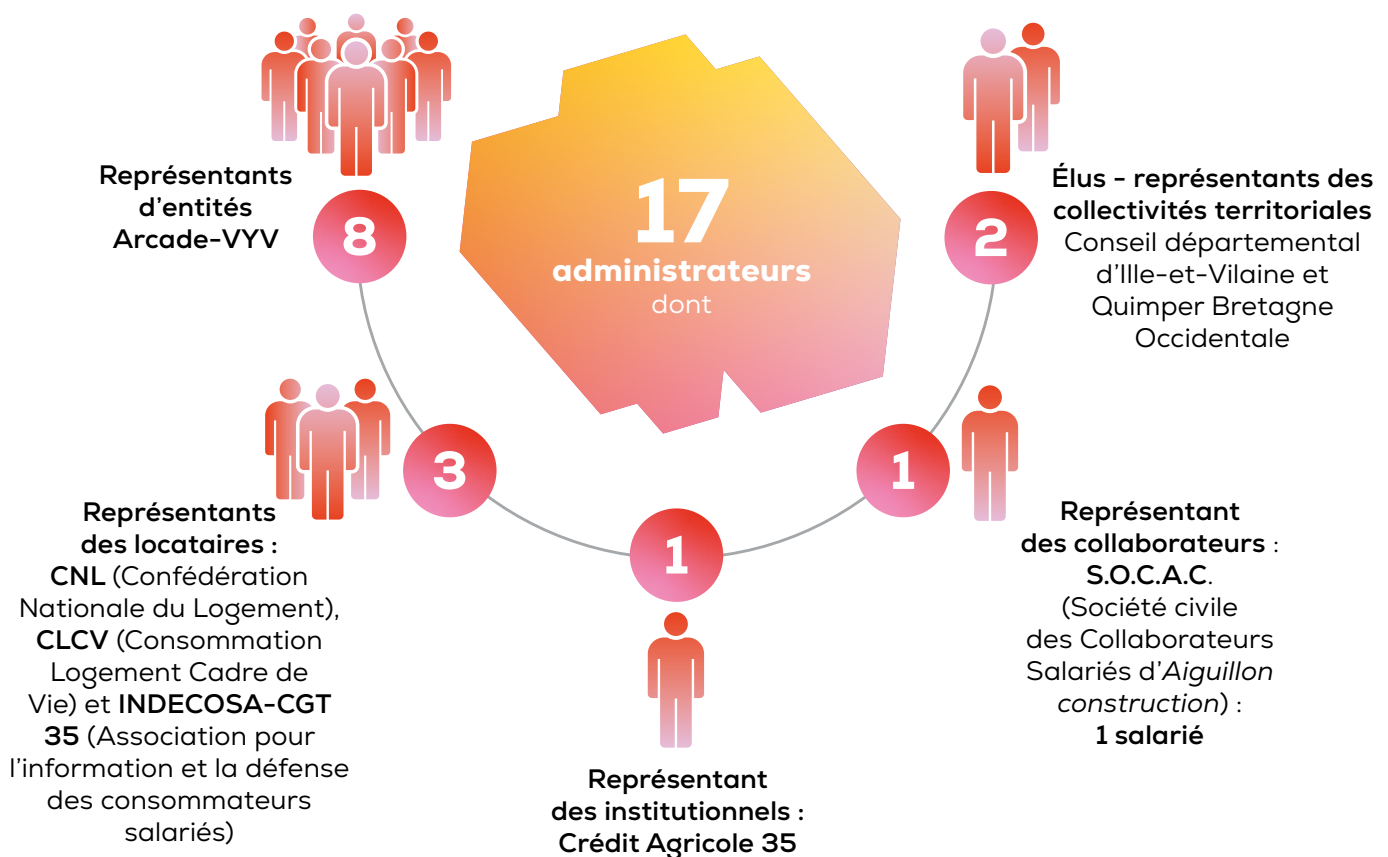


Présidente
Mireille MASSOT

Vice-Président
Vincent FAUSSER

Directeur général
Thierry HEYVANG

Directeur général délégué
Thomas DUKE



- FBTP 35 (Fédération du Bâtiment et des Travaux Publics d'Ille-et-Vilaine),
- Crédit Mutuel Arkea,
- M. François MELON, Président de l'ESH Harmonie Habitat
- et M. Claude VOUILLOT



Chiffres clés

au 31/12/2024

315

femmes
et hommes



Gestionnaire immobilier de

19 931

LOGEMENTS*



195.3M€

investis dans
l'économie régionale



29 188

logements construits* dont

8 493

vendus en accession
à la propriété



36 425

occupants



Chiffre d'affaires :

105.1M€

* Logements et équivalent logements

Nos activités

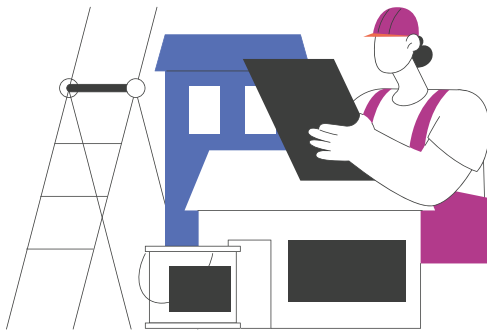
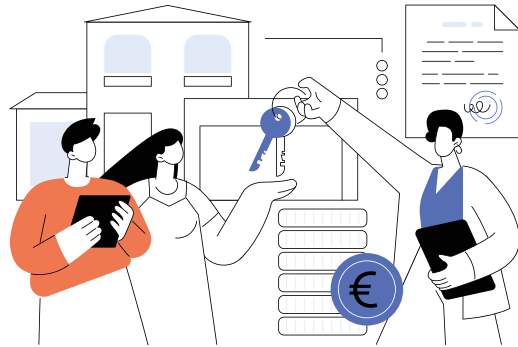


Aménager:

Avant la phase de construction, la majorité des parcelles foncières sont achetées et viabilisées par les équipes en charge du Développement.

Commercialiser:

Les attachés ou conseillers commerciaux louent ou vendent des logements neufs ou anciens



Entretenir:

Au quotidien, les équipes des Territoires interviennent pour entretenir le patrimoine.

ACCOMPAGNER:

Les métiers de proximité assurent le lien social et favorisent le bien vivre ensemble. Avec les clients, dans les quartiers, aux côtés des partenaires de terrain, nous soutenons les initiatives et dynamiques locales.



Construire et Réhabiliter:

Le pôle immobilier assure de la Maîtrise d'Ouvrage des réalisations, de l'appel d'offres à la livraison jusqu'à la réhabilitation du patrimoine. L'objectif est d'offrir des solutions immobilières responsables, adaptées aux enjeux des territoires, et de garantir un accompagnement de proximité pour les habitants, tout en contribuant au développement économique et à l'équilibre territorial.

Un ancrage local **au service des territoires**

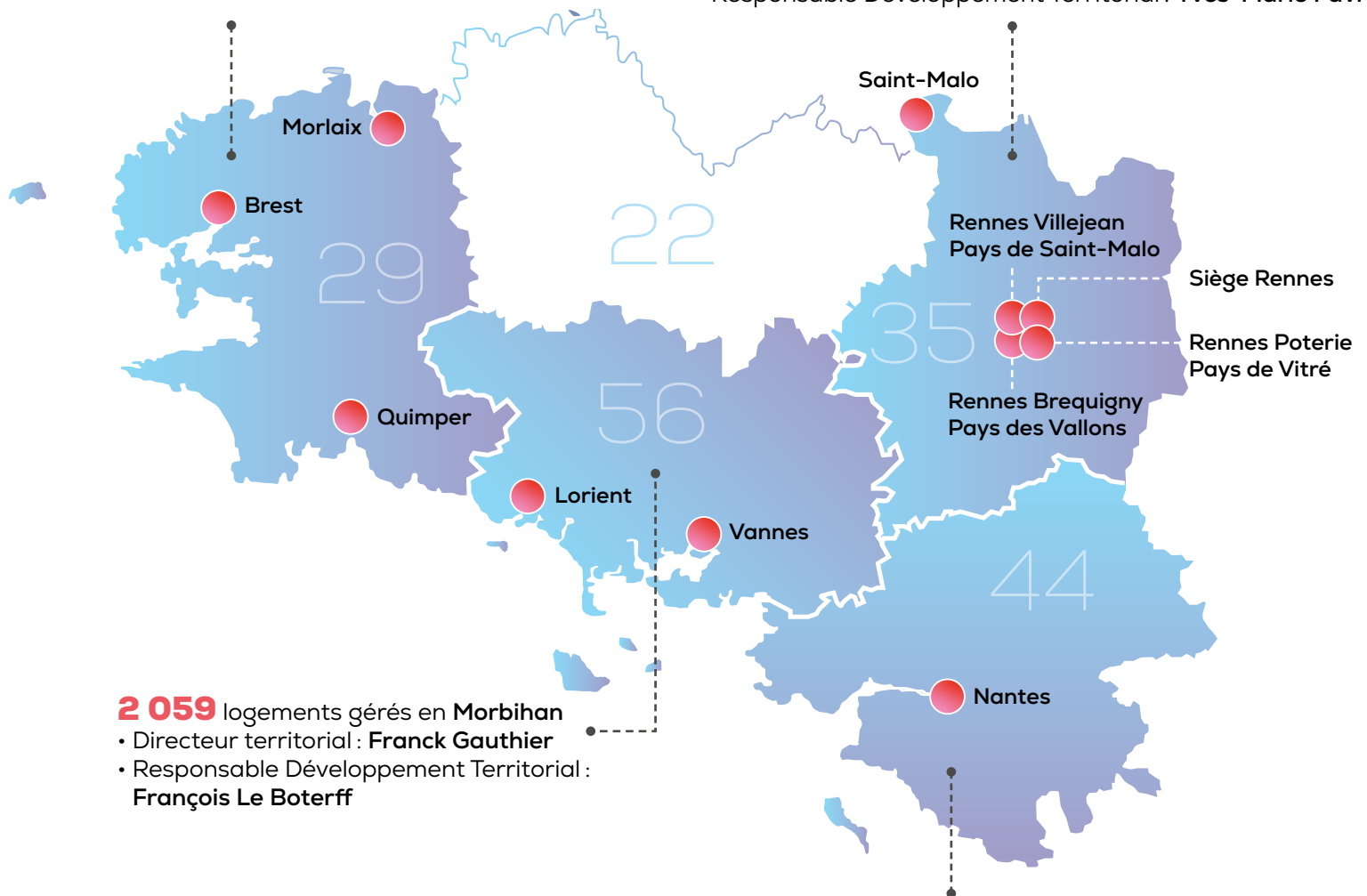
3 101 logements gérés en **Finistère**

- Directeur territorial : **Christophe Randon**
- Responsable Développement Territorial : **Erika Dagorn**

12 489 logements gérés en **Ille-et-Vilaine** dont

10 977 sur Rennes Métropole

- Directrice territoriale : **Delphine Le Calvé**
- Responsable Développement Territorial : **Yves-Marie Favron**



2 059 logements gérés en **Morbihan**

- Directeur territorial : **Franck Gauthier**
- Responsable Développement Territorial : **François Le Boterff**

2 282 logements gérés en **Loire-Atlantique**

- Directeur territorial : **Christophe Lefebvre**
- Responsable Développement Territorial : **Marie Trumeau**

**Présent
dans l'Ouest
dans 4 départements
et 214 communes
en gestion locative.**

- Directeur des Territoires : **Christophe Randon**
- Directrice Développement : **Véronique Le Guyader**



Notre ambition : **Créer du lien, Bâtir des lieux de vie.**

Aiguillon construction a impulsé au cours de l'année 2024 une nouvelle dynamique dans sa stratégie.

Dans un contexte marqué par la précarisation croissante, le vieillissement de la population, les bouleversements climatiques et la fragilisation du lien social, les attentes des habitants et des territoires évoluent. Notre mission d'utilité sociale nous engage à y répondre avec force et innovation.

**Face à ces défis,
le logement doit évoluer :
Il doit protéger, prévenir
et relier !**

Aiguillon construction est convaincue que **le logement santé constitue un positionnement stratégique innovant** pour y répondre. **Cette démarche, centrée sur la santé, le bien-être et nos parties prenantes, traduit une transformation profonde de notre manière d'appréhender le logement social.** Cette prise de conscience

dépasse le cadre Bâti. Forte de ses 120 ans d'existence sur le territoire breton et de son ADN social, Aiguillon construction incarne une attention sincère et durable portée à la vie quotidienne et au bien-être des personnes qui y résident. Le logement santé est un engagement pour l'avenir, ambitieux et nécessaire.

Il s'agit dès lors de concevoir des environnements de vie protecteurs, soutenant, épanouissants, qui favorisent activement la santé physique, mentale et sociale des habitants – en écho à la définition globale de la santé portée par l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé).



Le logement santé est à la fois une conviction et une méthode.

Ainsi pour répondre concrètement aux attentes des habitants et des territoires, notre stratégie repose sur trois leviers d'action :

- **Une vision globale de la santé**

Nous ne limitons plus notre approche aux seuls aspects du Bâti. Nous intégrons pleinement les dimensions physiques, psychologiques et sociales du bien-être des habitants. Nous sommes convaincus que la qualité de vie dans un logement a un impact direct et durable sur la santé globale des personnes.

- **Une approche proactive et préventive**

Nous sommes dans le temps de l'initiative et de l'action. Nous voulons agir en amont, en créant les conditions d'un bien-être durable, à travers la conception des espaces, des services proposés et le soutien aux initiatives locales et solidaires.

- **Une centralité de l'habitant**

Nous faisons le choix de placer l'écoute, l'information et l'accompagnement des clients au cœur de nos actions. Nous agissons pour renforcer les liens humains, adapter nos solutions de logements aux parcours de vie, et faire de l'habitat un véritable levier de santé et d'autonomie. Parce que répondre aux besoins, c'est déjà bâtir un avenir plus juste et plus humain.

- **L'intégration des enjeux contemporains comme levier de transformation**

Nous ne voulons pas simplement nous adapter aux crises actuelles. Nous choisissons de les intégrer et de les anticiper comme des moteurs de changement, pour repenser l'habitat social de demain : plus durable, plus juste, plus respectueux du bien-être humain.

LE LOGEMENT SANTÉ EST BIEN PLUS QU'UNE ÉVOLUTION CONTEXTUELLE.

C'est notre vision renouvelée et ambitieuse du rôle du logement social dans la société. C'est la conviction que l'habitat peut – et doit – devenir un moteur de santé et de bien-être pour tous.

C'est notre feuille de route pour les années à venir : chaque projet, chaque partenariat, chaque décision prise avec et pour nos clients, portent l'empreinte du logement santé. Au service des personnes, des territoires, et d'un habitat plus vivant, plus soutenant, plus humain.



POUR Y PARVENIR NOTRE STRATÉGIE S'ARTICULE AUTOUR DE 3 LEVIERS :



Accompagner
nos clients avec engagement, proximité et responsabilité



Concevoir
des solutions immobilières responsables pour des territoires durables



Collaborer,
innover : notre énergie interne est collective

Accompagner

nos clients avec engagement,
proximité et responsabilité

*"Pas d'habitat,
sans habitant !"*

Le logement social prend tout son sens quand il est pensé autour de celles et ceux qui y vivent. Nous faisons de la proximité et de l'écoute nos priorités pour accompagner et faciliter les parcours résidentiels de nos clients avec des solutions adaptées et responsables tout au long de leur vie.

Le logement santé devient un principe actif de notre accompagnement. Il irrigue nos réflexions, nos services, notre présence. C'est une boussole pour orienter nos offres de logement et notre accompagnement vers la prévention, l'autonomie et la qualité de vie.

Parce que chaque situation est unique, parce que les besoins évoluent, parce que la santé et le bien-être ne s'arrêtent pas à la porte du logement.

**Préserver, prévenir,
accompagner :
des services dédiés
au bien-être**

Parce que la santé ne se limite pas au soin, Aiguillon construction propose depuis 2021 des services qui agissent sur tous les aspects du bien-être : physique, mental, social ou économique. Ces dispositifs, accessibles à tous nos locataires, accompagnent les parcours de vie et participent à la prévention santé au quotidien.

- **Écoute santé** : un service de téléconseil 24h/24-7j7 (conseil médical, appels de convivialité, intermédiation avec des prestataires de services à la personne ou conseil juridique) à destination de tous les locataires pris en charge par Aiguillon construction.
- **L'offre privilégiée gaz** : en partenariat avec Gaz de Bordeaux, Aiguillon construction propose à ses locataires une offre sans engagement et à tarif fixe.
- **L'Assurance Habitation Solidaire** : avec VYV Conseil, Aiguillon construction met à disposition auprès de ses locataires une assurance solidaire pour protéger les habitants, leur logement et leurs biens, tout en préservant le pouvoir d'achat sans aucun critère d'exclusion.
- **VYV Équipement Médical** : des tarifs privilégiés sur des équipements médicaux ou paramédicaux.



L'accompagnement social et sociétal d'Aiguillon construction

Pour perdurer son rôle social et sociétal, Aiguillon construction a renouvelé son approche de l'accompagnement collectif et redynamisé l'accompagnement des initiatives habitants. Le service accompagnement social et recouvrement d'Aiguillon construction alloue un budget pour le Fonds de Soutien aux Initiatives Locales (FIL). Ce dispositif mis en place depuis 2022, permet d'accompagner et de soutenir les locataires Aiguillon construction qui souhaitent développer des initiatives de proximité solidaires, sur les thématiques de la convivialité, la culture, la protection de l'environnement, ou le renforcement de la qualité du cadre de vie.

En 2024, 44 porteurs de projets accompagnés, dont 28 nouveaux porteurs.

Le pôle social Aiguillon construction en lien avec les équipes des territoires développe chaque année de nouvelles initiatives, noue de **nouveaux partenariats avec des partenaires locaux pour renforcer notre présence, visible et proactive pour détecter les fragilités, soutenir les initiatives locales, favoriser le lien social, accompagner l'inclusion pour rendre nos interventions plus humaines et plus justes.**

Chantiers Jeunes, ateliers numériques Séniors, ateliers sociaux Linguistiques en QPV, Forum emploi,... sont autant d'actions déployées au service de nos habitants et des quartiers.

ZOOM



En juin 2025, Aiguillon construction a été lauréat du Trophée de la sobriété – catégorie « Accompagnement à la sobriété des locataires pour réussir la transition écologique » de la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH), pour des actions et événements menés lors de la Fête des habitants de la résidence Emilie Bernard à Rennes suite à une réhabilitation d'envergure.



Concevoir

des solutions immobilières responsables pour des territoires durables

+ de 120 ans d'histoire... et toujours l'envie d'inventer !

Fort de notre ancrage territorial, nous construisons avec conscience, enracinés dans nos territoires et tournés vers l'avenir.

Notre force ? Une connaissance fine des réalités locales, des acteurs de terrain, et des habitants eux-mêmes.

Penser logement santé, c'est penser plus loin. Nous devons faire évoluer nos modes de production, nos offres, nos engagements pour répondre aux défis sociaux, environnementaux et économiques de demain.

Le logement santé n'est pas une option, c'est un principe structurant.

Il guide notre conception, du neuf à la réhabilitation en passant par la gestion de notre patrimoine.

Chaque nouveau programme, chaque travaux ou réhabilitation engagés est une occasion d'en faire plus pour le confort, la prévention, l'adaptation et l'autonomie, et cela, tout au long de la vie de nos clients.

LES LABELS

Le Logement Santé, c'est aussi une réalité mesurable et outillée à travers 2 labels : Mon Logement Santé qui labellise les programmes neufs et Mon Logement Santé – Rénovation qui labellise une démarche de réhabilitation.

Au-delà des labels, le logement santé prend vie dans toutes nos démarches et réalisations immobilières pour tous les publics et à tous les moments de vie.

LE LABEL **Mon Logement Santé**



Co-créé par les experts des groupes VYV et Arcade-VYV et mis en œuvre à titre exclusif par le Groupe Arcade-VYV, le label Mon Logement Santé repose sur un référentiel conçu par des experts de la santé et de l'habitat.

Appliqué aux constructions neuves, ce référentiel repose sur 40 engagements, qui agissent sur la conception du bâti, sur les services proposés aux habitants, et renforce le lien social par et autour du logement.

Créé en 2020, ce label, pensé comme un concentré de Logement Santé, a été lancé concrètement en 2022 et évolue régulièrement pour accompagner notre ambition croissante.

Au 31/12/2024, 65 % de logements locatifs neufs Aiguillon construction sont entrés sous la labellisation de Mon Logement Santé.

LE LABEL **Mon Logement Santé – Rénovation**



Lancé en 2025, le label Mon Logement Santé – Rénovation vise à préserver et promouvoir la santé des habitants à toutes les étapes de la réhabilitation d'une résidence. Il répond à 3 enjeux :

l'amélioration du bâti au bénéfice de la santé, la détection et l'accompagnement des fragilités des habitants et la réduction des nuisances pour préserver la santé des habitants pendant les travaux. L'ambition de ce label est de dépasser les enjeux pour remettre l'humain au cœur de la démarche.



ZOOM

Résidence Ker Lann

Livrée en juillet 2024, la résidence ALFI Ker Lann résulte d'un partenariat entre Aiguillon construction, propriétaire du bâtiment et ALFI (Association pour le Logement des Familles et des Isolés, du Groupe Arcade-VYV), gestionnaire du site. Avec leur ancrage territorial et leur connaissance des enjeux et besoins des communes, les deux entités du groupe Arcade-VYV unissent leurs expertises pour **proposer des solutions de logement aux étudiants et jeunes actifs sur Rennes Métropole.**

La résidence est située au cœur du campus de Ker Lann, à proximité directe des écoles, des transports et du centre-ville de Bruz et à 10 minutes au sud de Rennes. L'opération se compose de 110 logements T1 meublés de 22 m². Le programme détient également une salle commune permettant d'accueillir régulièrement des ateliers autour de la santé, la gestion du budget, les économies d'énergie,... animés par la responsable de la résidence. Des conseils de concertation semestriels permettront aux locataires de coconstruire le programme de ces animations. La permanence d'un travailleur social permet de proposer aux étudiants un accompagnement individuel renforcé.

ZOOM

Madeleine Brès à Laillé – Résidence labellisée Mon Logement Santé

Livrée en mai 2024, la résidence Madeleine Brès est le **1^{er} projet labellisé Mon Logement Santé d'Aiguillon construction.** Située en centre-bourg de Laillé, en face de la mairie, l'opération se compose de 19 logements locatifs sociaux et d'un pôle santé. Madeleine Brès répond aux enjeux de la commune de renouvellement urbain. C'est un lieu de vie qui facilite le vivre-ensemble, maintient et dynamise l'activité en cœur de ville et facilite l'accès aux services de proximité. En partenariat avec Breizh Insertion Sport et la commune, des ateliers tournants sur l'activité physique, la sensibilisation à l'alimentation, l'hygiène de vie, les droits à la santé ont été organisés pour les habitants de la résidence et de la commune.



Collaborer, innover: notre énergie interne est collective

*" La force d'Aiguillon
construction, ce sont
d'abord les femmes et les
hommes qui la font vivre. "*

Nous avons en partage la volonté d'agir pour l'intérêt général, mais cette énergie collective ne peut se construire sans attention portée à chacun.

Favoriser l'épanouissement au travail, accompagner les parcours professionnels, développer une culture managériale exigeante et bienveillante : ce sont là des leviers essentiels pour que le collectif avance ensemble, dans un climat de confiance.

Renforcer la cohésion et la culture du collectif

Nous faisons le choix de la transversalité, de la coopération et de la proximité pour mieux relever nos défis communs. C'est dans cet esprit que le nouveau siège d'Aiguillon construction s'est inscrit.

Dès son lancement, ce chantier a été organisé en mode projet, en associant largement les collaborateurs. Groupe projet inter-directions, animateurs volontaires pour relayer et enrichir les réflexions, ateliers de co-construction autour des aménagements ou encore bureau témoin pour se projeter dans les futurs espaces : l'ensemble de la démarche a reposé sur l'écoute, le dialogue et la participation active.

Ce nouveau siège illustre notre volonté de réinventer nos modes de communication et de collaboration. Le partage de bureaux et de plateau entre directions permet ainsi des rapprochements physiques qui traduisent notre choix d'une organisation plus fluide, plus ouverte, et tournée vers la transversalité.

Au-delà de la dimension fonctionnelle, **le projet incarne une ambition : faire vivre la culture du collectif**. Les espaces ont été pensés pour favoriser la coopération, les échanges informels, mais aussi le bien-être de chacun. Dans la continuité de notre stratégie Logement Santé, nous affirmons que des collaborateurs épanouis sont des collaborateurs plus engagés et plus performants, au service des habitants et des partenaires.





ZOOM

sur 2 projets

Novamap : un outil numérique qui centralise l'ensemble des données techniques de notre patrimoine. Il fiabilise la connaissance de nos résidences, permet de mieux programmer les travaux et de renforcer la durabilité de notre parc, tout en simplifiant le travail des équipes.

Assurances locatives via l'IA : une solution innovante qui automatise le traitement des attestations d'assurance. Résultat : gain de temps pour les équipes du Centre de Relation Clients et en agence, enregistrement direct des documents dans notre ERP, et accusé de réception automatique envoyé aux locataires.

Ces projets illustrent notre volonté de mettre la technologie au service des femmes et des hommes d'Aiguillon construction, pour construire un habitat plus durable, plus performant et plus attentif aux besoins de chacun.

Penser projets et innovation pour transformer l'habitat

L'intelligence collective est notre meilleure alliée pour inventer les solutions de demain. Nous créons des espaces de coopération, d'innovation et d'expérimentation partagés, pour transformer nos idées en projets concrets au service de nos parties prenantes. Ainsi, **l'innovation devient un outil de travail** : en transversalité, en coopération, et toujours au service de l'intérêt général. Nos équipes conjuguent expertise métier, culture du projet et ouverture aux outils numériques pour inventer de nouvelles pratiques qui facilitent le quotidien des collaborateurs et améliorent la qualité de service rendue aux habitants.

Nous plaçons ainsi **la gouvernance de la donnée et l'intelligence artificielle (IA)** au cœur de notre stratégie et comme leviers de transformation.



Parole du groupe

Arcade-VYV

"Chahutée, déconcertante, opportune"

Tels sont les qualificatifs qui pourraient résumer l'année 2024.

Chahutée, sur le plan économique certes, mais aussi social, politique, environnemental ou encore sociétal.

Cette forte instabilité multifactorielle n'est pas sans impact pour les ménages en premier lieu, qu'ils soient en recherche de logement, habitant ou accédant du parc social et abordable. Les ménages de nos territoires subissent fortement la perte de pouvoir d'achat, les menaces sur l'emploi et la crainte de l'avenir en général. Les collectivités locales, nos partenaires essentiels, ne sont pas exemptes de contraintes financières et réglementaires. Elles ont, en 2024, mobilisé leurs énergies pour accompagner autant que possible les demandes de logement des ménages mais aussi les nombreux projets urbains et immobiliers que nos entités développent en locatif, en accession ou en foyer permettant à terme à plus de 4 000 nouveaux ménages de trouver une solution adaptée à leurs attentes.



Une année déconcertante, car 2024 marque très certainement un tournant pour le fonctionnement historique du logement social en France,

aux spécificités qui font sa force. Les effets de la hausse du livret A, mais aussi des impayés de nos habitants, dans un contexte d'engagement fort des organismes dans des projets de réhabilitation notamment énergétique du parc social, ont créé des tensions majeures sur les équilibres économiques de nos sociétés. Dès lors, la vente de patrimoine ancien, jusqu'à récemment accessoire dans la vie de nos organismes, devient maintenant une activité à part entière, source de fonds propres indispensables. Que dire enfin de la très forte baisse du taux de rotation du parc et de la croissance de la demande de logement ; celles-ci, combinées à un arrêt brutal du volume de ventes en accession sociale, ont bloqué les parcours résidentiels, pourtant essentiels.



Patrice Tillet,
Directeur général
Arcade-VYV

Anne-Julie Clary,
Présidente
Arcade-VYV



Pour autant, 2024 et la période qui s'ouvre recèlent très certainement de réelles opportunités

dès lors que nous saurons collectivement nous en saisir. En effet, les crises sont l'occasion d'interroger son modèle pour rebondir. Notre Groupe Arcade-VYV, aux côtés de ses actionnaires, notamment le Groupe VYV et Arcade Développement, est résolument engagé sur le chemin du logement santé. Nos premières opérations labélisées « mon logement santé » ont été livrées, le volume va s'amplifier et s'étendre à la rénovation en 2025. Dans ce contexte, les services proposés à nos habitants, tels qu'« écoute santé » trouvent leur public et leur utilité au quotidien. Notre projet stratégique en cours de finalisation sera placé sous le sceau de l'amplification de notre ambition du « logement santé ».

Acteurs engagés du logement social et abordable, nos équipes dirigeantes et collaborateurs sont mobilisés aux côtés des représentants de locataires, coopérateurs, financeurs et collectivités pour relever les enjeux du logement des prochaines années avec agilité et abnégation. Acteurs pionniers et légitimes du logement santé, notre Groupe et l'ensemble des équipes des entités en territoires ont comme ambition de faire d'Arcade VYV l'acteur de référence en logement santé, reconnu pour son utilité au service de ses parties prenantes et source de fierté collective ! Que chacune et chacun d'entre nous reçoivent ici nos remerciements pour leur engagement et leur détermination.

Ces visages, ces
gestes, ces rires sont
ceux de Lilas, Noëlle,
Nyora, Arya, Seiya
et Dabila - résidence
Lumen à Rennes.
Merci à eux de nous
avoir partagé un peu
de leur lieu de vie.



60 avenue du Canada - CS 50 147
RENNES CEDEX 2
aiguillon-construction.fr



AIGUILLON CONSTRUCTION SA HLM - Capital : 7 433 700 € - RCS Rennes 699 200 051 00067 •
Conception : ...bigbang.fr • Crédit photos : Guillaume Ayer - Axel Heise

ACTEUR DU LOGEMENT SANTÉ

