

Rapport d'activité responsable 2022



**Groupe
CIB** Coopérative
Immobilière
de Bretagne



Notre stratégie horizon 2026

Une trajectoire collective et coopérative

Pendant près d'un siècle, notre coopérative n'a cessé de porter cet engagement militant qui est le sien : offrir un habitat à tous les parcours de vie. Au fil des décennies, notre périmètre s'est élargi à l'image de nos ambitions. Nos métiers se sont étoffés, notre maillage territorial s'est agrandi, sans jamais transiger sur notre mission d'œuvrer pour l'habitat social, durable et solidaire. Cette philosophie est incarnée par chacune de nos filiales — BSB Les Foyers et SECIB Immobilier — et par chacun de nos 170 collaborateurs — vous.

Depuis toujours, nous nous attachons à mêler rentabilité économique et développement durable. Rentable, nous nous devons de l'être pour construire de nouveaux logements, réhabiliter notre patrimoine, financer l'accession sociale et soutenir les projets innovants. Durable également, car les toits que nous mettons à disposition de tous les foyers, du logement social à l'accession privée, doivent s'inscrire dans notre vision de l'économie circulaire, sociale et solidaire.

Si chacune de nos deux filiales a expérimenté des projets ambitieux, tant en interne que dans leur parc immobilier respectif, nous avons pris conscience collectivement qu'il nous fallait aller plus loin. Et pourquoi pas paver la route pour embarquer nos partenaires dans cette aventure.

Ces deux dernières années, nous avons nourri notre stratégie Horizon 2026 à l'échelle de la coopérative, de BSB Les Foyers et de SECIB Immobilier. Ateliers d'intelligence collective, intervenants externes, rencontres avec toutes nos parties prenantes et avec des acteurs innovants dans nos métiers ont été autant de sources d'inspiration pour écrire et formaliser cette stratégie. Ainsi, les enjeux RSE, que vous lirez dans les pages qui suivent, ont été co-construits et intégrés dans la stratégie globale de notre coopérative et de ses filiales. Des indicateurs précis ont été définis pour évaluer dans le temps notre progression et nos axes d'amélioration.

En 2022, une grande majorité des collaborateurs s'est engagée dans cette aventure pour la nourrir, la faire vivre et la décliner en actions concrètes. Merci à tou.te.s celles et ceux mobilisés à nos côtés, car c'est grâce à la force du collectif que nos ambitions RSE pourront se réaliser. À vous de jouer !

Pilier Territoires

Participer à la création d'emplois et redistribuer la richesse sur les territoires

Les territoires sont au cœur de notre coopérative. C'est avec et pour les collectivités que nous nous développons : la richesse que nous créons a vocation à être réinjectée localement, dans l'emploi, l'économie et l'habitat pour tous. Une approche partagée tant par BSB Les Foyers que SECIB Immobilier, du logement social à la promotion immobilière.



Nos indicateurs 2023-2026

Nombre de ménages logés :

- logement social
- accession sociale
- ayant bénéficié de financements
- ayant bénéficié de l'effacement de dettes

Nombre d'emplois directs et indirects créés :

- au national
- dans le Grand Ouest

La preuve par l'exemple

Au sein de notre coopérative, trois dispositifs phares œuvrent à aider les ménages les plus modestes à accéder à la propriété : le **PSLA** (prêt social location-accession), le **BRS** (bail réel solidaire) couplé à notre **OFS** (organisme foncier solidaire) créé en 2022, ainsi que la **vente de logements sociaux**. Une panoplie d'outils que nous déployons partout dans le Grand Ouest au travers de nos deux filiales.

Distribuer la richesse, c'est aussi soutenir les porteurs de projets innovants pour un habitat social, durable et solidaire. C'est dans cet objectif que nous avons lancé à l'automne 2022 notre **fonds de dotation KERNAE**, qui bénéficie de notre contribution via notre 3% solidarité, et celles de la Coopérative Immobilière de l'Orne, de BSB Les Foyers et de SECIB Immobilier.

Ainsi, 90 000 euros ont déjà été attribués à 9 associations locales. Dès 2023, une enveloppe de 200 000 euros sera mobilisée chaque année pour accompagner 20 nouveaux porteurs de projets.

S'ancrer sur les territoires, c'est également s'investir aux côtés d'acteurs engagés à l'image de **Produit en Bretagne**. Un réseau incontournable, aligné avec nos valeurs humaines et notre vision de l'économie sociale et solidaire.



Comité de sélection du fonds de dotation KERNAE

3%
solidarité

en bref

Si notre coopérative réinvestit depuis toujours ses bénéfices sur ses territoires, 3% de notre chiffre d'affaires annuel est voué à financer l'accession sociale à la propriété, la réhabilitation de l'habitat et notre fonds de dotation KERNAE.



Pilier économique & clients

Nous développer sur nos marchés, nous diversifier et tisser des relations de confiance avec nos clients

Depuis près de 100 ans, nous accompagnons tous les parcours de vie pour offrir à chacun et chacune l'accès au logement et à la propriété. Des communes rurales aux métropoles, des foyers modestes aux investisseurs privés, notre coopérative et ses deux filiales s'attachent à répondre aux besoins des territoires et de leurs habitants.



Nos indicateurs 2023-2026

Taux de satisfaction clients
(qualité de vie, fidélité...)

Nombre de logements produits et gérés :

- par typologie des foyers (âge, CSP...)
- par territoire

Notoriété et perception

La preuve par l'exemple

Du côté de **SECIB Immobilier**, les pilotes et ambassadeurs de ce pilier se sont déjà attelés à **évaluer la satisfaction de leurs acquéreurs**, dans un délai de 3 mois maximum après la livraison de leur logement. Service commercial, suivi du chantier, relation client des prémices du projet à la remise des clés sont ainsi notés par chaque acquéreur. Les résultats des différentes enquêtes sont compilés pour alimenter les réflexions et améliorer la satisfaction client. Des outils d'information et de communication découlent de ces retours, à l'image des **guides pédagogiques** dédiés à des dispositifs spécifiques (BRS, PSLA, VEFA) ou de **l'espace acquéreur** qui est à l'étude en 2023.

Pour **BSB Les Foyers**, la satisfaction clients se mesure également par la qualité des services réalisés par ses prestataires, a minima une fois par an. Six critères d'évaluation ont été définis pour analyser leurs interventions sur l'ensemble du parc immobilier de notre SA HLM, identifier des axes de progression et maintenir la qualité observée. Les locataires eux-mêmes ont voix au chapitre,

en lien direct avec leur bailleur social, **en élisant leurs représentants au sein du conseil d'administration**. Un canal de communication privilégié pour partager leurs idées, remarques et avis sur les travaux à réaliser, la qualité de l'habitat, l'entretien des parties communes, le montant des loyers et des charges ou encore l'attribution des logements.



Convention
Groupe CIB 2023

Pilier gouvernance

Affirmer et sécuriser notre modèle économique d'utilité sociale

Notre modèle est singulier, essentiellement parce qu'il mêle économie et utilité sociale. Autrement dit, c'est grâce à l'équilibre économique de notre coopérative que nous pouvons défendre et promouvoir l'habitat pour tous, redistribuer nos richesses sur nos territoires et accompagner tous les parcours de vie.



Nos indicateurs 2023-2026

Résultats Nets

**Taux de
profitabilité**

Trésorerie

**Suivi des fonds
propres par
structure du Groupe**

**Capacité
d'investissement**

La preuve par l'exemple

Au sein de **BSB Les Foyers**, ce pilier Gouvernance se concrétise par une **politique d'achats responsables** avec ses prestataires. L'objectif est multiple, pour à la fois mieux consommer, négocier les budgets, tisser des liens dans la durée avec ces partenaires, et mesurer la performance des achats dans leur globalité. Une approche qui a trouvé son prolongement naturel dans le déploiement d'une **solution de gestion du parc automobile optimisée et responsable**. De la même manière, **les marchés de fourniture d'électricité sont homogénéisés** pour maîtriser la hausse des prix de l'énergie, et maintenir la part de 50% en électricité verte sur l'ensemble de ses contrats.

Du côté de **SECIB Immobilier**, la rentabilité de ses activités lui permet d'explorer de nouveaux horizons pour allier développement économique à l'habitat social, durable et solidaire. Un **projet pilote de coliving** est ainsi envisagé, afin d'expérimenter la mixité des usages entre logement privatif à coût réduit pour les locataires aux revenus modestes, et mutualisation de services et équipements dans les parties communes. Dans la même approche, SECIB Immobilier étudie **l'autoconsommation locale en énergie**. L'idée étant d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toitures des habitations, pour produire collectivement l'énergie vouée à être distribuée à proximité, à l'échelle d'un quartier ou d'une commune.



Parc automobile
de BSB Les Foyers

Libérer les énergies, renforcer l'adhésion des collaborateurs et la fierté d'appartenance au groupe

Nous sommes fiers de mobiliser au quotidien 170 collaboratrices et collaborateurs, investis dans l'habitat pour tous au sein de SECIB Immobilier et de BSB Les Foyers. Elles et ils sont autant de rouages que nous savons essentiels dans notre engagement militant, du partage de nos valeurs à l'implication collective dans notre stratégie de coopérative responsable.



Nos indicateurs 2023-2026

Fierté d'appartenance

Compréhension de la stratégie du groupe

Compréhension de la stratégie du groupe

Capacité à s'approprier les valeurs du groupe

La preuve par l'exemple

Les ambassadeurs et pilotes de ce pilier au sein de SECIB Immobilier ont d'ores et déjà affiné leur feuille de route pour l'année en cours. Elle s'articulera notamment autour d'un plan de mobilité ambitieux, voué à promouvoir les modes doux pour les déplacements professionnels et les trajets domicile-travail. Ce plan sera d'ailleurs déposé auprès de Rennes Métropole, pour être labellisé. Des outils incitatifs seront ainsi déployés, du financement des frais de transport en commun à la mise à disposition de vélos électriques. L'accord d'intéressement triennal intégrera bientôt l'engagement RSE des collaborateurs, en complément de l'activité économique de SECIB Immobilier, et de la performance individuelle et collective.

Côté BSB Les Foyers, c'est également par l'affirmation d'une politique sociale attractive et dynamique que se traduisent les ambitions RSE de notre coopérative. Une approche qui marque la volonté de notre SA HLM à mettre en œuvre de nouveaux outils et des expérimentations managériales, entre intelligence collective, montée en compétences et performance globale de l'organisation. C'est aussi par la sensibilisation et la formation à l'économie circulaire, sociale et solidaire que les collaborateurs pourront porter ensemble un projet humaniste voué à relever les défis futurs.



Atelier stratégie RSE SECIB Immobilier, juin 2022

Pilier environnement

Réduire notre impact environnemental

L'urgence écologique ne laisse plus la place aux doutes ou à l'attentisme : il faut agir, maintenant. L'habitat, qu'il soit neuf ou ancien, se doit d'être durable en limitant son empreinte carbone. Si nous avons déjà à cœur d'intégrer l'économie circulaire, sociale et solidaire dans la construction ou la réhabilitation de logements, nous savons aujourd'hui que nous devons aller plus loin. Nos filiales se sont emparées de cet enjeu environnemental pour déployer des plans d'actions aussi ambitieux que pragmatiques.

Nos indicateurs 2023-2026

% de logements produits en renouvellement urbain ou réhabilités

Kw/h par m² de logement exploité et produit

Tonnes de CO₂ évitées sur la brique mission sociale

Empreinte carbone du groupe en tCO₂ (2024)

La preuve par l'exemple

Du fonctionnement interne aux opérations de construction, **BSB Les Foyers** infuse la RSE à tous les étages. Ainsi, **une centaine d'équipements informatiques ont été recyclés** par une entreprise brétillienne pour être donnés à des écoles et à des associations, ou vendus à des prix accessibles. Une initiative qui a pu voir le jour grâce à la solution R.E.F.A.I.R.E., et à son fondateur Mickael Lemetayer. Cette approche s'exprime également dans les projets immobiliers de notre SA HLM, qui promeut l'utilisation de **matériaux recyclés**, la **revalorisation des déchets** liés à la démolition des bâtiments existants et la **réduction de la consommation de surfaces foncières**. BSB Les Foyers est signataire de la **Charte de l'arbre** et contribue au **développement de la filière bois** dans le logement social.

Pendant près de 9 mois, **SECIB Immobilier** s'est attelé à **évaluer son bilan carbone** dans l'intégralité de ses activités : promotion, aménagement et vie de bureau. Ce projet fondateur et fédérateur marque un jalon dans la stratégie RSE de l'entreprise, qui a pour objectif de réduire davantage son empreinte carbone. En 2022, il s'agira **d'intégrer des critères de construction durable** dès le stade d'étude des projets, de **répondre au niveau 2 du Label Bâtiment biosourcé dans 50% de ses consultations** et d'acter une **première opération de réhabilitation en phase de conception**. Une démarche insufflée en interne, par la création d'un **guide d'écogestes** à destination de tous les collaborateurs et des nouveaux arrivants.



Signature de la charte de l'arbre, BSB Les Foyers

Notre modèle d'utilité sociale

Singulier et unique dans le Grand Ouest

Nous ne sommes ni une association ni un organisme public, mais une entreprise à part entière. Parce que nous sommes convaincus que d'autres modèles économiques que le capitalisme effréné sont possibles, nous avons construit le nôtre au fil de notre histoire : un modèle durable, vertueux et profitable pour tous.

Les 3 engagements de notre coopérative du bien commun

Favoriser la solidarité et la coopération sociale

par la mixité des populations, des générations et de l'habitat, pour créer des connexions humaines dans ces lieux de vie.

Garantir un logement accessible et désirable pour tous

en accompagnant dans la durée tous les profils de locataires et de propriétaires, quels que soient leur histoire, leur revenu, leur contexte personnel ou professionnel.

Accélérer la transition écologique de l'habitat

en réinventant collectivement nos modes de faire et de construire, grâce à l'économie circulaire, l'écoconception, la réhabilitation, la frugalité énergétique et foncière.



Leur besoin

Garantir l'accès à un logement de qualité pour tous. Participer à la cohésion sociale et au développement durable des territoires.

Les territoires

Collectivités & citoyens
Acteurs de l'ESS

Accompagnent

La coopérative CIB

Gouvernance

Des administrateurs bénévoles
Ils définissent et votent les orientations stratégiques



Opérationnel

Nos 2 filiales SECIB Immobilier et BSB Les Foyers
Elles mettent en œuvre le projet sur le terrain

3% solidarité

Si tous nos bénéfices sont réinvestis sur les territoires en faveur de l'habitat pour tous, **3% de notre chiffre d'affaires sont reversés** dans l'accession sociale, la réhabilitation de l'habitat et les projets d'intérêt général.

Le Groupe CIB

160 collaborateurs

Construit



Leur mission

Concevoir et livrer des lieux de vie et logements mixtes, abordables et durables. Accompagner tous les parcours de vie.

Financent

Leur contribution

Construire de nouveaux logements. Rénover les logements les plus précaires. Faciliter l'accès à la propriété. Impulser l'innovation pour un habitat plus solidaire, durable et inclusif.

Les habitants

Propriétaires
Locataires

