EMBELLIT LA VILLE ET LA VIE

Communiqué de presse
Rennes, le 10 novembre 2026

Biodiversité, nouveaux usages, vie de quartier : l'équation pour se sentir bien chez soi par Néotoa

Bien habiter, c'est aussi faire place au vivant. Préserver la biodiversité, créer des espaces partagés, associer les habitants à leur cadre de vie : Néotoa intègre pleinement ces enjeux à ses projets de construction et de rénovation. À Mordelles, la ZAC du Val de Sermon illustre concrètement cette démarche. Le mardi 10 novembre, à l'occasion d'une matinale organisée par Rennes Métropole et CERQUAL Qualitel Certification, Néotoa ouvre les portes d'une résidence de 27 logements locatifs sociaux, certifiée notamment NF Habitat HQE 6 étoiles*, qui accueillera très prochainement ses premiers habitants.

Préserver la biodiversité, du chantier jusqu'au quotidien des habitants

Construire et rénover des logements nécessite de prendre en compte les écosystèmes environnants. Depuis plusieurs années, Néotoa intègre cet enjeu à ses opérations, avec pour objectif de mieux identifier, préserver et prendre en compte le vivant à chaque étape du projet, dès sa conception.

En 2025, 27 diagnostics écologiques ont été réalisés, dont 24 dans le cadre de réhabilitations et 3 sur des projets de recyclage urbain. Ces études permettent d'identifier les espèces présentes et d'adapter les interventions afin de préserver la biodiversité tout au long des opérations.

Cette démarche s'appuie également sur le partenariat avec la LPO Bretagne, renouvelé en septembre 2025. Il contribue à une meilleure prise en compte du vivant dans les projets de Néotoa, notamment grâce à la formation des équipes et à l'adaptation des pratiques. À ce jour, 205 nichoirs sont recensés sur le patrimoine de Néotoa, témoignant de sa volonté de favoriser l'accueil de la faune et de lui laisser une place au sein des résidences.

Des acteurs de leur cadre de vie

Les habitants sont au quotidien des acteurs et experts de leur cadre de vie. En complément des choix des constructeurs et des gestionnaires, leur rôle est primordial pour préserver la biodiversité. C'est pourquoi des actions de sensibilisation leur sont proposées afin de renforcer leur capacité à agir.

Nichoirs, jardins, espaces végétalisés et actions pédagogiques sont autant d'occasions de découvrir la nature présente autour de chez soi. En rendant cette biodiversité plus visible et accessible, Néotoa souhaite encourager les habitants à apporter leur propre contribution à la qualité de leur quartier.

Cette démarche dépasse les seuls enjeux environnementaux et questionne plus largement : comment favoriser les rencontres, encourager les initiatives collectives et permettre à chacun de s'investir dans son cadre de vie ? Des espaces partagés tels qu'un local pour jardiner ou bricoler, des jardins collectifs et des actions participatives sont au cœur de ce projet.

« *La qualité de l'habitat ne se résume pas à la performance d'un bâtiment. On se sent bien chez soi quand on se sent bien aussi autour de chez soi, au-delà du pas de sa porte. Notre ambition est de concevoir des logements qui préservent le vivant, mais aussi tout simplement des lieux de vie. C'est tout le sens de notre démarche RSE : faire en sorte que nos engagements environnementaux se traduisent concrètement dans le quotidien et la qualité de vie des habitants.* », souligne Sophie Donzel, directrice générale de Néotoa.


Sophie Donzel - Directrice Générale Néotoa

EMBELLIT LA VILLE ET LA VIE

À Mordelles, un quartier imaginé autour du vivant et de ses futurs habitants

Cette approche prend une dimension particulière à Mordelles, au sein de la ZAC du Val de Sermon, qui accueillera à terme près de 1 000 logements. Aux côtés de la Ville, du Groupe Launay et de l'agence d'urbanisme Rizhôme, Néotoa participe à la réalisation de ce nouveau quartier, dont l'aménagement accorde une place importante à l'environnement et à la vie collective. **L'ensemble des bâtiments collectifs bénéficie des labels BiodiverCity* et Bâtiment Biosourcé niveau 1*, témoignant d'une attention particulière portée à la biodiversité et à l'utilisation de matériaux biosourcés.**

Le projet s'attache d'abord à préserver les caractéristiques naturelles du site : maintien des haies et des grands arbres, respect du parcours naturel de l'eau, création de forêts natives, plantations fruitières, passages à crapauds et recours à l'écopâturage. Les choix constructifs prolongent cette démarche, notamment à travers l'utilisation de matériaux biosourcés, les constructions bois et la recherche de performances énergétiques élevées. Cette orientation s'inscrit dans la continuité des engagements de Néotoa, qui livrait dès 2014 à Mordelles son premier immeuble labellisé Passivhaus. Cette démarche se poursuit à travers de nouveaux projets, dont un bâtiment en bois de 21 logements locatifs et un immeuble vélo-compatible, dont la livraison est prévue prochainement.

Le futur quartier a également vocation à devenir un terrain d'expérimentation pour favoriser l'implication des habitants. Plusieurs initiatives sont envisagées : la réalisation d'une fresque retraçant l'histoire du site et ses ambitions environnementales, une rue aux enfants, la création d'un jeu pédagogique autour de la biodiversité, en lien avec les élèves de l'école primaire ou encore la création d'un comité de quartier avec ses animateurs, etc.

Un aperçu à travers 27 logements sociaux

Le mardi 10 novembre, la visite de l'îlot C1, composé de 27 logements locatifs sociaux, a permis de découvrir l'une des opérations de Néotoa au sein de la ZAC du Val de Sermon, à Mordelles. Conçu par AA Group Architectes, ce programme est certifié NF Habitat HQE 6 étoiles* par CERQUAL Qualitel Certification, dans sa version territorialisée Rennes Métropole. Cette certification reconnaît la qualité globale de l'opération : confort et santé des habitants, performance environnementale et maîtrise des coûts à l'usage.

Organisée dans le cadre de la matinale de Rennes Métropole et de CERQUAL Qualitel Certification, cette visite a été l'occasion d'échanger sur les choix constructifs de l'opération et, plus largement, sur les engagements environnementaux et sociaux qui accompagnent le développement du quartier.



*Label BiodiverCity – garantit la conception et la réalisation de logements collectifs respectueux du sol, de la faune et de la flore

- *Plan de gestion sur 10 ans*
- *Actions de sensibilisation à l'entretien et la gestion des espaces extérieurs*
- *Nomination d'un référent biodiversité dans chaque collectif*

*Label Bâtiment biosourcé niveau 1 (2024) – Privilégier les matériaux renouvelables
Ce label d'État valorise l'utilisation de matériaux d'origine biologique, comme le bois, la paille ou le chanvre. Pour les bâtiments d'habitation, le niveau 1 du référentiel 2024 impose notamment un stockage minimal de 15 kg de carbone biogénique par m² de surface de référence.*

NF Habitat HQE 6 étoiles – Conjuguer qualité de vie, respect de l'environnement et performance économique. Délivrée par CERQUAL Qualitel Certification, la certification NF Habitat HQE atteste de la qualité d'un logement au-delà de sa seule performance technique. Pour les habitants, elle apporte du confort au quotidien (lumière, acoustique, qualité de l'air, espaces bien conçus) et des charges maîtrisées. Pour l'environnement, elle limite les consommations d'énergie et de ressources. Pour le bailleur, elle garantit un patrimoine durable et plus simple à entretenir. Le projet est contrôlé de la conception jusqu'au chantier.

À Mordelles, la certification intègre en plus les exigences de Rennes Métropole (territorialisation).

À propos de Néotoa

Acteur breton engagé de l'habitat social, Néotoa est un contributeur responsable au monde de demain au service des territoires et des projets de vie de ses clients en offrant des solutions de logement abordables tout en favorisant la mixité sociale. Avec un parc de 23 965 logements locatifs et plus de 2 000 réalisations en accession à la propriété, tant en milieu urbain que rural, l'entreprise est engagée dans une démarche RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) depuis plusieurs années. Néotoa est labellisée AFNOR « RSE Niveau Exemplaire », 6ème bailleur social en France et 7ème entreprise bretonne tous secteurs d'activité à atteindre ce niveau. Ainsi, l'entreprise a à cœur d'être à l'écoute de ses parties prenantes, d'initier et de suivre des actions concrètes pour réduire son impact environnemental et d'améliorer son impact social. Cet engagement donne du sens aux projets sur le long terme et constitue un levier de performance et de réussite.
Pour plus d'informations, rendez-vous sur : https://www.neotoa.fr/

Contact presse Néotoa :
Charlotte Cloarec – 06.40.65.04.01 – charlotte.cloarec@agence-arene.fr