

néotoa

EMBELLIT LA VILLE ET LA VIE

Dossier de presse

RSE ET INNOVATION : AGIR AUJOURD'HUI POUR HABITER DEMAIN

ÉDITO

Innover durablement, c'est d'abord agir de manière responsable.

« Les transitions auxquelles nous sommes confrontés nous invitent à repenser profondément notre manière d'exercer notre métier. Transition environnementale, évolution des modes de vie, vieillissement de la population, nouvelles attentes des habitants et des territoires : notre responsabilité, en tant qu'acteur du logement social, est d'anticiper ces transformations pour apporter des réponses concrètes, durables et accessibles à tous.

Chez Néotoa, cette démarche n'est pas menée en parallèle de notre activité. Elle irrigue notre stratégie et l'ensemble de nos métiers. Concevoir et rénover des logements plus sobres, recycler l'existant, préserver la biodiversité, améliorer la qualité de vie de nos locataires, accompagner les parcours résidentiels, faire évoluer nos pratiques professionnelles : notre politique RSE constitue un véritable moteur pour agir et innover.

La construction durable et la préservation de la biodiversité occupent à ce titre une place centrale dans notre démarche. Réduire l'empreinte environnementale de notre patrimoine, faire évoluer nos modes constructifs, mieux prendre en compte le vivant dans nos projets : ces enjeux nous conduisent à repenser durablement notre façon de construire, de rénover et de gérer nos logements, au bénéfice des habitants comme des territoires.

Cette culture de l'anticipation est profondément ancrée dans l'histoire de Néotoa. Depuis de nombreuses années, nous anticipons les évolutions réglementaires, environnementales et sociétales. Nous avons notamment réalisé notre premier bilan carbone dès 2015 et sommes aujourd'hui le seul Office Public de l'Habitat à avoir atteint le niveau Exemplaire du label Engagé RSE de l'AFNOR en Bretagne. Cette reconnaissance nous oblige autant qu'elle nous distingue : elle nous encourage à poursuivre cette démarche pionnière.

Pour Néotoa, l'innovation n'est jamais une fin en soi. Elle doit répondre aux transformations de la société et produire un bénéfice concret et durable pour les habitants, le patrimoine et les territoires.

Face aux défis qui se présentent à nous, nous voulons continuer à ouvrir la voie. ».



Sophie Donzel - Directrice Générale Néotoa

UNE DÉMARCHE RESPONSABLE RECONNUE
- quelques repères -

Seul OPH labellisé **Engagé RSE – niveau Exemplaire** par l'AFNOR en Bretagne

Labellisation **Quali'Hlm**

Certification **NF Habitat HQE**

Un **Plan Stratégique de Patrimoine décarboné**

Un bilan carbone réalisé **depuis 2015**

13 Objectifs de Développement Durable prioritaires

Convention du personnel Néotoa



LA RSE AU COEUR DE CHAQUE DÉCISION

Une stratégie qui irrigue l'ensemble des métiers

« Chez Néotoa, la RSE ne relève pas d'un service isolé : elle s'inscrit dans la gouvernance de l'Office et s'intègre dans l'ensemble de ses métiers et de ses décisions. Chaque activité est ainsi appelée à contribuer aux engagements responsables de l'entreprise : conception de logements, relation avec les habitants, ressources humaines, achats ou encore partenariats territoriaux. Cette démarche s'appuie sur un cadre structuré. La stratégie Néorizon fixe le cap et traduit les ambitions de Néotoa autour de trois promesses faites aux habitants : « Je me sens bien logé », « Mon quotidien est facilité » et « Je peux compter sur des interlocuteurs engagés ». En parallèle, l'Office inscrit sa démarche dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) adoptés en 2015 par les États membres des Nations Unies à l'horizon 2030. Il en a retenu 13 comme prioritaires, à partir notamment des enseignements de son évaluation Engagé RSE, des enjeux propres au secteur Hlm et de ses orientations stratégiques. » **Audrey LE MIGNON – Responsable du Pôle Qualité et Développement durable.**



Décider en regardant au-delà de l'impact immédiat

Cette culture RSE conduit Néotoa à interroger ses choix sous plusieurs prismes : quels effets pour les habitants ? Pour les collaborateurs ? Pour l'environnement ? Pour les territoires et les partenaires ?

Cette approche se prolonge aujourd'hui avec l'analyse de double matérialité, qui permet de croiser deux regards : les impacts des activités de Néotoa sur son environnement et la société, mais aussi les risques et opportunités que les grandes transformations environnementales, sociales ou économiques peuvent représenter pour l'Office.

Mesurer pour progresser

Une politique RSE ne peut se limiter à des engagements. Néotoa mesure ses résultats, les confronte à ses objectifs et fait évoluer ses pratiques dans une logique d'amélioration continue.

Production et adaptation des logements, consommation énergétique du patrimoine, investissements consacrés à la réhabilitation et à l'entretien, satisfaction des habitants, etc. Ces indicateurs permettent de suivre dans le temps les effets des actions engagées et d'orienter les prochaines étapes. Le rapport RSE 2025 suit par exemple l'évolution de la consommation énergétique moyenne du patrimoine, passée de 144 kWhep/an/m²* en 2024 à 140 en 2025, ou encore les investissements en réhabilitation et gros entretien, portés de 15,1 M€ à 19,1 M€ sur la même période.

* *quantité d'énergie primaire moyenne consommée par un logement Néotoa par mètre carré et par an*



DÉCARBONER LE PATRIMOINE : UNE STRATÉGIE POUR CONSTRUIRE ET RECYCLER AUTREMENT

Intégrer la sobriété carbone à toutes les étapes de la vie du patrimoine

Pour Néotoa, la décarbonation ne se limite pas à la performance énergétique des constructions neuves. Elle se pense à l'échelle de l'ensemble du patrimoine et sur toute la durée de vie des bâtiments, de leur conception à leur exploitation, réhabilitation ou transformation.

Cette approche s'inscrit dans une trajectoire engagée depuis plusieurs années. Elle repose à la fois sur l'évolution des modes constructifs, la rénovation massive du parc existant et le pilotage, dans la durée, de son empreinte carbone. **Le Plan Stratégique de Patrimoine décarboné en constitue l'une des pierres angulaires : Néotoa prévoit 25 millions d'euros d'investissement par an et la rénovation de 5 356 logements sur la période 2025-2034.**

Transformer le patrimoine existant

Décarboner suppose aussi – et surtout – d'agir sur les près de 24 000 logements déjà présents dans le patrimoine de Néotoa. En 2025, 19,1 M€ ont ainsi été investis dans la réhabilitation et le gros entretien. À travers son PSP bas carbone, l'Office programme une montée en puissance des réhabilitations énergétiques et fait du carbone un critère de pilotage de son patrimoine, pour orienter ses investissements et faire évoluer durablement ses standards techniques.

Cette stratégie produit déjà des résultats tangibles : à Guichen par exemple, sur les pavillons ayant bénéficié du programme de rénovation associant notamment pompe à chaleur, ventilation et amélioration de l'isolation, la majorité des logements concernés sont passés d'un DPE E à un DPE B, voire A. **Construction neuve, réhabilitation, choix des matériaux, systèmes énergétiques ou recyclage foncier et immobilier participent ainsi d'une même trajectoire de réduction de l'empreinte environnementale de Néotoa.**

Concevoir autrement

Dans le neuf, Néotoa fait évoluer ses standards de construction pour conjuguer performance énergétique et réduction de l'empreinte carbone. L'Office développe depuis plusieurs années des opérations particulièrement performantes, jusqu'à la construction passive certifiée PassivHaus.

Cette ambition passe également par une place croissante accordée aux matériaux biosourcés. En 2025, Néotoa a signé le Pacte bois-biosourcés breton, porté par Fibois Bretagne et la Fédération Bretonne des Filières Biosourcées. L'Office s'est engagé à atteindre le niveau bronze, correspondant à l'intégration d'une quantité définie de matériaux biosourcés – bois, paille ou chanvre notamment – dans 10 % des surfaces construites.



À Mordelles, un quartier qui conjugue construction durable, biodiversité et participation des habitants

Au sein de la ZAC du Val de Sermon, Néotoa participe à un projet d'aménagement d'environ 1 000 logements, répartis sur trois macro-lots, qui place la transition environnementale au cœur de la conception du quartier.

Préserver le patrimoine naturel et favoriser la biodiversité

L'aménagement de la ZAC repose sur une volonté forte de préserver l'existant : maintien des haies et des grands arbres, respect des parcours naturels de l'eau et préservation des continuités écologiques. Cette démarche s'accompagne de la création de forêts natives, de plantations d'arbres fruitiers et d'aménagements favorables à la faune, notamment des passages à crapauds. L'écopâturage participe également à la gestion écologique des espaces verts.

Le projet valorise aussi l'histoire du site, notamment son passé gallo-romain et son lien avec l'eau.

Expérimenter de nouvelles solutions de construction durable

Elles se traduisent par des choix architecturaux et techniques associant performance énergétique, recours aux matériaux biosourcés et réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments.

Bâtiments en bois, locaux à vélos en terre, constructions répondant au standard PassivHaus ou encore valorisation des déchets de chantier illustrent cette volonté d'expérimenter de nouvelles façons de construire.

Cette ambition environnementale est reconnue à travers trois démarches de labellisation et de certification obtenues pour des opérations au sein de la ZAC : BiodiverCity*, Bâtiment biosourcé niveau 1* (référentiel 2024) et NF Habitat HQE 6 étoiles*.

Faire des habitants les acteurs de leur quartier

Au-delà des performances environnementales des bâtiments, l'ambition est de permettre aux habitants de s'approprier leur cadre de vie et de contribuer à préserver l'identité du quartier dans la durée.

Des espaces partagés favorisant le bricolage et le jardinage sont ainsi intégrés à certaines opérations. La mobilisation de référents biodiversité dans les immeubles doit également encourager les habitants à participer à la préservation du vivant.

***Label BiodiverCity**

Garantir 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 et performance environnementale

Cette certification atteste de la qualité des logements et de leurs performances environnementales. Elle prend notamment en compte le confort et la santé des occupants, la qualité de construction et la maîtrise des impacts environnementaux.
Le niveau 6 étoiles traduit un niveau d'exigence renforcé.
Certification délivrée par CERQUAL Qualitel Certification.

INNOVER AUTREMENT : DE L'IDÉE AU PROGRAMME TYPE

Comment Néotoa transforme une expérimentation en nouvelle référence ?

L'innovation ne se résume pas à tester de nouvelles solutions. Elle répond à une méthode : identifier, expérimenter, évaluer, améliorer puis, lorsque la solution a fait ses preuves, la déployer plus largement. Une façon de transformer progressivement les expérimentations menées sur le terrain en nouvelles pratiques pour l'ensemble de l'Office.

Cette culture de l'innovation commence par une veille permanente sur les évolutions techniques, environnementales et sociétales susceptibles de répondre aux enjeux du logement de demain.

Expérimenter, mais surtout évaluer

Car chez Néotoa, une innovation n'a pas vocation à rester une expérience isolée. Sa pertinence doit pouvoir être démontrée sur les plans environnemental, économique, technique mais aussi à travers sa qualité d'usage pour ses habitants.

Les équipes analysent ainsi les résultats obtenus et capitalisent sur les retours d'expérience. Ce travail permet d'identifier les éventuels ajustements nécessaires, mais aussi les conditions permettant de reproduire la solution sur d'autres opérations.

Lorsqu'une expérimentation démontre sa pertinence, elle peut alors venir enrichir les programmes types de Néotoa et faire évoluer durablement les pratiques de conception, de construction ou de réhabilitation de l'Office. L'innovation change alors d'échelle : de solution expérimentale, elle devient un nouveau standard.

Le réemploi, de l'expérimentation à une méthode reproductible

Avec l'accompagnement de Bâti Récup', Néotoa structure une démarche commune à ses projets. L'objectif est de mieux valoriser les matériaux issus des chantiers et de faciliter l'intégration du réemploi en construction et réhabilitation. Des diagnostics PEMD — produits, équipements, matériaux et déchets — réalisés par Bâti Récup' et Murmur Réemploi ont permis d'identifier les gisements disponibles sur plusieurs opérations de recyclage urbain : Cleunay, Émile Combes et Yves Monnier à Rennes, ainsi que Debussy à Vitré. Trois ateliers, organisés entre fin 2025 et mars 2026 avec les équipes ont ensuite permis de poser les bases d'une première feuille de route.

Pilotage, stockage, logistique, intégration dans les marchés et coordination entre opérations : il s'agit de donner aux équipes les moyens d'organiser concrètement le réemploi, en s'appuyant sur des outils communs et le partage des retours d'expérience. La démarche explore trois possibilités complémentaires : réemployer les matériaux sur place, leur trouver un débouché sur d'autres chantiers et intégrer des matériaux issus des filières locales.

Son déploiement se veut progressif, en privilégiant les opérations les plus adaptées et en tenant compte des contraintes techniques, économiques et assurantielles. À Cleunay, le réemploi a également pris une forme très concrète pour les habitants : une animation organisée avec La Belle Déchette et Rennes Métropole, autour de la Tri Troc mobile, a permis de présenter un logement entièrement meublé avec des éléments de réemploi. Une illustration accessible des possibilités offertes par l'économie circulaire au quotidien.

L'ambition : s'appuyer sur ces premières expériences pour faire du réemploi une pratique durable et reproductible dans les projets de Néotoa.





Visite des locaux de Bâti Récup' et animation réemploi à Cleunay

CONCILIER HABITAT ET NATURE

La biodiversité comme levier de qualité de vie

Construire et gérer des logements, c'est aussi agir sur les écosystèmes qui les entourent. Chez Néotoa, l'ambition est double : mieux connaître et préserver le vivant présent sur le patrimoine, tout en faisant de la nature un élément à part entière de la qualité du cadre de vie des habitants. Une démarche structurée depuis plusieurs années avec l'appui d'experts et de partenaires spécialisés.

À Janzé, un programme inclusif et intergénérationnel de 14 logements inauguré fin 2024 intègre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, notamment via la création d'un jardin de pluie.
Plutôt que d'envoyer l'eau des toitures et des surfaces imperméabilisées directement vers les égouts, les eaux pluviales sont redirigées vers une zone paysagère en creux.
Néotoa a conçu un bardage bois ajouré pourvu d'interstices volontaires afin de permettre à la petite faune locale (comme les moineaux) de s'y loger et de s'y abriter.



Mieux connaître pour mieux préserver

Avant d'intervenir sur un bâtiment, les équipes Néotoa ont recours à des diagnostics écologiques, elles appliquent la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC).

En 2025, 24 diagnostics ont été réalisés dans le cadre d'opérations de réhabilitation et 3 sur des projets de recyclage urbain. À Rannée, par exemple, l'identification de chauves-souris protégées et de lézards des murailles dans un ancien bâtiment a conduit Néotoa à adapter le calendrier du chantier, aménager les combles et prévoir un accompagnement par un écologue pendant les travaux.

La connaissance de son patrimoine permet à l'Office de cartographier progressivement ses enjeux de biodiversité et de mieux les prendre en compte dans ses décisions.

Faire de la biodiversité un réflexe métier

Pour inscrire durablement ces pratiques dans son fonctionnement, Néotoa agit également auprès de ses collaborateurs. Les équipes de terrain ont été formées aux enjeux de biodiversité dès 2024. De nouvelles formations sont programmées : « Nature en ville et intégration au bâti », « Observation biodiversité et lecture de diagnostics environnementaux », « Réglementations environnementales ». Le partenariat avec la LPO Bretagne, renouvelé en septembre 2025, permet de bénéficier de l'expertise de l'association pour mieux intégrer la biodiversité dans ses projets de construction et de rénovation, de la conception des opérations jusqu'à leur réalisation.

Une boîte à outils dédiée, comprenant notamment des fiches espèces, va être fournie aux chargés de développement afin de leur permettre d'identifier plus facilement les enjeux dès l'amont des projets. La biodiversité est par ailleurs intégrée aux marchés d'entretien des espaces verts.

Au siège Néotoa, des aménagements conçus par l'agence Rhizome se fondent dans l'architecture des locaux. Huit nichoirs à moineaux sont positionnés sur la façade Est. En béton de bois, ils sont habillés d'une tôle d'aluminium découpée en motif de feuillage, dans le gris anthracite des pylônes de la façade. Sur la terrasse du 5ème étage, un mur de biodiversité a été imaginé. Il abrite 5 nichoirs pour martinets noirs et un gîte d'hiver pour les chauves-souris. Les collaborateurs ont été conviés à l'inauguration, en présence de la LPO pour des animations et de l'architecte.



Sensibilisation des équipes Néotoa à la biodiversité, animée par la LPO

Associer les habitants à la préservation du vivant

Cette politique se prolonge auprès des habitants. Nichoirs, espaces végétalisés, actions pédagogiques ou sensibilisation aux espèces présentes dans les résidences permettent de rendre visible une biodiversité parfois insoupçonnée et d'associer les locataires à sa préservation. La démarche environnementale devient ainsi concrète, observable et appropriable au quotidien.



Affiche de sensibilisation à la présence d'hirondelles

Un patrimoine à partager avec le vivant

205 dispositif d'accueil de la biodiversité ont été recensés sur le patrimoine de Néotoa. Cette démarche illustre la volonté de l'Office de ménager une place au vivant au cœur même de son patrimoine. Dans les programmes neufs, l'intégration d'espaces verts est recherchée lorsque le projet le permet et la pose de nichoirs est également favorisée. Pour certaines réhabilitations, un diagnostic réalisé en amont permet d'identifier les espèces présentes et leurs habitats, afin d'adapter si nécessaire le projet pour préserver la biodiversité existante.

L'INNOVATION À L'ÉPREUVE DU QUOTIDIEN

Parce qu'une innovation n'a de valeur que si elle améliore la vie des habitants

Chez Néotoa, l'innovation doit avant tout produire des bénéfices concrets pour les habitants. Confort en hiver comme en été, qualité de l'air intérieur, maîtrise des consommations, adaptation du logement aux évolutions de la vie : c'est aussi à l'échelle du quotidien que se mesure son efficacité.

Les caractéristiques d'un logement passif

> Une isolation renforcée et des fenêtres très performantes pour limiter les déperditions de chaleur.
> Une excellente étanchéité à l'air pour conserver la chaleur en hiver et limiter les surchauffes en été.
> Une ventilation performante qui renouvelle l'air en continu et contribue à une meilleure qualité de l'air intérieur.
> Des besoins en chauffage très réduits, grâce à une meilleure conservation de la chaleur.

Les bénéfices pour les habitants

> Un meilleur confort thermique : une température plus agréable toute l'année, moins de sensation de froid près des fenêtres et moins de courants d'air.
> Des consommations d'énergie maîtrisées : moins de chauffage nécessaire pour maintenir une température confortable.
> Une meilleure qualité de l'air intérieur : renouvellement continu de l'air, limitation de l'humidité et des odeurs.
> Un impact environnemental réduit grâce à une consommation énergétique plus faible.

À Chartres-de-Bretagne, la résidence La Ferrière illustre concrètement les bénéfices de la performance environnementale pour les habitants. Ses 28 logements atteignent un niveau de performance énergétique « passif». Isolation renforcée, triple vitrage, ventilation double flux et balcons déportés contribuent à une température intérieure plus stable et à un air régulièrement renouvelé, pour un meilleur confort tout au long de l'année et des besoins de chauffage réduits.

A Betton, dans l'écoquartier de la Plesse Chauffeterie, Néotoa a livré 55 logements locatifs certifiés « PassivHaus », en février 2026. La performance énergétique des logements s'accompagne de choix de construction plus responsables, avec des façades en matériaux recyclés, des balcons en ossature bois et des volets brise-soleil permettant de maîtriser les apports solaires. Le projet illustre comment le logement passif permet de concilier économies d'énergie, confort des habitants et réduction de l'impact environnemental.



L'INNOVATION RESPONSABLE : UNE CONVICTION POUR LES TERRITOIRES

Agir aujourd'hui pour préparer l'habitat de demain

« *Les transitions environnementales, sociales et démographiques redessinent profondément les besoins en logement. Face à ces mutations, nous sommes convaincus que les réponses de demain doivent se construire collectivement, au plus près des réalités locales et aux côtés de ceux qui font vivre les territoires.*

Chez Néotoa, cette proximité est au cœur de notre action. Elle nous permet de répondre aux besoins propres à chaque bassin de vie et de faire de l'innovation responsable un véritable levier au service de l'habitat et de l'attractivité territoriale. Collectivités, habitants, associations, entreprises, acteurs de l'économie sociale et solidaire et partenaires de la construction : c'est en conjuguant nos expertises et nos engagements que nous pouvons faire émerger des solutions adaptées aux enjeux de chaque territoire.

Depuis de nombreuses années, Néotoa se distingue par sa capacité à anticiper les mutations du logement social et à ouvrir de nouvelles voies. Nous entendons poursuivre cette dynamique et conforter notre positionnement d'acteur précurseur et de référence en Bretagne, avec une même ambition : faire évoluer l'habitat avec son temps, sans jamais perdre de vue ceux qui l'habitent.

Car chez Néotoa, la RSE n'est pas une finalité : elle nous donne le cap pour agir aujourd'hui et préparer, ensemble, l'habitat de demain. », **Sophie Donzel, Directrice Générale de Néotoa.**

Contact presse Néotoa :
Charlotte Cloarec - Agence Arène
06 40 65 04 01 - charlotte.cloarec@agence-arene.fr