

# ARCHIPEL' AGORA

{ JUILLET  
2019  
#26 }

LA LETTRE DES ÉLUS ET DES PARTENAIRES



# ANS D'INNOVATIONS

AU SERVICE DES  
LOCATAIRES



## POINT DE VUE

**NICOLAS ROBINAULT**  
CHARGÉ DE MISSION  
RESSOURCES HUMAINES  
D'ARCHIPEL HABITAT A  
PILOTÉ LE DÉPLOIEMENT DE  
L'ÉCOLE DE LA PROXIMITÉ  
BASÉE À MAUREPAS. UNE  
FORMATION SUR-MESURE  
AU MÉTIER DE GARDIEN  
D'IMMEUBLE.



### Pourquoi Archipel habitat a souhaité créer cette école ?

**Nicolas Robinault :** « L'école de la proximité est née d'une problématique de recrutement. Le métier de gardien d'immeuble s'est beaucoup diversifié avec une exigence en matière de polyvalence et de savoir-être. Résidant sur site, les agents de proximité ont en charge l'entretien et le nettoyage mais aussi la maintenance dans les parties communes. Ils assurent également les états des lieux, les visites commerciales, un premier niveau de médiation... Confrontés à des difficultés de recrutement, nous avons décidé de former des demandeurs d'emploi à ce métier. »

“ Confrontés à des difficultés de recrutement, nous avons décidé de former des demandeurs d'emploi à ce métier. ”

### La formation n'est pas le métier de base d'un bailleur social, comment avez-vous fait ?

**NR :** « Basé dans le Nord de la France, le Crefo dispense une formation dédiée à ce métier depuis 25 ans sur la base d'un référentiel établi avec les bailleurs sociaux. Nous avons donc créé un partenariat avec cet organisme, puis un lieu : l'école de la proximité au cœur du quartier de Maurepas. Cette opération s'inscrit pleinement dans les objectifs du NPNRU (nouveau programme national de renouvellement urbain) et a été rendu possible par la participation financière de la Région Bretagne et par les fonds européens du projet "Increase Valorisation Sociale" auquel Archipel habitat participe. »

### Comment et qui avez-vous recruté comme stagiaires ?

**NR :** « Les candidats, recrutés en lien avec Pôle Emploi, sont des demandeurs d'emploi issus des quartiers prioritaires de la ville, locataires des bailleurs sociaux, dont pour certains d'Archipel habitat. 70 personnes ont assisté aux premières réunions d'information, 35 ont passé des tests d'aptitude (comme l'exige le niveau de la formation CAP), 12 personnes ont été retenues pour 11 diplômés à l'issue des 420 heures de cours et 175 heures de stages dispensées entre décembre 2018 et avril 2019. Archipel habitat a recruté sept de ces agents nouvellement formés. Une seconde session va être organisée en octobre en partenariat avec un autre

## IL EN PARLE

**VINCENT SOUQUET**  
ARCHITECTE ET  
DOCTORANT.



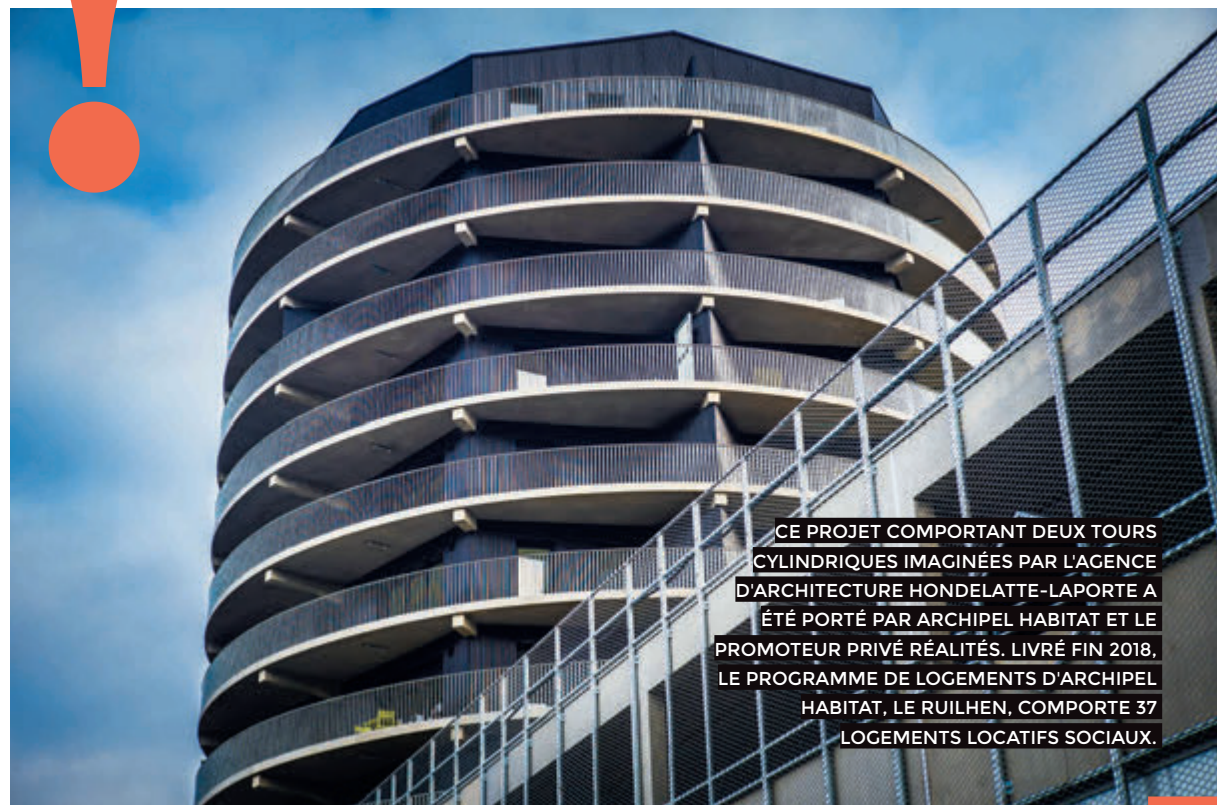
## LA PARTICIPATION COMME ENJEU DE TRANSFORMATION DU LOGEMENT SOCIAL

Il va soutenir sa thèse issue de travaux de recherche sur le thème de la participation réalisés au sein d'Archipel habitat.

“ La thèse en urbanisme que je mène au sein de l'office, *S'engager dans une démarche participative comme enjeu de transformation du logement social. Le cas d'Archipel habitat*, en lien avec l'Université de Bretagne orientale et l'institut de géo-architecture de Brest, se termine. Placé sous la direction de l'historien Daniel Le Couëdic, ce travail de recherche doit alimenter le débat sur les méthodes de participation envisagées dans les projets de rénovation d'Archipel habitat et au-delà dans l'exercice même de sa gouvernance. ”

## BIEN VU !

## LA LIVRAISON DU RUILHENN À RENNES- ZAC DE LA MADELEINE



CE PROJET COMPORTANT DEUX TOURS CYLINDRIQUES IMAGINÉES PAR L'AGENCE D'ARCHITECTURE HONDELATTE-LAPORTE A ÉTÉ PORTÉ PAR ARCHIPEL HABITAT ET LE PROMOTEUR PRIVÉ RÉALITÉS. LIVRÉ FIN 2018, LE PROGRAMME DE LOGEMENTS D'ARCHIPEL HABITAT, LE RUILHEN, COMPORTE 37 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX.

## LE CHIFFRE



L'événement intitulé « 3h pour l'emploi et la formation » s'est tenu pour la première fois sur 3 dates en juin à Rennes au cœur des 3 quartiers prioritaires de la ville de Rennes. Au Blosne, à Maurepas et à Villejean, demandeurs d'emplois, jeunes à la recherche de formations, personnes en reconversion ou simplement à la recherche de nouvelles opportunités professionnelles, se sont retrouvés pour découvrir voire décrocher l'un des 500 emplois ou l'une des 130 formations proposées par le bailleur social et ses partenaires. Cette opération s'inscrit dans le cadre du projet européen "Increase Valorisation Sociale"

## LA QUESTION

Le quartier de Maurepas à Rennes fait l'objet d'une opération de rénovation urbaine sans précédent dans l'histoire de la métropole bretonne. Après le lancement des opérations de réhabilitation des deux tours du Gros Chêne (les 5 et 7 bd Mounier, en décembre dernier, 180 logements), Archipel habitat a annoncé à la mi juin 2019, l'ouverture d'une consultation en procédure concurrentielle négociée portant sur la restructuration des six tours de l'allée de Brno (90 logements par immeuble) édifiées dans les années 60.

Ouvert aux candidatures européennes, le marché de maîtrise d'œuvre comporte trois lots, qui comprennent chacun la requalification d'une paire de tours, avec un fort enjeu technique et architectural (9M€ HT de travaux).

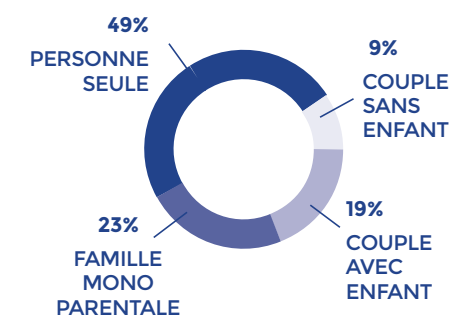
Avec pour objectifs de restaurer l'attractivité du quartier et d'accueillir plusieurs types de publics et notamment des familles, la programmation prévoit de diversifier les typologies en passant de l'actuel plan standard par niveau (deux T2, deux T4, deux T3) pour aller vers des logements plus spacieux (duplex, grands T5...). La diversification des statuts d'occupation va concerner 20 % des logements actuellement en locatif social. La désignation des équipes finalistes est prévue début 2020 pour un démarrage de la première opération en 2022, suivie des deux autres en 2023 et 2024. La date butoir d'achèvement des travaux étant prévue au 31 décembre 2026 par l'ANRU.

## À LA LOUPE

## LES CHIFFRES DE L'OCCUPATION



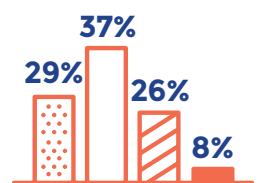
La composition des ménages montre une forte proportion de personnes seules et de familles monoparentales



## ARCHIPEL HABITAT LOGE

# 28 530 PERSONNES

Un faible niveau de ressources des ménages



● < 20 % des plafonds  
○ de 20 à 59 % des plafonds  
◐ de 60 à 100 % des plafonds  
● > 100 % des plafonds

## DERNIÈRE MINUTE

## LE PROJET D'ÉCOLE DE LA PROXIMITÉ



Avec son projet d'école de la proximité, Archipel habitat fait partie des 3 finalistes des Trophées de l'innovation Hlm, organisés par l'Union social pour l'habitat, dans la catégorie « Prix de l'innovation locale et économique ». Rendez-vous le 26 septembre au Congrès de l'USH pour savoir si le projet est lauréat.



# 100 ANS D'INNOVATIONS AU SERVICE DU LOGEMENT SOCIAL

L'office public de l'habitat de Rennes Métropole fête cette année ses 100 ans d'existence. Un siècle d'une histoire qui se confond avec celle d'un territoire façonné par une politique du logement bien souvent qualifiée d'exemplaire.

Ce numéro spécial anniversaire d'Agora se propose donc de revenir sur les éléments d'un passé qui a fondé les valeurs d'Archipel habitat avec deux grands témoins.



JEAN-GÉRARD CARRÉ, ARCHITECTE REVIENT SUR LA CONSTRUCTION DU QUARTIER DU GROS CHÊNE À MAUREPAS À LAQUELLE IL A PARTICIPÉ



BENJAMIN SABATIER, HISTORIEN, MAÎTRE DE CONFÉRENCES À L'UNIVERSITÉ RENNES 2, RACONTE LE FOYER RENNAIS, LE 1<sup>ER</sup> ENSEMBLE LOCATIF SOCIAL DE RENNES

## LE GROS CHÊNE, UN BÂTI QUI A SU S'ADAPTER À L'AVENIR



Architecte d'habitat : Jean-Louis Vialon - © F. Rennes 2015

a mémoire est toujours vive. Né en 1926, l'architecte rennais Jean-Gérard Carré se souvient comme si c'était hier de cette période d'ébullition de la fin des années 50. À l'époque, sa carrière de jeune architecte fraîchement diplômé démarre à peine. Il « fait alors sa place » dans l'atelier d'Albert Hec, un confrère établi et reconnu, président de l'Ordre des architectes...

### Renouveler les formes urbaines.

Jean-Gérard Carré se fera remarquer « en liquidant les chantiers d'Yves Lemoine, architecte de la Ville, décédé prématurément en 1958 » ; dont 400 logements sociaux répartis un peu partout dans la ville. Les opérations se passent si bien que l'office municipal HLM lui propose de rejoindre le cabinet Legrand-Rabinel, pour construire 1500 logements dans un nouveau quartier : Maurepas. Le choix de confier une opération d'envergure à un jeune architecte prometteur adossé ou pas à des aînés confirmés reste toujours vrai aujourd'hui. Ce choix de la confiance permet ainsi d'assurer le renouvellement des formes et de permettre à une jeune « scène architecturale » d'émerger.

« LA QUESTION DE DÉMOLIR LE GROS CHÊNE S'EST POSÉE IL Y A QUELQUES ANNÉES. GRÂCE À L'ADAPTABILITÉ DU BÂTI, CET ENSEMBLE VA CONNAÎTRE UNE NOUVELLE VIE. » JEAN-GÉRARD CARRÉ

### Réversibilité du bâti.

« Avec l'arrivée de Citroën à Chartres-de-Bretagne, le besoin de logements était immense, se souvient Jean-Gérard Carré. Le défi à relever aussi. Il fallait construire vite, en nombre et à coût bas sur un terrain de 4,5 hectares anciennement occupé par des pépinières. De ces éléments de contrainte ont découlé une méthode, des gabarits et des choix constructifs. Le calcul était assez simple : pour édifier 1500 logements sur l'emprise impartie, il n'y avait pas d'autres solutions que de construire en hauteur. C'est ainsi qu'ont vu le jour des tours de Maurepas. Nous étions à l'affût de méthodes innovantes. Les entreprises locales étaient très impliquées dans la recherche de solutions techniques. L'utilisation de procédés de préfabrication lourde avec le système constructif du poteau poutre et des planchers à hourdis ont été préférés à la méthode de construction en tunnel sur dalle pleine comme au Colombier, même si celle-ci permet d'aller plus vite. Aujourd'hui, ce choix s'avère intéressant car il facilite la transformation du bâti et l'adaptation des typologies aux besoins contemporains ; ce qui se révèle plus complexe avec d'autres modes de construction. »

### Penser des espaces collectifs.

Le chantier a avancé très vite. Au rythme de 300 logements en trois mois. « L'innovation résidait aussi dans le programme, poursuit l'architecte. Guy Houist, président de l'office avait obtenu du ministère de la construction l'autorisation d'inclure des compléments sociaux dans la programmation, qui se distinguaient aussi par une recherche de mixité fonctionnelle avec des locaux commerciaux, une maison médicale, un foyer pour jeunes travailleurs... En pied de tour, le logement du gardien, les locaux associatifs, à vélo ont été implantés grâce à ces mètres carrés dits sociaux inclus dans le coût de la construction. Très vite, les habitants ont investi ces espaces générant une vie de quartier et une réelle convivialité. » Après il y a eu les années difficiles, propres au vécu des grands ensembles. « La question de démolir Le Gros Chêne s'est posée il y a quelques années. Grâce à l'adaptabilité du bâti, cet ensemble va connaître une nouvelle vie.



Architectes : Robaut-Guyonnet et BMC2

## AU SQUARE QUENTIN, KER LISE INAUGURE LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE À RENNES

Conçu par l'atelier L2, cette opération innovante de 21 logements, du T2 au T4, s'inscrit dans un morceau de ville en pleine mutation : le square Quentin. Rénovation, déconstruction, participation, construction neuve s'inscrivent au programme des deux prochaines années...

C'est une des premières opérations qui baptisent à Rennes un dispositif promis à un bel avenir : le bail réel solidaire (BRS). Situé dans un quartier en pleine métamorphose, le square Quentin, ce projet d'immeuble de 21 logements conçu par les architectes rennais de l'atelier L2, se distingue par ce mode d'accès à l'habitat innovant, le bail réel solidaire, amené à remplacer progressivement le PSLA (prêt social location-accession).

Introduit par la loi Alur en 2015, complété avec le bail réel solidaire (BRS) en 2016, l'Organisme foncier solidaire (OFS), s'inspire des Community trust américains. Cet outil rend possible une dissociation de la propriété du foncier de celle du bâti. Grâce à ce dispositif, les coûts d'accès à l'habitat sont ramenés à des niveaux abordables et le parc social est sécurisé par des clauses restrictives de mutation. Car dans les zones tendues, les efforts financiers consentis par les collectivités au bénéfice de l'accès social ne profitent en cycle court qu'au premier

acquéreur. Le logement aidé bascule, dès la première mutation, sur le marché libre porté par des prix du foncier élevés. Cette difficulté à constituer « un parc » social en accession, sous-tendue par une ambition renouvelée de mixité sociale, a suscité l'intérêt de Rennes Métropole qui a créé l'Organisme foncier solidaire (OFS). L'OFS reste propriétaire du foncier et une redevance mensuelle lui sera versée par les habitants au titre de l'occupation du terrain : environ 0,75 cts /m2 dans le cas ici présent. Ce projet novateur s'inscrit dans une opération de rénovation plus large du quartier. Une première tranche de 86 logements, datant des années 50, a été entièrement rénovée dans la partie nord du square Quentin. Deux bâtiments obsolètes ont été démolis, permettant ainsi d'ouvrir ce quartier sur la ville, avec la proximité du futur métro, de la MJC Le Grand Cordel, des commerces... Construite dans les années 90, la partie sud de l'ilot va également être rénovée par l'agence H20. Ce projet urbain qui mixe du neuf et de la réhabilitation a été co-construit avec les habitants, au travers d'ateliers participatifs.

" SOUS CONDITION DE RESSOURCES, LES MÉNAGES VONT ACHETER LEUR APPARTEMENT NEUF AU KER LISE GRÂCE AU BAIL RÉEL SOLIDAIRE AU COÛT DE 2055 €/M² "



Architecte : Atelier L2 - Image : Atinag 3D

## LE FOYER RENNAIS, LE PROJET DES TOUTES PREMIÈRES FOIS

Le Foyer rennais est une opération innovante à bien des endroits : le premier ensemble locatif social à Rennes et pour l'Office public d'habitations à bon marché, qui deviendra l'OPHLM puis Archipel habitat beaucoup plus tard.

Dans quel contexte politique le projet du Foyer rennais a-t-il vu le jour ?

Benjamin Sabatier : À l'époque, les cités ouvrières proviennent plutôt des initiatives privées. Le projet du Foyer rennais est porté par la municipalité de Jean Janvier, maire, Charles Bougot, conseiller municipal et syndicaliste, et Wilfrid Guillaume, architecte et président de l'Office municipal. Le concours lancé est remporté par Hyacinthe Perrin, qui établit un plan masse. L'architecte rennais va jeter l'éponge en 1926 car les travaux n'avancent pas en raison d'une forte augmentation du coût de la main d'œuvre et

des matériaux. Le financement ne suit pas. Il faudra attendre la loi Loucheur en 1928, qui instaure un plan quinquennal pour la réalisation de 250 000 habitations à bon marché, assorti de subventions et de prêts à taux bonifiés de la Caisse des dépôts et consignations dont profitera l'Office. Les travaux seront relancés par Emmanuel Le Ray.

En quoi ce projet pionnier était-il novateur en termes de programmation ?

B.S. : Le Ray a apporté un grand soin à la construction. Il s'est beaucoup documenté, a visité d'autres opérations comme le Foyer rémois. Le modèle des cités jardins sera sa source d'inspiration. S'il reprend le plan masse de Hyacinthe Perrin, il supprime la partie en individuel préférant développer des petits collectifs en R+3 et R+4 (avec un rez-de-chaussée surélevé). Un ensemble de treize petits immeubles collectifs (160 logements). L'Office accepte de modifier le projet, la construction de logements collectifs répondant mieux aux besoins de la population. Les bâtiments ont été construits avec des matériaux locaux comme les pierres de schiste pour la maçonnerie.



Qu'est-ce qui fait la particularité des logements ?

B.S. : L'implantation des bâtiments en bande, les deux passages couverts qui desservent la cour intérieure facilitent la circulation protégée des familles... Le Ray intègre les principes de l'architecture hygiéniste, il est attentif à la lumière – les logements sont traversants –, l'exposition favorise l'ensoleillement du sud. Les appartements pour les familles sont composés de quatre pièces alors que les standards de l'époque en proposent généralement deux. Les logements disposent de chauffage, de l'eau courante et surtout sont équipés de salle de bain. Alors que deux tiers de logements de l'époque ne possèdent pas de toilette ni d'eau courante... Le niveau de confort proposé est exemplaire dans la lutte contre l'habitat insalubre.



## LE PERSAN SE CHAUFFERA GRÂCE AU MÉTRO !

C'est une prouesse technique : récupérer la chaleur émanant des parois du tunnel et du radier du métro pour alimenter une partie du chauffage d'un immeuble de logements. Ce scénario, qui ne relève pas de la fiction, va se concrétiser d'ici le second semestre 2020 avec la livraison du programme Le Persan. Un immeuble de 10 logements sociaux situé place Saint-Germain, au-dessus de la future station de la ligne B du métro. Autre innovation dans la conception de ce projet (agence Boldot et Robin), le système de ventilation naturelle assistée.

Engagée dans la transition écologique, Rennes Métropole travaille sur la faisabilité de ce procédé de récupération de chaleur par géothermie depuis 2012 avec le bureau d'études Ecome. La solution technique va être déployée sur deux bâtiments construits par Archipel habitat au-dessus d'une station de métro : Sainte-Anne, Saint-Germain. Au total, environ 70 logements seront chauffés grâce à la valorisation de la chaleur du métro associée à des pompes à chaleur.

### LE PERSAN EN BREF



STATIONS DE MÉTRO, LIGNE B SAINT-GERMAIN SAINTE-ANNE

LONGUEUR DES SERPENTINS DE CAPTAGE DANS LE MÉTRO

3km



LABELLISATION E2C1



CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE EN ÉNERGIE PRIMAIRE

15,9 kwh / m² / an



10 LOGEMENTS

R+4

DU STUDIO AU 5 PIÈCES



GAIN PAR RAPPORT À LA RT 2012 :

19,8 % du Bbio





## QUALI'HLM : AU-DELÀ DU LABEL, UN OUTIL DE PROGRESSION DANS LA QUALITÉ DU SERVICE

Le label Quali'Hlm a été créé en 2016 pour inciter les organismes Hlm à améliorer le service rendu aux locataires, trouver des pistes de progrès et pouvoir mesurer la dynamique d'amélioration auprès des locataires et des partenaires. Archipel habitat s'est lancé dans la démarche afin de structurer sa démarche qualité et la rendre plus visible en interne et en externe

### QUATRE SUJETS PRIORITAIRES D'AMÉLIORATION

LA PROPRETÉ DES PARTIES COMMUNES



LE TRAITEMENT DES DEMANDES D'INTERVENTIONS TECHNIQUES

LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS À LA RELOCATION



LE DÉVELOPPEMENT D'OUTILS NUMÉRIQUES AU SERVICE DES LOCATAIRES

CONCRÈTEMENT AVEC STÉPHANIE LE LOIR, RESPONSABLE QUALITÉ-ÉTUDES.



### Un label pour et avec les locataires

Lisible et labellisée Quali'Hlm depuis septembre 2018, la démarche qualité de service d'Archipel habitat figure aujourd'hui parmi les 12 grands axes du Projet stratégique de l'entreprise (PSE). Elle découle d'une volonté de structuration de pratiques de terrain et d'engagements pris par l'Office au service des locataires. La recherche de qualité de service ne date pas d'hier chez Archipel habitat, qui dès 2004 s'engageait dans une charte régionale qualité de service portée par l'ARO habitat Bretagne. 14 ans plus tard, l'office a obtenu la labellisation Quali'Hlm, après avoir fait réaliser un premier audit en février 2017. « Nous avons présenté fin 2017 notre plan d'actions au comité de labellisation, qui nous a déclarés admissibles au label », explique Stéphanie Le Loir. « L'auditeur est revenu en juin 2018, puis notre dossier a été présenté au comité de labellisation ».

“ Le processus de participation des locataires, très présent et transversal, figure parmi les points positifs relevés lors des audits ”

Le choix du label s'est imposé à Archipel habitat, notamment du fait de l'exhaustivité des critères qu'il fait entrer en ligne de compte. « Quali'Hlm correspond parfaitement à nos ambitions d'amélioration continue en partant du terrain. Les sujets abordés ont du sens à la fois pour les locataires et pour nos services : propreté des parties communes, traitement des réclamations et des demandes d'interventions techniques, accueil des locataires, fonctionnement des équipements dans les logements et parties communes... », relate Stéphanie Le Loir. Ce label est aussi une reconnaissance des actions menées par Archipel habitat au service des locataires : comme la présence sur le terrain de plus de 70 agents de proximité, qui travaillent et vivent au quotidien aux côtés des locataires et le dispositif de concertation renforcée favorisant la participation des locataires aux décisions qui les concernent. Qu'elle confirme les points forts ou mette en lumière les faiblesses, la démarche nous engage à entreprendre d'importants chantiers en interne. (cf encadré sur le plan propreté).

### L'EXPÉRIMENTATION EN ACTION

ÉLODIE CHEMINEL  
CHARGÉE  
DE MISSION  
PROXIMITÉ ET  
TERRITOIRES.



### Le plan propreté

La construction d'un système de management de la propreté

En 2017, les résultats du premier audit, croisé avec une enquête de terrain menée auprès de 1 000 locataires, a abouti au déploiement d'un plan propreté. « Nous avons remis à plat les pratiques en partant d'une redéfinition de la notion, des méthodes, des outils... », décrit la chargée de mission proximité et territoires, Élodie Cheminel. Pour les prestations externes de nettoyage, les cahiers des charges ont été redéfinis et les prestations optimisées. L'ensemble des parties prenantes ont été associées : des associations de locataires aux équipes de proximité. Plus de cent personnes ont été formées, de nouveaux produits et matériels de nettoyage ont été testés. Les équipes disposent désormais d'un meilleur matériel, de produits de meilleure qualité technique et environnementale et d'une méthode. L'objectif est de développer une culture commune et professionnelle du nettoyage. »

Des outils de contrôle/évaluation ont été mis en place. Ce système de management de la propreté comprend le développement d'indicateurs de suivi et une obligation de résultat.

### CALENDRIER

