

ARCHIPEL' AGORA

{ NOVEMBRE
2023
#32 }

LA LETTRE DES ÉLUS ET DES PARTENAIRES

FAIRE LE PARI DE LA VILLE DE DEMAIN

COMMENT MENER
UNE TRANSITION
ENVIRONNEMENTALE
SOUTENABLE
SOCIALEMENT ?





C'EST NOUVEAU

RUE SAINT-GEORGES, LE PATRIMOINE HISTORIQUE SE MÉTAMORPHOSE

Caractéristiques des bâtis médiévaux à pans de bois du centre ancien de Rennes, les immeubles situés aux 9, 11 et 11 bis rue Saint-Georges datent du 16^{ème} au 18^{ème} siècles. Dans le cadre de la préservation du patrimoine

historique et de la lutte contre l'habitat insalubre, la Ville de Rennes, Territoires Publics et Archipel habitat y ont mené un partenariat exceptionnel. Les trois bâtiments anciens, qui étaient composés de 11 petits logements, ont ainsi été restructurés en un seul ensemble immobilier de trois logements confortables à vocation sociale. Les trois commerces d'origine ont, quant à eux, été transformés en un seul, plus grand, permettant d'accueillir l'extension de la librairie Le Faillier. Le tout, en respectant les modes constructifs et les matériaux de l'époque de la construction initiale.

SANS TRANSITION

« SANS-FONCIER FIXE » : UNE INNOVATION POUR RENFORCER LES CAPACITÉS D'ACCUEIL D'URGENCE

À travers le projet « sans-foncier fixe » développé avec Rennes Métropole, Archipel habitat mobilise des parcelles foncières en dents creuses ou friches, afin d'y installer temporairement des logements modulaires. Deux modules produits par le groupe Legendre ont été installés au 80, rue Auguste Pavie, à Rennes et ont été confiés, début 2023, à l'AIVS pour y accueillir des ménages qualifiés de prioritaires. Ces logements sont conçus pour être déplaçables tous les 5 à 7 ans, laissant ainsi le temps de construire des logements neufs sur ces parcelles. Répondant à des exigences fortes en matière de confort et de performance thermique, ces logements modulaires sont équipés d'une petite cuisine et intégralement meublés.



DERNIÈRE MINUTE

Le programme "Le Persan" situé sur la place St-Germain à Rennes a remporté le prix national de la "Mise en œuvre la plus audacieuse" de l'AMO 2023. Un grand bravo à l'architecte Julien Boidot et aux équipes qui ont conçu et construit ce bâtiment d'exception !

ELLE EN PARLE

CYRIELLE LELORAIN
DIRECTRICE
COMMERCIALE LISIO



Une personne sur deux a des difficultés face au numérique, observe Cyrielle Lelorain, directrice commerciale de Lisio. Pour des raisons de handicap moteur, visuel ou auditif, mais aussi en cas d'inexpérience du numérique ou d'un faible débit réseau perturbant l'affichage. Enfin, il faut ajouter à cela les personnes ayant des difficultés de lecture en français (près de 7 % de la population active). Face à ces constats, le module Lisio Web Engagé a été créé avec l'objectif d'ajuster les sites internet, tout en réduisant leur impact carbone. Engagé auprès de ses locataires pour permettre un accès des informations à toutes et tous, Archipel habitat a installé cette solution sur son nouveau site web. En un seul clic, l'utilisateur peut adapter le site à ses besoins. Si je suis dyslexique, la police d'écriture est modifiée et les espaces entre les mots élargis. Si je suis daltonien, les contrastes et couleurs sont réhaussés. Si j'ai des mouvements difficiles, je peux disposer d'un curseur de souris plus gros, avec des zones de clic qui vont s'élargir et s'encadrer...

ÇA COMPTE

{ 11 sur 11 }

LES 11 STAGIAIRES DE L'ÉCOLE DE LA PROXIMITÉ D'ARCHIPEL HABITAT ONT OBTENU LEUR CAP DE GARDIEN D'IMMEUBLES EN LOGEMENT SOCIAL.

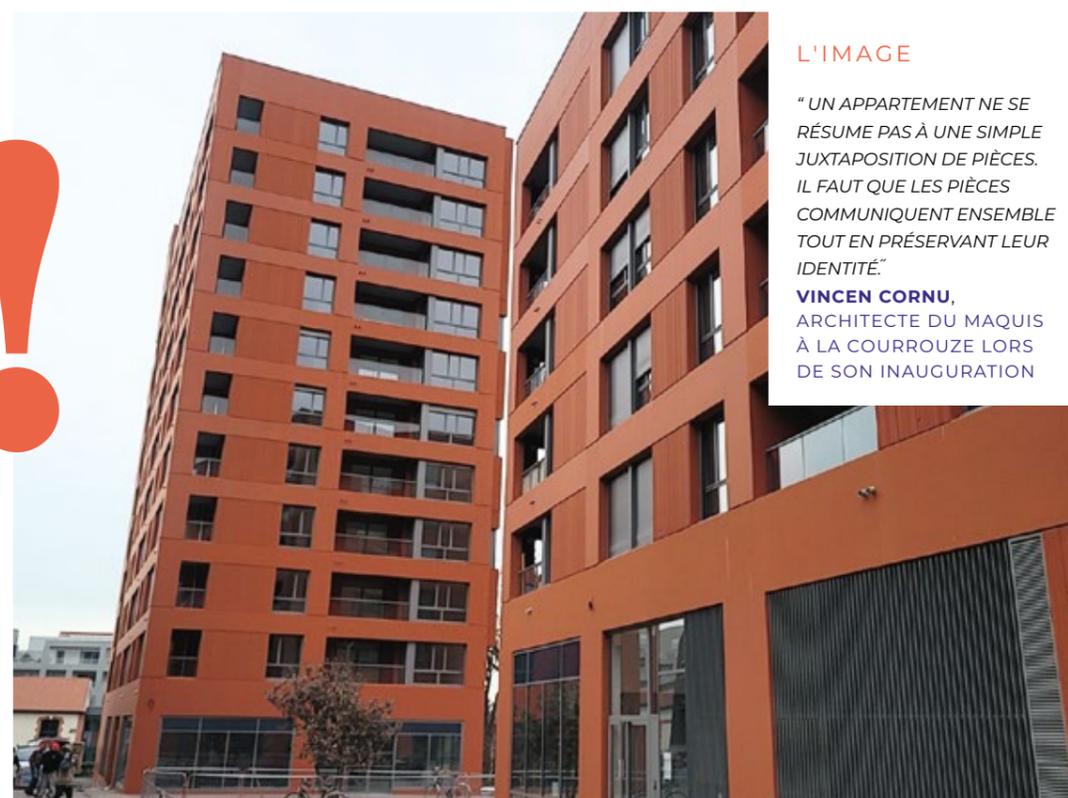
Après une dernière épreuve de "mise en situation", les stagiaires étaient émus d'obtenir le CAP après cinq mois de formation, essentiellement sous l'égide de salariés d'Archipel habitat. Une belle réussite rendue possible par l'investissement des formateurs de KURSUS FORMATION, du CREFO, d'Archipel habitat, et grâce aux financements de la Région Bretagne et de Pôle emploi.



L'IMAGE

" UN APPARTEMENT NE SE RÉSUME PAS À UNE SIMPLE JUXTAPOSITION DE PIÈCES. IL FAUT QUE LES PIÈCES COMMUNIQUENT ENSEMBLE TOUT EN PRÉSERVANT LEUR IDENTITÉ "

VINCEN CORNU,
ARCHITECTE DU MAQUIS
À LA COURROUZE LORS
DE SON INAUGURATION



À LA LOUPE

COMMENT ÉVOLUENT LES DEMANDES DE MUTATION ?



SUR 2 629 demandes de mutation en 2022, **321** concernaient des personnes de plus de 65 ans.



EN 2022, SUR 46 demandes de mutation prioritaire présentées, **38** concernaient des situations de sous-occupation et 8 de suroccupation.



EN 2022, SUR 1 374 attributions, **450** concernaient des livraisons neuves.

ENTRE 100 ET 150 situations par an sont étudiées chaque année en Caleol.



La mobilité dans le parc HLM est une des priorités d'Archipel habitat, à travers l'examen d'occupation des logements. Une mission renforcée depuis la mise en place de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) en 2021.

En 2022, 2 629 ménages logés chez nous restaient en attente de satisfaction de leur demande de mutation, dont 1 172 avec un délai de plus de 24 mois. Une situation difficile à régler, face à une augmentation des demandeurs qui coïncide avec une diminution des attributions de logements.

Pour tâcher de répondre au mieux à toutes ces demandes, une personne d'Archipel habitat se consacre spécifiquement à

regarder les dossiers locatifs et à contacter les locataires. Trois profils majoritaires ressortent chez les demandeurs : d'abord, un public vieillissant, en recherche de logements adaptés. Ensuite, de plus en plus de demandes font suite à des violences conjugales. S'ajoute à cela un nouveau profil de demandeurs de logement social, qui ne parviennent plus à se loger dans le privé. Pour récupérer des grands logements, nous concentrons essentiellement nos recherches sur les situations de sous-occupation.

NATHANAËLLE GILTAT
RESPONSABLE DES ATTRIBUTIONS À LA DIRECTION DE LA GESTION LOCATIVE ET SOCIALE CHEZ ARCHIPEL HABITAT

LA QUESTION

QUE RECOUVRE LA MENTION VIEILLISSEMENT DU LABEL QUALI'HLM ?

Dans le cadre du renouvellement de notre label Quali'Hlm en 2021, l'Union sociale pour l'habitat nous proposait de candidater à une mention spéciale, notamment sur l'accompagnement du vieillissement, que nous avons obtenue en mars 2023 », se réjouit Stéphanie Le Loir, directrice de la qualité et de l'innovation chez Archipel habitat. « L'intérêt de se référer à un tel label est d'avoir une approche plus globale. Le label nous engage à travailler sur notre patrimoine et aux côtés de nos locataires, mais aussi à renforcer les liens entre nos intervenants du secteur social et nos équipes techniques. Nous avons retenu quatre grandes orientations. D'abord, des interventions patrimoniales renforcées proactives : nous profitons de tous nos programmes de travaux pour adapter nos logements au vieillissement sur le long terme, en remplaçant les baignoires par des douches par exemple. Ensuite, nous défendons le principe d'un chez soi adapté, en prenant en compte les besoins individuels. C'est aussi la raison pour laquelle, dans un autre axe, nous travaillons en partenariat avec les professionnels du secteur médico-social. Enfin, nous développons une offre d'habitat spécifique : dans nos programmes neufs, nous incluons des logements « personnes âgées » avec des équipements adaptés, mais aussi des colocs seniors, par exemple.



CONTRIBUTEURS



SYLVAIN GRISOT
URBANISTE, FONDATEUR
DE L'AGENCE DIXIT.NET



DANYEL THIÉBAUD
ARCHITECTE ASSOCIÉ, DIRECTEUR
GÉNÉRAL DE L'ATELIER ITHAQUES

FAIRE LE PARI DE LA VILLE DE DEMAIN : COMMENT MENER UNE TRANSITION ENVIRONNEMENTALE SOCIALEMENT SOUTENABLE?

Le patrimoine du logement social français, dont une bonne partie date de l'époque de la reconstruction après-guerre, occupe une place importante dans nos espaces urbains. Face à l'urgence écologique et à la crise énergétique, sa réhabilitation devient un enjeu prioritaire. Mais cette transformation technique et architecturale ne peut se faire sans une prise en compte des problématiques sociales et de la parole des habitants. À Maurepas, ces différents aspects sont intégrés pour imaginer des bâtiments soutenable, autant sur le plan humain que du point de vue environnemental.

Le changement climatique et la crise énergétique nous obligent à repenser nos espaces urbains. Mais cette refonte implique une prise en compte des aspects sociaux. Comment conjuguer les deux ?

Sylvain Griset : « La transformation de nos espaces urbains doit être menée dans sa globalité : décarbonation, adaptation à un climat qui change, réponse à des besoins sociaux, croissance démographique, etc. Ces changements ne concernent pas uniquement les bâtiments neufs ! On représente souvent la ville du futur comme un mélange d'innovation technologique et de transformation de la façon de construire. Or, on a déjà construit au moins 80 % de la ville de 2050. La métamorphose de ce qui est déjà là devrait être prioritaire. Malheureusement, cette approche demeure du domaine de l'exceptionnel. »

Danyel Thiébaud : « Dans les années 90, les questions techniques du bâti dominaient largement les questions sociales. Aujourd'hui, la parole de l'habitant prend de plus en plus d'importance dans le processus de réhabilitation. Comment imaginer une transition environnementale qui ne serait pas soutenable socialement et inversement ? Les deux sont liés. Certains endroits où nous intervenons sont très abîmés, avec des bâtiments très déperditifs en énergie. Des familles y vivent dans des situations techniques douloureuses. Il y a donc une forme d'urgence à y intervenir pour assurer la paix sociale. »

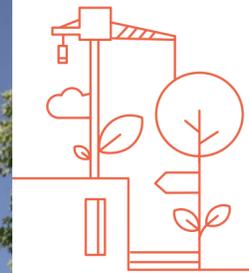
Comment accompagner ces réhabilitations qui peuvent être lourdes ?

S. G. : « Des milliers de logements sociaux doivent effectuer un vrai saut qualitatif. Il faut ramener l'ensemble des bâtiments existants à une étiquette A ou B, ce qui implique de repenser complètement la thermie du bâtiment ou ses sources d'énergie. Cela demande un investissement massif, du même niveau que celui d'un bâtiment neuf. Il ne s'agit pas seulement d'une problématique technique mais aussi d'enjeux de programmation. Quels sont les usages qu'on veut y déployer ? Comment ramener à la fois de la lumière et de la qualité de vie à tous les étages ? Et comment insérer ces enjeux dans la trame bâtie existante ? Donner une seconde vie à ces barres et tours, souvent regardées d'un mauvais œil, implique de les considérer comme faisant partie de notre patrimoine culturel, social et carbone. »

D. T. : « Pour donner une seconde vie à un bâtiment, on commence par faire un diagnostic de son niveau de performance, chiffré en kilowatts par an. Ensuite, on établit une série de scénarios, en faisant varier les curseurs : des isolants plus ou moins épais, des systèmes de production de chaleur plus ou moins puissants... Et on essaie de trouver le point d'équilibre où le bâtiment se retrouve très peu déperditif – en réduisant ses consommations énergétiques par deux - sans complètement transformer sa structure, car il ne faut pas oublier qu'on réalise ces opérations avec les habitants à l'intérieur... À Maurepas, nous menons des réhabilitations lourdes. Cette transformation se focalise d'abord sur la sécurité du bâtiment et sur la qualité de son enveloppe : nous avons fait le choix de les isoler par l'extérieur pour ne pas diminuer la surface des logements. Ensuite, nous connectons les immeubles à des



Perspective d'architecte des tours Brennilis et Kreisker (2 et 4 allée de Brno) à Maurepas.



systèmes de production de chaleur collectifs. On améliore ensuite les logements un par un, en vue d'apporter un peu de mixité au sein de la tour. Dans certains d'entre eux, on supprime une chambre pour agrandir le séjour. Nous avons aussi eu l'idée de découper les tours à la hauteur de la canopée des arbres pour créer de beaux duplex avec terrasses, très visibles à l'extérieur. Ainsi, on peut montrer que ce patrimoine, souvent décrié, conserve une capacité d'évolution. »

Comment impliquer les résidents dans cette transition ?

S. G. : « La mobilisation des habitants permet de rendre chaque projet plus intelligent et de meilleure qualité. Cette démocratie concrète permet de positionner les résidents en tant que citoyens actifs. Les architectes et ingénieurs apprennent alors à se mettre dans une posture d'écoute. Il y a un réel intérêt à ce que les concepteurs soient directement à la table des discussions. De plus en plus de professionnels savent le faire. Il faut juste banaliser cette pratique. »

Plus d'infos sur le sujet dans le livre de Sylvain Griset (sortie en janvier 2024) aux éditions Apogée « Redirections urbaines. Sur les chantiers de l'adaptation de nos territoires. »

LA TOUR GUÉRANDE, SYMBOLE D'UN MAUREPAS NOUVEAU

Historiquement, la tour Guérande appartient, avec neuf autres semblables, à un vaste ensemble dans le quartier de Maurepas, conçu à la fin des années 50 par les architectes J.-G. Carré, J.M. Legrand et J. Rabinel, grandes figures de la métamorphose après-guerre de la ville de Rennes. La construction de ces tours, repères visuels dans la skyline du nord de Rennes, s'est déroulée entre 1959 et 1962. Mais le nouveau visage de Maurepas se dévoile peu à peu... Parmi les dix tours emblématiques du quartier, la tour Guérande est devenue, le 24 mai dernier, la seconde à pouvoir accueillir de nouveau ses locataires qui avaient été relogés le temps des travaux. Mais ce n'est pas tout : pour la première fois, elle accueille aussi des accédants à la propriété !

Une nouvelle dynamique économique et culturelle

Une nouveauté qui illustre la transformation profonde du Gros-Chêne, en encourageant la mixité sociale et une nouvelle dynamique économique et culturelle, le tout dans un environnement plus attractif. Ce processus de rénovation de grande ampleur de Maurepas Gros-Chêne a été engagé par Archipel habitat en 2018. Au total, dans le quartier, 1 220 logements vont être réhabilités, 1 034 logements vont rester en locatif social, 108 vont devenir du locatif intermédiaire et 100 de l'accession aidée. Des logements sont regroupés, d'autres sont restructurés, le tout permettant d'offrir une diversité d'appartements allant du T1 au T6. Les usages sont repensés, la performance thermique et le confort acoustique sont résolument améliorés.

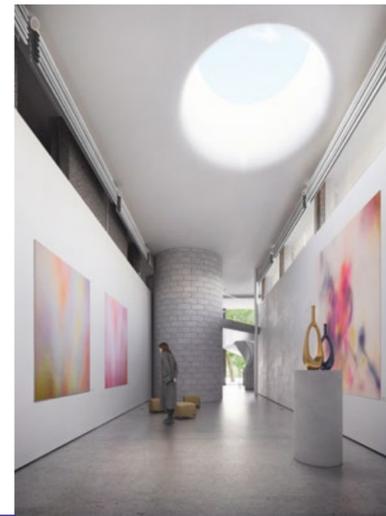
Décloisonnement et espaces partagés

La tour Guérande, située au 7 bd Emmanuel Mounier, se veut le symbole de ce renouveau : tout en conservant le bâti, un profond reconditionnement de la composition des logements et des lignes architecturales a été opéré, avec un décloisonnement intérieur des logements et des regroupements horizontaux ou verticaux de ces derniers. Un travail considérable porté par les architectes de l'Atelier Robain Guieysse et de BMC2, ainsi que par le bureau d'études I2C Ingénierie. De 90 logements

locatifs au départ, la tour requalifiée propose désormais 62 logements locatifs, 21 logements en accession sociale (en BRS) et trois espaces communs pour les habitants : une buanderie au rez-de-chaussée, un espace partagé au huitième étage et une maison des habitants sur la toiture terrasse au seizième étage, avec une terrasse accessible. Clés en mains, les habitants peuvent désormais inventer leur avenir !

Symbole du renouveau économique du Gros-Chêne, la tour Guérande accueille un Centre d'affaires de quartier (CAQ), sur une superficie de 240 m², répartie entre un accueil, une salle de réunion, sept bureaux et une grande salle de bureaux partagés. Un choix qui s'inscrit dans une volonté de renforcer l'offre d'accompagnement métropolitaine en faveur des entrepreneurs issus des quartiers prioritaires et des demandeurs d'emploi. Le dispositif, destiné aux créateurs d'activité et géré par Citédia, permet l'accès à des locaux professionnels à loyers modérés pour une durée de trois ans maximum, afin de tester la viabilité de l'activité.

De 90 logements locatifs au départ, la tour requalifiée propose désormais 62 logements locatifs, 21 logements en accession sociale, trois espaces communs et un centre d'affaires de quartier.



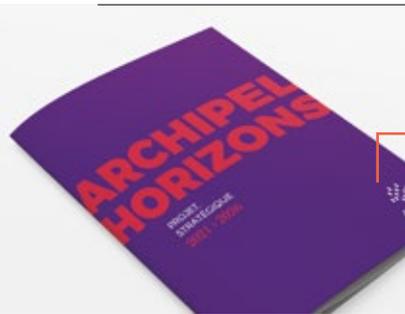
FOCUS

De grandes transformations impliquent l'émergence de nouveaux espaces. C'est la raison pour laquelle un nouveau pôle d'équipements, de plus de 1 100 m², est en cours d'aménagement dans les locaux existants au pied de la Banane, côté allée Georges de la Tour. En premier lieu, pour apporter davantage de culture dans le quartier, un nouvel espace du Musée des Beaux-Arts d'environ 370 m² sera implanté face à la station de métro Gros-Chêne. Des œuvres d'art anciennes et contemporaines, pour la plupart issues des collections du musée du quai Émile Zola, y seront accueillies. Encore mieux, deux expositions temporaires y seront visibles chaque année, dont une qui sera réalisée par des habitants volontaires. Leur accès sera gratuit pour toutes et tous, de même que les activités qui y seront proposées.

Dans le prolongement du musée, trois nouveaux espaces, sur 740 m², mettront l'enfance et la jeunesse à l'honneur : on y retrouvera d'abord une ludothèque, repositionnée dans ces lieux suite à son déménagement de la tour Croix. Mais aussi un espace d'accueil pour jeunes enfants (EAE), à destination des enfants de 1 à 3 ans, et un accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) pour les enfants de 3 à 5 ans. Ces deux équipements seront animés par les équipes du centre social de Maurepas, actuellement en charge de l'animation de la halte-garderie.

La reconversion de ces espaces est en cours. Le chantier du Musée prendra fin au deuxième trimestre 2024, et celui des autres équipements courant 2025.

“ DONNER UNE SECONDE VIE À CES BARRES ET TOURS IMPLIQUE DE LES CONSIDÉRER COMME FAISANT PARTIE DE NOTRE PATRIMOINE CULTUREL, SOCIAL ET CARBONE. ”



AXE 1 : METTRE EN OEUVRE LE DROIT AU LOGEMENT ET LA MIXITÉ SOCIALE

La lutte contre la vacance, une priorité pour Archipel habitat

Alors que les demandes de logements sociaux ne cessent d'augmenter dans la métropole rennaise, Archipel habitat met tout en oeuvre pour raccourcir les délais d'attribution et de remise en location de ses logements. Différentes directions opérationnelles de l'office, sous l'égide de la Direction de la gestion locative et sociale, mènent un travail exigeant et collectif afin de mettre à disposition plus rapidement et dans les meilleures conditions possibles les logements à la relocation ou suite à des livraisons neuves.

À noter par exemple que, dans les sept premiers mois de l'année 2023, 910 logements ont été attribués. Ce nombre était de 776 sur la même période en 2022.

ELLE EN PARLE

KARINE GUILLAUDEUX, DIRECTRICE GÉNÉRALE
ADJOINTE D'ARCHIPEL HABITAT ET DIRECTRICE
DE LA GESTION LOCATIVE ET SOCIALE



« La lutte contre la vacance est une priorité chez Archipel habitat, singulièrement, dans un contexte de forte croissance du nombre de demandeurs de logements sociaux sur la métropole rennaise. Il y a actuellement environ 28 500 demandeurs en attente d'un logement sur la métropole. Ce chiffre est inédit. Aussi, dans un tel contexte, un logement vacant (au-delà d'un délai raisonnable lié au préavis, ou encore aux travaux de remise en état) n'est évidemment pas acceptable. Par ailleurs, il importe de rappeler que les loyers constituent la majeure partie des ressources d'un bailleur social OPH. Il s'avère donc nécessaire pour nous de relouer ces logements au plus vite pour réinvestir dans du logement neuf, assurer des travaux de réhabilitations ou pour maintenir un niveau de services de qualité.

Nous mobilisons plusieurs leviers permettant de relouer au plus vite nos logements. En ce qui concerne les livraisons neuves de logements tout d'abord, nous avons renforcé nos liens et interventions en inter-services mais aussi auprès des communes et différents réservataires (voir encadré). Nous portons également nos efforts sur la relocation et mettons en œuvre de nombreuses actions pour atteindre nos objectifs : il s'agit par exemple de la spécialisation de certaines chargées de location pour gagner en expertise et ainsi réduire au maximum les délais entre libération, proposition et finalement, attribution du logement. Il s'agit encore

d'une attention particulière des techniciens d'agence qui procèdent aux états des lieux, décident des travaux à effectuer et pilotent les entreprises afin de réduire au maximum les délais de relocation. Ceci dans un contexte de réduction des délais de préavis à 1 mois désormais, depuis le passage en zone tendue sur le secteur de Rennes Métropole. Nous menons également des démarches de commercialisation active, un peu différentes, dans le cadre de notre projet de renouvellement urbain sur Maurepas notamment. Des équipes dédiées ont pour mission de présenter le projet pour le quartier, nos logements actuels et/ou réhabilités et donner envie aux demandeurs de venir y vivre. Enfin lorsque, malgré toutes nos démarches et actions, certains logements demeurent vacants, nous faisons en sorte d'en comprendre les causes. Nous travaillons à l'analyse de certains refus avec la Direction qualité et innovation, via notamment une enquête marketing, dont nous pourrions tirer des enseignements. »



Programme "Le Persan" qui vient de recevoir le Prix AMO 2023 de la mise en œuvre la plus audacieuse.



LOGEMENTS NEUFS

Archipel habitat a retravaillé sa politique de mise en location des programmes neufs en créant de nouvelles instances et en assurant des revues de projets régulières, afin que les équipes en charge de commercialiser ces logements aient les informations suffisamment en amont.

"Cinq mois avant sa livraison, le logement doit être intégré dans notre patrimoine du point de vue administratif, explique Nathanaëlle Giltat, responsable des attributions chez Archipel habitat. Nous agissons aussi au niveau de la commercialisation, pour que les locataires puissent entrer dans le logement neuf dès sa livraison. Des efforts ont également été consentis sur la valorisation des produits, à travers des photos de qualité et la mise en place de logements témoins meublés, afin que les locataires potentiels puissent s'y projeter. Enfin un travail important est mené en lien avec les réservataires, car une livraison de plusieurs dizaines de logements sur une commune, notamment de taille moyenne, s'anticipe et s'accompagne. Il s'agit là d'un véritable travail partenarial."