Rennes, le 31 janvier 2024

Archipel Habitat
OPH DE RENNES METROPOLE

Sablonnière & Flânerie

DOSSIER DE PRESSE

AFJA ©Luc Boegly

SOMMAIRE

Introduction au projet – page 3
Un projet architectural assuré – pages 4-5
Une performance environnementale jamais atteinte – page 6
Un programme d'habitat inclusif innovant – page 7

AFJA ©Luc Boegly

Équipe maîtrise d'œuvre

ARCHITECTES :
AFJA / Anne-Françoise JUMEAU
ARCHITECTES / PERIPHERIQUES
agence@afja-architecture.com

Chef de projet : Stéphane RAZA
Équipe : Maud ARMAGNAC,
Elisabeth ANKOU,
Sophie PAOLOZZI, Elodie LAURENT

BET TCE : SIBAT
ACOUSTIQUE : PEUTZ & ASSOCIES
PAYSAGISTE : LA PLAGE

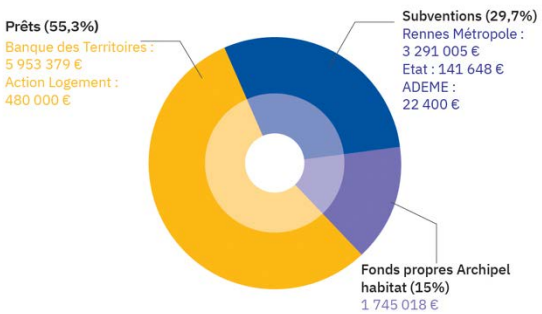
« Faire de ces anciens terrains militaires cédés par l'État des lieux de vie exemplaires, telle était ici l'ambition de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole. L'inscription de Sablonnière et Flânerie dans une démarche environnementale inédite, tout en permettant la mixité sociale grâce au dispositif de loyer unique, c'est une fierté pour l'ensemble des partenaires » Marc Hervé, Adjoint à l'urbanisme à la Mairie de Rennes.

« Avec Sablonnière et Flânerie, Archipel habitat livre un programme exemplaire sur la ZAC de Guînes à Rennes. Performance environnementale jamais atteinte, architecture assurée et usages adaptés à des publics sensibles, le projet imaginé par Anne-Françoise JUMEAU ARCHITECTES traduit l'exigence d'Archipel habitat. Celle de l'audace et de l'innovation au bénéfice de logements de qualité pour tous » Antoine Rousseau, Directeur général Archipel habitat.

A Rennes, la ZAC de Guînes, ancien terrain militaire, comptera bientôt 461 logements au total. Archipel habitat y a réalisé **72 logements locatifs sociaux**, « Sablonnière » et 20 logements en accession sociale, « Flânerie », ensemble conçu par le cabinet Jumeau Architectes. Sablonnière est le premier bâtiment d'Archipel habitat à atteindre le niveau E3C2 du référentiel énergie positive et construction bas carbone. Il intègre ainsi une **forte proportion de matériaux biosourcés** et bénéficie d'un système de production d'eau chaude sanitaire innovant grâce à la **récupération de la chaleur des eaux grises**.

Outre sa performance environnementale, il s'agit aussi d'un **programme d'habitat inclusif innovant** qui propose 12 logements (8 Archipel habitat et 4 Espacil Habitat) **pour des personnes souffrant d'épilepsie ou en situation de handicap moteur**, complété d'un appartement ressources qui accueille les professionnels qui interviennent auprès des résidents.

Plan de **financement**



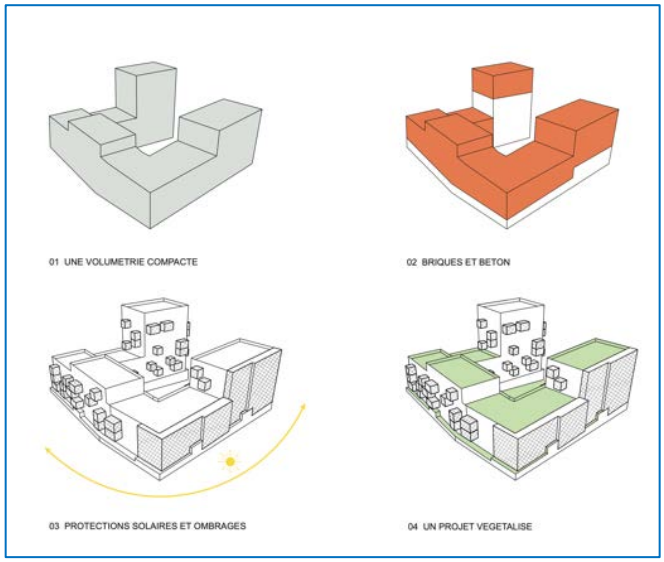
Le nom « Sablonnière » a été donné au programme, en accord avec l'architecte et la mairie, il rappelle l'ancien nom de la rue d'Inkermann.

Prix de revient des logements locatifs
11 633 450 €

Un projet architectural assuré

Le site de la ZAC Guînes est situé à l'ouest du centre-ville de Rennes. Au sein de cette opération d'aménagement – menée par Territoires - secteur de Guînes, l'îlot C1 occupe une position particulière. Situé en bordure de secteur, il a la charge d'assurer une transition douce, progressive, entre l'horizontalité fragmentée du **tissu résidentiel pavillonnaire existant** et la verticalité des futures constructions du boulevard Saint-Conwoïon.
En outre, son aménagement doit composer avec la **proximité des voies ferrées** et les nuisances qu'elles génèrent. Enfin la topographie du terrain appelle un traitement particulier des pieds de façade. Ces données contextuelles, combinées à des **ambitions environnementales fortes**, ont guidé la conception du projet dans sa volumétrie, son traitement architectural et sa dimension technique.

La configuration en « U » de l'ensemble bâti préserve **un cœur d'îlot végétal**, avec une continuité des alignements sur rues et **une variété de gabarits** qui va crescendo d'Ouest en Est. Ainsi, les volumétries et les gabarits des différents bâtiments répondent à la morphologie urbaine du contexte environnant. Sur la rue Inkermann, le gabarit de la façade s'étage du R+2 au R+4 pour répondre à l'échelle du bâti de la zone résidentielle en vis-à-vis. Au Nord-Est, la « tour » en R+8 qui regroupe les logements en accession annonce les tours en R+15 plus à l'Est.



Schémas par AFJA

Le parti architectural a consisté à réunir les espaces chauffés dans un ensemble de volumes continus et compacts, avec **une volonté de simplicité géométrique qui compte pour beaucoup dans la sobriété énergétique attendue du projet.**

Les volumes, traités en enduit blanc, sont posés sur un socle ajouré en bois qui correspond à la partie émergente du parking. Les façades sont animées par des éléments architectoniques rapportés : des encadrements en métal ou en bois qui soulignent la trame des ouvertures et mettent en relief les halls d'accès, de grands balcons enveloppants en encorbellement et des balcons filants aux façades ouvragées. Ces éléments sont combinés de manières différentes en fonction des rues pour donner à chaque façade une identité propre qui fait écho à son environnement immédiat.

AFJA ©Luc Boegly

L'**intégration poussée du végétal** dans l'opération joue un rôle important en termes d'agrément, de confort thermique et de gestion des eaux pluviales. Le cœur d'îlot fortement végétalisé constitue un paysage à part entière, un lieu de vie à regarder et à pratiquer mais surtout un lieu habité écologiquement riche et symbiotique des bâtiments qui le bordent.
Les aménagements paysagers en cœur d'îlot se caractérisent par la présence d'une succession de bassins de récupération des eaux de pluie, propices au développement d'une végétation hélophyte locale. Du mobilier et des ouvrages de franchissement en bois contribuent à constituer un paysage original, dont on profite depuis les plateformes aménagées au sol et qui reprennent le vocabulaire des balcons accrochés aux façades. Les toitures des bâtiments les plus bas reçoivent une végétalisation intensive, permettant le développement d'arbres de petite taille et l'aménagement d'un jardin partagé.

Plans par AFJA

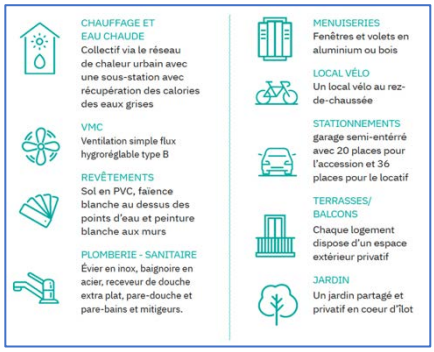
AFJA ©Luc Boegly

Une performance environnementale jamais atteinte

Archipel habitat, depuis déjà de nombreuses années, se soucie de l'empreinte environnementale des logements qu'il construit sur le territoire. Avec Sablonnière et Flânerie, l'office public de l'habitat de Rennes Métropole va encore un peu plus loin dans la démarche. Le programme prend en effet une large avance sur son temps en matière de performance environnementale et le justifie par l'obtention d'un label encore jamais décroché sur son parc.

Les deux bâtiments de l'opération bénéficient d'une certification NF HABITAT HQE niveau très bon. Ils sont ainsi conformes à la RT 2012 et en dépassent les exigences fixées. **Le label Energie – Carbone (E+C-)** que respecte cette opération constituait la phase expérimentale de la RE2020. **Le niveau E3C2 atteint est équivalent à ce que cette nouvelle réglementation imposera comme seuil carbone à partir de 2025 pour la construction et 2028 pour l'énergie**. En ce sens l'opération est une **opération pilote, qui préfigure ce que seront demain les opérations de logements collectifs.**

Ce niveau E3C2 du référentiel énergie positive et construction bas carbone a été atteint grâce à plusieurs innovations techniques. D'abord, il s'agit d'un bâtiment intégrant **une forte proportion de matériaux biosourcés pour réduire son impact carbone et favoriser son intégration paysagère**. Le programme comprend de grands balcons en plus d'un jardin en cœur d'îlot. Tous ces espaces extérieurs ainsi que les menuiseries extérieures sont en bois.



Sablonnière et Flânerie bénéficient également d'**un système de production d'eau chaude sanitaire innovant grâce à la récupération de la chaleur sur les eaux grises, en complément du raccordement au réseau de chaleur urbain.** Ce système consiste à récupérer la chaleur contenue dans les eaux de lavabo ou de douche pour la réinjecter dans le ballon de préchauffage de l'eau chaude sanitaire, afin de réduire les besoins en chaleur et donc de limiter les charges d'énergie pour les occupants.

AFJA ©Margaret Dearing

Un programme d'habitat inclusif innovant

L'origine de ce programme remonte à 2018, et fait suite à un appel à projets diffusé par le Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine pour **le développement d'une offre d'habitat inclusif destiné aux personnes adultes en situation de handicap.**

A cette époque, les associations **EPI Bretagne – Epilepsie Progression Intégration - et APF Fh-Association des Paralysés de France** – ont toutes deux sollicité Archipel habitat et Espacil Habitat pour proposer une nouvelle offre de 12 logements adaptés et accessibles aux personnes en situation de handicap (regroupant deux publics différents avec des besoins différents).

Archipel habitat et Espacil Habitat ont dès lors répondu de façon conjointe pour accompagner ces associations dans ce projet, travaillant ensemble pour identifier un programme répondant aux besoins du dispositif. C'est ainsi que le programme « Sablonnière » a été retenu par l'ensemble des partenaires.

Une des particularités de ce projet est **son « appartement ressources »**. Il est au cœur de cette initiative. En effet, il a été convenu de mettre à disposition, selon un bail spécifique, un appartement dit ressources, **loué par APF Fh et qui sert aux professionnels pour se retrouver et accueillir les résidents, mais aussi des temps de convivialité, pour organiser des repas ou activités partagées.**

La mise en place de ce projet d'habitat inclusif a été possible grâce à la mobilisation commune des bailleurs et des associations. Au final, **8 logements du côté d'Archipel habitat et 4 pour Espacil Habitat ont pu être adaptés aux publics cibles. Six d'entre eux sont adaptés pour les personnes atteintes d'épilepsies accompagnées par EPI Bretagne et 2 logements accueillent des personnes en situation de handicap moteur accompagnées par APF Fh.**

L'objectif principal est ici résolument de favoriser l'autonomie et l'inclusion de ces habitants en situation de handicap ou atteints d'épilepsie. Leur intégration dans des logements de cette qualité et dans l'environnement agréable qu'est la ZAC de Guînes y sera pour beaucoup.

AFJA ©Luc Boegly

A propos d'Archipel habitat

Archipel habitat est l'Office public de l'habitat de Rennes Métropole. Il accompagne la collectivité dans la mise en place de son Programme local de l'habitat (PLH). Son patrimoine est réparti sur 45 communes, soit près de 17 000 logements. Rennes Métropole, délégataire des aides à la pierre de l'État, apporte son concours financier et une aide technique aux communes pour la réalisation des nouvelles opérations. Archipel habitat, au-delà de la production et de la réhabilitation de son parc, favorise l'accueil de toutes les populations y compris les plus fragiles en développant les dispositifs nécessaires à une véritable mise en œuvre du droit au logement sur l'ensemble du territoire.

En 2019, Archipel habitat a fêté ses 100 ans d'existence. L'occasion de manifester toujours plus fort son engagement pour la satisfaction du service rendu aux locataires. C'est en ce sens que les équipes d'Archipel habitat sont chaque jour animées par l'ambition de faire vivre le modèle rennais du logement social. L'exemplarité du territoire encourage à faire sans cesse preuve d'innovation pour que les conditions de vie du plus grand nombre soient les meilleures.

Pour en savoir plus sur Archipel habitat : www.archipel-habitat.fr - @archipelhabitat sur LinkedIn

DONNER DU SENS AU MOT LOGER

Visuels - à créditer - disponibles sur demande en HD

Contact Presse Archipel habitat :
Marie Fillâtre - m.fillatre@agence-release.com - Mob : 06 42 02 24 13 - Tel : 02 99 65 05 47