

ARCHIPEL'

# AGORA

{ MARS  
2025  
#34 }

LA LETTRE DES ÉLUS ET DES PARTENAIRES

## HANDICAP ET VIEILLISSEMENT

COMMENT ADAPTER LES LOGEMENTS  
AUX BESOINS DES PERSONNES ÂGÉES  
ET DES PERSONNES EN  
SITUATION DE HANDICAP ?





L'IMAGE

Symbole de l'objectif de mixité et de cohésion sociale du projet de renouvellement urbain Maurepas/Gros-Chêne, le Musée des beaux-arts de Maurepas, conçu par le studio d'architecture Titan, a ouvert ses portes au pied de l'immeuble « La Banane ».

ELLE EN PARLE

DELPHINE GALLOY DIRECTRICE DU MUSÉE DES BEAUX-ARTS



Inauguré le 1er février 2025, au pied d'un immeuble de logement social, le Musée des beaux-arts-Maurepas est une initiative culturelle inédite, se réjouit Delphine Galloy, directrice du Musée des beaux-arts. Cela conforte le rôle essentiel que peuvent jouer les équipements culturels dans le renouvellement urbain du quartier.

L'établissement se distingue également par son approche architecturale et muséographique. L'agence d'architecture Titan a choisi de s'appuyer sur l'existant pour concevoir un espace intégrant trois équipements : une ludothèque, un espace d'accueil pour les enfants et le musée, composé de plusieurs salles d'exposition. Au rez-de-chaussée, l'une d'elles bénéficie d'un éclairage naturel en puits de lumière. Deux expositions sont programmées par an dont une conçue par un(e) artiste et des habitants du quartier. La première exposition d'Isabelle Arthuis est visible jusqu'au 21 septembre 2025.

SANS TRANSITION

LABEL QUAL'HLM : LA MENTION SPÉCIALE "ACCOMPAGNEMENT DU VIEILLISSEMENT" - EST RECONDUITE JUSQU'EN MARS 2026



Engagé dans cette démarche depuis 2018 et après avoir obtenu cette mention spéciale en 2023, Archipel habitat a vu cette reconnaissance confirmée à l'automne 2024 par le comité de labellisation. Celui-ci a salué "le bon avancement de la mise en œuvre des actions et l'intérêt appréciable des objectifs poursuivis, tant sur le volet social que sur l'offre diversifiée". Le comité met également en avant une "démarche d'accompagnement du vieillissement bien structurée, avec des orientations pertinentes et qualitatives en faveur du maintien à domicile".



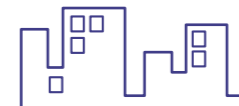
C'EST NOUVEAU UN BON COUP DE JEUNE POUR LE FOYER RENNAIS !

Le plus ancien ensemble de logements sociaux de la ville, dessiné par Emmanuel Le Ray et construit en 1931 par l'Office public d'habitations à bon marché - l'ancêtre d'Archipel habitat - a bénéficié d'une réhabilitation d'ampleur après cinq années de travaux et un investissement de 12 millions d'euros.

Les dix bâtiments, comprenant 152 logements sociaux et dix cellules commerciales, conservent leur charme existant tout en devenant plus vertueux. Les architectes Claire Gallais et Xavier Fouquet, accompagnés des bureaux d'études OB Ingénierie et CMB, ont notamment opéré un réaménagement des logements et une amélioration des performances énergétiques, environnementales et acoustiques. Ils ont également créé une salle commune et une loge pour l'agent de proximité.

À LA LOUPE

LE PATRIMOINE, CLÉ DE LA DÉCARBONATION CHEZ ARCHIPEL HABITAT



EN 2023, Archipel habitat a émis 30 643 TONNES DE CO2.

97% de ces émissions sont liées au périmètre du patrimoine, tandis que seulement 3% concernent l'administration

EN FRANCE, le secteur du bâtiment représente

19% des émissions de gaz à effet de serre.

Parmi les types d'énergies utilisées,

LE GAZ EST RESPONSABLE DE 64% DES ÉMISSIONS,

devant le réseau de chaleur (23%) et l'électricité (13%).



LA QUESTION

COMMENT CAPITALISER SUR L'EXPÉRIMENTATION À MAUREPAS ?



DOCTORANTE À L'ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE BRETAGNE, LOUISE VANNES MÈNE UNE THÈSE SUR LE PATRIMOINE D'ARCHIPEL HABITAT, EN S'INTÉRESSANT PARTICULIÈREMENT AUX RÉHABILITATIONS MENÉES DANS LE QUARTIER DE MAUREPAS.

Archipel habitat possède, dans le quartier de Maurepas, dix tours identiques et un bâtiment en longueur, La Banane, tous construits au début des années 1960. Les projets de réhabilitation, ambitieux et réalisés en concertation avec les locataires, concernent plus de 1 200 logements. Une première paire de tours, situées au 5 et 7 bd Mounier, a été livrée en 2022 et 2023. Le travail de diagnostic réalisé à cette occasion a permis de définir un socle programmatique établissant les attendus d'Archipel habitat pour les projets suivants.

En premier lieu, ces rénovations visent à améliorer le confort des logements grâce à la recomposition des cuisines et salles de bain, une meilleure isolation thermique et acoustique, et la création de celliers individuels. D'autre part, les projets prévoient le remplacement des anciennes fenêtres afin d'optimiser la luminosité des logements. Les parties communes seront également embellies grâce à une reconfiguration des halls et des circulations dans les étages, permettant notamment un éclairage naturel. L'attractivité des bâtiments sera renforcée par le traitement des façades. Enfin, le bailleur poursuivra la diversification de son offre locative, qui a déjà favorisé une plus grande mixité dans l'occupation des tours après réhabilitation. Actuellement, Archipel habitat a lancé les travaux sur les six tours de l'allée de Brno, à raison d'une paire de tours par an, à travers trois projets menés conjointement par des maîtrises d'œuvre différentes, en conservant l'esprit de partage des idées qui fait la force de ces réhabilitations.

Ce renouveau de Maurepas constitue un terrain d'expérimentation, puisque l'analyse des transformations réalisées dans le cadre de ce travail de recherche vise aussi à préciser les attendus de futures opérations de réhabilitations sur d'autres bâtiments, dans d'autres quartiers de la ville.



INNOVATION

ARCHIPEL HABITAT INAUGURE LE PROGRAMME MIKADO À VIASILVA

La coopérative immobilière Keredes et Archipel habitat ont inauguré, le 12 décembre 2024, deux programmes de logement alliant exigences environnementales et mixité sociale : Aldéa et Mikado. Situées au cœur du nouveau quartier ViaSilva à Cesson-Sévigné, ces résidences bénéficient d'un accès privilégié aux commerces, aux écoles, à l'hôpital, aux espaces verts et aux transports en commun. Le programme Mikado, construit par Archipel habitat, regroupe 11 logements locatifs, du T2 au T5, chacun disposant d'un espace extérieur exposé au sud. Ces logements ont été bâtis avec des matériaux biosourcés, notamment la laine et le chanvre, garantissant ainsi un climat intérieur confortable et homogène.

En 2023, la majorité des émissions de gaz à effet de serre d'Archipel habitat (29 676 tonnes) provenaient du patrimoine immobilier (3 % liés à l'énergie des bâtiments, 37 % à la construction). À l'inverse, les émissions liées au fonctionnement de l'entreprise ne représentaient que 3% des émissions du bailleur social (967 tonnes).

Face à ce constat, Archipel habitat entend accélérer la décarbonation de son parc d'ici 2050 en s'appuyant sur plusieurs leviers. Il s'agit de limiter l'artificialisation des sols et la consommation foncière de la construction neuve, favoriser

des modes constructifs économes, intégrer davantage de matériaux biosourcés et réduire la part du gaz de 15 % d'ici 2030, en développant les énergies renouvelables.

Le bailleur poursuit aussi la réduction des consommations énergétiques, avec l'éradication des passoires thermiques, la conception de logements évolutifs et la végétalisation du patrimoine. Ces actions, identifiées comme efficaces pour inverser la courbe carbone, inscrivent Archipel Habitat dans une trajectoire plus vertueuse.





CONTRIBUTEURS



**HELÈNE JOINET,**  
URBANISTE À L'INSTITUT  
PARIS RÉGION, SPÉCIALISTE  
SUR LES QUESTIONS  
D'HABITAT, DE POLITIQUE  
DE LA VILLE ET DE FONCIER



**CAROLINE LABORDE**  
SOCIO-ÉPIDÉMIOLGISTE  
À L'INSTITUT  
PARIS RÉGION ET  
À L'OBSERVATOIRE  
RÉGIONAL DE SANTÉ  
D'ÎLE-DE-FRANCE,  
SPÉCIALISÉE DANS  
LE VIEILLISSEMENT.



**YANN JONDOT,**  
AMBASSADEUR NATIONAL  
POUR L'ACCESSIBILITÉ

**CO-DIRECTRICE, AVEC  
HELÈNE JOINET, DE  
L'OUVRAGE « VIEILLIR ET  
ALORS ? » (PUF, 2024).**

# ADAPTER LE LOGEMENT AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION, UN DÉFI DE TAILLE

**Alors que la population française est vieillissante, le nombre de personnes en situation de dépendance augmente chaque année. À ce titre, les pouvoirs publics les acteurs du logement et les associations réfléchissent à la manière de rendre le logement accessible et inclusif pour les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap, dans les murs comme en-dehors.**

## Quels sont les enjeux à venir du vieillissement en France ?

**Caroline Laborde :** La France vieillit, comme la plupart des pays, mais à un rythme moins rapide que l'Espagne, l'Italie ou le Japon. En 2021, on comptait 18 millions de personnes âgées de 60 ans ou plus. La plus forte augmentation concernera les personnes très âgées (plus de 75 ans) à partir de 2030. Or, avec l'âge, la santé se détériore et le risque de dépendance augmente.

**Hélène Joinet :** Les personnes âgées souhaitent rester à domicile le plus longtemps possible et entrent en EHPAD de plus en plus tard. Cela renforce le rôle crucial des aidants, qu'ils soient familiaux ou professionnels. Il devient essentiel de renforcer l'attractivité des métiers de l'aide à domicile, un secteur en forte tension. Par ailleurs, les dynamiques de vieillissement, inégales selon les territoires, doivent être affinées localement. Notre livre montre que les quartiers populaires connaîtront un vieillissement accéléré, associé à de fortes inégalités sociales, et donc une perte d'autonomie qui pourrait être beaucoup plus accentuée qu'ailleurs. Cette conjoncture aura un fort impact sur les dépenses publiques.

## Qu'impliquent les besoins liés au handicap et au vieillissement sur l'adaptation des logements ?

**C.L. :** Pour une personne en perte d'autonomie, cela peut induire des aménagements conséquents, comme le remplacement des baignoires par des douches ou d'autres plus mineurs, tels que l'installation de lits médicalisés.

Le logement peut également être aménagé pour retarder le déclin fonctionnel. Des réflexions sont ainsi engagées pour éviter les chutes, enlevant les tapis et en installant des lumières automatiques dans les couloirs. Le logement doit néanmoins rester stimulant et sollicitant, car l'activité physique demeure le premier gage de longévité.

**Yann Jondot :** Pour nous, personnes en situation de handicap, trouver un logement est un gage de vie sociale. Or, cela s'avère très difficile. La mise en place du Droit au logement opposable, en février 2022, nous donne la priorité. Mais nous sommes confrontés à plusieurs problèmes : seulement 3 % des logements sociaux sont aujourd'hui accessibles aux personnes en situation de handicap, et certains projets ne se réalisent pas, car ils sont très difficiles à mettre en œuvre, à la fois techniquement et financièrement.

## Au-delà du logement, comment l'adaptation à la perte d'autonomie doit-elle intégrer son environnement ?

**C.L. :** L'aménagement de l'environnement extérieur s'avère essentiel à la santé et à l'autonomie des personnes âgées. Cela implique un accès aux transports, aux services de santé, aux commerces, aux équipements sportifs et culturels, mais aussi la présence d'espaces verts, de bancs, de trottoirs élargis et de passages piétons sécurisés, qui favorisent les déplacements et la sociabilité.

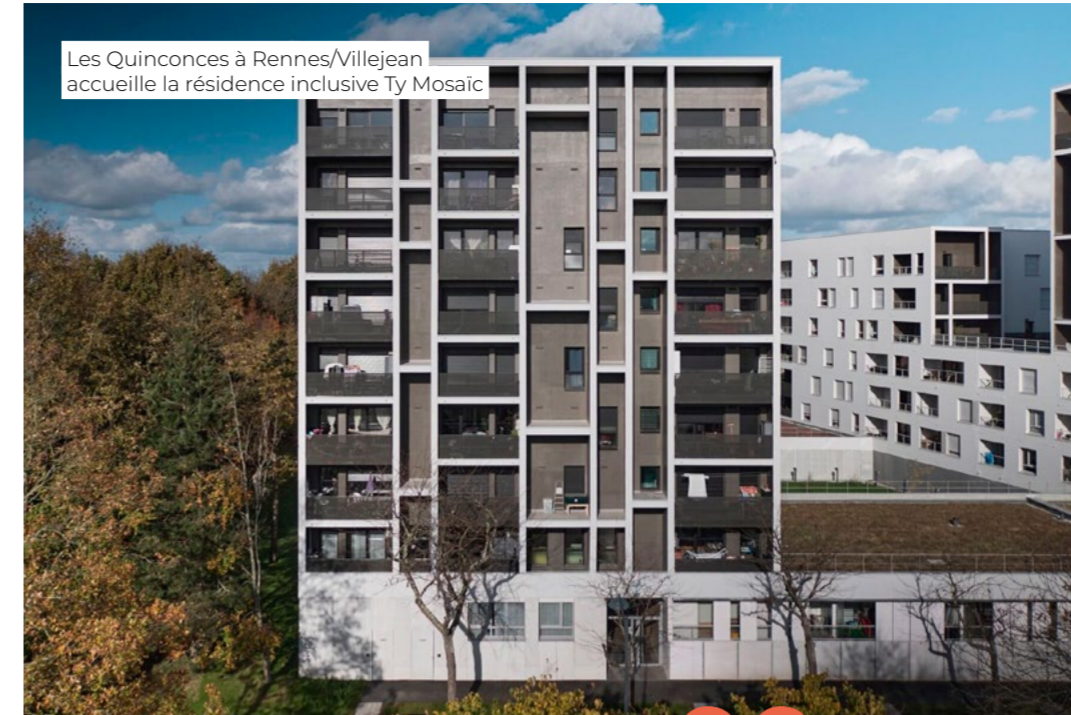
**H.J. :** Selon ces critères, certaines collectivités s'efforcent d'identifier les secteurs urbains les plus propices au bien vieillir. Ainsi, la Métropole de Lyon a mis au point un outil cartographique pour réfléchir à l'implantation de résidences pour les personnes âgées.

## Comment concilier les besoins correspondant à différentes pertes d'autonomie ?

**C.L. :** Ce sont les fonctions motrices qui sont les plus fréquemment atteintes chez les personnes âgées (32% d'entre elles), devant les fonctions sensorielles (20%) et les troubles cognitifs (10%). Souvent, la perte d'autonomie commence par le déclin des fonctions motrices, avant que d'autres problèmes ne viennent se cumuler avec l'âge.

**H.J. :** La diversité des réponses apportées par les bailleurs sociaux est intéressante, car elles prennent en compte l'aménagement des logements, l'environnement proche, les politiques de mutation, l'organisation d'animations et facilitent les liens avec les travailleurs sociaux et les acteurs locaux.

**Y.J. :** Sur 12 millions de personnes concernées par le handicap en France, seulement 5 à 6% rencontrent des problèmes de mobilité. Il faudrait donc adapter le logement en fonction du handicap de chaque individu. Le logement partagé constitue une solution pour les personnes en situation de déficience intellectuelle ou psychique. Certaines structures associatives accompagnent également ces personnes en mutualisant leurs prestations sociales afin de pouvoir accueillir du personnel sur place.



Les Quinconces à Rennes/Villejean accueille la résidence inclusive Ty Mosaic

## COMMENT ARCHIPEL HABITAT ADAPTE SON PATRIMOINE AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT ?



"Le handicap et le vieillissement interrogent à la fois l'autonomie et l'accessibilité. Pour adapter nos logements à ces problématiques, nous avons fixé des règles afin de les reconfigurer. D'abord, en permettant aux locataires de se mouvoir, de l'entrée de la résidence jusqu'à l'intérieur du logement. Nos 350 logements labellisés PMR intègrent par ailleurs des aménagements domotiques facilitant le quotidien : installations électriques adaptées, accès à un balcon facilité, baies vitrées motorisées, etc.", explique Antoine Rousseau, directeur général d'Archipel habitat.



Le Village d'Assia d'Orgères



## ÉCLAIRAGE

Lorsqu'il s'agit de logements neufs, Archipel habitat finance ces adaptations dans le cadre d'une opération classique de logement social. Elles peuvent aussi intervenir dans le cadre de programmes de réhabilitation programmée, notamment lorsque le bailleur intervient sur la sécurité électrique ou l'isolation thermique. "Nous en profitons pour passer au crible les besoins existants ou à venir. Cela se traduit, par exemple, par la suppression des baignoires et l'installation de douches de plain-pied dans les T2 et T3, pour n'en conserver que dans les T4 et T5, plutôt destinés aux familles", résume le directeur général. "Cela nous permet, au moment d'une relocation, de mieux répondre aux attentes des personnes vieillissantes", ajoute Sophie Randuineau, responsable du service social d'Archipel habitat.

**Prévoyance et aides spécifiques**  
Pour financer ces transformations, de l'ordre de 700 000 à 800 000 euros par an, Archipel habitat est contraint de s'appuyer sur des aides, en finançant notamment une bonne partie des travaux grâce au dégrèvement sur la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). "Ce dégrèvement n'est toutefois possible qu'à partir de la 25ème année suivant la construction du bâtiment. Or, il peut s'avérer nécessaire d'adapter des logements avant cette échéance. Dans ce cas, nous comptons sur notre partenariat avec la Carsat, qui peut nous octroyer une subvention pouvant aller jusqu'à 3 500



euro par logement pour les personnes retraitées qui relèvent de son régime", précise Sophie Randuineau. "Notre rôle est de rendre ce modèle le plus répliquable possible. Pour des aménagements plus spécifiques, chaque individu peut également recourir à des dispositifs de prévoyance ou à des aides adaptées. C'est aussi le rôle des équipes de notre service social de s'assurer de l'accès aux droits", rappelle Antoine Rousseau.

## Vers l'inclusivité

La question du handicap ne se limite pas aux seules questions de mobilité. Pour accompagner des besoins variés, Archipel habitat co-élabore des programmes de travaux avec des associations. Des projets d'habitat inclusif autour du handicap mental sont ainsi développés. "À Villejean, une association d'aidants s'est organisée pour assurer une présence et une animation autour d'une résidence réunissant des personnes en situation de handicap, de manière à leur offrir la plus grande autonomie possible, se réjouit Antoine Rousseau. Une autre colocation inclusive a été mise en place à La Scala, à Cesson-Sévigné. Des étudiants sans handicap y cohabitent avec deux étudiants atteints de troubles autistiques, offrant à ces derniers un gain d'autonomie et un certain épanouissement".

## FOCUS

### LE VILLAGE D'ASSIA : REPENSER LA VIE EN PERTE D'AUTONOMIE

« Au début des années 2000, j'ai remarqué que les territoires rencontraient des difficultés pour accueillir et accompagner les personnes âgées », se souvient Daniel Dein, maire d'Orgères de 1995 à 2020 et président de l'association d'aide à domicile Assia Réseau UNA. « J'ai alors réfléchi à la manière d'accompagner les personnes âgées en perte d'autonomie et les personnes en situation de handicap qui ne pouvaient pas continuer à vivre dans leur logement classique. J'ai d'abord inscrit une parcelle de terrain dans le Plan local d'urbanisme intercommunal. Je me suis ensuite rapproché de gestionnaires d'aide et de soins, afin de construire un projet qui réponde au mieux aux besoins de ce public fragilisé », se souvient-il.

Une réflexion a été menée entre élus de territoire et professionnels pour concevoir un modèle de logements intermédiaires, situé entre le domicile personnel, les résidences seniors (destinées aux personnes autonomes) et l'Ehpad. Une fois le modèle défini, les différents acteurs se sont tournés vers un constructeur, Archipel habitat, bailleur social reconnu sur Rennes Métropole, pour bâtir le Village d'Assia, livré en décembre 2023.

Le village regroupe 24 logements (en T2 et T3) accueillant 30 résidents, dont certains en couple. « Ces logements intègrent des équipements domotiques avancés : volets roulants automatisés et portes pouvant être ouvertes par les personnels de santé et d'aide à domicile. Chacun dispose également d'une salle d'eau et d'une kitchenette adaptées aux personnes en perte d'autonomie. Mais ce n'est pas tout. Au sein du village, des salles communes ont été conçues afin que les habitants

puissent les utiliser en fonction de leurs besoins. « Des ressources humaines sont également mises à disposition pour assurer la coordination et l'animation. On retrouve aussi une salle de réunion ou peuvent se réunir neuf professionnels et un bureau pour les aides-soignants, les personnels para-médicaux et les accompagnants », explique Daniel Dein.

Une réflexion a également été menée hors-les-murs, afin de permettre à chaque habitant de conserver du lien social. Les jolies bâtisses colorées sont toutes reliées par une venelle où les habitants peuvent se retrouver. Et pour ne pas omettre d'inscrire le village dans la vie sociétale, des dispositifs ont été prévus pour leur permettre d'accéder aux services de la ville, que ce soit du point de vue médical, alimentaire ou ludique.

Enfin, le Village d'Assia, qui accueille exclusivement des bénéficiaires d'une pension de retraite ou de l'allocation adulte handicapé, a été pensé pour accueillir toutes les catégories sociales. Si 20 logements relèvent de la politique du logement social, les quatre autres, relevant du logement libre, permettent d'accueillir des résidents avec des revenus supérieurs. Un bel exemple de mixité et d'inclusivité.

Alors que plus de 6 millions de Français auront entre 75 et 84 ans à l'horizon 2030, le modèle du Village d'Assia serait un modèle pertinent à dupliquer. C'est en tout cas l'avis de l'Inspection générale des affaires sociales (IGAS) qui, dans son rapport de mars 2024, a évalué le besoin de logements du même type, au niveau national, à 100 000 d'ici cinq ans.

EN FRANCE, 32% DES PERSONNES ÂGÉES DE 60 ANS ET PLUS CONNAISSENT UNE PERTE D'AUTONOMIE LIÉE À DES FONCTIONS MOTRICES RÉDUITES.





## AXE 3 : APPORTER LE SERVICE AU PLUS PRÈS DES LOCATAIRES ET DES TERRITOIRES

### PROXIMITÉ À CŒUR, UNE AMBITION RENOUVELÉE AU SERVICE DES HABITANTS ET DES PARTENAIRES

Afin de renforcer l'efficacité de son service de proximité, Archipel habitat se réorganise dans le cadre de son projet Proximité à cœur, avec une nouvelle antenne et des missions repensées.

*Archipel habitat conserve ses trois agences du Blosne, de Maurepas et de Villejean (Ouest-Pays de Rennes). Une nouvelle antenne vient d'ouvrir pour le centre-ville, boulevard du Colombier.*

*L'organisation des agences est refondue autour des fonctions proximité et technique.*

*À l'accueil des agences, les assistants techniques et relations locataires seront aussi capables d'assurer un suivi des réclamations techniques.*



WILLY GOVEN,  
DIRECTEUR DE  
PROXIMITÉ ET  
DES TERRITOIRES  
D'ARCHIPEL HABITAT

“ Notre patrimoine a considérablement augmenté ces dernières années, avec beaucoup de constructions dans le centre-ville ou dans des quartiers tels que Baud-Charbonnet. C'est pourquoi nous avons décidé, dans le cadre de Proximité à cœur, d'ouvrir une nouvelle antenne dans le quartier Colombier, qui sera en charge des 2 500 logements répartis entre le centre-ville et Cleunay, afin d'alléger le travail de nos collègues sur les trois autres agences du Blosne, de Maurepas et Ouest-Pays de Rennes. Les communes de Saint-Jacques de la Lande et de Chantepie sont désormais rattachées à cette dernière. Cette organisation nous amène aussi à revoir nos processus de gestion. Désormais, chaque agence comporte un pôle technique et des unités de proximité. Dans trois autres agences du Blosne, de Maurepas et Ouest-Pays de Rennes. Les communes de Saint-Jacques de la Lande et de Chantepie sont désormais rattachées à cette dernière. Cette organisation nous amène aussi à revoir nos processus de gestion. Désormais, chaque agence comporte un pôle technique et des unités de proximité. Dans chaque unité de proximité, on trouve un responsable de territoire ou de secteur qui manage une équipe d'agents de proximité, qui ont toujours la charge de répondre aux premières demandes des locataires. Chaque pôle technique accueille entre deux et quatre techniciens, sous la houlette d'un manager unique. Cette équipe gère notamment la relocation et les réclamations techniques. Cette réorganisation vise avant tout à mieux orienter les décisions quotidiennes et à rééquilibrer la charge de travail entre nos équipes, afin d'améliorer encore notre service aux locataires et leur taux de satisfaction, qui monte déjà à 87%. ”



ANAÏS LANDWERLIN,  
CHARGÉE DE MISSION  
PROXIMITÉ ET TERRITOIRES  
CHEZ ARCHIPEL HABITAT

RÉÉQUILIBRER  
LA CHARGE DE TRAVAIL  
ENTRE NOS ÉQUIPES

“ En parallèle, nous renforçons nos équipes d'accueil en agences en passant, dans chacune d'elles, de trois à quatre agents (un à l'antenne Centre) et en complétant leurs missions. Ils deviennent assistants techniques et relations locataires. Ils entrent désormais davantage dans les processus techniques, en prenant en charge la partie administrative de ces derniers qui retenait parfois les techniciens dans les agences au détriment de leur activité sur le terrain. Autre nouveauté : les responsables de territoire, pour les quartiers prioritaires de la ville et les communes extérieures, travailleront sur les partenariats avec les élus et les acteurs locaux et seront mobilisés pour représenter Archipel habitat dans le cadre des Groupes de partenariat opérationnel (GPO) et des Conseils locaux de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD). ”

Par ailleurs, nous poursuivons notre travail de médiation dans nos différentes agences, qui se trouve renforcé par l'arrivée d'une nouvelle chargée de médiation sur l'antenne Centre. L'ambition de la Proximité à cœur s'inscrit dans le projet stratégique d'Archipel habitat pour 2021-2026, en particulier sur l'axe 3, qui vise à « apporter le service au plus près des locataires et des territoires », en améliorant notre joignabilité et notre réactivité. Nous misons beaucoup sur cette nouvelle organisation afin qu'elle permette à nos managers de proximité de déployer davantage de démarches vers les habitants comme vers les partenaires. ”



Mobilisation des habitants du quartier par l'équipe de proximité pour une chasse aux déchets.