

ARCHIPEL'

{ MARS
2018
#24 }

AGORA

LA LETTRE DES ÉLUS ET DES PARTENAIRES



RÉUSSIR LA MIXITÉ SOCIALE FAIRE LE CHOIX DE L'ÉGALITÉ



Archipel
Habitat

OPH DE RENNES METROPOLE

À LA LOUPE

ENQUÊTE DE SATISFACTION 2017 DES RÉSULTATS QUI CONFORTENT LES CHOIX STRATÉGIQUES



90%

DES LOCATAIRES SATISFAITS D'ARCHIPEL HABITAT

Un résultat en progression par rapport à l'enquête 2014

+16%

AUGMENTATION DU TAUX DE SATISFACTION DES LOCATAIRES DU FONCTIONNEMENT DES ÉQUIPEMENTS DANS LES PARTIES COMMUNES

Cette augmentation est en grande partie due au programme en cours de renouvellement d'un certain nombre d'ascenseurs, permettant ainsi d'atteindre un taux de près de 81% de locataires satisfaits.

L'ÉDITO

Vous avez entre les mains la toute nouvelle formule d'Agora, la lettre à destination des élus et partenaires d'Archipel habitat. Pour le dossier de la grande page intérieure de cette nouvelle formule, nous avons choisi d'aborder la question suivante : comment concilier droit au logement et mixité sociale ?



CÉCILE BELARD DU PLANTYS DIRECTRICE GÉNÉRALE D'ARCHIPEL HABITAT

Une question qui renvoie directement au modèle Hlm et aux missions de service public d'Archipel habitat. C'est ce qui permettra à l'Office de mener à bien sa stratégie de long terme, d'accueil, de rénovation urbaine, de construction de nouveaux logements comme de gestion de proximité.

L'actualité du logement social a été marquée en ce début d'année par le vote de la Loi de Finances 2018. Et les discussions se poursuivent en vue de l'élaboration d'une future Loi Logement. Dans ce contexte, Archipel habitat continue de porter l'idée qu'il faut adapter les pratiques du monde Hlm tout en ne perdant pas de vue les fondamentaux du modèle.

« L'objectif de mixité ne doit pas devenir prétexte à l'exclusion. »

NICOLAS DECOUVELAERE DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT ET DU PATRIMOINE



CONVENTION DE PARTENARIAT HABITATION FAMILIALE / ARCHIPEL HABITAT

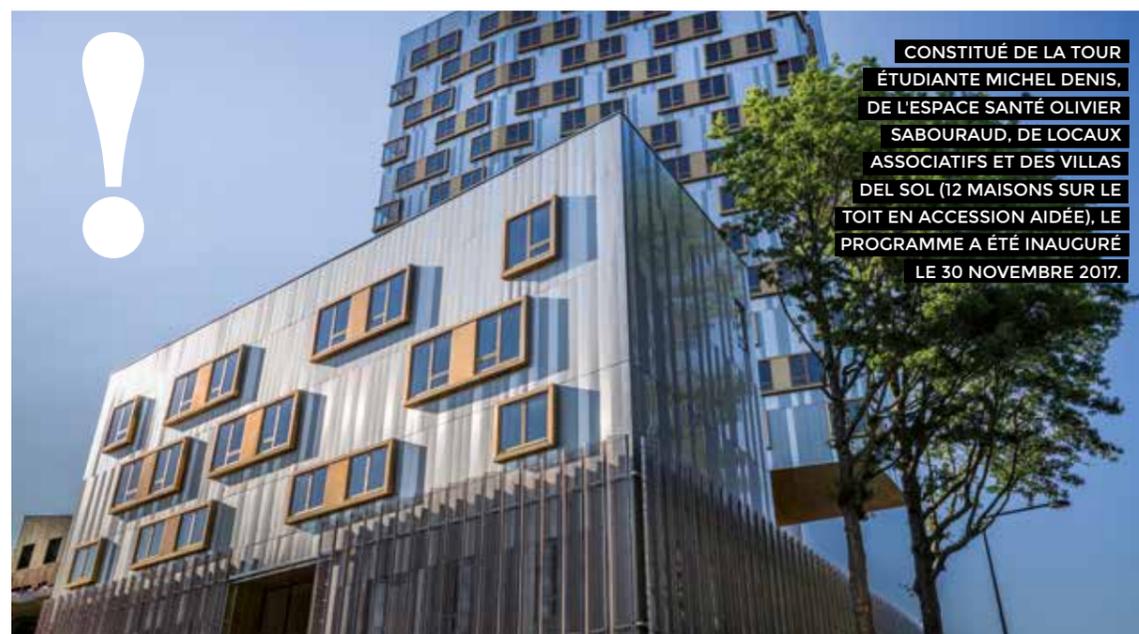
"Cette convention de partenariat avec Habitation Familiale s'inscrit dans une continuité et une proximité historique. Ce document marque le renouvellement d'un partenariat ancien, débuté en 2006 entre la coopérative HLM, Habitation Familiale (HF) et Archipel habitat, office public de l'habitat de Rennes Métropole.

La complémentarité des activités, à savoir l'assistance à l'accession sociale pour Habitation Familiale et la production de locatifs sociaux pour Archipel habitat, permet de formuler une réponse commune et concertée à des consultations pour des lots mixtes en locatif et accession sociale. De plus l'expérience de syndic d'Habitation Familiale couplée à la gestion de proximité de son parc locatif d'Archipel habitat permet de ce partenariat de se poursuivre dans la durée dans le suivi au quotidien de la vie des opérations mixtes après leur livraison. Cette synergie a permis de développer plusieurs projets comme, par exemple, à Cesson-Sévigné ou à Rennes-Villejean. »



BIEN VU !

LE PROGRAMME NORMANDIE-SAUMUROIS LIVRÉ EN UN TEMPS RECORD !



CONSTITUÉ DE LA TOUR ÉTUDIANTE MICHEL DENIS, DE L'ESPACE SANTÉ OLIVIER SABOURAUD, DE LOCAUX ASSOCIATIFS ET DES VILLAS DEL SOL (12 MAISONS SUR LE TOIT EN ACCESSION AIDÉE), LE PROGRAMME A ÉTÉ INAUGURÉ LE 30 NOVEMBRE 2017.

À LIRE

ÉTAT DES LIEUX 2017 DU LOGEMENT DANS L'UNION EUROPÉENNE



La branche recherche de l'Observatoire de "Housing Europe" dresse un bilan de l'état du logement en Europe et compare les effets des politiques menées par les différents Etats.

Disponible en anglais sur www.housingeurope.eu

ÇA COMPTE

22° C'EST LA TEMPÉRATURE MOYENNE INTÉRIEURE DES APPARTEMENTS DE LA RÉSIDENCE LA LEVANTINE À MORDELLES.

Et pourtant, la Levantine est une résidence labellisée passive, c'est à dire que sa conception et son niveau d'isolation lui permet de fonctionner quasiment sans chauffage. Cette résidence a fait l'objet d'un suivi des consommations par instrumentation et enquête auprès des locataires. Livrés par Archipel habitat en 2016 et conçus par les agences Kaufmann et Paumier, les 26 logements révèlent des statistiques très positives. Les habitants n'ont quasiment pas allumé leur chauffage de l'hiver et ont cependant bénéficié d'une température moyenne de 22 degrés...

LA QUESTION

L'enduit extérieur de l'immeuble de 42 logements "Les Macareux" livré il y a 4 ans à Vezin-le-Coquet avait été "gratté" au niveau des deux entrées. Archipel habitat a décidé d'associer les habitants à sa remise en état. Le thème de la « gravure » a été exploité afin de montrer aux enfants que cette technique une fois maîtrisée peut créer une oeuvre d'art.



Des enfants résidant rue des Sept-Îles à Vezin-Le-Coquet ont été invités à un atelier de gravure sur... la façade de leur immeuble, « Les Macareux ». Archipel habitat s'est tourné vers les artistes du collectif « La Barbe à Papier », spécialistes en gravure, pour animer un atelier participatif. Une quinzaine d'enfants et une dizaine d'adultes ont tenté l'aventure. Fixés à la façade, les sept panneaux réalisés sur le thème « les oiseaux des Sept-Îles » ont été inaugurés à l'automne 2017.

COMMENT EMBELLIR SON CADRE DE VIE ET CRÉER DU LIEN ?



LES HABITANTS DES MACAREUX DEVANT DEUX DE LEURS OEUVRES.

C'EST NOUVEAU

L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE, UN DISPOSITIF POUR CONTRENER LA SPÉCULATION

L'Organisme de foncier solidaire (OFS) est un nouvel acteur de l'accession à la propriété créé par la loi Alur de 2014. Il propose, à travers un système de bail réel solidaire (BRS), de dissocier la propriété du sol et du bâti. Ainsi lors de la livraison d'un logement neuf, l'acquéreur achète directement le bâti et s'acquitte d'une redevance sur le foncier auprès de l'OFS. A la revente, le nouveau ménage acquéreur devra respecter les critères d'accès à l'accession sociale et le prix de revente sera encadré.



Plus d'infos sur www.anil.org

ACCÈS AU LOGEMENT FAIRE LE CHOIX DE L'ÉGALITÉ

Après des décennies de politique volontariste de construction de logements sur le territoire de Rennes Métropole avec pour bénéficiaire l'absence de recours DALO (droit au logement opposable), se pose la question de la lutte contre les inégalités sociales. A l'aune d'une deuxième vague de rénovation urbaine, Rennes Métropole va expérimenter le loyer unique : un dispositif égalitaire dont l'objectif est de concilier droit au logement et mixité sociale.



NATHALIE APPÉRÉ
MAIRE DE RENNES,
PRÉSIDENTE D'ARCHIPEL
HABITAT



CHRISTOPHE ROBERT
DÉLÉGUÉ GÉNÉRAL
DE LA FONDATION
ABBÉ PIERRE



THOMAS KIRSBAUM
SOCIOLOGUE, CHERCHEUR ASSOCIÉ
À L'INSTITUT DES SCIENCES SOCIALES
DU POLITIQUE (ISP) UNIVERSITÉ
PARIS NANTERRE, ÉCOLE NORMALE
SUPÉRIEURE DE SACLAY, INGÉNIEUR
D'ÉTUDES CNRS (UMR 7220).

CONTRIBUTEURS

ÇA FAIT DÉBAT

quel moment apparaît la notion de mixité sociale ?

Thomas Kirsbaum : « La notion de mixité sociale apparaît au début des années 90 dans la loi Besson sur le droit au logement et la loi d'orientation pour la ville. Cette nouvelle terminologie prolonge en réalité la longue histoire des "politiques de peuplement" visant à éviter la concentration de populations non blanches dans les quartiers d'habitat social. Depuis lors, la mixité sociale est, dans l'esprit de beaucoup, une manière « euphémisée » de parler des équilibres ethniques dans ces quartiers. »

Nathalie Appéré : « Les dispositifs légaux oscillent entre deux notions parfois en opposition. La mixité sociale qui renvoie à la question d'inégalité territoriale et spatiale, vient titiller celle du droit au logement et des politiques de peuplement. Or, à mon sens, une politique de mixité ou d'égalité n'est possible que si, en parallèle, on satisfait par la construction sur tous les segments du marché, les impératifs de droit au logement. »

Pourquoi parle-t-on aujourd'hui plutôt d'égalité et de citoyenneté que de mixité sociale ?

Christophe Robert : « Le concept lui-même ne s'est pas avéré très opérant. En agissant sur l'attribution des logements, la loi égalité et citoyenneté entend moduler la « spécialisation » des QPV et favoriser la mobilité des populations hors de ces quartiers. »

N.A. : « La notion de mixité sociale est à manier avec précaution. Je préfère donc

parler d'égalité et de liberté dans les stratégies résidentielles de tout un chacun, quels que soient les niveaux de revenu et les situations. »

T.K. : « Plus conforme à l'expression mixité sociale, la loi égalité et citoyenneté se préoccupe pour la première fois de l'accès des ménages pauvres au logement social en dehors des quartiers "politique de la ville". On ne s'intéresse plus seulement à la quantité de logements sociaux produits, mais aussi aux conditions permettant un accès plus égalitaire à ces logements. »

La politique du logement est-elle un levier majeur pour organiser un développement harmonieux des villes ?

C.R. : « Le problème de ces quartiers réside dans leur développement endogène : il n'y a pas assez de crèche, de mobilité, d'emplois, de sécurité... Or, ces bonnes orientations d'attribution et de production ne doivent pas cacher la nécessité première : faire que ces quartiers constituent des espaces de promotion sociale. »

T.K. : « Le logement est un levier nécessaire mais pas suffisant pour infléchir la ségrégation sociale ou ethnique dans la ville. La mixité devrait se travailler ailleurs, à commencer par l'école, mais aussi la fréquentation des espaces publics, des équipements culturels... voire dans le monde de l'entreprise. A mon sens, l'harmonie est plus naturelle dans des formes d'entre-soi. Créer les conditions de la cohésion sociale ne signifie pas imposer le contact mais plutôt ménager des possibilités de rencontre. »

N.A. : « Quand il y a attractivité, si on laisse faire le seul marché, la cherté des prix assigne

une partie des ménages loin de la ville ou dans le parc social ancien et le moins cher des QPV. C'est pourquoi Rennes Métropole a engagé une politique territoriale de l'habitat ambitieuse avec son PLH, une production de logements sur tous les segments du marché, un effort de rééquilibrage de l'offre de logement sociaux sur l'ensemble des communes et une vaste opération de rénovation pour redonner de l'attractivité à ces quartiers. »

Le loyer unique expérimenté par Rennes Métropole peut-il amorcer une redistribution plus équilibrée ?

N.A. : « Le principe républicain d'un loyer unique, partout et pour tous, appliqué à la relocation ou après une réhabilitation lourde, redonnera la possibilité à ces ménages de résider où ils le souhaitent. Pour cela, le parc ancien doit redevenir attractif grâce à la politique de rénovation urbaine ambitieuse engagée. La mise en oeuvre se fera sur 8 à 10 ans par un rééquilibrage progressif sur l'ensemble du territoire. »

C.R. : « J'ai bien conscience que la politique de rééquilibrage territorial produit des effets. Cependant ce dispositif porte uniquement sur le patrimoine neuf ou celui qui se libère. La logique d'intervention reste intéressante. »

« LE LOYER UNIQUE DOIT PERMETTRE À TOUS LES QUARTIERS D'OFFRIR LES MÊMES OPPORTUNITÉS À CHACUN. »

NATHALIE APPÉRÉ

AGIR SUR LES FILIÈRES D'ATTRIBUTION, CLÉ DE VOÛTE DES ÉQUILIBRES



Sur le territoire, l'égalité d'accès au logement passe par le rééquilibrage des filières d'attribution et par des opérations de rénovation ou de réhabilitation pour rendre le parc ancien plus attractif.

La loi Égalité et Citoyenneté affirme, comme principe fondamental, que toutes les catégories de ménages doivent bénéficier d'une « égalité de chances » pour accéder au logement de leur choix tous secteurs géographiques confondus. Or, dans la réalité, les populations les plus fragilisées résident en majorité dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Le territoire de Rennes Métropole ne fait pas exception, en dépit d'une politique de rééquilibrage engagée depuis plusieurs années. En effet, toutes les opérations neuves d'immeubles de logements intègrent de 20 à 30% de locatif social.

Cependant, les quartiers du Blossne et de Maurepas, où le parc social ancien est corrélé à des niveaux de loyers bas, logent les locataires les plus défavorisés. Et ce taux de pauvreté n'a de cesse de s'accroître.

Instaurée par la loi Égalité et Citoyenneté, la convention intercommunale d'attribution, fusion de deux documents (la convention d'équilibre territorial et les accords collectifs intercommunaux) a pour objet ce rééquilibrage de l'occupation sur un territoire donné. « Rennes Métropole s'est fixé trois ans et trois paliers

pour établir un nouvel équilibre sur l'ensemble de ses communes, note Karine Guillaudeau, responsable de la direction de la gestion locative et sociale d'Archipel habitat. »

Trois leviers majeurs

Pour cela, il faut agir sur les différentes filières d'attribution du logement social (les communes, Action logement et les bailleurs sociaux dans le cas des mutations). A l'horizon 2020, Rennes Métropole s'est donné un objectif de 50 % d'attributions issues des communes et 50 % des autres filières. Actuellement à Maurepas, la filière ville représente 84 %, 68 % au Blossne. La catégorie des salariés et jeunes actifs, présents dans d'autres quartiers par le biais d'Action Logement, est sous-représentée dans les QPV.

« Trois leviers majeurs pourront jouer en faveur de cette politique ambitieuse : une politique d'attributions volontariste, une diversification de l'offre et une amélioration de la qualité de vie pour les occupants de ces quartiers via les opérations de rénovation urbaine menées avec Rennes Métropole et l'ANRU. », poursuit Karine Guillaudeau.

VALEUR AJOUTÉE

UNE RÈGLE D'ATTRIBUTION UNIQUE SUR LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

Situé à Betton « Le Léguer », programme de 32 logements locatifs sur quatre étages, a été livré par Archipel habitat en 2017.

« Les règles d'attribution d'un logement social sont les mêmes dans toutes les communes de Rennes Métropole, explique Nathanaëlle Giltat, responsable des attributions locatives chez Archipel Habitat. Toutes les demandes sont centralisées dans un fichier unique, classées et pondérées en fonction de différents critères : précarité, distance lieu de travail-domicile, situation familiale, antériorité de la demande, etc. C'est ce qui est désigné par le terme de scoring des demandes. »

Trois filières présentent des candidats : la commune où s'implante l'opération, Action Logement et la Commission locale de l'habitat de Rennes Métropole, qui traite les demandes à caractère urgent. Ainsi le territoire rennais peut se prévaloir de ne pas enregistrer de recours DALO (droit au logement opposable).

« Dans le cas d'un programme neuf comme celui de Betton, Archipel habitat réunit une commission d'attribution spécifique pour la commune afin de positionner des candidats, poursuit Nathanaëlle Giltat. Un seul par logement. Encore une spécificité de la métropole rennaise qui évite la mise en concurrence des locataires potentiels. La commission d'attribution regarde l'adaptation de la proposition de logement à la situation du demandeur. Les candidats sont prévenus trois mois avant la livraison. Un rendez-vous est pris avec l'un des agents de proximité d'Archipel habitat pour la remise des clés. » L'installation des résidents de ce nouvel immeuble s'est faite en deux temps courant mars 2017.



Un fichier unique et un même système d'attribution pour toutes les communes.



COMMENT CONCILIER ÉGALITÉ D'ACCÈS ET LIBERTÉ DE CHOIX RÉSIDENTIEL ?

Mixité sociale

COHABITATION SUR UN MÊME TERRITOIRE DE GROUPES SOCIAUX AUX CARACTÉRISTIQUES DIVERSES.

1588
ATTRIBUTIONS
DE LOGEMENTS
EN 2017

RESSOURCES



SITUATION DES LOGEMENTS





ACCORDER LA POLITIQUE ACHATS AUX VALEURS FONDAMENTALES

Le projet stratégique d'entreprise d'Archipel habitat, fidèle traduction du programme local de l'habitat de Rennes Métropole, revendique une triple responsabilité sociale, économique et écologique. Cette exigence se décline dans sa politique achats.

CONTEXTE

EN 2016, UN AUDIT PROPOSE LA MISE EN PLACE D'UNE SÉRIE D'INDICATEURS DE SUIVI DE LA QUALITÉ.



LE TRIPTYQUE RESPONSABILITÉ ÉCONOMIQUE, ÉCOLOGIQUE ET SOCIALE EST INSCRIT COMME UN ENGAGEMENT MAJEUR DU PSE.



CRÉATION D'UN POSTE POUR PILOTER ET SUIVRE LA DÉMARCHE D'AMÉLIORATION DE LA POLITIQUE ACHATS.



UN DEVOIR D'EXEMPLARITÉ

Archipel habitat, en tant qu'office public de l'habitat et comme toute collectivité ou entreprise publique responsable, a un devoir d'exemplarité. Les valeurs, défendues par Archipel habitat, de solidarité et d'efficacité doivent se retrouver dans l'ensemble de ses champs d'intervention et dans ses pratiques. C'est aussi le cas pour ses achats, dans un territoire qui, en matière de responsabilité sociale, a beaucoup travaillé sur les clauses d'insertion à tous les niveaux. La structuration d'une politique achats va permettre de continuer à expérimenter des innovations sociales, économiques ou environnementales telles que les chantiers écoles ou la participation des locataires aux travaux sous la forme de l'auto-réhabilitation accompagnée par exemple.

Un partenariat client-fournisseur renforcé

Figurant parmi les opérateurs importants de la construction, Archipel habitat affiche un souhait de cohérence entre ses valeurs et sa politique achats : « *Lorsque l'on participe économiquement à cette hauteur sur un territoire, il est naturel de se demander comment l'on flèche ces investissements.* », déclare Emilie Deschamps, responsable achats et marchés chez Archipel habitat. Le budget annuel de dépenses d'Archipel habitat représente en effet une enveloppe de 60 millions d'euros. « *La logique du mieux-disant doit être assortie d'une exigence qualitative* », souligne la responsable. Toutes les parties ont à y gagner. C'est bien là le sens du partenariat client-fournisseur qu'Archipel habitat développe depuis plusieurs années. En 2015, 17 opérations ont fait l'objet d'une évaluation des fournisseurs. « *Ce mode partenarial évite les dérives et améliore la qualité de services.* » Outre sa responsabilité première de bailleur social – un logement de qualité pour tous-, l'office répond aux exigences du PLIE (Plan local pour l'insertion et pour l'emploi). En ratifiant la charte Atout clauses, Archipel habitat a intégré des clauses sociales à la passation de ses marchés. Un quota d'heures est ainsi réservé à l'insertion professionnelle. En 2013, Atout clauses représentait sur le bassin métropolitain 328 marchés pour 182 000 heures exécutées.

Les habitants co-acteurs de la rénovation urbaine

Initié en 2008 lors de l'ANRU 1, ce volet insertion a été renforcé par le NPNRU qui démarre à Rennes. Les habitants des quartiers prioritaires de la ville en pleine mutation seront co-acteurs de la rénovation urbaine. La responsabilité économique et environnementale passe aussi par la chasse aux surcoûts inutiles : « *Une meilleure définition du besoin en amont y contribue. La prestation achetée répondant ainsi à un juste besoin.* » Certifié NF Habitat HQE, impliqué dans de vastes opérations de rénovation thermique sur parc, Archipel habitat a développé des indicateurs de suivi de sa politique environnementale. Aujourd'hui, par exemple, l'analyse du coût global d'une opération intègre aussi le coût du cycle de vie du bâtiment, devançant ainsi les exigences de la future réglementation thermique.



EMILIE DESCHAMPS
RESPONSABLE
ACHATS ET
MARCHÉS CHEZ
ARCHIPEL HABITAT.

“ *La pratique de la veille technologique, le sourcing de nouveaux fournisseurs pour répondre à de nouveaux besoins complètent cette approche innovante.* ”

CALENDRIER

