

ARCHIPEL'

{ SEPTEMBRE  
2018  
#25 }

# AGORA

LA LETTRE DES ÉLUS ET DES PARTENAIRES



LA VILLE  
RECYCLABLE ET  
DURABLE

CONSTRUIRE POUR LONGTEMPS



Archipel  
Habitat

OPH DE RENNES METROPOLE

À LA LOUPE

LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES (CAO)

Elle s'est réunie 13 fois en 2017 et a attribué ou formulé un avis pour 332 marchés conclus.



136

AVIS FAVORABLES POUR DES MARCHÉS DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION NEUVE

91% des marchés ont été signés avec des entreprises d'Ille-et-Vilaine.

24 087 302 € HT, c'est le montant global des marchés.

51

AVIS FAVORABLES POUR DES MARCHÉS DE TRAVAUX DE RÉHABILITATION

92% des marchés ont été signés avec des entreprises d'Ille-et-Vilaine.

6 354 385 € HT, c'est le montant global des marchés.

POINT DE VUE

HANAÉ TOUVRON

CHARGÉE DE MISSION CHEZ ARCHIPEL HABITAT A PARTICIPÉ AU FORUM CITÉS CAP' 2018 DÉDIÉ AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES.



« Cette journée organisée par Résovilles a réuni 600 personnes autour des questions de développement économique dans la politique de la ville. Nous y avons présenté le projet européen Increase Valorisation Sociale auquel l'office participe avec trois bailleurs anglais et trois bailleurs français. Démarré en 2017 pour une durée de trois ans, ce programme vise, par le biais d'une méthodologie commune, des objectifs d'insertion professionnelle et sociale dans les quartiers prioritaires de la ville. Pour Archipel habitat les actions se déploient principalement sur le quartier de Maurepas, notamment en lien avec le renouvellement urbain. Une première action a débouché sur l'embauche d'habitants pour un chantier de débarrasage d'encombrants. Les autres axes d'actions concernent des activités résidentielles, des services innovants de proximité, la lutte contre la fracture numérique et la mise en place d'une école de la proximité (formation de gardiens d'immeuble). »

Archipel Agora N°25 | Septembre 2018 | Directrice de la publication : Nathalie Appéré | Rédactrice en chef : Cécile Belard du Plantys | Rédaction : Anne-Elisabeth Bertucci | Conception et réalisation : www.liner-communication.fr | Crédit photos : Rodolphe Marics | Tirage : 2 500 exemplaires | Impression : Imprimerie Tirez Docuworld.

IL EN PARLE

UNE CVTHÈQUE VIDÉO POUR FACILITER L'EMPLOI DANS LES QUARTIERS

L'association culturelle EAN qui a déjà lancé la web TV Maurepas TyVis porte un nouveau projet pour favoriser l'accès à l'emploi dans les quartiers prioritaires de la ville. À l'initiative de cette CVthèque vidéo, Mohamed Diarra, impliqué dans le conseil citoyen de la ville, a évoqué la création d'une plateforme lors de la journée organisée par l'association, le 16 juin dans le quartier de Maurepas.

" Cette JOB TV se matérialise par une plateforme en ligne qui regroupera des CV vidéos de personnes en recherche d'emploi. Ce média permet de valoriser plus directement les compétences des habitants des quartiers. Les personnes pourront postuler par mail. Ensuite une équipe va être constituée pour les recevoir, les écouter et réaliser les entretiens. Nous espérons ainsi toucher les entreprises locales et faciliter l'accès à l'emploi de tous. "



BIEN VU !

LA CONSTRUCTION MODULAIRE S'INSTALLE À BEAUREGARD !



CE PROGRAMME DE 28 MAISONS SUR LE SECTEUR BADEROT A ÉTÉ CONÇU PAR L'AGENCE GOA ET COMMERCIALISÉ EN PSLA (PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCESSION) PAR ARCHIPEL HABITAT.

À LIRE

LE 23ÈME RAPPORT DE LA FONDATION ABBÉ PIERRE SUR LE MAL LOGEMENT EN FRANCE



La Fondation Abbé Pierre livre une nouvelle description de la crise du logement en France, avec un focus cette année sur le phénomène en recrudescence du surpeuplement.

Disponible en téléchargement sur www.fondation-abbé-pierre.fr

ÇA COMPTE

700 KILOS D'OBJETS ET MATÉRIAUX RECYCLABLES & 5,7 TONNES D'ENCOMBRANTS

Le chantier d'aide au désencombrement des logements au Foyer Rennais s'est déroulé sur quatre demi-journées. Avant les opérations de rénovation qui vont donner lieu à des déménagements, les habitants ont été accompagnés par des salariés d'Archipel habitat et des ambassadeurs du tri dans une vaste opération de désencombrement. 700 kg d'objets et matériaux recyclables ont été valorisés par l'association La Belle Déchette.

LA QUESTION

La construction de logements neufs adaptés au vieillissement ne permet pas aux bailleurs sociaux de répondre à la demande croissante des personnes âgées de se maintenir le plus longtemps possible dans leur domicile. Cette évolution sociétale et démographique amène les bailleurs à chercher des sources de financement pour des travaux d'adaptation des logements.

Tout comme l'ensemble des bailleurs d'Ille-et-Vilaine, Archipel habitat a signé cette année une convention d'un an avec la Carsat. Cette convention a pour objet le financement du maintien

COMMENT ORGANISER LE MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES ÂGÉES ?

à domicile des personnes âgées affiliées au régime général de l'assurance maladie. Cette enveloppe, répartie entre chaque bailleur au prorata du nombre de logements gérés, participe à la réalisation de divers types de travaux : installation de barrière de maintien, substitution de baignoires par des douches, automatisation de volets roulants, modification de sens d'ouverture des portes... Ces travaux ne se substituent pas aux obligations réglementaires d'adaptation et d'accessibilité des logements.



PRENEZ DATE



L'ANNÉE 2019 MARQUERA LE CENTENAIRE DE LA CRÉATION DE L'OFFICE D'HABITATION À BON MARCHÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE RENNES. DEVENU APRÈS GUERRE L'OFFICE HLM DE LA VILLE DE RENNES PUIS ARCHIPEL HABITAT, OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE RENNES MÉTROPOLÉ, L'OFFICE METTRA À PROFIT CET ANNIVERSAIRE POUR CÉLÉBRER 100 ANS DE LOGEMENT SOCIAL À RENNES AUTOUR DU THÈME « 100 ANS DE PROJETS ».

C'EST NOUVEAU

CONCOURS CONJOINT POUR LE SECTEUR GUINES

Attribués aux bailleurs sociaux du territoire (Archipel habitat, Néotoa, Espacil et Aiguillon Construction), les premiers programmes immobiliers du secteur Guines (2,5 hectares) ont été dévoilés. Les projets retenus à l'issue d'un concours mené dans le cadre d'un groupement de commandes entre les quatre opérateurs se répartissent ainsi : Aiguillon Construction avec Hamonic+Masson, Archipel habitat avec Périphériques, Espacil habitat avec Peoc'h Rubio et Néotoa avec les agences SNI/Petitdidier-Prioux. 460 logements seront construits sur le secteur Guines à l'horizon 2022.



# LA VILLE RECYCLABLE ET DURABLE

## CONSTRUIRE POUR LONGTEMPS

L'accélération des évolutions sociétales et démographiques se confronte au temps long de la vie du patrimoine bâti. Dans le domaine du logement en particulier, comment concevoir un bâtiment qui correspondra encore aux besoins dans 50 ou 70 ans ? Adaptabilité du système constructif, réversibilité du bâtiment, adaptabilité, modularité, quelles sont les questions à se poser dès la conception ? Même si certains bâtiments construits il y a plusieurs dizaines d'années s'avèrent réversibles (cf exemples ci-contre à Maurepas et Acigné), ce n'est pas le cas de l'ensemble de la production passée. Aujourd'hui, les enjeux de développement durable et de maîtrise des coûts impliquent de réfléchir très en amont à cette question.



**JEAN BADAROUX,**  
DIRECTEUR DE LA SEM  
D'AMÉNAGEMENT DE RENNES  
MÉTROPOLE, TERRITOIRES &  
DÉVELOPPEMENT



**BRUNO GAUDIN,**  
ARCHITECTE À PARIS, IL CONSTRUIT  
ACTUELLEMENT, EN PARTENARIAT AVEC  
BENOÎT GAUTIER, POUR ARCHIPEL HABITAT  
UN PROGRAMME INTERGÉNÉRATIONNEL DE  
83 LOGEMENTS À LA COURROUZE (SAINT-  
JACQUES-DE LA-LANDE) QUI COMPRENDRA  
DES LOGEMENTS MODULABLES.

CONTRIBUTEURS

ÇA FAIT DÉBAT



**ADAPTABILITÉ,  
RÉVERSIBILITÉ...  
MAINTENIR  
LE CHAMP  
DES POSSIBLES.**

## Réversibilité

CAPACITÉ D'UN OUVRAGE À CHANGER DE DESTINATION

**Quelles sont les questions à se poser pour qu'un bâtiment s'adapte dans le futur à des besoins encore inconnus au moment de sa conception ?**

**Bruno Gaudin :** Les questions importantes à évaluer portent sur la durabilité du système constructif, sur l'organisation du bâtiment, des distributions... Tous ces éléments qui vont lui permettre d'évoluer dans le temps et de se transformer...

Les questions de pérennité, de transformation du bâti à long terme doivent pouvoir être arbitrées avec le maître d'ouvrage, afin que les aspects réglementaires et financiers ne prennent pas le pas sur le projet.

**Doit-on penser capacité d'évolution et changement potentiel d'usage dès les premières phases du projet ?**

**Jean Badaroux :** La démarche qui consiste à envisager le changement d'usage (du bureau en logement par exemple) avant de penser la capacité à évoluer d'un projet (grandir, s'adapter), m'interpelle un peu. Notamment en matière de risque de surinvestissement. À mon sens, aucun bâtiment ne peut répondre à tous les usages. Par contre, il me paraît intéressant de ne pas figer une construction, de maintenir ouvert le champ des possibles. La réversibilité d'usages potentiels dans un avenir relativement incertain - Qui sait ce que va devenir le monde du travail ou l'usage de la voiture, par exemple-, ne doit pas prendre le pas sur les qualités au présent.

**B. G. :** Le point essentiel d'un programme, de logements par exemple, me paraît résider dans la souplesse donnée à l'aménagement

intérieur et à la qualité. Aujourd'hui, en-dehors du logement social, la demande conduit à construire majoritairement des surfaces de logements petites, avec des murs de refend tous les 6 mètres, mono-orientés. Ces nombreux collectifs de T2 situés dans des villes périphériques seront difficiles à faire évoluer dans le temps... Le mode de financement porte une grande responsabilité dans la production d'une architecture qui sera vite obsolète. Nous avons le devoir de nous interroger sur les modes de financement d'une opération. En effet, cette chaîne n'a rien d'anecdotique sur la durabilité et les qualités attendues d'un logement.

**Quel regard portez-vous sur l'idée de réversibilité d'une construction ?**

**J. B. :** Cette idée de réversibilité se pose plutôt par l'absurde : c'est-à-dire lorsque l'on est amené à démolir un bâtiment relativement récent, non obsolète du point de vue structurel mais trop complexe à adapter aux besoins actuels. Le changement d'usage ne se pose pas forcément d'ailleurs. Prenons l'exemple du siège d'Orange à Cesson-Sévigné : le choix a été fait de déconstruire le bâtiment pour en construire un neuf, parce qu'il n'était pas recyclable, notamment au regard de l'évolution des modes de travail.

**Quelles qualités ou méthodes facilitent l'adaptation d'une construction dans l'existant ou le neuf ?**

**B. G. :** Pour avoir été confronté à une opération de rénovation lourde - la restructuration de l'hôpital Rothschild à Paris par exemple-, il me semble que toute transformation passe au préalable par un diagnostic architectural et technique du

bâti. Cette phase décisive de confrontation à la réalité d'une construction permet de mesurer ses qualités et ses défauts. Il ne faut pas arriver avec des solutions toutes faites, innover pour innover... mais plutôt partager cette phase d'études notamment avec les maîtres d'ouvrage pour ne pas partir sur des malentendus et s'accorder sur les atouts et les handicaps du projet. Bien sûr les qualités de base d'une construction telles qu'une structure pas trop rigide, peu ou pas de voile et de refend en béton pour plus de modularité, une distribution qui autorise un éclairage naturel de qualité ... faciliteront son adaptation présente ou future.

**J. B. :** Je suis d'accord avec l'idée que les solutions toutes prêtes n'existent pas. Les rationalités ont changé, il n'est plus envisageable de produire 1000 logements au sein d'une même structure complexe. Et c'est tant mieux car il faut se garder d'une pensée rigide. L'important, c'est la façon dont on conçoit le projet en répondant aux fondamentaux (surface, vue, intimité, espaces communs) en tenant compte de la participation citoyenne, en modifiant les méthodes de programmation et en limitant intelligemment la consommation de l'espace...

« IL NE FAUT PAS ARRIVER AVEC DES SOLUTIONS TOUTES FAITES ET INNOVER POUR INNOVER, MAIS PARTAGER LA PHASE D'ÉTUDES AVEC LES MAÎTRES D'OUVRAGE. »

BRUNO GAUDIN

ÉCLAIRAGE

## À MAUREPAS, L'INTELLIGENCE DU BÂTI PEUT CONTRIBUER À LA TRANSFORMATION SOCIALE

**L**e quartier de Maurepas entre dans une phase opérationnelle du renouvellement urbain. Les premiers chantiers de désencombrement des logements ont démarré et la Maison du projet a été inaugurée par la maire de Rennes. Plus de 900 ménages vivent actuellement dans les tours situées en bordure du boulevard Mounier et de l'allée de Brno. Ce quartier prioritaire de la ville dispose de réels atouts urbains. A commencer par son bâti dont la souplesse structurelle et l'implantation facilite la transformation. Sans compter un patrimoine paysager remarquable et un tissu associatif impliqué... De plus, la proximité du centre ville sera encore augmentée en 2020 par l'arrivée du métro.

« Les opérations programmées dans le cadre du NPNRU constituent l'un des projets phare d'Archipel habitat pour les années à venir, explique Mikaël Goupil,

monteur d'opération en charge du projet. Les interventions sur les 10 tours visent à adapter les logements aux besoins actuels en termes de confort, de qualité d'espace et de performance énergétique. Ce projet va bien au-delà d'une rénovation patrimoniale et ambitionne de recréer de la mixité sociale dans un quartier qui concentre une grande précarité : le niveau de revenus moyen se situe à 40 % des plafonds de ressources. Le changement de typologie, avec des surfaces plus généreuses voire en duplex, peut permettre de créer des logements attractifs pour les locataires actuels comme pour de nouveaux occupants. »

Pour ce faire, aux côtés des logements qui conserveront très majoritairement leur statut locatif social, seront créés deux nouveaux statuts : locatif intermédiaire pour une vingtaine de logements sur une première tour, accession aidée dans les mêmes proportions pour la seconde.

« Nous raisonnons par paire d'immeubles pour une meilleure synergie. Cependant, réformer le statut d'une partie des logements n'est pas suffisant, note Mikaël Goupil. Nous travaillons aussi sur les parties communes et en pied d'immeubles sur les espaces extérieurs. La programmation complémentaire est d'ailleurs très riche. Les locaux associatifs existants vont être complétés par des espaces partagés destinés aux habitants au rez-de-chaussée (buanderie conviviale), dans les étages (ateliers, espace d'aide aux devoirs) voire sur le toit (terrasse accessible de 40 m²).



Les équipes d'Archipel habitat et celles de la maîtrise d'œuvre (Atelier Robain - Guieysse associé à l'agence BMC2) mènent des ateliers de concertation depuis le début de l'année 2018 pour réfléchir à la gestion, l'occupation et le devenir de ces espaces communs et des logements avec les habitants, poursuit le monteur d'opération. Les locataires peuvent se projeter plus facilement grâce aux références proposées lors des rencontres. Nous construisons le projet avec les locataires y compris sur des choix techniques et les aménagements des appartements : agrandissement des salles de bain, des séjours, modification des ouvertures, des balcons... »

Les opérations complexes de restructuration nécessiteront des démolitions partielles, notamment en partie haute pour fusionner des logements sur un même plateau ou entre deux niveaux de plancher. Livraison attendue d'une première phase fin 2021 avec les tours 5 et 7 bd E. Mounier.

**\* NOUS CONSTRUISONS LE PROJET ENSEMBLE -LOCATAIRES, BAILLEUR ET MAÎTRE D'OEUVRE-, Y COMPRIS SUR DES CHOIX TECHNIQUES. \***

VALEUR AJOUTÉE

## À ACIGNÉ, L'EPAHD SE TRANSFORME EN 20 APPARTEMENTS AU LIEU DE 40 CHAMBRES

Construit en 1996, le bâti n'était pas très ancien. Cependant, sa capacité d'accueil de 40 chambres ne répondait plus aux besoins de la commune d'Acigné. Que faire du bâtiment de cet Ephad, qui se déploie en trois ailes, en R+1, central, calme et entouré de verdure ?

« Les premières études de faisabilité ont démarré en 2013 après avoir récupéré des fonds de plan pour analyser la structure, se souvient Dorothée Morise, monteur de l'opération chez Archipel habitat. Le projet s'est révélé assez contraint par l'existant. L'équilibre financier n'était pas simple à trouver. »

Archipel habitat a donc confié ce projet de reconversion à l'architecte rennais Xavier Dattin. La trame béton de 6 m correspondait à une trame de logement. Un atout pour produire des appartements confortables avec des surfaces généreuses. Des parties

communes ont été recrées, des balcons ont été apportés en façade. La couverture était en bon état tout comme les éléments structurels. « Ce type d'opération avec changement d'usage n'est pas si fréquente, poursuit Dorothée Morise, une équipe de maîtrise d'oeuvre à l'écoute, motivée par le projet. Nous avions déjà collaboré avec cette agence d'architecture, nous étions en confiance. »

Partant d'une architecture démodée mais relativement souple dans sa conception, Archipel habitat a pu donc produire 20 logements neufs de qualité, avec des stationnements extérieurs. Les typologies vont du T1 au T5 en prêt locatif à usage social (PLUS) et en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) avec deux logements d'urgence dotés d'entrées indépendantes et gérés par l'Agence immobilière à vocation sociale (AIVS).



BAPTISÉ L'ALLEGRO, LE PROGRAMME A ÉTÉ LIVRÉ EN 2017.

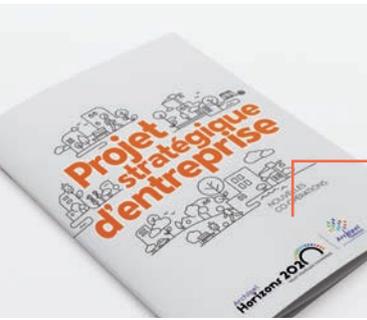
*Ce type de reconversion avec changement d'usage n'est pas si fréquente. Il fallait une équipe de maîtrise d'œuvre à l'écoute, motivée par le projet.*

DOROTHÉE MORISE, MONTEUR D'OPÉRATION

**20**  
LOGEMENTS...  
LOCALIÉS SOCIAUX  
DU T1 AU T5.  
**COÛT DES TRAVAUX**  
**1250**  
€ HT / m<sup>2</sup>  
(hors acquisition)

LE PLAN DE FINANCEMENT





## LA PARTICIPATION DES LOCATAIRES DE LA GOUVERNANCE À LA CO-PRODUCTION

"Faire ensemble" avec les locataires constitue le projet n°1 d'Archipel Horizons 2020, le projet stratégique d'entreprise d'Archipel habitat. De la gouvernance à la co-production en passant par la définition puis l'évaluation des services rendus, Archipel habitat a l'ambition de placer les locataires au cœur de son métier et de ses pratiques professionnelles.

### CONTEXTE

LE PROJET STRATÉGIQUE D'ENTREPRISE D'ARCHIPEL HABITAT RENFORCE LES PROCESSUS DE PARTICIPATION



UN DOCTORANT TRAVAILLE SUR L'ÉVOLUTION DES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

LES OPÉRATIONS DU NPNPRU INCLUENT LES HABITANTS DANS LA RÉNOVATION DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE.



### IL EN PARLE



**VINCENT SOUQUET**  
ARCHITECTE ET DOCTORANT, CONDUIT AU SEIN DE L'OFFICE UN TRAVAIL DE RECHERCHE SUR LE THÈME DE LA PARTICIPATION QUI ALIMENTE ET FORMALISE LA DÉMARCHE D'ARCHIPEL HABITAT.

### La participation des habitants est-elle une pratique courante pour Archipel habitat ?

Archipel habitat possède une réelle culture de l'usager et de la participation. Les pratiques sont solidement installées mais pas suffisamment capitalisées et formalisées par des outils. Le travail de thèse que je mène au sein de l'office, en lien avec l'Université de Bretagne occidentale à Brest, s'inscrit dans la réflexion engagée à travers le Plan stratégique de l'entreprise (PSE) en 2015. A savoir, définir les modalités d'une participation innovante et efficiente. L'objectif du PSE étant d'évoluer vers la co-décision en termes de cadre de vie, de services et de gouvernance. Des dispositifs légaux ont organisé la concertation depuis les années 80, en introduisant par exemple, les conseils de concertation locative (CCL) pour la gouvernance ou encore le protocole d'accord de réhabilitation. Cependant, ces démarches tiennent plus de l'approbation que de la co-décision. Le PSE ambitionne d'aller plus loin, en particulier à l'occasion des projets de réhabilitation lourde. Il s'agit de favoriser les processus de co-décision le plus en amont possible, dès le montage des projets.

### Quels sont les axes d'amélioration dans ce domaine de la participation ?

Ces orientations stratégiques fortes questionnent un vaste champ de sujets. Quelle place accorder aux locataires qui participent, qu'ils soient organisés sous forme d'associations ou pas, et à ceux qui ne participent pas ? Il peut y avoir un risque de créer des espaces de décision qui ne soient pas légitimés par un vote ou une désignation et qui pour autant décideraient au nom de tous.

En matière d'évaluation, on se rend compte que la qualité de la concertation ne dépend pas du nombre de personnes présentes. Plus intéressant comme critère, on retiendra la marge d'évolution du projet en fonction des propositions formulées par les usagers.

Ces corpus d'observations permettent d'avancer. Cependant, un palier reste encore à franchir, en termes de méthode et de rapport vertical à la décision. Le rôle du bailleur social sera atteint en terme d'émancipation lorsque chaque locataire aura la liberté de choisir son mode de logement et se sentira légitime pour participer à la gouvernance.

### L'EXPÉRIMENTATION EN ACTION

#### AU SQUARE QUENTIN, LES HABITANTS ONT PRIS LA MAIN

La vaste opération de rénovation menée au Square Quentin à Rennes comprend des démolitions, de la construction neuve et de la réhabilitation. Des groupes motivés d'habitants se sont constitués autour d'ateliers conduits par Archipel habitat et l'équipe de maîtrise d'œuvre. Lors de ces séances de travail, ils ont pu exprimer ce qui n'allait pas dans leurs logements, les parties communes, les extérieurs puis ont restitué eux-mêmes une synthèse de leurs réflexions. Un pré-programme a été établi sur la base de ces restitutions en ateliers. « Ils ont réellement pris la main sur le projet, en cela un objectif commun a été atteint », estime Vincent Souquet.

“ Deux visions complémentaires de la participation coexistent chez Archipel habitat. L'une pragmatique est sous-tendue par l'idée de ne plus produire de projets et/ou de services qui passent à côté de la demande des habitants. La seconde, plus politique, entend intégrer les habitants à tous les stades de la gouvernance. ”

### CALENDRIER

