

ARCHIPEL'

# AGORA

{ MARS  
2020  
#27 }

LA LETTRE DES ÉLUS ET DES PARTENAIRES

## LE LOGEMENT HLM

CHAÎNON DE  
L'INSERTION  
PAR L'ACTIVITÉ  
ÉCONOMIQUE



LES CHIFFRES



POINT DE VUE



WILLY GOVEN,  
DIRECTEUR DE  
LA PROXIMITÉ ET  
DES TERRITOIRES

Que recouvre la mission d'animation sociale ?

Willy Goven : « La mission d'animation sociale comporte deux grands volets. L'accompagnement au quotidien des initiatives d'habitants et le développement de projets culturels. Nathalie Doussain, coordinatrice de l'animation sociale, a un rôle pivot dans la réception et la mise en œuvre des projets portés par les locataires. Car il ne s'agit pas de venir plaquer des initiatives qui émaneraient de l'office, mais plutôt de contribuer à la réalisation des souhaits, des envies des locataires qui sont recueillis par les agents de proximité. Ces projets sont très divers : jardin partagé, repas de voisins et des aînés, ateliers culturels et de cuisine, apéros musicaux, bibliothèques de hall, etc. Près de 85 actions sur le périmètre de Rennes Métropole ont été menées en 2019. Une convention avec la direction culturelle de Rennes Métropole facilite les interventions artistiques dans les immeubles. Nous collaborons aussi avec des associations et les acteurs de la vie culturelle métropolitaine... »

« Insuffler une véritable dimension culturelle dans les quartiers et provoquer la rencontre entre les habitants »

Quelles sont les ambitions des projets culturels plus larges ?

WG : « La coordination de projets plus importants a une double visée : insuffler une véritable dimension culturelle dans les quartiers et provoquer la rencontre entre les habitants. Des aménagements dans un parc, la réalisation de fresques par des artistes confirmés de street art, la réalisation de mobilier urbain... Pour ce type d'opérations, nous travaillons avec un réseau de partenaires et nous nous appuyons sur les collectifs d'habitants.

Cette mission d'animation sociale est en mouvement perpétuel. Sur le parc de 16000 logements d'Archipel habitat, 10% sont réattribués chaque année. Les locataires changent, les actions d'animations à entreprendre aussi ! »



RÉCOMPENSE



L'ÉCOLE DE LA PROXIMITÉ À MAUREPAS, PRIMÉE AU CONGRÈS DES HLM

Parmi les douze finalistes des Trophées de l'innovation répartis en quatre catégories, Archipel habitat a été désigné lauréat dans la catégorie "Innovation liée au développement local et économique" lors du Congrès de l'Union sociale pour l'habitat pour le projet de l'école de la proximité.

C'EST NOUVEAU

LES OFS SE STRUCTURENT



Lors des secondes journées nationales du réseau, les organismes de foncier solidaire, rassemblés à Rennes fin 2019, ont décidé la double création d'une association nationale et d'un observatoire national des OFS. Des outils dont l'objectif est de peser auprès des pouvoirs publics et de garantir des valeurs fondatrices du dispositif.

BIEN VU !

À LA MARBAUDAIS, UNE DÉMOLITION CHIRURGICALE

SITUÉ DANS LE PROLONGEMENT DE L'EMBLÉMATIQUE « BANANE », L'IMMEUBLE DU 12 AU 26 RUE DE LA MARBAUDAIS VA BÉNÉFICIER D'UNE IMPORTANTE RÉHABILITATION. LA CAGE 18 A ÉTÉ DÉMOLIE, PERMETTANT DE SCINDER CETTE LONGUE BARRE DE 135 M EN DEUX ENSEMBLES IMMOBILIERS PLUS PETITS. CE PASSAGE ENTRE LES DEUX BÂTIMENTS CRÉE UNE NOUVELLE CIRCULATION QUI RENDRA PLUS ACCESSIBLE LA FUTURE STATION DE MÉTRO.



CÉCILE ET VICTORIA, DEUX DES SIX JEUNES LOCATAIRES DE L'HABITAT GROUPE DES QUINCONCES, ENTOURÉES DE FABIENNE, AIDE À DOMICILE ET MORGANE, ÉDUCATRICE PROFESSIONNELLE



LA QUESTION

Le 3 décembre 2019, un nouveau lieu de vie baptisé Ty Mozaïk a été inauguré à Villejean au sein de la résidence Les Quinconces. Porté par l'association Agir qui accompagne vers l'autonomie sociale des jeunes adultes présentant une déficience intellectuelle légère ou moyenne, ce projet propose six logements regroupés et un espace commun à six jeunes, âgés de 22 à 36 ans (5 filles et un garçon). L'opération a été conduite par Archipel habitat, en lien étroit avec l'association AGIR, dès la conception des logements.

COMMENT AVEZ-VOUS CONSTRUIT LE PROJET D'HABITAT GROUPE TY MOZAÏK ?

« Ce projet d'habitat groupé est unique en son genre. Il a été développé par notre association, Agir, dans le cadre d'un appel à candidatures du Conseil départemental 35, avec l'objectif de favoriser l'autonomie des personnes en situation de handicap. Au sein de l'association, nous avons développé deux axes : le travail avec le projet Fago (collecte et transformation de cagettes) et le logement avec Ty Mozaïk. Nous avons commencé à y réfléchir il y a près de dix ans. Nous avons cherché un bailleur qui accepterait de nous suivre. Le partenariat s'est construit avec Archipel habitat. Dès la conception, nous avons travaillé avec les chargés de projet de l'office et l'architecte Julien Chouzenoux. Un accompagnement social et une période d'autonomisation ont été mis en place au préalable. Ce projet de résidence groupée devrait les aider à rompre la solitude et à construire un projet de vie ensemble. » Dominique Landemaine, Présidente AGIR

DERNIÈRE MINUTE

M COMME MAUREPAS



M comme Maurepas est un nouveau réseau social créé par Archipel habitat pour les habitants du quartier Maurepas/Gros-Chêne. Ce réseau spécifique au quartier de Maurepas va permettre aux locataires d'Archipel habitat de Maurepas de s'informer et de participer activement au projet de renouvellement urbain du quartier. Il s'appuie sur la plateforme numérique SMIILE, startup malouine, qui permet à la fois d'échanger des compétences et des services entre voisin(e)s, mais aussi de partager, d'emprunter, de louer, tous types d'objet localement, en toute sécurité.

# LE LOGEMENT HLM, UN DES CHÂINONS DE L'INSERTION PAR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Grâce à leur connaissance des publics les plus éloignés de l'emploi et à leur poids économique, les bailleurs sociaux peuvent être des moteurs puissants de l'insertion et de l'emploi.

Denis Clerc et Thierry Asselin apportent leurs regards croisés sur ce sujet qui rapproche logement et emploi.



**DENIS CLERC**  
MEMBRE DE L'OBSERVATOIRE NATIONAL DE LA PAUVRETÉ ET DE L'EXCLUSION SOCIALE



**THIERRY ASSELIN**  
DIRECTEUR DU SERVICE DES POLITIQUES URBAINES ET SOCIALES UNION SOCIALE DE L'HABITAT

## ÇA FAIT DÉBAT

### Comment s'est structuré le concept d'insertion par l'activité économique ?

**Denis Clerc :** Cette idée est née à la fin des années 70, sous l'impulsion des travailleurs sociaux, démunis face à la paupérisation des personnes sans emploi. Au début des années 80, ces initiatives étaient portées par des entreprises dites intermédiaires. A partir de 1983-84, les entreprises d'insertion se sont multipliées sous forme de sociétés ou d'associations, pour accompagner les personnes privées d'emploi. Aujourd'hui, plusieurs grands réseaux interagissent dans ce domaine avec toutefois des spécificités. Le Coorace réunit une grande diversité d'entreprises de l'économie sociale et solidaire. La fédération des acteurs de la solidarité (FAS anciennement FNARS) rassemble des structures qui proposent un accueil, un hébergement et une aide à la réinsertion. Les chantiers d'insertion (1400 en France) sont des associations qui accueillent le public le plus éloigné de l'emploi et proposent un accompagnement social. Il y a aussi les entreprises d'insertion de droit privé, les chantiers école, les régies de quartier qui, dans le cadre de la rénovation urbaine, travaillent en proximité avec les bailleurs sociaux...

### Où en est-on aujourd'hui avec cette notion ?

**D. C. :** Le secteur aujourd'hui en pleine mutation connaît des difficultés. Les salariés en insertion sont embauchés en CDDi (le CDD d'insertion), un contrat renouvelable dans la limite de deux ans et financé par l'Etat (25 heures, payées au Smic). Dans la pratique, ce dispositif à visée « court termiste » n'atteint pas les objectifs d'employabilité espérés. La sortie s'avère positive pour seulement 10 % des salariés faute de formation professionnelle sur le terrain et de structures qui acceptent de les employer à la suite du CDDi.

### Quelles sont les pistes de transformation ?

**D. C. :** Il y en a trois. La formation : les chantiers d'insertion ont intégré la nécessité d'une formation solide et encadrée par de bons professionnels. L'accompagnement : les salariés en insertion ont besoin d'être accompagnés sur le volet « intégration » dans le monde de l'entreprise et de se préparer à la recherche d'emploi. Ensuite, il faut changer le regard des entreprises. C'est l'objectif du programme Seve Emploi, initié par la Fédération des acteurs de la solidarité. Il s'agit de créer un conventionnement entre les structures d'insertion par l'activité économique et les entreprises qui, dans de nombreux secteurs, peinent à recruter. Cette expérimentation, menée dans quinze départements français, multiplie par trois les sorties positives vers l'emploi.

« CHANGER LE REGARD DES ENTREPRISES EN CRÉANT UN CONVENTIONNEMENT ENTRE LES STRUCTURES D'INSERTION ET LES NOMBREUX SECTEURS QUI PEINENT À RECRUTER. »  
**DENIS CLERC**

### La mission insertion par l'activité économique (IAE) est-elle passée dans une nouvelle dimensions pour les organismes Hlm ?

**Thierry Asselin :** Les organismes Hlm ont par nature une mission à vocation sociale, à savoir construire des logements pour accueillir des personnes à revenus modestes dont une partie importante est éloignée de l'emploi. En raison de cette mission d'intérêt général, les bailleurs sociaux ne peuvent qu'être impliqués dans l'action économique et l'insertion. D'autant que l'évolution sociale des dernières décennies démontre une précarisation du public concerné par l'habitat social. Aussi, en tant que donneurs d'ordre de prestations importantes, les bailleurs ont un rôle à jouer pour que leurs investissements bénéficient aussi aux habitants des quartiers les plus pauvres et contribuent à leur retour vers l'emploi.

### Comment les bailleurs sociaux se positionnent en tant qu'acteurs économiques ?

**T. A. :** Les bailleurs, du fait même de la nature de leur activité, sont très attentifs aux principes de la responsabilité sociétale des entreprises (RSE). La politique d'achat responsable intègre les préoccupations sociales et environnementales à tous les actes économiques de l'entreprise. La dimension de l'insertion est omniprésente dans le dialogue avec les fournisseurs. Les bailleurs, acteurs économiques majeurs de leurs territoires, peuvent peser sur la question de l'insertion, par exemple via les clauses sociales dans les marchés publics. Le premier PNRU (programme national de rénovation urbaine) a installé les conditions favorables pour que les territoires organisent et pérennisent les clauses sociales d'insertion dans les marchés. Aujourd'hui, le dispositif s'est généralisé. En tant que donneur d'ordre avec une mission sociale, il n'est pas illégitime d'envisager que nos investissements contribuent aussi à la stabilité de l'emploi.

### Ces actions d'IAE peuvent-elles répondre aussi aux préoccupations des fournisseurs ?

**T. A. :** Certains secteurs d'activité en tension peinent à recruter. Cette politique en faveur de l'insertion est aussi un moyen de former des personnes et de les embaucher, y compris chez les bailleurs. Par exemple, Archipel habitat a créé l'école de la proximité pour former ses propres gardiens d'immeuble. Ce type de démarches existe aussi à Rouen, Villeurbanne, etc. Sans pour autant se substituer aux acteurs historiques de l'IAE comme les régies de quartiers par exemple, les bailleurs peuvent assurer une mission d'interface. Leur proximité et leur connaissance des problématiques de leurs publics les placent au cœur du système.

## INCREASE, UN PROJET DE VALORISATION SOCIALE À L'ÉCHELLE EUROPÉENNE

Archipel habitat participe à ce projet de coopération transmanche qui ambitionne de former les personnes éloignées de l'emploi et de participer à la création d'activité dans les QPV (quartiers politique de la ville).

Depuis 2017, Archipel Habitat participe au programme Interreg Increase France (Manche) Angleterre. Réunissant quatre bailleurs français (Archipel habitat, Néotoa, Logirep et Pas-de-Calais Habitat) et trois britanniques (Optivo, le chef de file, Clarion, Radian), ce projet de coopération transfrontalier développe des actions et des expérimentations d'insertion par l'activité économique à l'échelle européenne. Le financement est principalement issu du fonds Feder (Fonds européen de développement régional) à hauteur d'une enveloppe globale de 6,9 millions d'euros sur trois ans.

L'objectif ? Explorer la dimension d'échange d'expériences entre bailleurs et les différents pratiques dans les deux pays européens engagés.

« En Grande-Bretagne, les bailleurs sociaux accompagnent plutôt les habitants vers le développement de l'autoentrepreneuriat et la création de microentreprises. Cette

tendance correspond plus au modèle économique et social britannique », explique Hanaé Touvron, chargée de mission chez Archipel habitat.

Localement, Archipel habitat collabore avec des partenaires comme We Ker (ex-MEIF et Mission Locale), Inco (incubateur d'entreprises sociales et solidaires), Pôle Emploi, etc. pour structurer les actions d'insertion, de formation et la création d'activités.

« En raison de leur proximité avec des personnes potentiellement éloignées de l'emploi, les bailleurs sociaux ont un rôle à jouer dans l'insertion professionnelle et l'accès à la formation », relève Hanaé Touvron. Ils peuvent se positionner comme des intermédiaires entre un public dont les problématiques sont repérées et un vaste réseau d'acteurs, notamment du domaine de l'emploi. Leur potentiel d'échange d'orientation, de mise en lien, d'information peut ainsi être mis à profit. Sans pour autant se substituer aux structures de l'insertion existantes et avec lesquelles Archipel habitat travaille déjà : Compagnons bâtisseurs, AFPA, GRETA, La Cohue, Startair, ASFAD...

### Quand rénovation urbaine rime avec insertion économique

En tant que donneurs d'ordre de poids, les bailleurs peuvent aussi favoriser les actions d'insertion dans leurs propres opérations. C'est le cas par exemple dans le quartier de Maurepas où un vaste programme de travaux est engagé pour 10 ans dans le cadre du NPNRU. 110 millions d'euros ont été engagés par Archipel habitat sur le Gros-Chêne. Les activités de travaux ou les missions générées par la rénovation urbaine doivent bénéficier économiquement aux habitants. Des premières missions de débarrasage d'encombrants et d'entretien de hall ont été proposées. Ce n'est qu'un début puisque les opérations de rénovation viennent de commencer fin 2019.

Autre volet d'Increase, la formation comme l'un des gages de succès du retour vers l'emploi. « Différents types de formations sont proposées en fonction du parcours des personnes. Le coup de pouce vise plutôt l'insertion sociale et la mise en confiance des personnes éloignées de l'emploi. La formation qualifiante recherche la montée en compétences. Le projet Increase nous apporte des financements supplémentaires. Soit 580 000 € sur trois ans (2017-2020) », indique la chargée de mission. Une enveloppe qui permet d'accompagner les habitants des quartiers prioritaires vers de nouvelles opportunités professionnelles.



« ARCHIPEL HABITAT ENTEND RENFORCER SON RÔLE EN MATIÈRE D'INSERTION PROFESSIONNELLE ET D'AMÉLIORATION DU BIEN-ÊTRE DES HABITANTS DES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL. »  
**HANAÉ TOUVRON,**  
Chargée de mission innovation chez Archipel Habitat



## VALEUR AJOUTÉE

## DES ACTIONS INNOVANTES À PÉRENNISER

Le programme Increase s'illustre par diverses propositions qui impliquent les habitants dans des actions d'insertion et de formation. La création de l'école de la proximité en 2018 a permis de former une douzaine de gardiens d'immeuble. Une seconde promotion a démarré cette année encore, en partenariat avec Brest Métropole Habitat. A l'issue de la formation, un titre certifié « gardien d'immeuble » est délivré.

### Réemploi de matériaux

Toujours à Maurepas, le projet de démolition de l'immeuble situé au 1, 3 et 5 rue de la Marbaudais

comprend à la fois un volet social d'insertion et de formation mais aussi de réemploi de matériaux issus de la déconstruction. « La dépose sélective a fait l'objet de chantiers d'insertion menés par les Compagnons bâtisseurs, raconte Laura Daumer. Aidé par Bâti Récup (en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage), Archipel habitat a lancé un appel à projets pour qu'émergent des projets de réutilisation des matériaux récupérés permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants du quartier. L'objectif poursuivi est là encore que la rénovation urbaine bénéficie aux habitants. Six projets ont été sélectionnés : une serre pour le Jardin du bonheur, du mobilier urbain, des aménagements intérieurs pour le PAM ou un cabinet photo mobile. Ces projets lauréats ont fait l'objet de chantiers école menés par l'AFPA, le Greta, en partenariat avec La Cohue, la nouvelle coopérative de quartier qui a ouvert à Maurepas en décembre 2019. Une quinzaine d'habitants y ont participé pour être formés à des métiers du bâtiment par des professionnels (feronnerie, bois, maçonnerie...). Ce chantier pilote a duré trois mois et demi. »

### ÉCOLE DE LA PROXIMITÉ

600 HEURES DE FORMATION THÉORIQUE ET PRATIQUE EN IMMERSION SUR LA PREMIÈRE SESSION

12 GARDIENS D'IMMEUBLES FORMÉS PAR SESSION



57 000 HEURES D'INSERTION AU PROFIT DES HABITANTS



Faire collaborer associations et habitants avec les projets du réemploi.

**Laura Daumer**  
CHARGÉE DE MISSION CONCERTATION / INSERTION CHEZ ARCHIPEL HABITAT

## INVESTIR POUR LE RETOUR ET LA STABILITÉ DE L'EMPLOI.



# PATRIMOINE : UNE STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE PARTAGÉE

La démarche environnementale d'Archipel habitat répond très concrètement aux enjeux climatiques et sociétaux actuels et bénéficie à l'ensemble des acteurs : locataires, salariés, partenaires.

## CONTEXTE

2015

SIGNATURE DU PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE, FEUILLE DE ROUTE 2015-2025 EN MATIÈRE DE RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE.

2017

CERTIFICATION NF HABITAT HQE ET PREMIÈRES RÉPONSES À APPEL À PROJETS « E+C- BÂTIMENTS À ÉNERGIE POSITIVE ET RÉDUCTION CARBONE ».

décembre 2019

RENOUVELLEMENT DE LA CERTIFICATION NF HABITAT POUR 3 ANS.

1<sup>er</sup> janvier 2021

RT 2020 DANS LE SECTEUR DU BTP, ON PARLE AUSSI DE RBR 2020 (RÉFLEXION BÂTIMENT RESPONSABLE).

**NICOLAS DECOUVELAERE,**  
DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT ET DU PATRIMOINE



Adopté en 2015, le projet stratégique d'Archipel habitat (PSE) se décline en plusieurs grands chantiers dont le plan stratégique de patrimoine (PSP). Etablie pour dix ans (2015-2025), cette « feuille de route » portant sur le patrimoine existant et à venir donne les grandes orientations en matière de responsabilité sociale et environnementale de l'office.

### Une réponse aux enjeux climatiques et sociétaux actuels

« Le PSP prévoit des investissements importants sur dix ans afin de concrétiser nos choix environnementaux, aussi bien dans le cadre de la rénovation thermique du patrimoine existant que pour les opérations de constructions neuves labellisées NF Habitat HQE (haute qualité environnementale), indique Nicolas Decouvelaere. La qualité de l'enveloppe des bâtiments neufs ou existants contribue à minimiser l'empreinte carbone des logements mais également à réduire les charges (consommation électrique et chauffage) de nos locataires. » L'office a lancé un programme de réhabilitation énergétique de 120 pavillons situés dans des communes de la seconde couronne de Rennes Métropole comme Bréteil, Lassy ou encore Iffendic. Des habitations individuelles, encore pour la plupart chauffées avec des radiateurs électriques. « Ces logements ont fait l'objet d'une rénovation de l'enveloppe thermique et d'un changement de mode de chauffage, poursuit Nicolas Decouvelaere. »

### Sujets prioritaires

Le vaste patrimoine collectif d'Archipel habitat fait également l'objet d'opérations de réhabilitation programmées sur dix ans : Le Foyer rennais, le square Quentin, L'Arsenal (cité judiciaire), Grand Bleu à Cleunay... « Complet, le volet thermique de la rénovation porte sur l'isolation, le changement des menuiseries extérieures, des équipements de chauffage et parfois du système de ventilation, détaille le directeur du patrimoine. À Maurepas, le programme prévoit d'aller encore plus loin en visant les performances du label BBC rénovation. 1200 logements sont concernés dans le cadre du nouveau programme de rénovation urbaine (NPNRU). »

Autre projet significatif le raccordement du quartier du Gros-Chêne au réseau de chaleur de Baud- Chardonnet généré par la centrale biomasse. « Un gros tronçon de plusieurs kilomètre de long a été créé pour desservir le Gros Chêne en passant par le Centre hospitalier Guillaume Régnier. A terme, les chaufferies gaz seront abandonnées et 2000 logements seront raccordés. » L'arrivée de la nouvelle réglementation thermique (RT 2020), qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021, est d'ores et déjà anticipée. En effet, dès 2017, l'office a répondu notamment par des réponses à des appels à projets E+C nationaux « Bâtiments à énergie positive et Réduction carbone ».

« Ces sujets de responsabilité environnementale sont en tête de nos priorités. »

« Les équipes opérationnelles ont suivi des formations autour de la question du bas carbone et du cycle de vie des bâtiments animées par un bureau d'étude thermique. L'acculturation sur ces thèmes techniques et réglementaires est nécessaire. Nous participons à l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) bois lancé par Rennes Métropole avec des opérations neuves à Cesson-Sévigné, Beaugard-Quincé et Guines à Rennes. À Chevaigné, nous expérimentons la construction de pavillons en terre crue, la consultation des entreprises est en cours. » A l'occasion de la construction de la deuxième ligne de métro à Rennes, Archipel habitat produit deux bâtiments qui utiliseront la chaleur générée dans les stations souterraines pour chauffer les logements construits au-dessus. Les stations concernées sont Sainte-Anne et Saint-Germain. Archipel habitat est également engagé dans des actions autour de l'économie circulaire (déconstruction sélective et réemploi à Maurepas) et de la gestion des déchets (chantiers propres, clauses de valorisation des déchets de chantier).

