

ARCHIPEL'

AGORA

{ MAI
2022
#30 }

LA LETTRE DES ÉLUS ET DES PARTENAIRES

LES ENJEUX DE LA RÉNOVATION

ENVIRONNEMENTAUX,
ARCHITECTURAUX ET
SOCIAUX



RÉCOMPENSE

ENGAGÉS POUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT DE DEMAIN



Le 10 mars dernier, le projet de requalification des tours Les Glénan et Er Lannic, Bd Mounier dans le quartier Maurepas/Gros-Chêne, a reçu le sceau d'excellence "Engagés pour la qualité du logement de demain" par la Ministre de la Culture et la Ministre du Logement dans le cadre d'un Appel à manifestation d'intérêt.

Les tours Les Glénan et Er Lannic seront les deux dernières des dix tours de logements sociaux à connaître une requalification de grande ampleur, dans le cadre du programme de renouvellement urbain du quartier de Maurepas, avec pour objectifs d'agir pour la qualité technique et d'usage (amélioration des performances énergétiques et acoustiques, réfection des logements et parties communes), de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle (diversification des typologies de logements, création d'espaces partagés) et de contribuer à l'attractivité des tours.

Le projet porté par Archipel habitat et le Grief, Groupe de recherche sur l'invention et l'évolution des formes de l'Ensab, École nationale supérieure d'architecture de Bretagne, consiste à capitaliser sur les opérations précédentes et à analyser le projet de requalification autour de trois thématiques de recherche : la réhabilitation comme questionnement environnemental, les dispositifs évolutifs et résilients dans le patrimoine bâti d'Archipel Habitat, les dynamiques et les procédures de travail conjoint maître d'ouvrage/maître d'œuvre/chercheurs et étudiants/habitants.

LIVRAISONS NEUVES



SQUARE QUENTIN

CINTRÉ

Ivinenn - 12 logements Architecte : agence Delourmel

VERN-SUR-SEICHE

Ar Gwez - 15 logements Architecte : Atelier des Loges

BETTON

Square Quentin réhabilitation des 125 logements construits en 1955 et construction d'un immeuble neuf de 31 logements locatifs - Architecte de l'ensemble (neuf et réha) : H2O Architectes

BETTON

Square de l'Illet - 49 logements locatifs sociaux et 18 logements en accession sociale - Meignan - Engasser - Péraud Architectes

EN BREF



CERTIFICATION NE HABITAT HQE

Archipel habitat vient de se voir renouveler la certification NF Habitat HQE (Haute qualité environnementale) pour l'ensemble de ses programmes de constructions neuves, aussi bien en locatif qu'en accession.

Cette certification permet avant tout d'assurer un niveau de charge le plus faible possible pour les futurs locataires ou accédants. En effet, des logements bien isolés entraînent des dépenses énergétiques plus faibles.

L'IMAGE LIVRAISON MARBAUDAIS : 1ER CHANTIER NPNRU GROS-CHÊNE

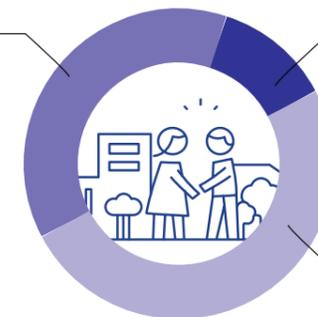


À LA LOUPE

L'ACCESSION SOCIALE, UN ÉQUILIBRE DONNANT DONNANT POUR LA MÉTROPOLE RENNAISE

38 %

des acquéreurs en accession sociale, entre 2019 et 2021, sur Rennes Métropole, sont d'anciens locataires HLM.



12%

d'entre eux étaient hébergés chez des parents ou dans des foyers.

50 %

d'entre eux étaient locataires dans le parc privé.



Chaque année, Rennes Métropole dépense environ 5 millions d'euros sur l'accession sociale à la propriété pour 500 logements, soit environ 10 000 euros par accédant.

38 % des acquéreurs en accession sociale de Rennes Métropole sont d'anciens locataires HLM. C'est un chiffre important qui s'explique notamment par le fait que la métropole n'autorise pas la vente de HLM aux occupants. D'une part car il n'y aurait pas suffisamment de logements sociaux pour répondre à la demande, et d'autre part car un locataire HLM a aussi le droit de trouver une réponse en accession dans le neuf.

Deuxième point intéressant : l'accession sociale permet de libérer du logement social et ainsi d'accélérer les attributions, dans une ville avec une tension très forte : on compte près de 25 000 demandeurs et plus de 30 mois d'attente, en moyenne.

Cette accession à travers un Bail réel solidaire s'avère un dispositif intéressant. D'abord, car il permet d'accéder d'acheter un logement en neuf à un prix très abordable. Le dispositif est aussi très sécurisant car l'accédant n'achète que ses murs, alors que le foncier reste la propriété de l'organisme foncier solidaire. Ce dernier va garantir à cet accédant, quoiqu'il arrive, le rachat de son logement au prix d'acquisition initiale majoré de l'indice de référence des loyers et du montant des travaux de rénovation effectués. L'acquéreur est donc garanti de revendre sans perte, en contrepartie de quoi il ne pourra pas réaliser de plus-value. Cet équilibre donnant-donnant est très important pour la collectivité.

NATHALIE DEMESLAY RESPONSABLE DU SERVICE HABITAT À LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET HABITAT DE RENNES MÉTROPOLE.

ACTUALITÉ

TOUR GROIX : LE RETOUR DES LOCATAIRES

Le chantier de rénovation de la première des 10 tours du quartier du Gros-Chêne, la tour Groix au 5 bd Emmanuel Mounier, a débuté en février 2020. Les occupants avaient été relogés en 2019 dans le patrimoine d'Archipel habitat. Les travaux sont aujourd'hui terminés, l'immeuble a retrouvé ses locataires qui étaient relogés temporairement ainsi que de nouveaux habitants. Leur arrivée dans les lieux s'est faite en deux temps, le 30 mars et le 7 avril.

Sur les 59 logements réhabilités, 12 sont occupés par des ménages qui ont fait le choix de revenir vivre dans leur immeuble. En effet, 3 d'entre eux vont retrouver leur logement initial suite aux travaux et 9 autres occuperont un autre logement, suite à un changement de typologie de leur ancien logement par exemple. 21 autres ménages, déjà locataires dans le quartier, ont aussi emménagé dans la tour. Les derniers appartements vont être occupés par deux ménages Archipel habitat qui résidaient dans un autre quartier de Rennes et par 24 autres ménages qui étaient en attente d'un logement social.

Archipel habitat a également développé une offre de 40 studios au sein de la tour Groix. Ces logements dédiés à des jeunes en mobilité, actifs ou en formation, constituent la résidence « Heol ».



FOCUS SUR

CONVENTION DE PARTENARIAT



Archipel habitat Brest Métropole Habitat et Nantes Métropole Habitat unissent leurs forces pour plus de performance et de services aux habitants. Forts de leurs similitudes et rencontrant des enjeux communs, les trois offices publics de l'habitat des métropoles brestoise, nantaise et rennaise s'engagent dans diverses coopérations. Ce partenariat a pour objectifs d'améliorer la performance et la qualité de leurs actions, de partager et d'optimiser leurs savoir-faire respectifs, de trouver des synergies ou encore de générer des économies d'échelle. Cette convention a été signée en novembre 2021 pour une durée de trois ans. Le premier exemple de coopération commune est l'accueil de stagiaires brestois et nantais à la quatrième session de formation de futurs gardiens d'immeubles au sein de l'École de la proximité montée par Archipel habitat.



CONTRIBUTEURS



EMMANUELLE COSSE, PRÉSIDENTE DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT (USH)



JEAN-MICHEL WOULKOFF, PRÉSIDENT DE L'UNION NATIONALE DE SYNDICATS FRANÇAIS D'ARCHITECTES (UNSAFA)

RÉHABILITATION PRENDRE SOIN DE NOTRE BIEN COMMUN

Dans le quartier de Maurepas, Archipel habitat a fait le choix de réhabiliter les tours du Gros-Chêne plutôt que de les démolir pour en construire de nouvelles. Un choix vertueux à bien des égards. Entretien avec Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, et Jean-Michel Woulkoff, président de l'UNSAFA.



En quoi le choix de la réhabilitation vous paraît-il pertinent d'un point de vue environnemental ?

Emmanuelle Cosse : « La démolition suivie d'une construction neuve génère des émissions beaucoup plus importantes que la réhabilitation, même avec des bâtiments aux normes d'aujourd'hui. De plus, en démolissant, on n'aurait pas rebâti le même nombre de logements au même endroit car, en raison de la non-artificialisation, il n'aurait pas été possible de déborder sur des fonciers. Le choix de la réhabilitation permet donc d'associer une certaine efficacité sociale, en maintenant une offre de logements sociaux très abordable, à une efficacité environnementale. »

Jean-Michel Woulkoff : « Il faut noter que la réhabilitation permet aussi de travailler sur des matériaux biosourcés, géolocalisés, en faisant travailler les entreprises locales. Elle fait ainsi fonctionner un ensemble de réseaux en circuit court. »

Et qu'en est-il du point de vue du coût humain et social ?

E. C. : Que l'on démolisse ou qu'on réhabilite, il s'agit d'opérations tiroir qui obligent à interroger les ménages pour savoir quels sont leurs besoins. J'ai pu rencontrer d'anciens locataires des premières tours réhabilitées, ensuite relogés dans d'autres programmes, qui m'ont clairement fait comprendre qu'ils n'envisageaient pas de déménager une nouvelle fois. Pour des gens qui ont vécu 40 ans dans un quartier, la démolition des bâtiments dans lesquels ils ont vécu, et parfois construit leur vie de famille, a un

impact émotionnel très fort, car la mémoire d'un quartier tend à disparaître avec ces démolitions.

L'architecture du patrimoine construit pendant les 50 Glorieuses est parfois décriée. Son recyclage est-il utile ?

E. C. : Dans le patrimoine des années 50, 60 et 70, on peut retrouver des écritures architecturales de grande qualité, notamment avec des appartements traversants et une vue splendide sur la ville. Il s'avère également intéressant de regarder comment des projets peuvent vieillir et être redessinés au gré des besoins de la population, qui ne sont pas les mêmes qu'il y a plusieurs décennies. À l'occasion de ces réhabilitations, on crée aussi de nouvelles typologies telles que des foyers de jeunes travailleurs.

J-M. W. : C'est d'autant plus vrai que la réhabilitation permet une meilleure habitabilité à surface équivalente. En effet, un appartement des années 1950, en nombre de pièces égales, est plus grand qu'un appartement d'aujourd'hui. Si un T3 compte environ 50 m² aujourd'hui, c'était plus 60-70 m² dans les années 1960 et 1970. De plus, réhabiliter permet parfois d'épaissir le bâtiment et d'ajouter des espaces extérieurs, tels que balcons et loggias, lui apportant ainsi une valeur ajoutée.

Quels sont les enjeux de la rénovation énergétique des logements sociaux dans les années à venir ?

J-M. W. : En fonction de la nature de l'intervention et la typologie du bâtiment, la rénovation n'est pas la même. Pour des bâtiments des années 1980 avec des grandes verrières dans lesquels vous pouvez trouver de l'amiante, l'intervention est très différente



Projet urbain Maurepas Gros-Chêne : les tours Groix et Guérande dont la première vient d'être livrée et la deuxième est encore en travaux. A gauche, la "Banane" dont les travaux de requalification devraient débuter dans quelques mois.

d'une isolation par l'extérieur. Cela demande donc à chaque fois un diagnostic et une démarche de réhabilitation assez holistique.

E. C. : Bien que le patrimoine social soit le moins énergivore de France, nous allons devoir augmenter notre rythme de rénovation d'un tiers voire le doubler. Avec des besoins en financement supplémentaires de l'ordre de plusieurs milliards d'euros. Mais on a tout à gagner à rénover nos logements plus rapidement car au-delà de la question énergétique, l'enjeu tient aussi au confort de vie, tant dans les parties communes que les parties privatives : comment on arrive à une résidence, comment on en sort, comment se présentent les abords extérieurs, répondre à la question des nuisances sonores... On doit donc vraiment tenir les coûts de réhabilitation et obtenir des subventions, avec une ambition essentielle : continuer à offrir à nos locataires des logements à loyers très modérés.



Les logements de la tour Groix ont été reconfigurés et rénovés.

UN DÉMARCHÉ CITOYENNE TRIPLEMENT RÉCOMPENSÉE



Trois distinctions viennent couronner les innovations sociales et les démarches de participation engagées par Archipel habitat avec les habitants. Le 6 décembre 2021, l'Union nationale des syndicats français d'architectes (UNSAFA) et l'Union sociale pour l'habitat, présidée par Emmanuelle Cosse, lui ont décerné le Prix national du projet citoyen Hlm, qui récompense les projets prenant en compte la qualité d'usage et la durabilité du logement, des éléments co-produits par les habitants et les maîtres d'ouvrage. Cette distinction nationale démontre l'exceptionnelle démarche menée sur le quartier de Maurepas par Archipel habitat et ses partenaires.

Le défi relevé par les équipes va bien au-delà d'un programme de réhabilitation car il consiste, chaque jour, à écouter les attentes des habitants, à travailler à leurs côtés à la définition et à la mise en œuvre de ce vaste projet de renouvellement urbain.

Autre récompense, le 7 décembre : Décider Ensemble et son Jury des Trophées de la participation et de la concertation ont attribué 4 étoiles, la plus haute distinction, au dossier déposé par Archipel habitat. Enfin, le 6 avril, Archipel habitat s'est vu décerner le Trophée des clauses sociales par Atout clauses pour son projet d'accompagnement social sur le quartier de Maurepas à Rennes.



CÉCILE BELARD DU PLANTYS, DIRECTRICE GÉNÉRALE D'ARCHIPEL HABITAT

« L'obtention de trois prix consécutifs valorisant à plusieurs égards la rénovation urbaine du quartier de Maurepas est pour nous une immense fierté. Ces récompenses viennent reconnaître la légitimité des habitants à décider ce qu'ils veulent pour leur cadre de vie, de sa gestion quotidienne à ses transformations les plus profondes. »



Le quartier du Gros-Chêne à Maurepas vu du ciel

EN CHIFFRES

SUR LES 5 MILLIONS DE LOGEMENTS HLM EN FRANCE...

1 MILLION

D'ENTRE EUX SE TROUVE DANS LES CLASSES E, F, G ET DOIT DONC ÊTRE RÉHABILITÉ DANS LES 10 ANS.

LE SECTEUR DU GROS-CHÊNE À MAUREPAS

10 TOURS...

SOIT

900 LOGEMENTS POUR

900 MÉNAGES

POUR DES GENS QUI ONT VÉCU 40 ANS DANS UN QUARTIER, LA DÉMOLITION DES BÂTIMENTS DANS LESQUELS ILS ONT CONSTRUIT LEUR VIE DE FAMILLE A UN IMPACT ÉMOTIONNEL TRÈS FORT.

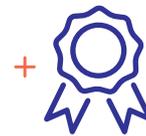


AXE 3 : APPORTER LE SERVICE AU PLUS PRÈS DES LOCATAIRES ET DES TERRITOIRES

L'Union Sociale pour l'Habitat (USH), qui avait décerné le label Quali'HLM à Archipel habitat en 2018, l'a renouvelé fin 2021.

STÉPHANIE LE LOIR,
DIRECTRICE DE
LA QUALITÉ ET DE
L'INNOVATION CHEZ
ARCHIPEL HABITAT

WILLY GOVEN,
DIRECTEUR DE LA
PROXIMITÉ ET DES
TERRITOIRES CHEZ
ARCHIPEL HABITAT



Le label Quali'HLM reconnaît la dynamique d'amélioration permanente de la qualité des organismes HLM. Parmi les critères retenus, on retrouve l'accueil, le traitement des réclamations, la propreté et un management de la qualité.

Quel intérêt le label Quali'HLM présente-t-il pour Archipel habitat ?

Stéphanie Le Loir : Nous avons choisi d'entrer dans cette démarche de labellisation pour nous maintenir dans une dynamique d'amélioration continue. Les engagements pris sont très concrets : on parle du cœur de métier de nos équipes de proximité, à savoir la propreté des parties communes, le fonctionnement des équipements, la relation aux locataires, le traitement des réclamations.

« Nous avons choisi d'entrer dans cette démarche pour nous maintenir dans une dynamique d'amélioration continue. »

De quelle manière assurez-vous votre démarche qualité ?

Willy Goven : Les locataires attendent de nous que le service soit rendu, autour des critères cités précédemment mais aussi concernant le vivre-ensemble, en faisant vivre le collectif. L'enjeu aujourd'hui n'est plus vraiment d'avoir une agence où se rendre physiquement mais plutôt d'être aux côtés des locataires en toute circonstance. Nos 80 agents de proximité sont les interlocuteurs privilégiés de nos locataires en cas de problème, afin de répondre à leurs questions et les aiguiller vers d'autres

acteurs du quartier, si nécessaire. Mais cela ne suffit pas. Il s'agit aussi d'aller chercher les retours positifs des locataires pour nourrir nos actions et maintenir la motivation de nos personnels de proximité.

« L'enjeu, aujourd'hui, est d'être aux côtés des locataires en toute circonstance. »

Développez-vous des plans de formation pour votre personnel en interne ?

S.L. : Nous avons des plans au long cours, telle que notre école de formation des agents de proximité.

W.G. : De plus, nous avons mis en place, il y a quatre ans, une formation en management de la propreté car, en interne, personne ne définissait la propreté selon les mêmes critères.

Quel rôle occupent les locataires dans cette démarche ?

S.L. : Nous leur donnons la possibilité de prendre part à des décisions. Il existe plusieurs dispositifs d'écoute, à travers les associations de locataires, les enquêtes ponctuelles ou encore des ateliers et concertations à l'échelle d'immeuble.

W.G. : Les conseils de concertation locative regroupent les associations de locataires. Nous constituons des enquêtes ensemble, par exemple sur la manière dont notre prestataire chauffagiste entretient ses chaudières. Pour compléter les avis des associations, nous allons aussi enquêter à différents endroits et moments directement auprès des locataires.

LES LOCATAIRES SONT-ILS SATISFAITS ?

Tous les trois ans, une enquête sur la qualité de service est menée auprès des locataires.

En 2021, 1 000 locataires d'Archipel habitat ont ainsi été enquêtés par téléphone, dans une démarche régionale.

87 % se disent ainsi satisfaits, et un tiers très satisfait. Une tendance globalement stable.

87 % des nouveaux locataires se disent satisfaits de leurs conditions d'entrée et des informations fournies.

92 % se disent satisfaits de la qualité de l'accueil.

85 % constate une amélioration dans la facilité à entrer en contact avec le bailleur.



« Concernant la satisfaction quant à la propreté des parties communes nous sommes un peu en-dessous de nos espérances, à 61 % », révèle Stéphanie Le Loir. Enfin, les niveaux de satisfaction concernant le fonctionnement des équipements sont plutôt bons. « Les entreprises avec qui nous sommes en contrat partagent ce résultat, car elles jouent une part importante dans le service délivré ».