

L
COMME
Logement

P
COMME
Participation

V
COMME
Vivre ici

26
BONNES
RAISONS DE
(RE)DÉCOUVRIR
MAUREPAS
2016-2026

**JOURNAL
DU PROJET**

N°1

VOTRE QUARTIER SE RÉINVENTE
AVRIL 2019

L'ENTRETIEN

ÉCHANGE AVEC **CÉCILE BELARD DU PLANTYS**, DIRECTRICE GÉNÉRALE, SUR L'ENGAGEMENT D'ARCHIPEL HABITAT DANS LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le quartier du Gros Chêne doit faire l'objet d'une requalification, dans quel contexte s'inscrit ce projet d'envergure ?

Pour Archipel habitat, aux côtés de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole, le Nouveau programme de renouvellement urbain de Rennes s'est traduit par la signature d'une convention en date du 22 décembre 2017 avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et d'autres partenaires tels que la Caisse des Dépôts, le Conseil départemental et la Région Bretagne. Cette convention définit les engagements de chacun dans trois quartiers : Maurepas, Le Bosne et Villejean.

Quels sont les objectifs de l'intervention d'Archipel habitat sur le quartier de Maurepas ?

L'office a confirmé sa volonté forte d'améliorer le cadre de vie des locataires en prévoyant de requalifier plus de 1 200 logements situés au cœur du Gros Chêne pour un investissement global de plus de 110 millions d'euros.

“ LE PROGRAMME DES TRAVAUX EST DÉFINI AVEC LES LOCATAIRES ”

Ces travaux visent à améliorer à la fois les performances du bâti en lui-même (thermique, acoustique, sécurité incendie,...), l'image des bâtiments et leurs façades, mais aussi à proposer un choix plus important

de configurations de logements aux locataires. Des logements en accession sociale seront également créés.

Comment les locataires sont-ils associés à ce projet ?

Le programme des travaux est défini avec les locataires au travers notamment d'ateliers de concertation. Ces opérations de rénovation doivent également s'accompagner d'actions en faveur de l'insertion par l'économie au profit des locataires : plus de 57 000 heures (ou 1 600 semaines) de travail sont prévues dans la convention.

Quel est l'avancement des opérations inscrites à cette convention qui couvre une période de 10 ans (2016-2026) ?

L'année 2018 a été une année charnière pour les projets. Elle a permis de passer de la phase d'études à la phase plus opérationnelle des opérations. L'année 2019 verra le lancement des premiers chantiers.

LES CHIFFRES

2016-2026

UNE INTERVENTION
SUR 10 ANS

110

MILLIONS D'EUROS
ENGAGÉS PAR
ARCHIPEL HABITAT
SUR LE GROS-CHÊNE

+ de 1 200

LOGEMENTS
REQUALIFIÉS

+ de 57 000

HEURES D'INSERTION
AU PROFIT
DES HABITANTS

La requalification du Gros Chêne

UN DES ENJEUX MAJEURS DU PROJET DE LA RÉNOVATION URBAINE DE MAUREPAS EST LA QUESTION DE L'INSERTION DES TOURS DANS LE QUARTIER ET DE LEUR ATTRACTIVITÉ.

Construites entre 1957 et 1962 sous la direction de l'architecte Jean-Cérard Carré, les dix tours de Maurepas vont bénéficier d'une réhabilitation d'une ampleur inédite dans les années à venir. Le programme envisagé, en cours d'études pour les tours 5 et 7 bd Mounier, dépasse les seuls aspects de remise à niveau technique des tours et élargit la réflexion à leur avenir dans un Rennes du XXI^{ème} siècle. **L'idée de départ est que chacune de ces tours doit pouvoir offrir à nouveau du confort, du plaisir et procurer une fierté d'y habiter.** Les tours 5 et 7 bd Mounier ont été retenues pour être les premières à bénéficier des travaux. Les huit autres tours, allée de Brno et bd Mounier seront ensuite réhabilitées pendant les 10 années du projet de renouvellement urbain du quartier avec les mêmes ambitions.

Les études de la rénovation des tours 5 et 7 Mounier sont menées par deux cabinets d'architecture (Robain-Guiyette et BMC2), associés à un bureau d'études (I2C). Tous les logements vont bénéficier de nouveaux équipements sanitaires, électriques ; des nouveaux sols seront également posés.

À l'intérieur des logements, les salles de bains et cuisines seront agrandies. Grâce au remplacement du mur entre les séjours et les loggias par des baies vitrées plus fines, les loggias gagneront également en surface. Enfin, les fenêtres seront agrandies pour permettre de meilleures vues sur la ville.

Grâce aux ateliers participatifs avec les habitants, le projet de rénovation des tours prend une dimension collective par la création d'espaces partagés : une buanderie au rez-de-chaussée, des celliers individuels en remplacement des anciens séchoirs et des salles communes. Une maison des habitants sera même aménagée sur la toiture-terrasse au 16^e étage !

Sur le plan esthétique, les tours seront complètement transformées. Un bardage métallique sera posé sur les façades Sud donnant sur le boulevard Mounier. Les terrasses-balcons seront végétalisées.

Le renforcement de l'isolation des tours et le raccordement au réseau urbain de chaleur permettront également la diminution des frais de chauffage.



Vue extérieure de la tour 5 requalifiée

121

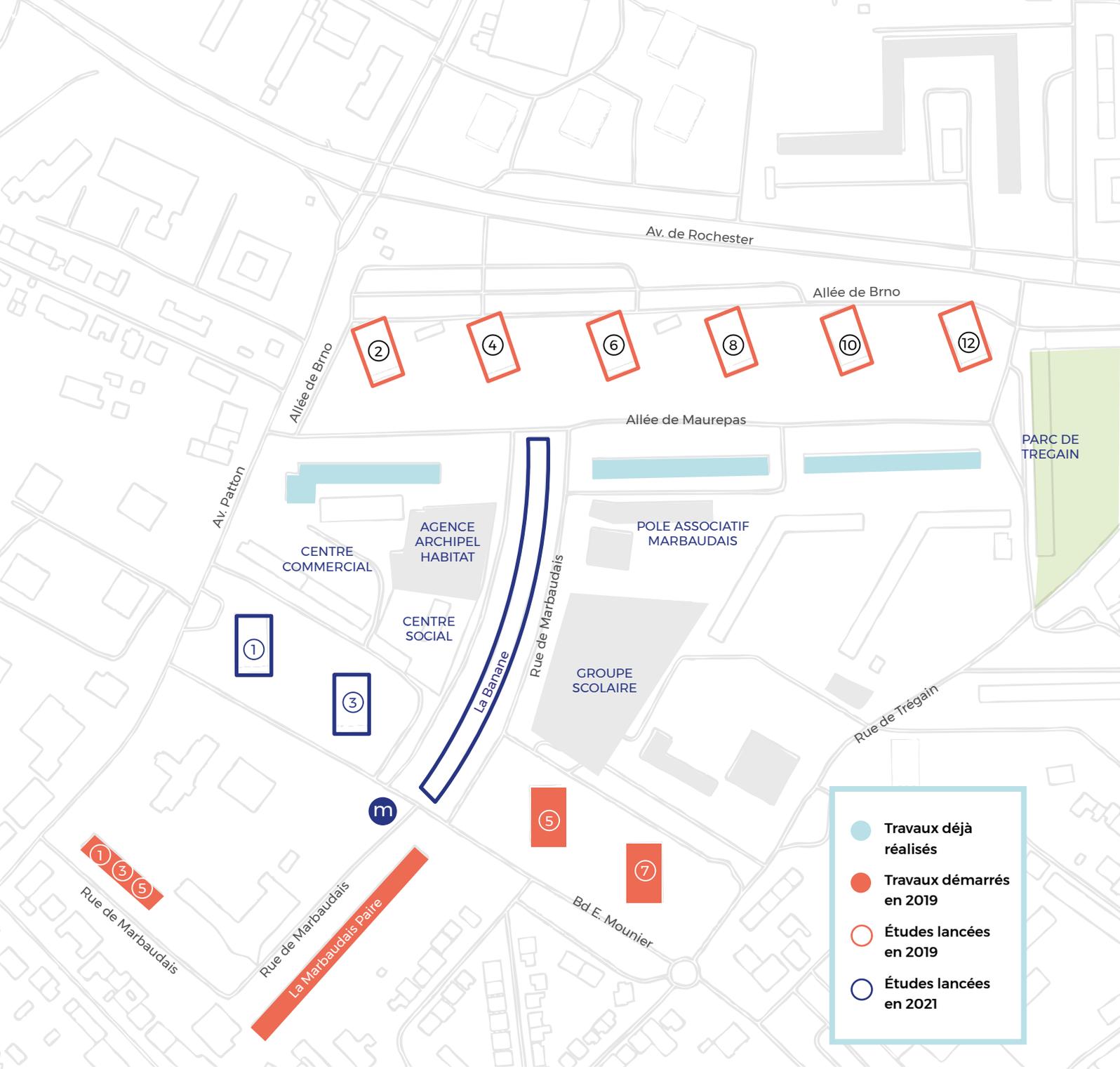
**LOGEMENTS LOCATIFS
RÉHABILITÉS** sur les tours
5 et 7 Mounier

40

**STUDIOS POUR
JEUNES ACTIFS CRÉÉS**
dans la tour 5 Mounier

21

**LOGEMENTS EN
ACCESSION AIDÉE CRÉÉS**
dans la tour 7 Mounier



LA DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE « 1,3,5 MARBAUDAIS », FER DE LANCE DU RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX

L'immeuble situé au 1,3 et 5 rue de la Marbaudais a été réalisé sur le même modèle que celui du Marbaudais « paire » ou de l'allée de Maurepas. La différence importante provient de son orientation : les séjours sont principalement orientés vers le Nord, engendrant ainsi un faible ensoleillement des logements. Si la question de la réhabilitation de cet immeuble s'est posée, **les nombreuses contraintes liées notamment à cette orientation et à son positionnement**

particulier à l'angle de la rue de la Marbaudais et de l'avenue Patton ont conduit à la décision de démolir l'immeuble, afin de reconstruire un programme de logements neufs.

Archipel habitat a souhaité accompagner ce projet de démolition d'une opération axée sur la capacité de récupérer les matériaux issus de la démolition de l'immeuble, pour réaliser des ouvrages sur le quartier. Plusieurs projets ont été sélectionnés et conduiront à la réalisation par exemple d'une serre pour le Jardin du bonheur, de mobilier urbain, d'aménagements intérieurs pour le PAM ou le cabinet photo du quartier du Gros Chêne.

FOCUS RELOGEMENT

Les opérations de démolition et de rénovation dans les tours nécessitent le relogement des locataires. Archipel habitat propose de façon provisoire ou définitive, selon les souhaits de chacun, un nouveau logement aux locataires concernés et prend en charge les frais de déménagement.

DES QUESTIONS ?

Contactez les chargées de relogement :

Valérie Binet - 02 99 87 12 26

Cellia Bevillon - 02 99 87 50 22

LA RÉNOVATION DE LA « MARBAUDAIS PAIRE »

Situé dans le prolongement de l'emblématique « Banane », l'immeuble du 12 au 26 rue de la Marbaudais va bénéficier d'une importante réhabilitation.

Les études, menées par l'architecte Dominique Louet et Carré d'Aire, ont proposé un projet mêlant améliorations techniques, fonctionnelles et esthétiques. Les façades de l'immeuble seront entièrement isolées par l'extérieur pour un meilleur rendement énergétique. Deux pignons seront végétalisés.

La cage 18 sera démolie, permettant de scinder cette longue barre de 135 m en deux ensembles immobiliers plus petits, ce qui rendra plus accessible la future station de métro.

Dans les logements, les portes palières seront remplacées, des volets roulants seront posés dans les séjours et de nombreux équipements seront remplacés (électricité, sanitaires...).



L'IMMEUBLE VA BÉNÉFICIER D'UNE IMPORTANTE RÉHABILITATION.

La rénovation portera également sur les accès et les aménagements des halls : création de locaux pour les poussettes, réfection des locaux vélos. Des interphones seront posés, renforçant l'aspect résidentiel de cet immeuble, situé au pied de la future station de métro « Gros-Chêne ».

Premières vues des tours requalifiées



Hall d'entrée tour



Vue intérieure logement

La concertation mode d'emploi

Retours sur les modifications apportées par les locataires au cours des ateliers de concertation.

LES ATELIERS DE LA RÉHABILITATION DES TOURS 5 ET 7 BD MOUNIER

Depuis la réunion publique de juin 2017 qui présentait les grands principes de restructuration lourde des tours, sept ateliers de concertation ont été proposés entre juillet 2017 et novembre 2018. Ces ateliers ont permis d'échanger sur différents sujets relatifs à la transformation des tours : les parties communes (halls, paliers), l'intérieur des logements, les façades, les abords des tours, jusqu'à la proposition de nouveaux espaces communs. Ces temps d'échanges ont permis la discussion, la confrontation d'idées sur les projets mais aussi des témoignages sur les problèmes de sécurité dans le quartier ou sur l'appréhension des relogements.

3 IDÉES, 3 PROJETS, 3 NOUVEAUX ESPACES

SUR LES PALIERS, DES CELLIERS

Les caves et les greniers ne correspondant plus aux besoins, il a été décidé de les supprimer. Les locataires ont souhaité que soient créés des celliers individuels sur les paliers. Chaque cellier, d'un m² environ, permettra d'entreposer une poussette par exemple.

AU REZ-DE-CHAUSSÉE, UNE BUANDERIE COLLECTIVE

En remplacement des séchoirs actuels présents dans les étages mais très peu utilisés par les locataires, les ateliers ont permis de proposer un service de buanderie commune, qui peut s'avérer bien pratique au quotidien. Il a ainsi été décidé d'aménager un espace au rez-de-chaussée avec une machine à laver et un sèche-linge de grande contenance, avec des tables et des chaises pour pouvoir se réunir entre voisins.

SUR LE TOIT-TERRASSE, UNE SALLE COMMUNE



Un des atouts des tours est la vue qu'elles offrent depuis les étages élevés et notamment depuis la terrasse. Inaccessible aujourd'hui pour des raisons de sécurité, il a été proposé de réfléchir à valoriser le toit des tours et d'y créer une salle commune. Celle-ci sera dotée d'un espace extérieur sécurisé où il sera possible d'installer des jardinières. Cette idée de salle commune a plu aux locataires car elle offre la possibilité d'y pratiquer une activité entre locataires (sports, bricolage, jardinage ou réunion...), mais aussi de la privatiser ponctuellement pour l'organisation d'un repas familial ou d'un goûter d'anniversaire ! Des ateliers spécifiques seront proposés pour élaborer ensemble le fonctionnement et le mode de gestion de ces nouveaux espaces.

LES LOCATAIRES EN PARLENT

Qu'avez-vous pensé des ateliers de concertation ?



« Pour moi, c'était important de participer aux réunions et de rencontrer les architectes. On ne s'est pas senti exclu. On nous a permis de participer et c'est une bonne chose. On a donné des idées, on ne peut pas être d'accord sur tout, mais les avis ont été entendus. Et puis, en parallèle, on a rencontré Mme Binet, chargée de relogement, individuellement pour bien expliquer notre situation. »

« Ça nous a aussi permis de mieux nous connaître entre voisins, de mieux connaître les équipes d'Archipel habitat. La parole était libre, je ne regrette pas d'y être allée. »

« On espère que les travaux vont améliorer les problèmes de bruit dans l'immeuble. »

26

BONNES
RAISONS DE
(RE)DÉCOUVRIR
MAUREPAS
2016-2026

ARCHIPEL HABITAT ACCOMPAGNE LA TRANSFORMATION DU QUARTIER DE MAUREPAS PAR DES ACTIONS EN FAVEUR DE L'INSERTION SOCIALE ET PROFESSIONNELLE DE SES HABITANTS. À TRAVERS SON ACTIVITÉ ET SON DÉVELOPPEMENT, L'OFFICE PROPOSE DES OPPORTUNITÉS D'INSERTION AUX HABITANTS, NOTAMMENT DANS LE CADRE DU PROJET EUROPÉEN « INCREASE VALORISATION SOCIALE ».



École de la proximité

Archipel habitat compte 75 agents de proximité et recrute chaque année sur ce métier une dizaine de personnes. Une spécificité et une expérience qui se déclinent aujourd'hui dans un programme de formation dispensé dans sa nouvelle « Ecole de la proximité », située au cœur de Maurepas. A l'issue de la formation, **un titre certifié « gardien d'immeuble »** est délivré (équivalent d'un CAP).

ELLE EN PARLE



Isabelle Jeanne,
une des 12 stagiaires
en formation

« J'aime aider les gens. En faisant mes recherches, j'ai eu l'occasion d'assister à une réunion à Pôle emploi en présence de Nicolas Robinault, chargé de mission RH d'Archipel habitat. J'ai trouvé la présentation du métier intéressante, franche également, car il nous a bien précisé que c'était assez difficile et demandait de l'engagement. Enfin, j'ai apprécié que la formation soit orientée vers les habitants des quartiers prioritaires. »



I

COMME

Insertion

Insertion par l'économie

Archipel habitat souhaite que l'activité économique et les opportunités d'insertion professionnelle générées par le renouvellement urbain bénéficient aux habitants du quartier. De nouveaux services de proximité favorisant l'insertion des habitants sont également proposés au sein du quartier.

DES PREMIÈRES MISSIONS D'INSERTION

Trois habitants ont été embauchés une semaine pour assurer un chantier de débarrasage d'encombrants en réponse à un besoin d'aide de locataires concernés par un déménagement. Quatre autres habitants ont contribué à l'amélioration du cadre de vie en participant à un chantier de lessivage de halls. D'autres missions d'insertion et chantiers école sont à venir, en particulier avec le démarrage des travaux.

L'ACCÈS AU NUMÉRIQUE POUR L'INSERTION

Archipel habitat accompagne aussi les habitants vers l'insertion par la lutte contre la fracture numérique. La non-maîtrise des outils numériques est un obstacle pour certains habitants du quartier pour leur insertion professionnelle et pour certaines démarches administratives. Des ateliers de français pour l'apprentissage du numérique et la recherche d'emploi ont été mis en place en lien avec les partenaires du quartier.

420
heures théoriques
et 175 heures
de stage

5
mois de
formation

+ D'INFOS
Si vous souhaitez vous renseigner ou postuler pour la prochaine session de formation, contactez Nicolas Robinault, chargé de mission Ressources Humaines.
T. 02 99 22 27 95
n.robinault@archipel-habitat.fr

Journal de projet
Avril 2019

Directrice de la publication : Nathalie Appéré | **Rédactrice en chef :** Cécile Belard du Plantys |
Rédaction : Équipe Anru Archipel habitat | **Conception et réalisation :** liner-communication.fr |
Crédit photos : Archipel habitat, Atelier Robain-Guieysse, Cabinet Dominique Louet et Carré d'Aire | **Tirage :** 2 000 exemplaires | **Impression :** Tirez Docuworld



2016-2026
MAUREPAS

