

L
COMME
Logement

V
COMME
Vivre ensemble

E
COMME
**Espaces
partagés**

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

TOUR GROIX

59 LOGEMENTS FAMILIAUX ET 40 LOGEMENTS POUR JEUNES ACTIFS
5 BOULEVARD EMMANUEL MOUNIER

INTRODUCTION

Depuis 2018, le quartier Maurepas/Gros Chêne engagé dans un processus de rénovation de grande ampleur, visant à améliorer les conditions de vie de ses habitants.

Au total ce sont 1 220 logements qui vont être réhabilités, dont ceux des dix tours de Maurepas, 1 034 logements vont rester en locatif social, 108 vont devenir du locatif intermédiaire et 100 de l'accession aidée.

Des logements sont regroupés, d'autres sont restructurés, le tout

permettant d'offrir une diversité d'appartements allant du T2 au T6. Les usages sont repensés, la performance thermique et le confort acoustique sont résolument améliorés, donnant ainsi une nouvelle attractivité au quartier

Symbole de cette nouvelle attractivité du quartier, la tour Groix, située au 5 Boulevard Emmanuel Mounier, retrouve ses habitants après 23 mois de travaux.

De 90 logements locatifs au départ, la tour requalifiée propose désormais 59 logements locatifs et 40 T1

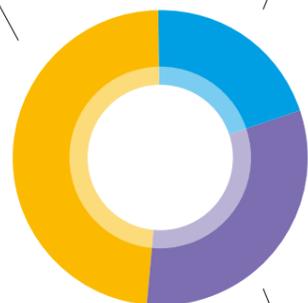
qui constituent la Résidence Habitat Jeunes Héol, gérée par l'association Saint-Joseph de Préville.



Plan de financement

PRÊT ARCHIPEL HABITAT (48,1%)

Prêt principal : 2 194 220 €
Prêt Action Logement : 1 151 916 €



FONDS PROPRES ARCHIPEL HABITAT (20%)
1 389 926 €

SUBVENTIONS (31,9%)
ANRU : 763 624 € (34,5%)
Région : 682 645 € (30,8%)
Rennes Métropole : 487 603 € (22%)
Département : 279 698 € (12,6%)



Prix de revient des logements
6 949 632 €



Les travaux



LA CONCERTATION

Le projet de rénovation du quartier du Gros-Chêne se caractérise par la forte propension à intégrer les habitants à l'évolution de leur cadre de vie.

Ainsi, de nombreuses initiatives ont accompagné la réhabilitation des tours



Groix et Guérande : réunions publiques, diagnostics en marchant, ateliers participatifs, etc...

Ces ateliers ont permis d'échanger sur différents sujets sur 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 échanges sur la vie dans le quartier ou sur l'organisation des relogements.

8

ateliers de concertation

20

locataires (environ) présents à chaque atelier

LE PROGRAMME

Les objectifs de la requalification sont multiples :

Amélioration du confort et des performances techniques du bâtiment

Intervenir sur les qualités acoustiques et thermiques (BBC rénovation 2009) du bâti sans oublier d'augmenter le confort intérieur des logements (taille, luminosité...) et de réorganiser les espaces communs, les halls et les paliers.

Attractivité et changement d'image

Rénover les tours en portant une attention particulière à l'esthétique des façades, la mise en valeur des vues et des toitures terrasses. Réfléchir également au devenir du rez-de-chaussée des tours et de leurs abords immédiats.

Diversification de l'offre de logements

Préserver le patrimoine existant (conserver la vocation sociale, adapter, transformer et agrandir les logements en créant de nouvelles typologies T4/T5/T6 afin d'accueillir un public plus familial...) tout en diversifiant les statuts d'occupation et d'usages (proposer de l'accession à la propriété via le dispositif OFS / BRS, du locatif intermédiaire, des studios pour actifs en mobilité, réorganiser les espaces communs, créer des lieux à usage partagé...).

{ Les intervenants }

AMÉNAGEUR
TERRITOIRES
RENNES

ARCHITECTE
ATELIER ROBAIN GUIEYSSE
ARCHITECTES ET BMC2
PARIS

**BUREAU D'ÉTUDES
TECHNIQUE**
I2C
SAINT-GRÉGOIRE

BUREAU DE CONTRÔLE
CONTRÔLE G
PACÉ

COORDINATION SPS
DEKRA
VERN SUR SEICHE

ENTREPRISE GÉNÉRALE
SOGEA
RENNES

L'insertion

Archipel habitat est engagé sur le quartier en menant des actions en faveur de l'insertion par l'économie :

- Par des modules théoriques sur le BTP pour les bénéficiaires des clauses sociales du chantier 5 et 7 Bd E. Mounier
- Par des projet réemploi dans le cadre des démolitions / requalifications lourdes : Formation AFPA / GRETA et réalisations diverses (mobiliers urbains...), ateliers de bricolage avec les compagnons bâtisseurs
- Via l'implication d'Archipel habitat dans l'association de quartier « la Cohue » implantée sur le secteur (structure d'insertion et de mobilisation des habitants).

7 000

heures de clauses sociales réalisées dans les marchés de travaux

La proximité

La gestion de proximité a été repensée et renforcée sur l'unité Gros-Chêne, pour une amélioration de la qualité de service au profit des locataires dans un quartier en transformation.

L'équipe : 1 responsable de proximité, 6 gestionnaires de site, 6 employés d'immeuble et 2 techniciens de proximité

Leurs missions :

- entretien des immeubles et maintenance,
- relation avec les locataires,
- lien social et médiation,
- lien avec le projet de territoire,
- relais sur la concertation...

Sur le projet NPNRU du Gros-Chêne : Appui au projet de territoire, relais sur la concertation auprès des locataires.

AVANT



APRÈS



DES ESPACES PARTAGÉS

Les nouveaux espaces partagés ont été imaginés en concertation avec les locataires des deux tours : un espace de convivialité/buanderie au rez-de-chaussée, un espace partagé au R+11 et une maison des habitants sur la toiture terrasse au R+16.

Ces espaces partagés offriront des lieux de convivialité et de lien social, d'activités d'hyper proximité (aides aux devoirs, espaces de rencontres, danse, sport, bricolage, cuisine, jardinage...). Leurs usages seront à définir avec les habitants.

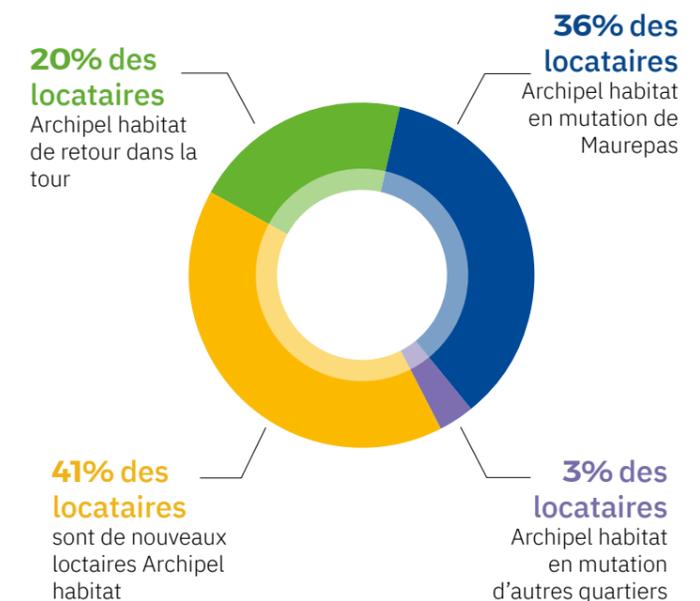
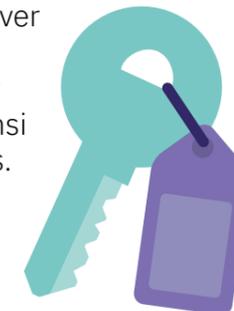
Géré en partenariat avec l'APRAS, le LCR accueillera l'association «un cabinet photographique», lieu artistique et convivial autour de l'image, créé par et pour les habitants du quartier du Gros-Chêne.



LE RETOUR DES LOCATAIRES

Après deux ans d'études et autant de travaux, une dizaine de rencontres avec les locataires et une année consacrée au relogement des occupants, les travaux sont aujourd'hui terminés.

L'immeuble va donc retrouver ses locataires qui étaient relogés temporairement et qui souhaitent revenir ainsi que de nouveaux habitants.



CONTACT RÉFÉRENT

Vincent Laignel Gestionnaire de site 06 60 56 80 95

TPOLOGIE DES LOGEMENTS

La requalification de la tour Groix a permis de repenser les espaces et de créer de nouvelles typologies de logements, permettant ainsi à des familles variées de s'y installer. Tous les logements sont conventionnés et ouvrent les droits aux aides APL.

Treize T2 de 42 m²*

Loyer 267 €

Dix T2bis de 54 m²*

Loyer 327 €

Cinq T3 de 54 m²*

Loyer 327 €

Onze T3bis de 67 m²*

Loyer 368 €

Onze T4 de 67 m²*

Loyer 368 €

Deux T4 duplex de 80 m²*

Loyer 421 €

Cinq T5 de 97 m²*

Loyer 421 €

Deux T6 de 118 m²*

Loyer 473 €

Quarante T1 de 31 m²*

Résidence habitat jeunes Heol

*surface moyenne

RÉSIDENTICE HABITAT JEUNES HEOL

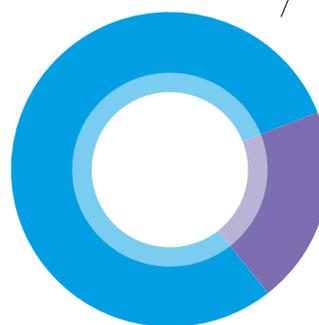
La Résidence Habitat Jeunes « HEOL », gérée par l'association St-Joseph de Préville, est constituée de 40 studios et d'espaces communs dédiés, répartis sur les quatre premiers niveaux. Ces logements accueillent sur des courtes durées des jeunes en mobilité professionnelle, des jeunes actifs ou en formation, âgés entre 16 et 30 ans. Intégrée à l'offre de logements familiaux de l'immeuble, le projet de la résidence contribue à répondre aux enjeux de mixité sociale.



SUBVENTIONS (20,2%)

État : 336 000 € (62,7%)

Action Logement :
200 000 € (37,3%)



PRÊT ARCHIPEL HABITAT (79,8%)

Prêt principal :
2 114 030 €



Prix de revient des studios
2 650 030 €

Réalisation service communication Archipel habitat
Photos : Sergio Grazia, Dimitri Lamour, Gwenaël Saliou



2016-2026
MAUREPAS

Archipel
vabitat
OPH DE RENNES METROPOLE
DONNER DU SENS
AU MOT LOGER