

ARCHIPEL' AGORA

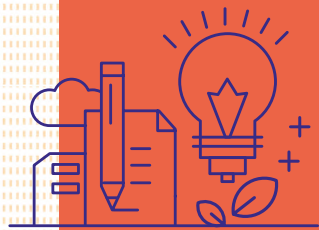
{ MARS
2023
#31 }

LA LETTRE DES ÉLUS ET DES PARTENAIRES

LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

ACCOMPAGNER LE
POUVOIR D'HABITER
DES LOCATAIRES





RÉCOMPENSE TROPHÉE INNOVATION HLM

Initiés en 2017, les Trophées de l'innovation HLM récompensent les projets portés par des organismes HLM sur l'ensemble du territoire dans cinq catégories : innovation bas carbone, innovation sociale, innovation durable et circulaire, innovation technique, innovation managériale. Parmi les 10 finalistes, Archipel habitat été désigné lauréat du prix de l'innovation « projet durable et circulaire » et a ainsi reçu une dotation de 5 000 euros, intégralement reversée au GRETA-CFA Est Bretagne (Rennes). En quoi consiste ce projet ? Depuis 2018, Archipel habitat recense et récupère certains éléments de son patrimoine en réhabilitation sur le quartier Maurepas Gros-Chêne. À titre d'exemple, les portes ont été transformées en mobilier intérieur par des locataires lors d'ateliers de bricolage, en reproduisant les prototypes conçus initialement par le GRETA dans le cadre d'une formation au CAP menuiserie.

“ À moyen terme, ce test pourrait se voir étendu aux différents projets de réhabilitation d'Archipel habitat. ”

ANTOINE ROUSSEAU,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
D'ARCHIPEL HABITAT

QUEL EST LE BILAN DU PROJET INCREASE VALORISATION SOCIALE ?

Lancé en juin 2018, Increase Valorisation sociale est un projet européen transmanche, financé par le FEDER, qui se termine en mars 2023. Il implique trois bailleurs anglais et quatre bailleurs français (Archipel habitat, Néotoa, LogiRep et Pas-de-Calais Habitat), ainsi que des structures de l'insertion et de la création d'entreprises. Sur le territoire rennais, c'est le réseau We Ker qui est partenaire. L'objectif du projet : favoriser l'insertion professionnelle et sociale des locataires du parc social, en jouant sur la proximité et la facilité d'accès des bailleurs sociaux aux personnes éloignées de l'emploi afin de les mobiliser vers la formation et l'insertion économique.

“ Increase a permis de créer des opportunités en faveur de l'insertion des habitants du parc social. Une trentaine d'actions de formation a ainsi été portée par Archipel habitat dans quatre quartiers prioritaires de la Ville. Sur 1 000 personnes rencontrées, la moitié a bénéficié de formations, pour un total de 38 000 heures délivrées. Les sessions de l'École de la proximité ont abouti à une vingtaine de recrutements en CDI, et une trentaine d'autres propositions d'emploi a été émise par Archipel habitat et ses partenaires, essentiellement dans le BTP et l'entretien. Dans le cadre de l'action, nous avons rencontré 90 partenaires, parmi lesquels une quarantaine a été directement impliquée dans la mise en œuvre des actions. Le projet Increase a ainsi permis de valoriser le rôle d'Archipel habitat en tant que maillon de la chaîne des acteurs de l'insertion et de l'emploi. Un temps d'expérimentation pour monter en compétences dans notre démarche sur le long terme. ”

HANAÉ
TOUVRON
CHARGÉE DE
MISSION CHEZ
ARCHIPEL
HABITAT

C'EST NOUVEAU CAMPAGNE DE RECRUTEMENT



“ Convaincus de l'intérêt de notre proximité avec les habitants pour améliorer leur cadre de vie et faciliter leur insertion professionnelle, nous lançons actuellement une campagne de recrutement pas comme les autres », explique Antoine Rousseau, directeur général d'Archipel habitat. Sous l'accroche **"Devenez plus qu'un voisin"**, cette campagne consiste à aller chercher directement les locataires en recherche d'emploi sur leur lieu de vie et à les encourager à rejoindre les effectifs d'Archipel habitat. Selon les profils, le bailleur social peut les former aux métiers d'agent de proximité, de technicien d'agence ou d'ouvrier polyvalent. Il s'agit d'une opportunité, pour chacun, d'acquérir de nouvelles compétences et un nouveau métier. ”

ÇA COMPTE

{ 20% }

DES AGENTS
DE PROXIMITÉ
ACTUELLEMENT
EN POSTE CHEZ
ARCHIPEL HABITAT

sont issus de l'École de la proximité créée par le bailleur social. L'organisme tient actuellement sa cinquième session de formation. À l'issue des quatre précédentes, une majorité des élèves a été recrutée par Archipel habitat.

L'IMAGE ÎLOT DE L'OCTROI ASCENSION PAYSAGÈRE



CONÇUE PAR LES ARCHITECTES
MVRDV ET ALL POUR GIBOIRE ET
ARCHIPEL HABITAT, ASCENSION
PAYSAGÈRE RÉUSSIT LE DOUBLE
PARI DE LA MIXITÉ SOCIALE ET
DE L'INTÉGRATION URBAINE.

À LA LOUPE

LE QUARTIER DE MAUREPAS BÉNÉFICIE D'UNE IMPORTANTE OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN. NÉCESSITANT LE RELOGEMENT DES HABITANTS PAR ARCHIPEL HABITAT LE TEMPS DES TRAVAUX.

COMMENT LES LOCATAIRES DE LA TOUR GUÉRANDE (7 BD EMMANUEL MOUNIER À MAUREPAS) VIVENT-ILS LEUR RELOGEMENT ?

48 % des locataires ont choisi un relogement définitif et 52 % souhaitent revenir sur le site de Maurepas après la rénovation. La plupart des locataires ayant choisi de revenir après les travaux le font en raison

de leur attachement (46 %) ou par habitude du quartier (35 %), en raison de l'arrivée du métro et/ou de la rénovation du quartier (31 %), ou de leur activité professionnelle ou associative (27 %). (Plusieurs choix possibles).

86 % des locataires sont satisfaits de l'accompagnement proposé par Archipel habitat

88 % des locataires considèrent que leurs attentes et souhaits ont été bien entendus et 92 % reconnaissent la disponibilité des équipes d'Archipel habitat.



“ Pour éviter que le relogement soit mal vécu, nous avons déployé deux chargées de relogement qui s'y consacrent pleinement. ”

Nous essayons d'être les plus flexibles possible pour satisfaire les souhaits des locataires. Si certains ménages se saisissent de cette démarche pour quitter le quartier, d'autres lui montrent un réel attachement. Il faut toutefois prendre en compte qu'ils peuvent changer d'avis. Certains, qui voulaient d'abord changer de lieu, peuvent finalement décider de revenir en prenant conscience de la nouvelle attractivité du quartier. Et d'autres, qui souhaitaient revenir, prennent finalement leurs repères dans leur nouvel environnement.

Notre accompagnement commence par une information générale et une enquête sociale auprès des habitants, pour identifier leurs attentes et leurs besoins d'accompagnement. À partir de là, nous leur assurons de les accompagner dans la prise en charge de leur déménagement, et les locataires s'engagent à répondre présent

aux différents rendez-vous. Les situations particulières - personnes âgées ou en situation de handicap notamment - sont prises en charge par notre pôle social.

Lorsque nous entrons dans la phase opérationnelle de relogement, nous rencontrons à nouveau les ménages, avec qui nous communiquons ensuite durant les travaux. Avant le retour, nous les rencontrons encore pour qu'ils confirment, ou non, leur choix initial. Nous les accompagnons enfin dans leur réinstallation, en les aidant par exemple à mettre en place de petits équipements. Je pense que le taux de satisfaction élevé de nos locataires s'explique par cet accompagnement personnalisé au long cours. ”

CÉCILE MONNERAIS
CHARGÉE DE MISSION
RENOUVELLEMENT URBAIN
CHEZ ARCHIPEL HABITAT.



NOUVEL ACRONYME AOH

AUTORITÉ ORGANISATRICE DE L'HABITAT

Créées par la loi 3DS, ces nouvelles instances visent à articuler la politique nationale du logement avec les spécificités des territoires. L'AOH, développée sur le modèle de l'autorité organisatrice de la mobilité, donne aux EPCI (Établissement public de coopération intercommunale) éligibles de nouvelles compétences dans le domaine du logement. À ce jour, les deux premières AOH agréées au niveau national sont bretonnes : Rennes Métropole et Brest Métropole.

CONTRIBUTRICES



HÉLÈNE MOREL,
SPÉCIALISTE EN HABITAT PARTICIPATIF,
ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE,
LOGEMENT SOCIAL ET URBANISME
TEMPORAIRE. DOCTORANTE EN ÉTUDE
DES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE
À L'UNIVERSITÉ TOULOUSE-JEAN JAURÈS.



KARINE GUILLAUDEUX,
DIRECTRICE DE LA GESTION LOCATIVE
ET SOCIALE CHEZ ARCHIPEL HABITAT

LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DANS LE PARC SOCIAL



Nouvel emploi, arrivée d'un enfant, séparation, vieillissement, envie de devenir propriétaire, les bailleurs sociaux accompagnent leurs locataires dans leurs différentes étapes de vie pour leur proposer un habitat adapté. Pour cela, ils travaillent sur la notion de parcours résidentiel en développant des dispositifs variés qui répondent à des besoins en constante évolution.



Afin de s'assurer de la mobilité au sein du parc et conformément à loi Elan, nous avons mis en place une Caleol® qui nous amène, tous les trois ans, à revoir la situation des locataires, car la situation des ménages peut évoluer. Les familles peuvent s'agrandir ou décohabiter. Une personne âgée peut aussi se retrouver dans un logement trop grand pour elle. On s'engage alors à lui trouver un autre logement lui correspondant dans un délai raisonnable et, si on n'a pas trouvé de solution, on adapte le logement à ses difficultés lorsque le logement est adaptable. De la même manière, nous mettons tout en œuvre pour attribuer des logements adéquats aux personnes en situation de handicap.

Enfin, au sein du parcours chez Archipel habitat, les ménages locataires ont la possibilité d'accéder à la propriété, soit à travers de l'accession en PSLA (accession aidée), soit via un nouvel outil d'accession sociale qu'est le Bail réel solidaire. Ces deux dispositifs sont accessibles aux ménages, ne dépassant pas certains plafonds de ressources, souhaitant devenir propriétaires de leur résidence principale.

©Caleol : Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements



Lancé en 2016, le Bail réel solidaire (BRS) est un dispositif accessible uniquement aux ménages sous plafond de ressources, qui souhaitent devenir propriétaires de leur résidence principale. Un outil prometteur pour lutter contre la spéculation immobilière et favoriser le parcours résidentiel des ménages.

Le Bail réel solidaire compte parmi les nombreux outils développés par l'État, depuis les années 2000, pour favoriser l'accession au plus grand nombre. En quoi les précédents dispositifs consistaient-ils ?

Hélène Morel : « À partir de 1997, les prix du logement ont fortement augmenté par rapport aux revenus des ménages en raison, principalement, de la hausse du prix du foncier. Pour donner un coup de pouce aux primo-accédants, l'État a déployé des outils supplémentaires. Mis en place en 2006 avant d'être abandonné, le pass foncier permettait aux ménages d'acheter séparément le logement et le foncier, à l'aide de deux prêts différents. Un deuxième dispositif, qui existe encore, est le PSLA. Lancé en 2004 en direction des ménages sous plafond de ressources, il permet à ces derniers d'acheter un logement avec un prix plafonné et décoté (5,5 % de TVA au lieu de 20 %). Mais ce dispositif comporte des limites. La principale : ses clauses anti spéculatives n'ont qu'une durée déterminée. Passé ce délai, l'argent investi par la collectivité est perdu à la première vente. »

Quelles nouveautés le BRS apporte-t-il dans le droit ?

Hélène Morel : « Plutôt que d'accorder la propriété complète aux ménages, on leur accorde des droits réels sur le logement,

à travers le Bail réel solidaire, établi par un Organisme de foncier solidaire (OFS). En-dehors du cadre général de la loi (réservé aux ménages sous plafond de ressources pour en faire leur résidence principale), le BRS se veut un outil très souple. Chaque OFS a la possibilité de créer le contrat qui convient le mieux à son territoire, en inscrivant des règles en fonction des rapports avec la collectivité, la manière de trouver du terrain ou le public visé. Les ménages qui l'expérimentent partagent ensuite leur expérience afin d'améliorer le dispositif. »

Quel intérêt le BRS possède-t-il pour la collectivité, notamment concernant le parcours résidentiel des ménages ?

Hélène Morel : « D'abord, cela favorise le parcours résidentiel. En effet, les locataires Hlm qui voient leurs revenus augmenter ont plus d'intérêt à s'orienter vers l'accession sociale qu'à conserver leur location en payant un surloyer. Par là-même, ils libèrent un logement locatif. Et, sachant qu'il est impossible de faire une plus-value importante à la revente d'un logement en BRS, celui-ci restera durablement accessible.

À Rennes, le dispositif a, de surcroît, décomplexé la politique de l'habitat. En effet, pour freiner les effets d'opportunité du PSLA, Rennes Métropole ne le mettait en place que pour des grandes typologies de logement, dans des quartiers relativement stables au niveau du marché. Cela ne permettait pas de répondre à des demandes plus spécifiques, comme des T2 en centre-ville. Désormais, le BRS permet de répondre à tous les besoins. Il faut noter également que le BRS, qui n'est accessible qu'aux personnes actives sur le territoire tout au long de l'année, s'avère très intéressant pour des territoires concernés par le phénomène des résidences secondaires, tels que Saint-Malo. »

LE LOYER UNIQUE, UN OUTIL DE MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

Le loyer unique a été mis en place par Rennes Métropole et les bailleurs du territoire en juillet 2018, après avoir fait le constat que le montant des loyers pouvait être un frein au parcours résidentiel. « Le niveau de loyer se basait sur l'année de construction et les divers financements du bâtiment. De fait, nous déplorions une géographie des loyers à l'origine d'une ségrégation spatiale et d'inégalités dans l'accès au logement. De plus les niveaux de loyers différaient selon les bailleurs sociaux. Plus les revenus des ménages étaient modestes moins ils avaient de choix de lieux d'habitation. Ces derniers se retrouvaient là où les loyers étaient les moins élevés, généralement au sein des quartiers prioritaires et ceux aux revenus les plus élevés dans le centre-ville ou en périphérie », note Karine Guillaudeau, directrice de la gestion locative et sociale chez Archipel habitat

L'idée du loyer unique est donc d'offrir une véritable capacité de choix aux ménages. « Il s'agit d'un loyer à la relocation : les ménages qui ont intégré leur logement avant la mise en place du loyer unique conservent leur ancien niveau de loyer. Mais dès lors qu'un ménage intègre un logement qui se libère, on applique un loyer unique, par typologie de logement et ce quel que soit le bailleur social du territoire de Rennes Métropole. De plus, à l'origine le prix du loyer a été conçu en tenant compte des niveaux de plafonds APL, ce qui doit permettre de réduire les difficultés des ménages à payer leur loyer », assure Karine Guillaudeau.

Le loyer unique se veut avant tout un outil au service de la mixité. « Les ménages qui se retrouvaient principalement sur des quartiers prioritaires, comme Maurepas ou Le Blonse par exemple, peuvent désormais s'ils le souhaitent s'installer dans le centre-ville. La ressource n'étant plus un frein, tout le monde peut désormais aller sur du neuf ou de l'ancien, dans n'importe quel secteur de la métropole », se réjouit la directrice de la gestion locative et sociale. Fort de ce succès, Archipel habitat devrait avoir déployé le dispositif du loyer unique sur l'ensemble de son patrimoine, au fil des mouvements des locataires, d'ici une dizaine d'années.



FOCUS

LOCATION ACTIVE : À MAUREPAS, LE PARI DE LA MIXITÉ

Seul Organisme de foncier solidaire en France à proposer de l'accession sociale hors construction neuve, l'OFS Archipel habitat de Maurepas propose 100 logements en Bail réel solidaire dans le cadre du programme de renouvellement urbain du quartier du Gros-Chêne, à raison de 20 logements par tour, dans cinq tours sur les dix que compte le quartier.

« Avec une accession à environ 1 700 euros le mètre carré sur la première opération, il s'agit d'une opportunité très intéressante, quand on sait que le mètre carré, à Rennes, dépasse désormais souvent les 5 000 euros dans le secteur privé », rappelle Karine Guillaudeau, directrice de la gestion locative et sociale chez Archipel habitat. Si le tarif est aussi attractif, c'est parce que les ménages achètent seulement le logement, tandis que l'OFS d'Archipel habitat conserve la propriété du foncier et des parties communes.

Pour renforcer l'attractivité de ce quartier en renouvellement urbain, le bailleur a par ailleurs décidé de lancer une démarche innovante : la location active. « En principe, l'attribution des logements est très réglementée et administrée, explique Karine Guillaudeau. Lorsqu'un candidat formule des vœux de quartier, sa demande remonte à travers un système de scoring, selon des critères sociaux ou d'ancienneté. S'il possède un nombre de points suffisants, le candidat se voit proposer n'importe quel logement qui se libère, dès lors que la typologie correspond à sa demande ».

La location active fonctionne selon un processus différent : « On va aller chercher les gens, selon des critères de ressources (en-dessous des plafonds de ressources, mais au-dessus de 30 % des plafonds PLUS) en valorisant par tout moyen l'offre locative disponible sur Maurepas. Nous expliquons aux prospects que nous avons trois types de logements à leur proposer dans ce quartier en pleine restructuration. Après un passage à la Maison du projet pour une présentation du projet de renouvellement urbain du quartier et, éventuellement, la visite d'un logement témoin, ils peuvent faire leur choix.

« En faisant le pari du quartier, ils gagnent le droit d'avoir une attribution prioritaire et reçoivent une proposition beaucoup plus rapidement sans avoir à attendre de nombreux mois. »

Ce dispositif permet de contribuer à la mixité dans les quartiers en attirant des ménages aux profils divers : des personnes avec un emploi ou en recherche d'emploi, des personnes âgées, des jeunes, de nationalité française ou étrangère.

NOUS AVONS
EN EFFET POUR
OBJECTIF DE
CONSACRER 30 % DE
NOS ATTRIBUTIONS
ANNUELLES AU
BÉNÉFICE DES
MUTATIONS.

”

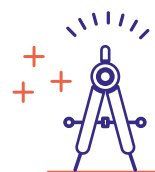


RÉFÉRENTIEL TECHNIQUE : L'EXPERTISE DE TERRAIN AU SERVICE DE LA CONCEPTION

La dernière révision du référentiel technique, qui permet de définir une trame commune pour accompagner les architectes dans la conception des logements neufs d'Archipel habitat, a mobilisé le tiers des effectifs du bailleur social.

SANDRINE CASSAN,
CHARGÉE DE
MISSION QUALITÉ
DU PATRIMOINE
ET INNOVATION
ARCHIPEL HABITAT

NICOLAS
DECOUVELAERE,
DIRECTEUR DE
DÉVELOPPEMENT
ET DU PATRIMOINE
ARCHIPEL HABITAT



La dernière mise à jour a mobilisé un bon tiers des effectifs d'Archipel habitat. Pourquoi une telle mobilisation ?

N.D. : Nos équipes de la maîtrise d'ouvrage travaillent régulièrement avec les architectes la conception des logements et des parties communes de nos immeubles. Mais nous avons souhaité, pour établir ce nouveau référentiel, associer les autres services d'Archipel habitat, et en particulier ceux qui sont en charge de la location et de l'entretien de nos logements, au plus près des attentes des locataires. Nous tenons aussi à rappeler que nos résidences sont des lieux de travail pour nos agents de proximité. Nous nous devons donc de leur proposer les meilleures conditions de travail possibles. Et tout cela est à prendre en compte dès le travail de conception. Prenons l'exemple d'un tapis de sol : il faut prendre en compte qu'il va falloir l'entretenir, le nettoyer, le transporter. Si on n'a pas anticipé cela, on peut se retrouver avec des difficultés ergonomiques qui auraient pu être évitées.

Chaque année, entre 350 et 400 logements neufs sont construits par Archipel habitat, respectant ainsi les objectifs du Programme local de l'habitat de Rennes Métropole. Ils doivent tous être conformes au référentiel technique que s'impose Archipel habitat.

La dernière révision du référentiel technique s'est déroulée entre 2020 et 2022. Elle visait notamment à renforcer la prise en compte de l'adaptation des logements au vieillissement et le renforcement des objectifs de qualité et de performance environnementale.

Quelle importance le référentiel technique revêt-il dans le projet stratégique de l'entreprise ?

Sandrine Cassan : Le référentiel technique, qui existe depuis plus de dix ans, fait l'objet de mises à jour tous les trois ans environ. Il définit une trame commune dans la conception de nos logements neufs, en précisant nos attentes en termes de fonctionnalité et d'agencement.

Nicolas Decouvelaere : Il s'agit également d'accompagner les architectes à partir de notre expertise afin de produire des logements de meilleure qualité, tout en leur laissant leur capacité de création. Il ne s'agit pas de tomber dans des logements standardisés mais de développer des programmes avec une identité propre. C'est la raison pour laquelle nous travaillons avec des maîtrises d'œuvre différentes d'un projet à l'autre.

Quels sont les points abordés dans ce référentiel ?

S.C. : Comme chez tous les bailleurs sociaux, la performance énergétique est un enjeu intégré à nos activités depuis

longtemps, que cela concerne l'enveloppe du bâtiment, la ventilation ou les types de systèmes alimentant le chauffage et l'eau chaude. En termes d'isolation, nous allons même au-delà de la réglementation, en favorisant par exemple des matériaux biosourcés comme la fibre de bois ou la ouate de cellulose. Vient ensuite la question de la qualité et du confort des logements à laquelle nous sommes très attachés. Cela implique des logements traversants, qu'on peut aérer des deux côtés, avec un espace extérieur systématique et un travail important sur l'acoustique, très importante dans les logements collectifs. Depuis la pandémie, nous nous efforçons, de surcroît, à concevoir un espace dédié au télétravail.

“ Le nouveau référentiel renforce nos capacités d'adaptation des logements au vieillissement de la population. ”

Concernant la qualité de l'air intérieur, nous sommes très vigilants à la nature des produits mis en oeuvre. Pour les revêtements des sols, murs et plafonds, nous demandons généralement des produits certifiés écolabel européen, qui émettent peu de composés organiques volatiles. Pour cette mise à jour, nous avons voulu insister sur certains enjeux environnementaux mais aussi sur l'adaptation de notre patrimoine au vieillissement de la population, en se laissant la possibilité de remplacer par exemple les baignoires par des douches ou en installant des barres de maintien dans les toilettes.

“ Nos résidences sont également des lieux de travail pour nos agents de proximité. ”

S.C. : Dans cette nouvelle version, nous avons intégré plusieurs reportages photos sur les bonnes et moins bonnes pratiques par sujet ou espace, qu'il s'agisse de la circulation dans les escaliers, de la conception des stationnements, des locaux vélo ou locaux ménage... En tant que gestionnaire de patrimoine, Archipel habitat dispose de retours d'expériences terrain riches permettant d'identifier les matériaux pérennes et durables qui apportent du confort, et ceux qui fonctionnent moins bien. C'est aussi parfois plus clair, plus direct, et mieux compris d'expliquer ce que nous ne voulons pas ou plus comme accueil dans nos prestations. Nous nous sommes donc efforcés également d'aborder le guide de conception sous cet angle.