

Novembre 2023

Requalification des tours Cézembre et Brocéliande

10 et 12 allée de BRNO



Archipel
Habitat
OPH DE RENNES METROPOLE

- **Transformer l'image des tours et les inscrire dans la rénovation du quartier**
 - Embellissement des façades et des halls d'entrée
 - Diversification des typologies (11 grands logements créés) et des statuts de logements (21 logements BRS + 23 logements PLS)
 - Diversification des fonctions : nouveaux locaux associatifs au RDC
 - Création et amélioration des locaux communs : vélos, loge gardien, locaux ménages, LCR

- **Améliorer le confort des logements**
 - Réduction des nuisances sonores
 - Remplacement des équipements sanitaires + revêtement muraux + sol*
 - Reconfiguration des cuisines des logements, création de celliers individuels
 - Amélioration de l'ambiance lumineuse dans les logements

- **Renforcer les performances énergétiques et techniques des tours**
 - Isolation thermique au service de la réduction des charges de chauffage
 - Réduction des émissions de carbone (suppression des chauffe-bain GAZ et raccordement au réseau de chaleur urbain)
 - Amélioration de la sécurité incendie et de l'accessibilité des parties communes

**Réfection des sol des séjours et chambres uniquement en fonction de l'état d'usage*

Aujourd'hui : 90 logements locatifs sociaux par tour

→ 15 étages identiques composés de 2 T2 (1 chambre), 2 T3 (2 chambres) et 2 T4 (2 chambres)

PROGRAMME TOUR BROCELIANDE

Tour 12 : 84 logements

- 63 logements locatifs sociaux (*dont 3 PA*)
- 21 logements en accession sociale

- 26 t2
- 6 t2 bis
- 22 t3
- 5 t3 bis
- 21 t4
- 2 t4 bis
- 4 t5

PROGRAMME TOUR CEZEMBRE

Tour 10 : 85 logements

- 62 logements locatifs sociaux (*dont 4 PA*)
- 23 logements locatifs intermédiaires

- 24 t2
- 6 t2 bis
- 24 t3
- 5 t3 bis
- 21 t4
- 1 t4 bis
- 4 t6

ETAT PROJETE : TOUR 12 BRNO - BROCELIANDE

EST

OUEST

Toiture

	Anciens greniers		
16			
15	T3* Acc	T4D Loc	T4* Acc
14	T2 BIS Acc		T3 BIS Acc
13	T2 BIS Acc	T4D Loc	T3 BIS Acc
12	T2 BIS Acc		T3 BIS Acc
11	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
10	T3* Acc	T2 Loc	T4 Loc
9	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
8	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
7	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
6	T3 Loc	T2 Loc	T3 BIS Acc
5	T2 BIS Acc	T2 Loc	T3 BIS Acc
4	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
3	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
2	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
1	T3 Adap	T2 Loc	T4 Loc
RdC	Hall / Local vélo / Associations / local commun		
	Sous-sol technique		

	Anciens greniers		
	T5 Loc		T4* Acc
	T5 Loc		T3 BIS Acc
	T5 Loc		T3 BIS Acc
	T5 Loc		T3 BIS Acc
	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
	T3* Acc	T2 Loc	T4 Loc
	T3 Adap	T2 Loc	T4 Loc
	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
	T3 loc	T2 Loc	T4 Loc
	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
	T3 Loc	T2 Loc	T4* Acc
	T3 Adap	T2 Acc	T4 Loc
	T3 Loc	T2 Acc	T4* Acc
	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
	Hall / Local vélo / Associations		
	Sous-sol technique		

ETAT PROJETE : TOUR 10 BRNO - CEZEMBRE

EST

	Anciens grenier + maison des habitants		
16			
15	T2 BISInt	T4DLoc	T4* Int
14	T2 BISInt		T4* Int
13	T2 BISInt	T2* Int	T3 BISInt
12	T2 BISInt	T2 Int	T3 BISInt
11	T3 Loc	T2 int	T4 Loc
10	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
9	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
8	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
7	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
6	T3 Adap	T2 Loc	T3 BISint
5	T3* Int	T2 Loc	T4 loc
4	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
3	T3 Loc	T2* Inter	T4* inter
2	T3 Adap	T2* Inter	T4 Loc
1	T3 Loc	T2 Loc	T3 BISinter
RdC	Hall / Local vélo / Associations / LOGE		
-1	Sous-sol technique		

OUEST

	Ancien grenier + maison des habitants		
	T3* Int	T6 Loc	
	T3* Int	T6 Loc	
	T3* Int	T6 Loc	
	T3* Int	T6 Loc	
	T3 Loc	T2 loc	T4 Loc
	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
	T3 Adap	T2 Loc	T4 Loc
	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
	T3 Loc	T2 Loc	T3 BISint
	T3 Adap	T2 Loc	T4 Loc
	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
	T3 Loc	T2 int	T4 Loc
	T3 Loc	T2 Loc	T4 Loc
	Hall / Local vélo / Associations		
	Sous-sol technique		

Travaux sur l'enveloppe des tours :

- Isolation des façades par l'extérieur (SUD) et par l'intérieur (NORD, EST et OUEST)
- Restructuration des pieds de tours avec remise en évidence du péristyle
- Nettoyage des panneaux gravillonnés conservés
- Mise en œuvre d'un bardage en acier thermolaqué sur les façades SUD
- Remplacement des fenêtres et des volets roulants
- Agrandissement des loggias sur les étages 1 à 5 donnant sur le cœur d'îlot
- Installation de portes-pots sur les loggias
- Percement des façades NORD

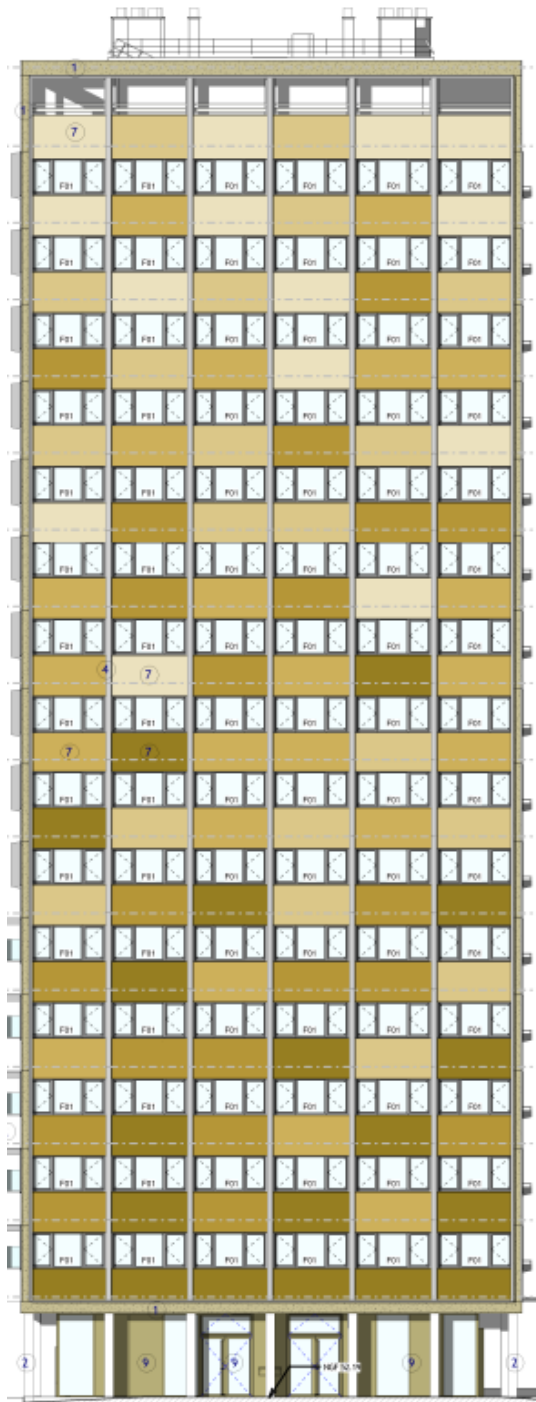
Travaux dans les parties communes :

- Sécurisation et réaménagement complet des halls
- Amélioration acoustique dans les halls
- Remplacement des séchoirs collectifs par des celliers individuels
- Création de fenêtres dans les anciens séchoirs permettant d'amener de la lumière naturelle sur les paliers d'étage
- Création de locaux vélos et d'un local moto
- Création d'espaces communs pour les habitants de la tour : en rez-de-chaussée et sur la toiture terrasse + 1 loge pour le gestionnaire de site
- Amélioration de la sécurité Incendie

LES FACADES NORD

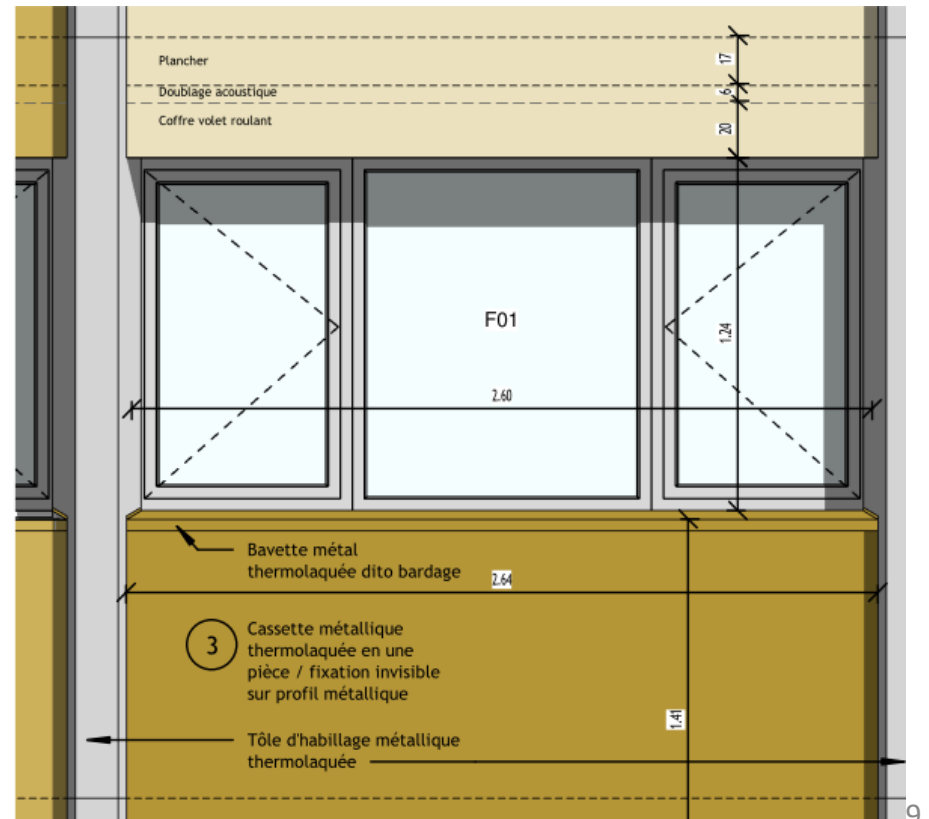
- Percements qui permettent l'éclairage naturel des paliers + animent les façades
- Porte d'accès au sous-sol et vue sur les locaux vélos (derrière des barreaudages)





LES FACADES SUD

- Isolation par l'extérieur
- Bardage en cassette métallique thermolaquée
- Porte d'accès vers les locaux associatifs au RDC
- 2 fenêtres ouvrantes dans les chambres, 1 partie fixe au centre



LES FACADES “EST et OUEST”

- Extensions de loggia du R+1 au R+5 pour les façades “Coeur d’îlot”
- Portes-fenêtres cuisine + chambre sur loggias
- Dispositif “brise-soleil” pour les façades OUEST seulement
- Portes-pot sur les loggias sans extension
- Isolation intérieure et nettoyage des panneaux bétons



Loggias avec tablettes



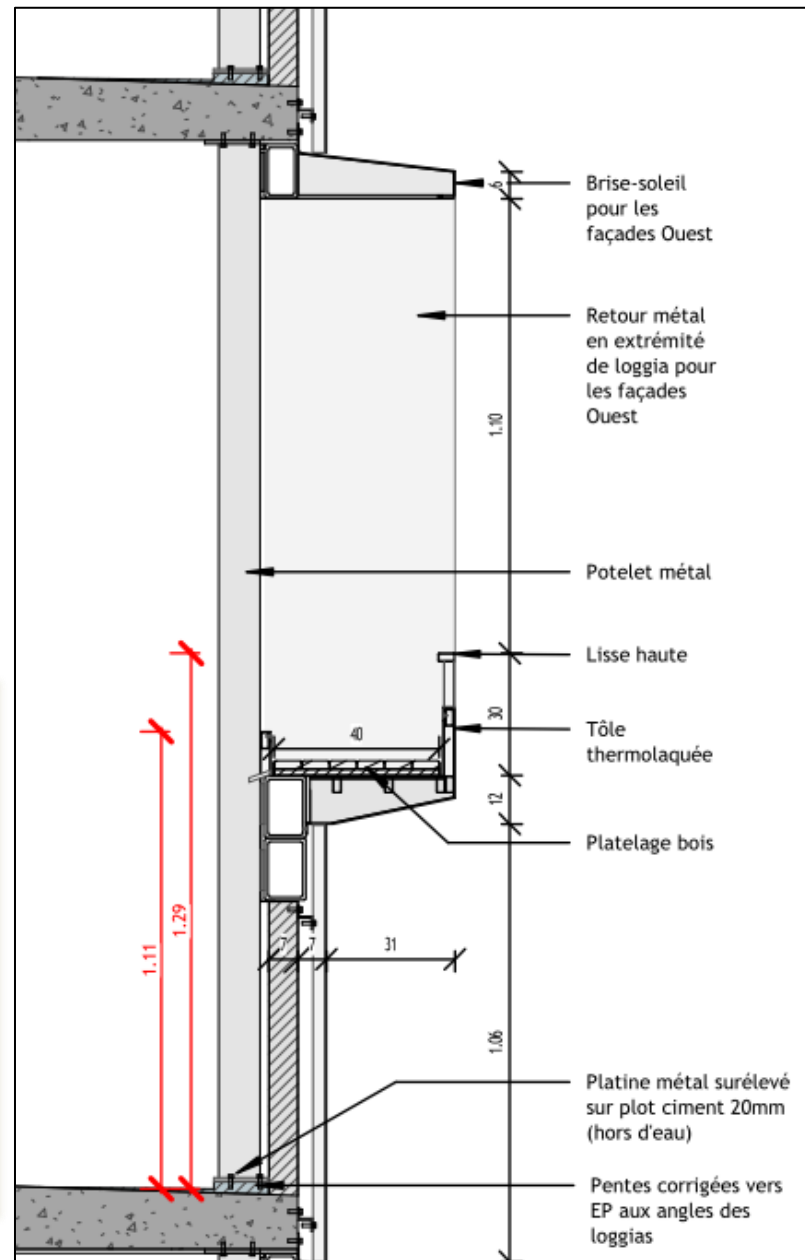
Loggias avec tablettes

AVANT



APRES





Détails des loggias

Détails des portes-pots sur les loggias et des dispositifs de brise-soleil (*uniquement façade OUEST*)



Loggias agrandies

R+1 à R+5 des loggias donnant sur le Coeur d'ilôt

Loggias agrandies : R+1 à R+5 donnant sur le Coeur d'ilot

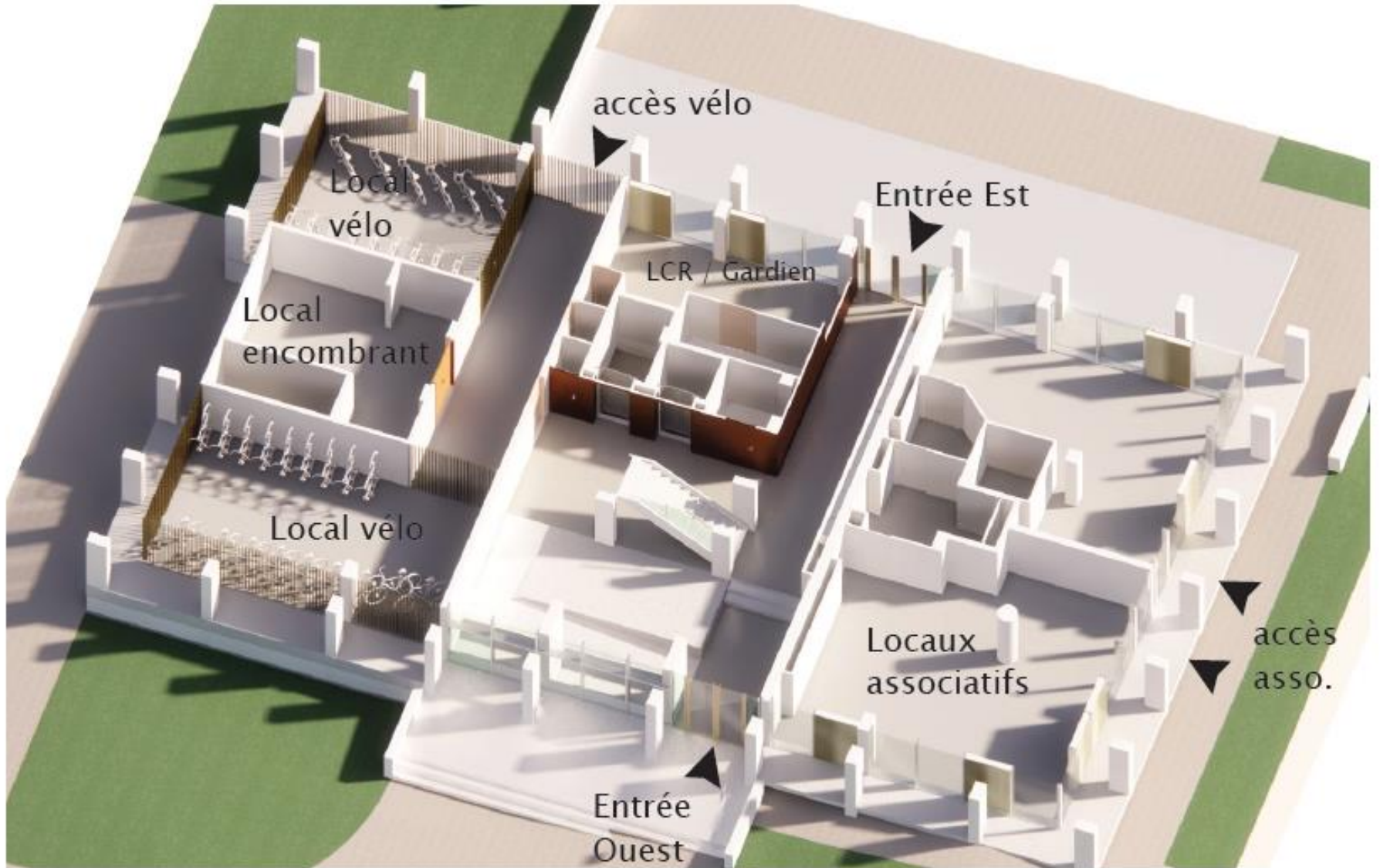
AVANT



APRES



* Rez de chaussée

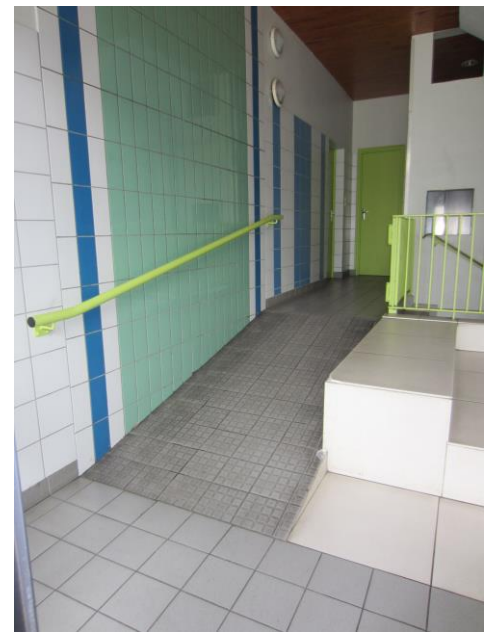


REAMENAGEMENT DES HALLS



... Hall futur

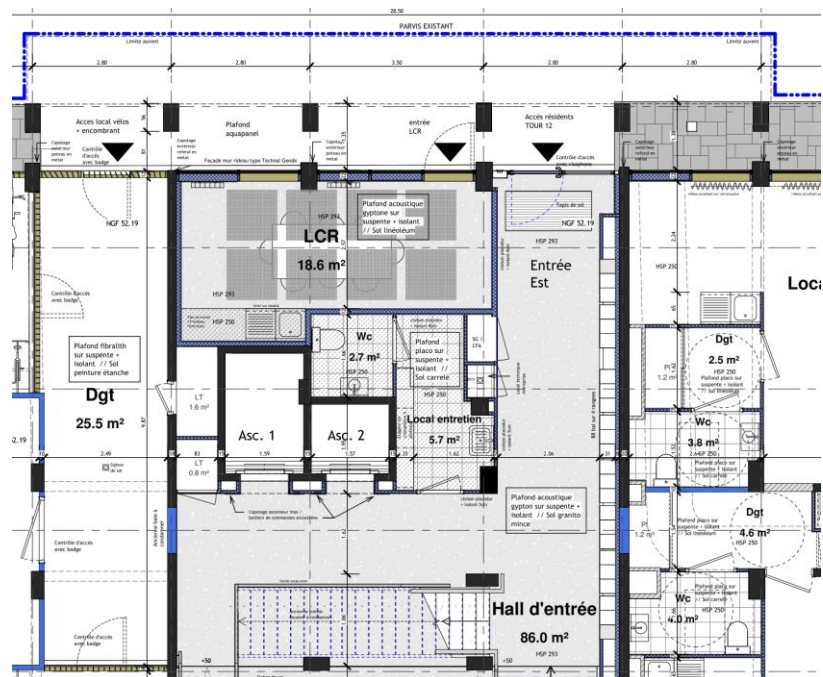
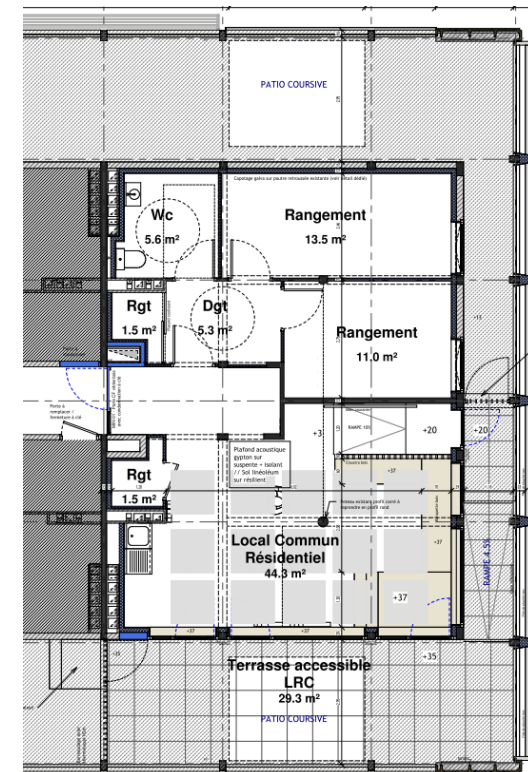






Maisons des habitants pour la tour 10

- Une partie du R+16
- Local de 44 m² avec coin cuisine + rangements + WC
- Accès restreint à la terrasse avec filets de sécurité



Un local commun pour la tour 12

Un local commun à RDC : 20 m² avec kitchenette



Travaux dans les logements :

- Mise en œuvre de faux-plafond acoustique dans les séjours et chambres
- Remplacement des systèmes de ventilation
- Raccordement au réseau de chaleur urbain pour eau chaude et chauffage
- Mise en sécurité des installations électriques
- Réaménagement complet des SDB et cuisines (y compris sol, peinture, équipements sanitaires, robinetteries)
- Passage des colonnes de chauffages en gaines pour moins de nuisances sonores et une facilité d'usage / gestion

Performances thermiques : obtention du label BBC rénovation PROMOTELEC

✳ Changement des fenêtres

Elargissement des surfaces vitrées pour une meilleure ambiance lumineuse et installation de volets roulants à la place des persiennes

AVANT



APRES



* Des portes fenêtres sur les loggias

Accès aux loggias depuis les cuisines et les chambres

AVANT



APRES



* Des cuisines plus pratiques et sécurisées

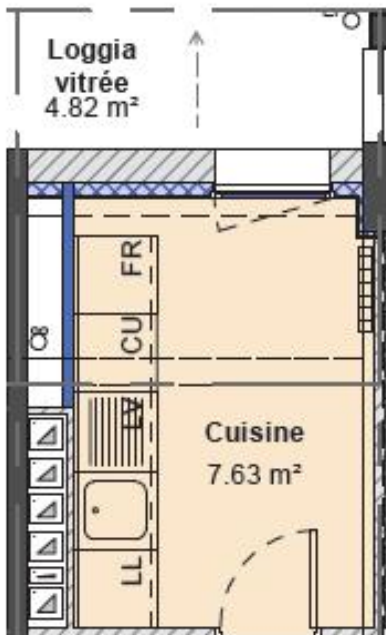
AVANT



APRES

* Exemple de cuisine

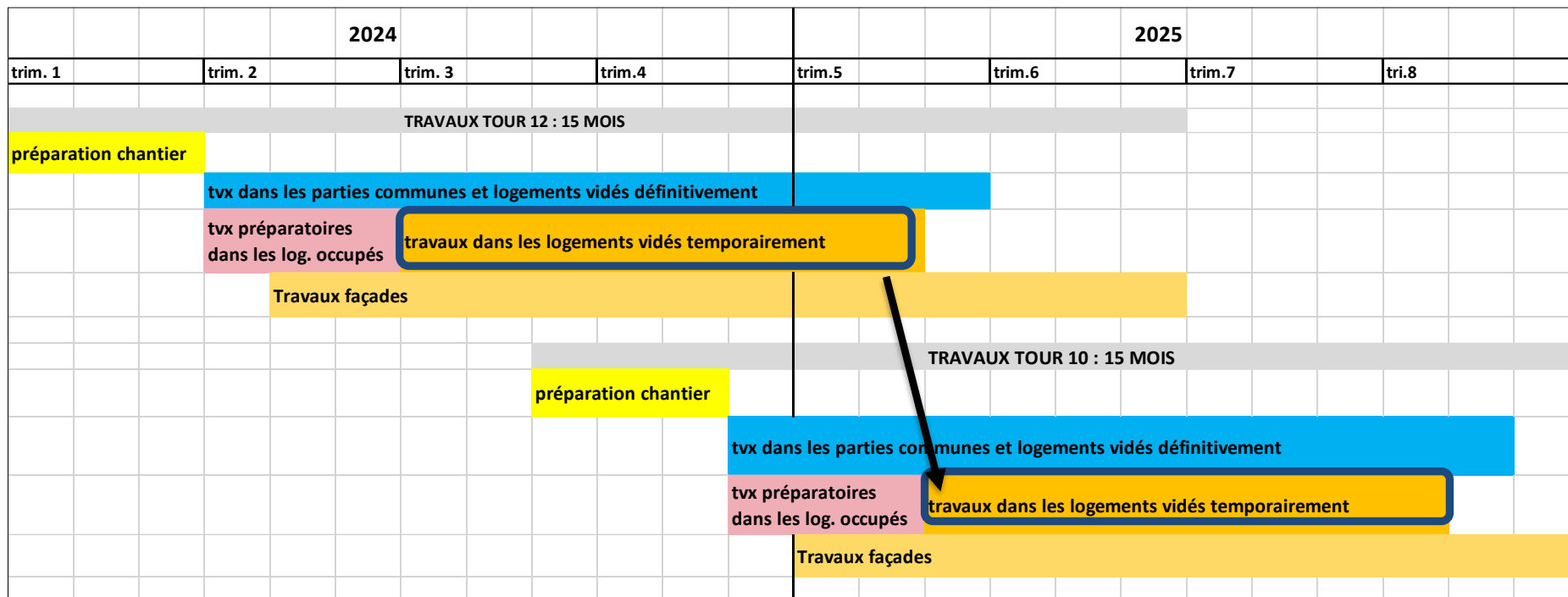
- Porte fenêtre vers loggia
- Éléments de cuisine le long sur un seul côté (plus facile d'installer une cuisine équipée)
- Suppression du gaz



Mobiliers fournis: évier et meuble sous évier uniquement

LES MODALITES DE CHANTIER ET LES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT :

- Entreprise ETPO désignée pour réaliser les Travaux
- Environ 1,5 an de chantier par tour réparti en plusieurs phases



- Phase de travaux dans les logements vides = 9 mois par tour
- Durée des travaux dans un logement vide = 6 semaines sont prévues

- Déménagement des locataires pendant 6 semaines
- Déménagement de 6 logements par plateau afin de permettre l'enchaînement des équipes de travaux

MODE OPERATOIRE DES TRAVAUX

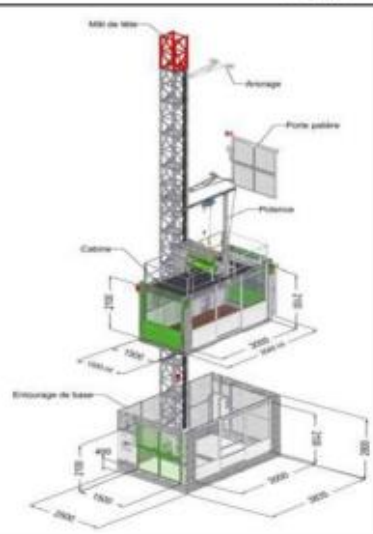
- Moyens mis en place par l'entreprise ETPO :

- 1 chargé de relation résident 100%
- 1 directeur travaux 100%
- 3 conducteurs 100%
- 1 chef chantier
- effectif moyen 46 ouvriers avec une pointe à 96 ouvriers sur les 2 tours pendant quelques semaines

- Moyens techniques et plan d'installation de chantier :

- Circulation et approvisionnement prévus dans 2 zones clôturées au Nord, non accessibles aux résidents.
- Zones entièrement clôturées, seuls les accès au hall sont possibles pour les résidents.
- Lift de chantier mis en œuvre pour transport matériel
- Ascenseurs réservés aux habitants avec usage occasionnels des compagnons
- vestiaires et réfectoires salariés au niveau des LCR du rez-de-chaussée

Ascenseurs de chantier



- Ascenseurs de chantier sur les façades NORD (compagnons + matériaux)
- Plate-forme bi-mat au droit des loggias EST et OUEST (approvisionnement matériaux)
- Nacelles suspendues sur les façades EST et OUEST (pour les interventions en façade)

Dispositifs d'accompagnement

Pour les personnes n'étant pas en capacité de procéder au déménagement de manière autonome, un accompagnement pourra être proposé par Archipel Habitat pour :

- Aide au relogement provisoire du ménage vers le logement tiroir (préparation des affaires nécessaires à l'occupation temporaire du logement tiroir)
- Nettoyage préalable de certains logements, permettant d'engager les travaux dans des conditions satisfaisantes

- Une médiation de chantier sera mise en place tout au long des travaux
- Un dispositif adapté sera organisé pour proposer des logements de repos à la journée.
- Concernant le relogement provisoire, il sera privilégié sur le quartier pour faciliter votre quotidien.
- De l'aide pour le portage et l'installation de vos affaires dans le logement de courtoisie pourront vous être proposées.

LE RELOGEMENT PROVISOIRE = 6 semaines par famille

- Les meubles des locataires restent dans le logement :
 - Ils seront déplacés au centre de la pièce et protégés par l'entreprise pendant cette période
 - Il sera nécessaire de vider les meubles et de regrouper les affaires personnelles dans des cartons
- Déménagement des familles dans un logement meublé dans le quartier :
 - La boîte aux lettres reste accessible dans la tour 10 et 12
 - Le logement ne sera plus accessible pendant 6 semaines : prendre toutes les affaires nécessaires
- Travaux dans les logements:
 - Salles de bain et cuisines entièrement restructurées : prévoir démontage des cuisines équipées → *évaluer avec Archipel habitat la faisabilité du remontage de la cuisine après les travaux*
 - Peinture et tapisseries refaites dans toutes les pièces, y compris au plafond

Une visite individuelle aura lieu dans chacun des logements avant le démarrage des travaux afin d'évaluer les situations au cas par cas.

MODALITES D'INTERVENTION DANS LES LOGEMENTS

	Avant le chantier	Avant les 6 semaines	Pendant les 6 semaines
Archipel habitat et ses prestataires	<p>Désencombrement préalable pour faciliter les interventions dans les tours :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vidage des caves / greniers / séchoirs - Désencombrement des logements si possible 	<p>Petit démontage d'éléments dans les logements (tringles à rideaux, lustres, appliques...)</p> <p>Mise en carton petit mobilier / matériel qui reste dans leur logement</p>	<p>Mise à disposition de logements meublés pendant une durée de 6 semaines</p> <p>Organisation de l'A/R vers le logement tiroir</p> <p>Nettoyage du logement tiroir afin de permettre l'accueil du ménage suivant</p>
ETPO		<p>Etat des lieux des logements à réhabiliter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Photos des meubles et des éléments maintenus dans le logement - Indication précises des interventions avec le locataires - Identification des particularités (cuisine équipé, sol dégradés des pièces sèches..) 	<p>Regroupement + protection des affaires restantes dans le logement au centre des pièces, afin de permettre les interventions</p> <p>Démontage des cuisines équipées, le cas échéant</p> <p>Réalisation des travaux</p> <p>Nettoyage approfondi des logements avant le retour des habitants</p>

Logements provisoires meublés



- 180 logements locatifs → 169 logements dont 21 en accession sociale
- Un investissement total de **18,5 millions € TTC** pour les 2 tours (y compris locaux asso.)
- Un investissement moyen d'environ **107 000 € TTC** / logement locatif
- **65 locataires relogés définitivement** afin de permettre l'évolution des types de logements (essentiellement les habitants des 4 derniers niveaux des tours)
- **115 locataires relogés provisoirement** (6 semaines) pendant la durée des travaux dans leur étage

Financement prévisionnel : 148 LLS – 15,8 M € TTC

- Emprunts divers : 8,36 millions €
- Fonds propres Archipel : 2,7 M €
- Subvention ANRU : 2,07 M €
- Rennes Métropole : 1,02 M €
- Conseil Départemental : 942 000 €
- Conseil Régional : 719 000 €

COUT TOTAL DU MARCHÉ DE TRAVAUX :

15,2 millions € HT

Soit 90 000 € ht/ logement

- Augmentation des loyers : + 5% (+ IRL)
- Loyer unique pour les nouveaux entrants