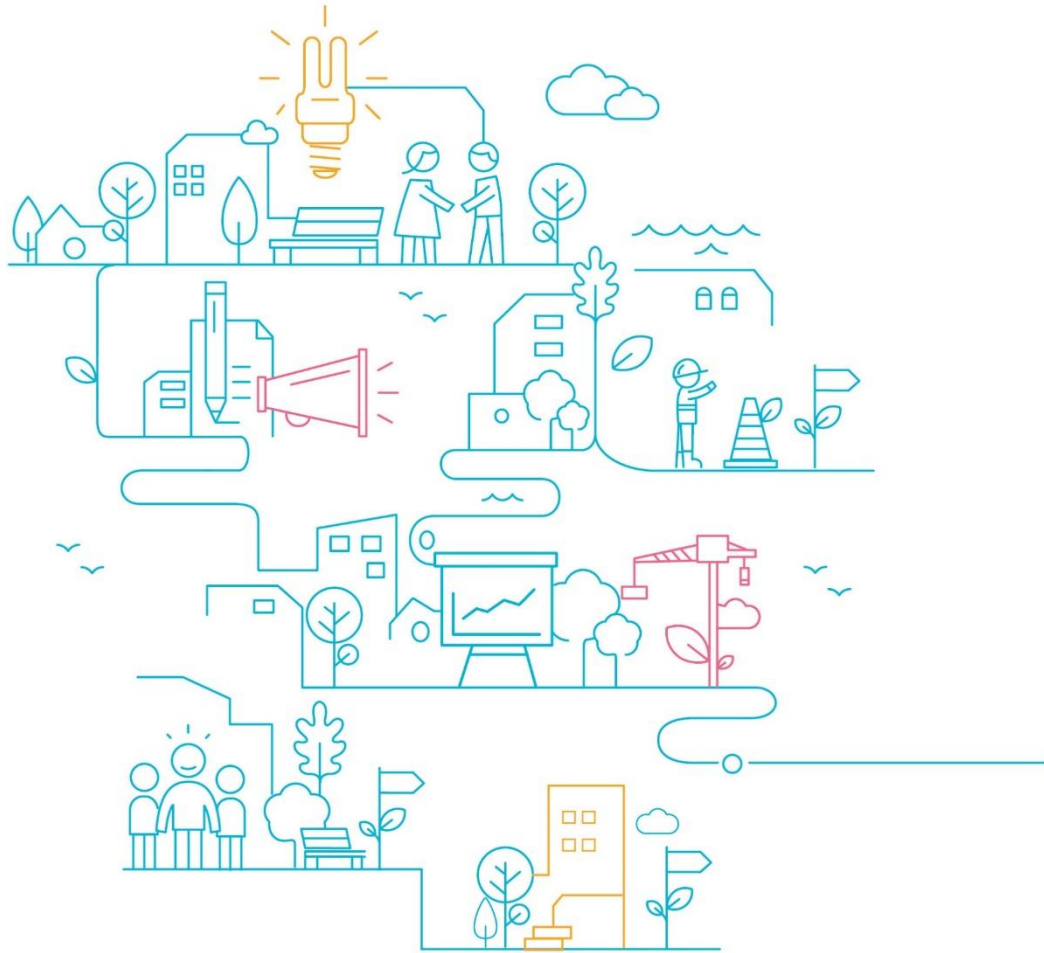


13 mars 2025



PROJET DE REHABILITATION DES TOURS 2 ET 4 ALLEE DE BRNO

Point d'avancement et échanges

Présentation équipe AH

■ DÉROULÉ



TOURS 2 et 4 BRNO

Réunion locataires du 13 mars 2025 Ordre du jour

Introduction :

1. La concertation depuis le début du projet
2. Le programme des travaux
3. Les dispositifs d'accompagnement



1. LA CONCERTATION DEPUIS LE DEBUT DU PROJET



■ CONCERTATION

Requalification des tours 2 à 12 Brno - concertation

Rappel des différents RDV de concertation

Septembre 2019 : 1ère réunion d'information

Novembre 2019 : diagnostic en marchant

Janvier 2020 : concertation dans le processus de sélection des architectes

Juillet 2020 : PHASE DE DIAGNOSTIC. Rencontre avec MOE, diagnostic en marchant

30 septembre 2020 : PHASE DE CO-CONSTRUCTION. Journée de la concertation. Rencontre au pied de la tour

Janvier / février 2021 : Mois de la concertation

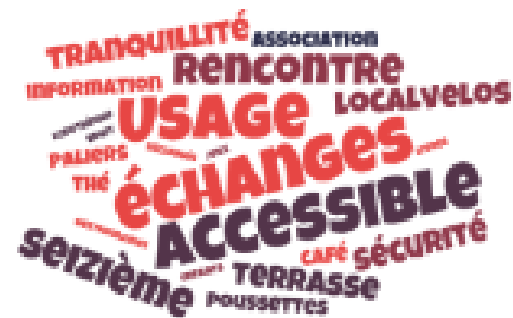
Décembre 2021: rencontre au PAM. Atelier de concertation

Février 2023 : Courrier Directeur puis rencontre dans les halls

→ **13 mars 2025** : Réunion de concertation

Prochaine étape :

→ **AVANT L'ÉTÉ** : CONCERTATION RÉGLEMENTAIRE. Validation du programme de travaux définitif et méthodologie de chantier



2. PROGRAMME DES TRAVAUX

PRESENTATION DE LA MOE

Film 3D – Tours Brno



MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Maître d'Ouvrage // ARCHIPEL HABITAT

3 Place de la Communauté CS 40805 - 35208 Rennes Cedex 2

MAÎTRISE D'OEUVRE :

Architectes // ITHAQUES (mandataire) + WRA

30 Allée Vivaldi - 75012 Paris

Economiste de la construction // ECO2L

10 bis, avenue Henri Fréville - 35200 RENNES

BET Fluides // THALEM INGENIERIE

5, rue du Courtil - 35170 Bruz

BET STRUCTURE // OUEST STRUCTURE

14 D rue du Pâtis Tatelin - 35700 Rennes

BET Acoustique // ACOUSTIBEL

10 bis avenue Henri Fréville - 35200 Rennes

MOUS :

Maîtrise d'Oeuvre Urbaine Sociale // IDEA RECHERCHE

4 Allée Marie Berhaut - Cap Nord B - 35000 Rennes

■ Programme de travaux

Requalification des tours 2 à 4 Brno - concertati

4 composantes par tour :

- le socle : le rez-de-chaussée
- la corolle : étages 5 et 6
- Les étages courants : étages 1 à 4 puis 7 à 14
- L'attique : étage 16



■ Evolution des typologies de logements et des types de financement

Actuellement, 90 logements locatifs sociaux par tour :

30 T2 (une chambre) – 30 T3 (2 chambres) – 30 T4 (3 chambres)

Programme de la tour 4

- 65 logements locatifs
- 19 logements en en accession

Diversification des typologies :

- 26 T2
- 4 T2bis
- 22 T3
- 4 T3 bis
- 22 T4
- 2 T4 bis
- 4 T5

Programme de la tour 2

- 66 logements locatifs
- 18 logements en locatif intermédiaire (PLS)

Diversification des typologies :

- 26 T2
- 4 T2bis
- 22 T3
- 4 T3 bis
- 22 T4
- 2 T4 bis
- 4 T5



■ Programme de travaux

Travaux sur l'enveloppe des tours :

- Isolation des façades
- Restructuration des pieds de tours avec remise en évidence du péristyle
- Restructuration complète des niveaux R+5 et R+6
- Nettoyage des panneaux gravillonnés conservés
- Remplacement des fenêtres et des volets roulants



■ Programme de travaux

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 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 la personne gestionnaire de site
- Amélioration de la sécurité Incendie



■ Programme de travaux

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
- 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**



■ Visuels – futurs aménagements



Un accès à chaque tour amélioré en lien avec le réaménagement des espaces publics prévus

■ Visuels – futurs aménagements



Des halls embellis : apport de lumière depuis l'extérieur
Halls sécurisés avec accessibilité améliorée



■ Visuels – futurs aménagements



Des locaux communs sécurisés, lumineux et adaptés aux usages des locataires



■ Visuels – futurs aménagements



Des locaux d'activités et associatifs rénovés et ouverts vers l'extérieur



■ Visuels – futurs aménagements



Un espace commun en R+16 de la tour 2 : lieu de rencontre entre locataires



■ Visuels – futurs aménagements – intérieurs des logements



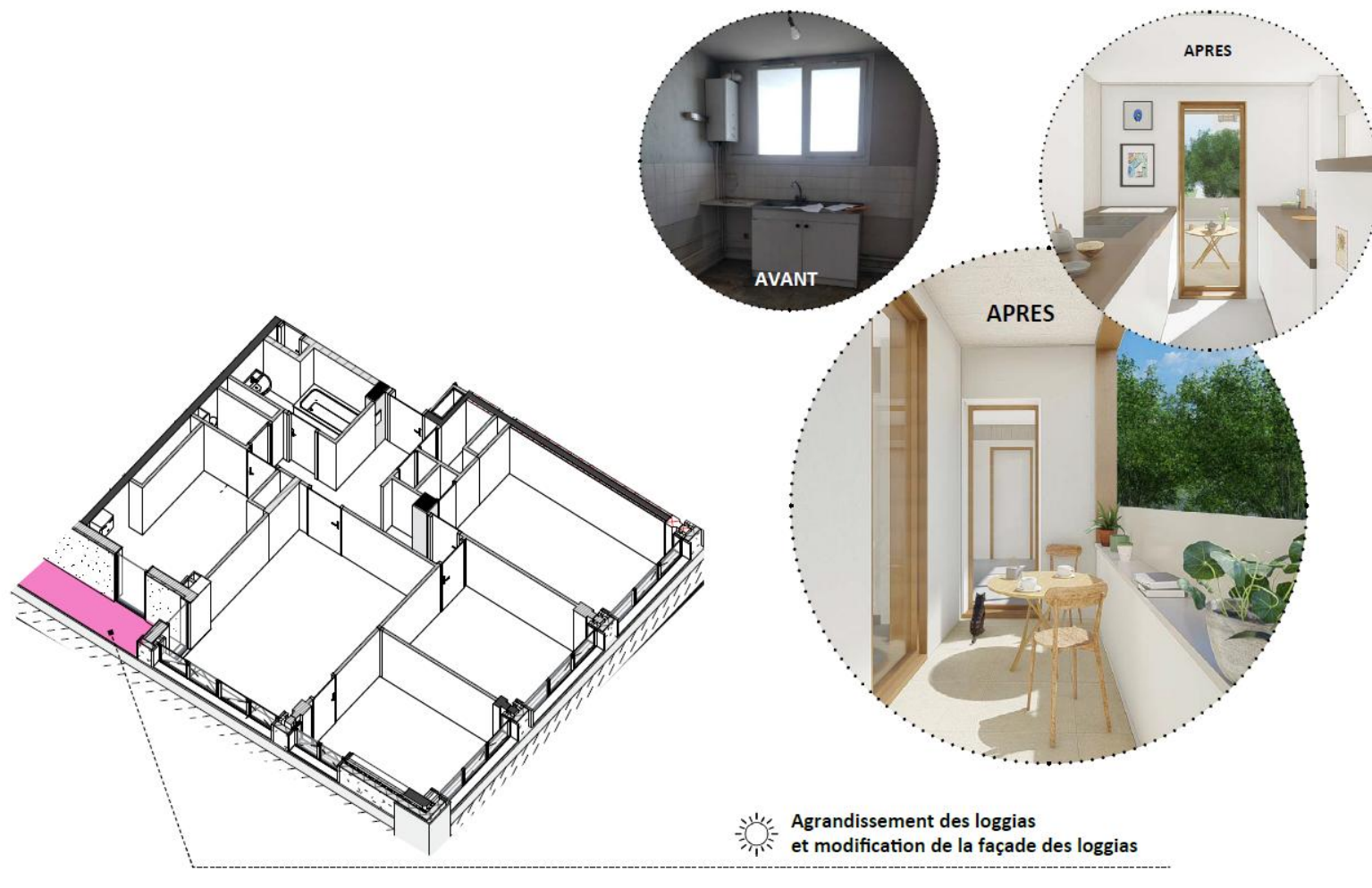
**Aménagements intérieurs des logements en étage courant :
changement des menuiseries**



■ Visuels – futurs aménagements – intérieurs des logements de la Corolle (logements en duplex)



■ Visuels – futurs aménagements – intérieurs des logements



■ Planning prévisionnel de l'opération

- Relance des études depuis octobre 2024
- Lancement consultation travaux : avril 2025
- Choix des entreprises : 1^{er} trimestre 2026
- Lancement des travaux : fin du 1^{er} trimestre 2026
 - Phase préparation de chantier : 4 mois
 - Phase travaux : tour 4 : 3^{ème} trimestre 2026
- Livraison :
 - Tour 4 : fin du 4^{ème} trimestre 2027
 - Tour 2 : fin du 2^{ème} trimestre 2028

Environ 1 an et demi de chantier par tour réparti en 2 phases :

- 6 à 9 mois de travaux dans les parties communes et des interventions ponctuelles dans les logements
- 6 à 9 mois de travaux dans les logements : dispositif de relogement provisoire sera mis en œuvre afin de permettre les travaux dans les logements
- Finalisation des travaux parties communes et facades

La tour 2 Brno démarre environ 6 mois après le démarrage de la tour 4 Brno

3. DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT MIS EN PLACE PAR ARCHIPEL HABITAT



■ LE DEROULEMENT DU CHANTIER ET LES BESOINS EN RELOGEMENT

LE RELOGEMENT POUR LA REALISATION DES TRAVAUX

- **Relogement définitif** : les **5^{ème}, 6^{ème} et 15^{ème} étage** seront **totalelement restructurés** et ces travaux nécessiteront le relogement définitif des locataires concernés. + quelques autres relogements ponctuels selon la situation des ménages
- **Relogement provisoire** : Chantier en site occupé, en présence des locataires. Le relogement est nécessaire pendant la phase de travaux dans les logements → par palier

LE RELOGEMENT PROVISOIRE DES LOCATAIRES

- ➔ **Pourquoi ?** Pour la réalisation des travaux dans les logements et limiter les nuisances pour les locataires lors de la réalisation des gros travaux (salles de bain et cuisines entièrement restructurées, peinture et tapisseries refaites dans toutes les pièces, y compris au plafond)
- ➔ **Où ?** Dans un logement meublé sur le quartier
- ➔ **Combien de temps ?** Environ 2 mois, durée et modalités à confirmer avec l'entreprise réalisant les travaux
- ➔ **Comment ?** 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

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

■ DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT

L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES PENDANT LES TRAVAUX

- **Un accompagnement adapté à chaque situation**, pour limiter les impacts du chantier sur la vie quotidienne des habitants, pour faciliter l'exécution des travaux et le bon déroulement du chantier
- **Aide aux locataires pour la préparation du logement et du déménagement**, en priorité pour les personnes en situation de fragilité, mise en carton regroupement et protection du mobilier au centre des pièces aide à la manutention (meubles)
- Une **médiation de chantier** sera mise en place tout au long des travaux
- Le **relogement provisoire sera privilégié sur le quartier** pour faciliter votre quotidien
- De l'aide pour le portage et l'installation des affaires dans le logement provisoire pourra être proposée
- Un dispositif adapté sera organisé pour proposer des **logements de repos** à la journée (accueil à la journée pour un public en télétravail, les personnes en horaires atypiques, les personnes ayant une activité à domicile...)



■ L'ACCOMPAGNEMENT D'ARCHIPEL HABITAT

LE RELOGEMENT PROVISOIRE

Déménagement des familles dans un logement meublé sur le quartier le temps des travaux dans leur logement

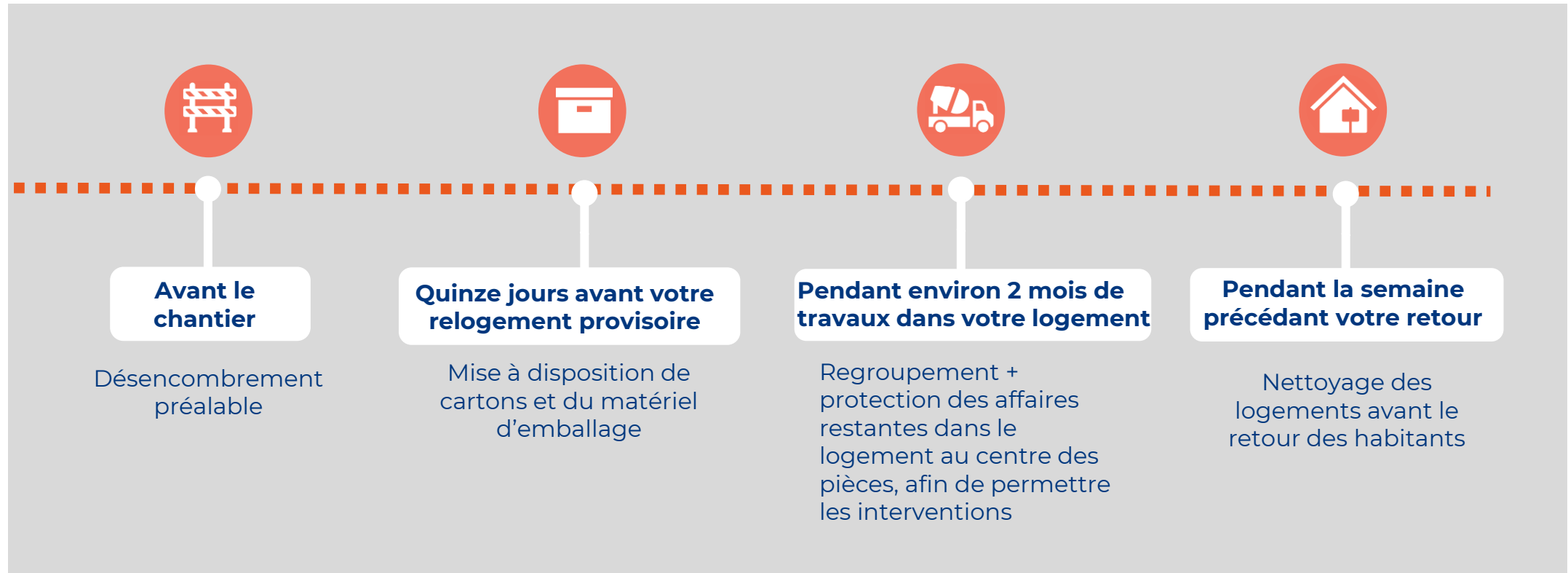


Un logement de « **repos** » sera également aménagé et pourra être mis à disposition des locataires pendant la journée en fonction des besoins (et selon un calendrier pré établi.
A voir avec le médiateur de chantier si besoin.



LE DEROULEMENT DU CHANTIER

DIFFÉRENTES PHASES DE TRAVAUX À RETENIR :



LE DEROULEMENT DU CHANTIER

PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE AH

EQUIPE Archipel Habitat

**Rui
RIBEIRO**
Gestionnaire du Site



**Est le lien permanent
avec les locataires,**
« le fil rouge de la
relation locataires »



**Karim
BEN HASSEL**
Médiateur chantier



**Prépare le logement
à réhabiliter avant**
l'intervention des
entreprises



**Valérie BINET et/ou
Estelle HERVE**
Chargées relogement



**Assurent le
relogement
provisoire dans le
logement tiroir**





SUITE A CETTE REUNION DE CONCERTATION

- **A PARTIR DE MI-MARS : Réalisation de l'enquête sociale**, la chargée de relogement prendra rendez-vous avec les locataires
- **JUIN 2025 : Concertation réglementaire**, avec la validation du programme de travaux définitif et précisions sur modalités du chantier

