

# REQUALIFICATION DES TOURS DE MAUREPAS

## N°2 ET N°4 ALLÉE DE BRNO RENNES (35)



**CONCERTATION  
PLÉNIÈRE**  
**09/10/2025**

**MAÎTRISE D'OUVRAGE :**

Maître d'Ouvrage // ARCHIPEL HABITAT



**MAÎTRISE D'OEUVRE :**

Architectes // ITHAQUES et les litotes



Economiste de la construction // ECO2L



BET Fluides // THALEM INGENIERIE



BET STRUCTURE // OUEST STRUCTURE



BET Acoustique // ACOUSTIBEL



**MOUS :**

Maîtrise d'Oeuvre Urbaine Sociale // IDEA RECHERCHE

# DÉROULEMENT DE LA RÉUNION ET PRÉSENTATION DES INTERVENANTS

## 17H-17H30 – PRÉSENTATION PLÉNIÈRE DU PROJET

> ACCUEIL ET INTRODUCTION – Archipel Habitat

> PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET - Litotes (Maîtrise d'oeuvre-Architecte) et Archipel Habitat

## 17H30 - 18H30 – PARCOURS EN STANDS

> Organisation en îlots thématiques, animés par les professionnels d'Archipel Habitat et de Litotes

### STAND 1 - LES TRAVAUX DANS LA RÉSIDENCE

> PARTIES COMMUNES

Halls, paliers, espaces communs, locaux d'activités

> FAÇADES

Fenêtres...

### STAND 2 : LES TRAVAUX DU LOGEMENT

> LOGEMENT

Travaux intérieurs

> LOGGIAS

### STAND 3 : MÉTHODOLOGIE ET ACCOMPAGNEMENT

> Préparation du logement

> Phase de relogement provisoire

> Planning envisagé par phase

## 18H30 - 19H30 – TEMPS D'ÉCHANGE CONVIVIAL

Autour d'une boisson et collations avec tous les professionnels

## DÉROULÉ DE LA PLÉNIÈRE

- I.** LES TRAVAUX DANS LES TOURS  
ET DANS VOTRE LOGEMENT
  
- II.** LA MÉTHODOLOGIE  
D'INTERVENTION
  
- III.** LES CHIFFRES CLÉS  
DU PROJET

I.

**LES TRAVAUX DANS LES TOURS  
ET DANS VOTRE LOGEMENT**

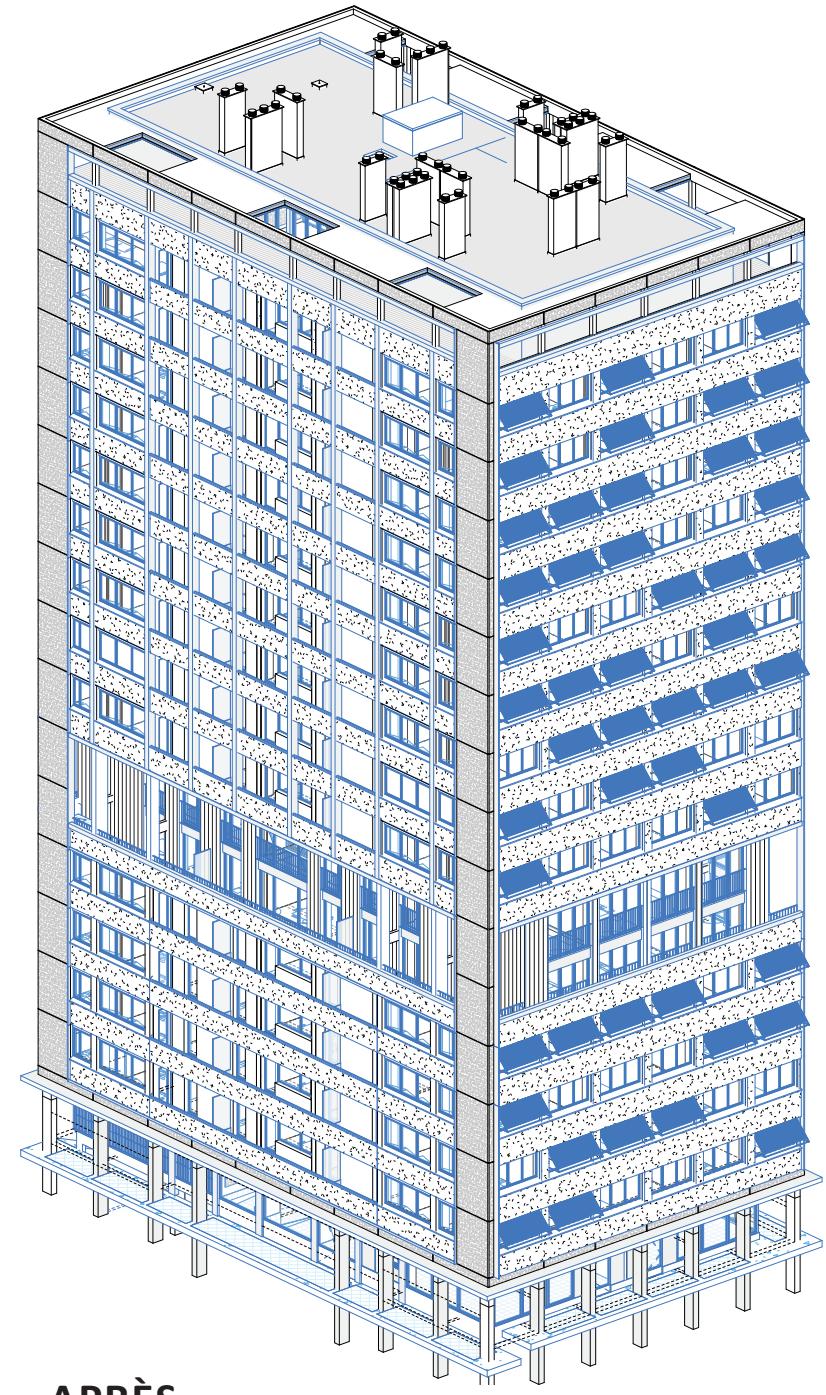
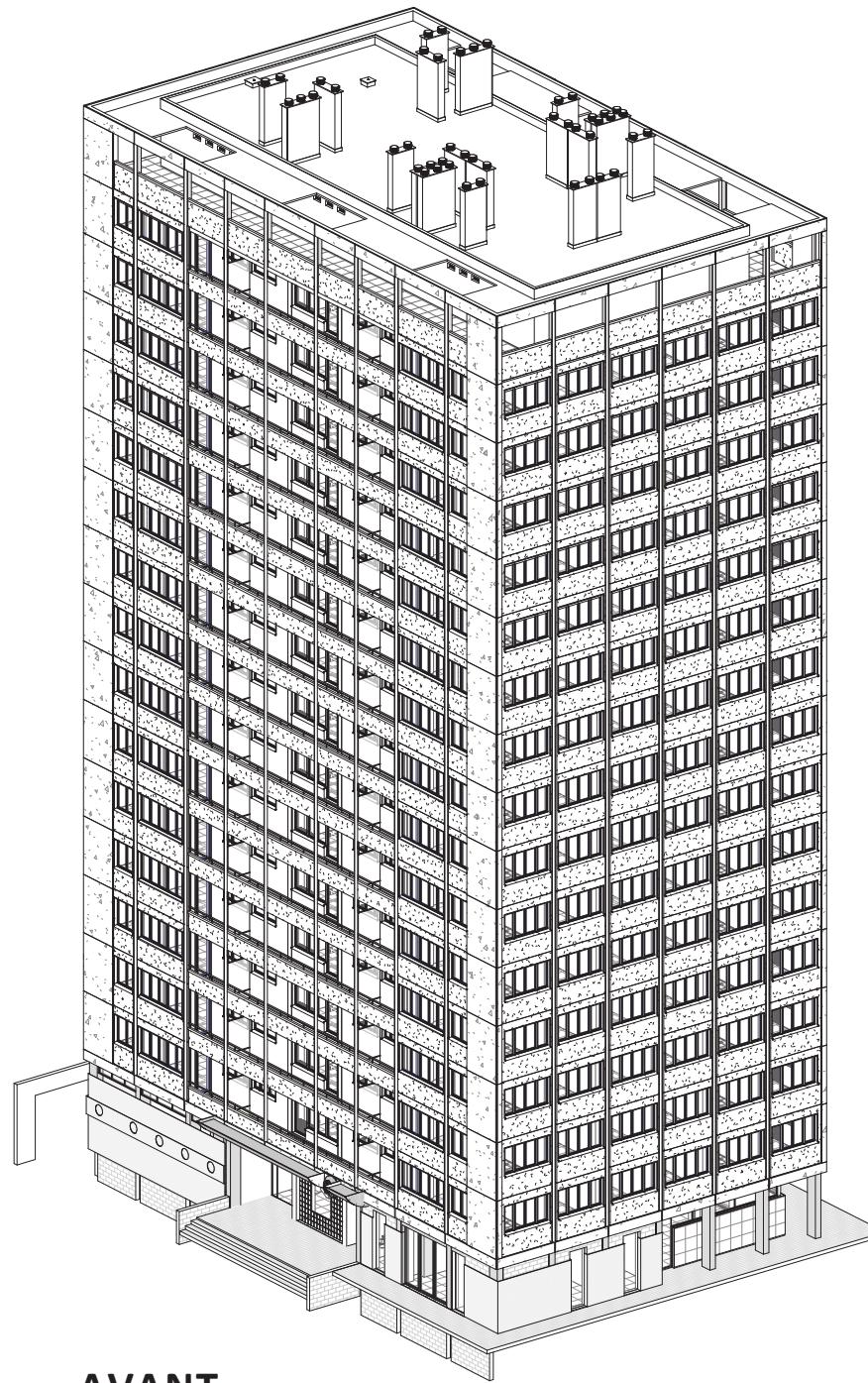
# LES TOURS 2 ET 4

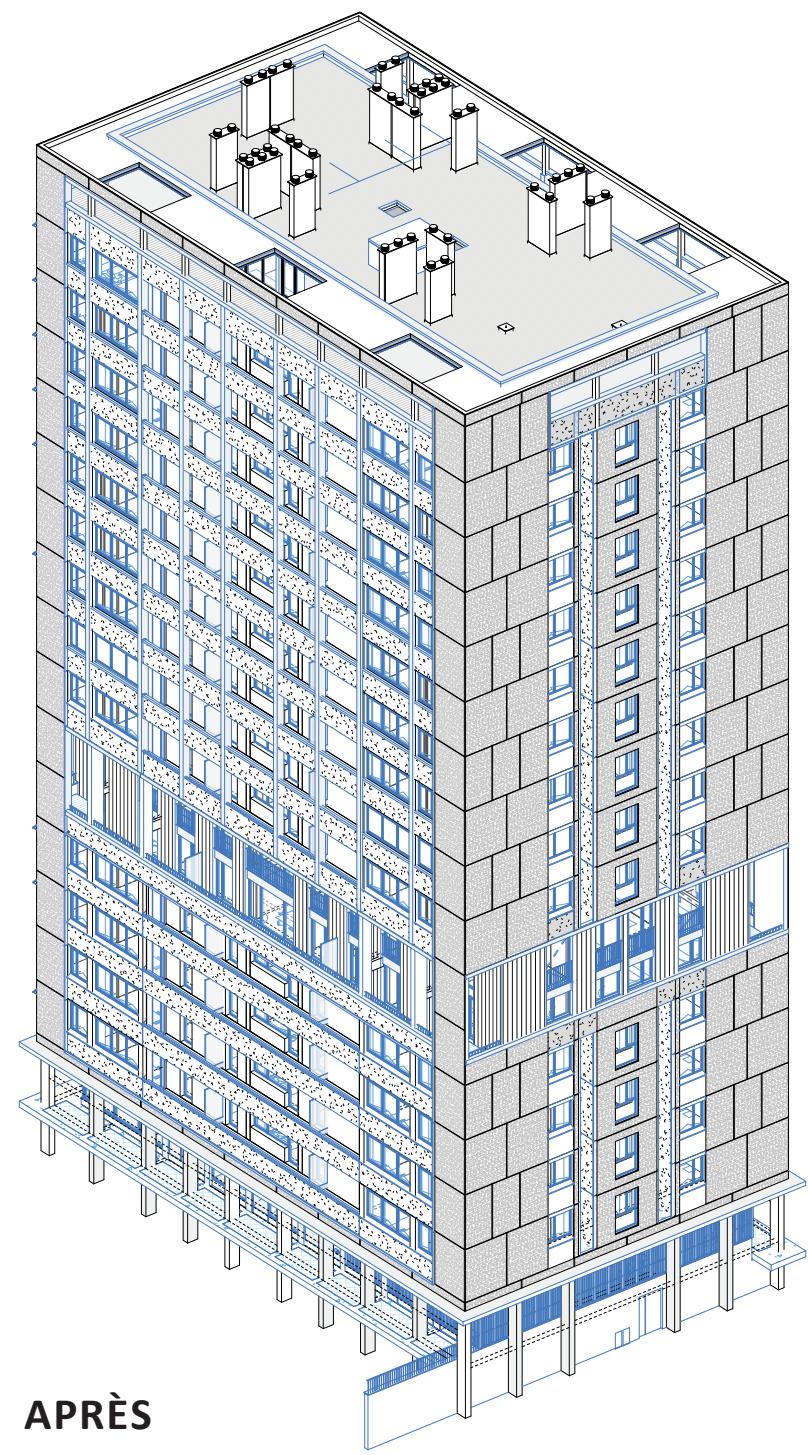
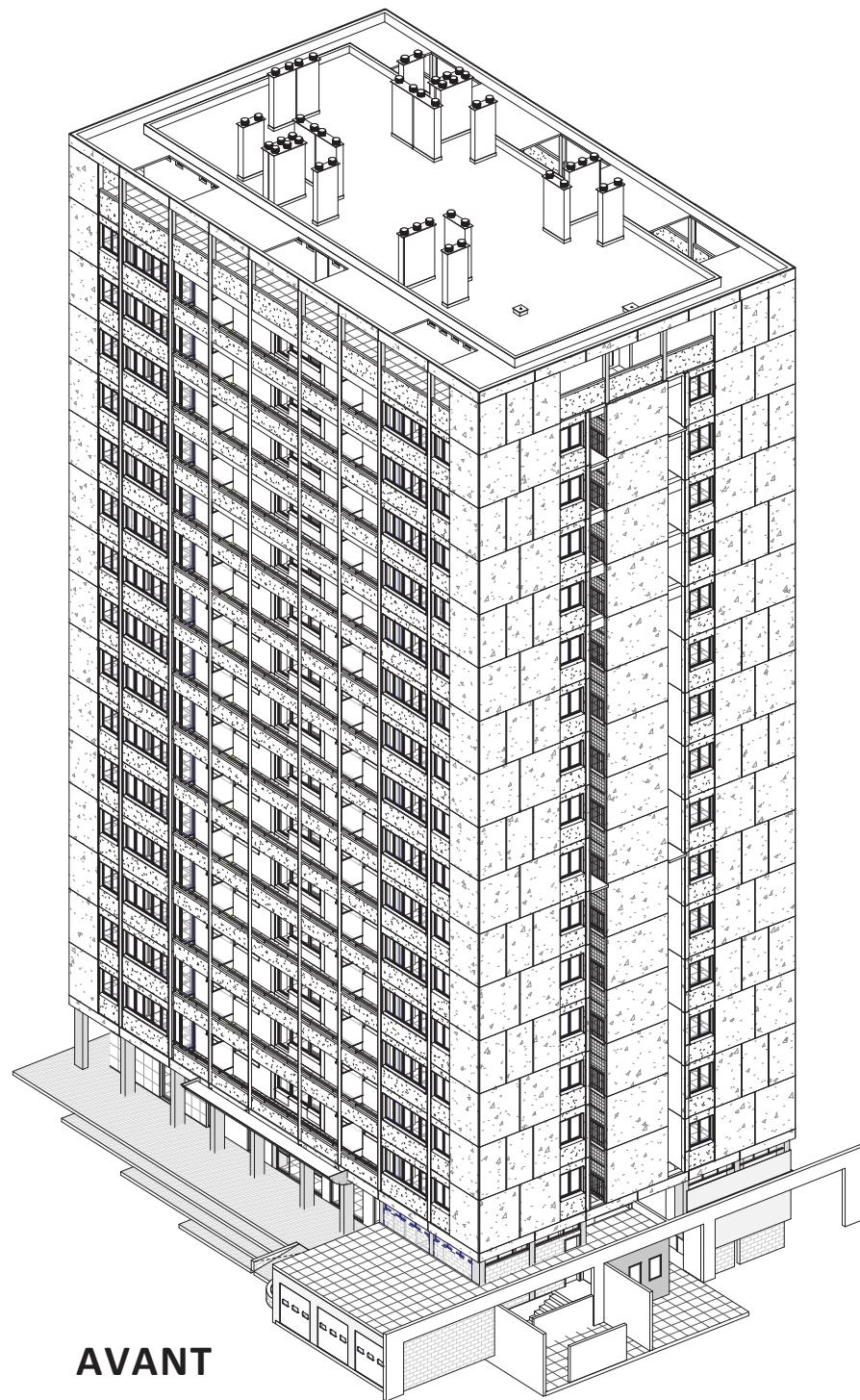
## COMPOSANTES DU PROJET



**LES TOURS 2 ET 4**  
**RAPPORT AU PARC**







> DÉMOLITION DES  
EXTENSIONS ANNÉES 90  
AUX RDC

INTERVENTIONS AUX RDC  
TOUR 2

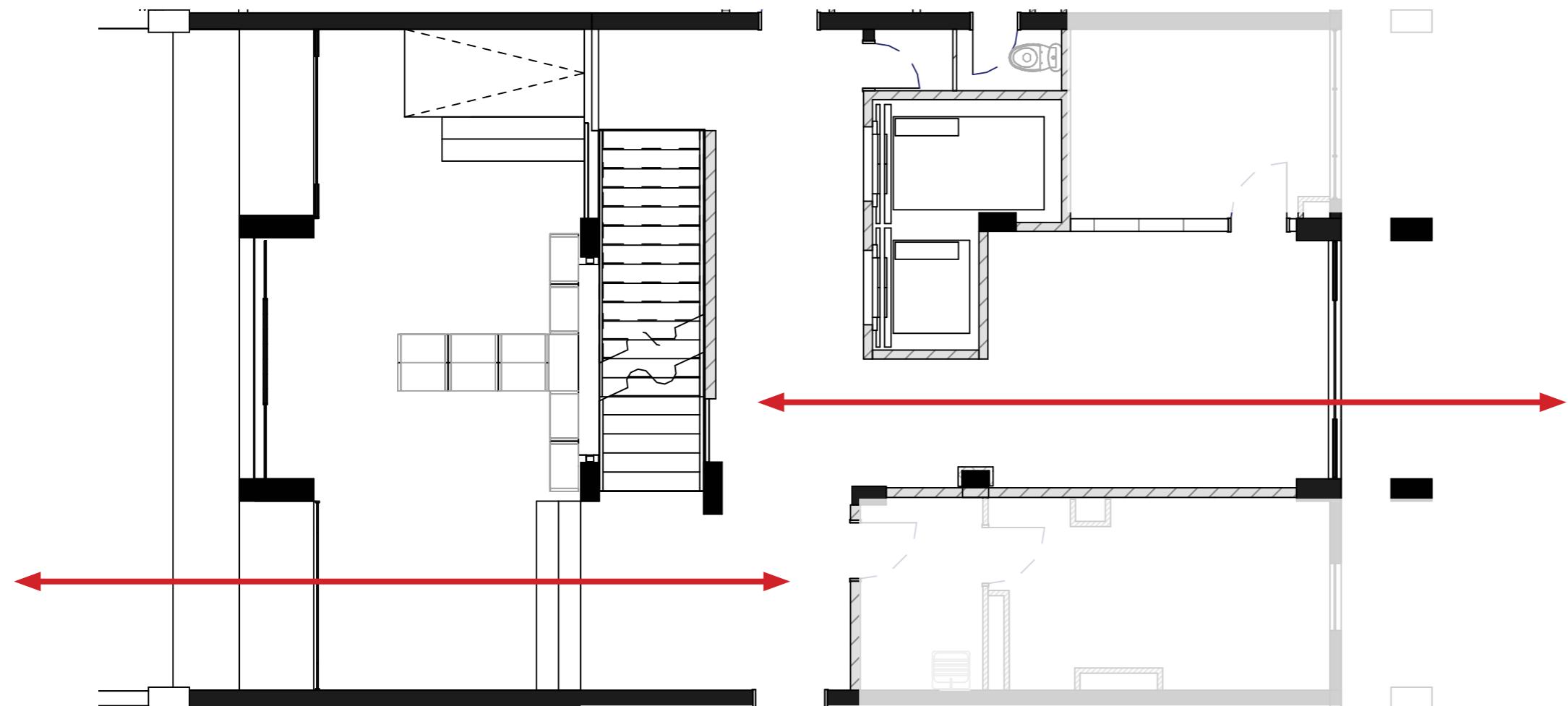


> DÉMOLITION DES  
EXTENSIONS ANNÉES 90  
AUX RDC

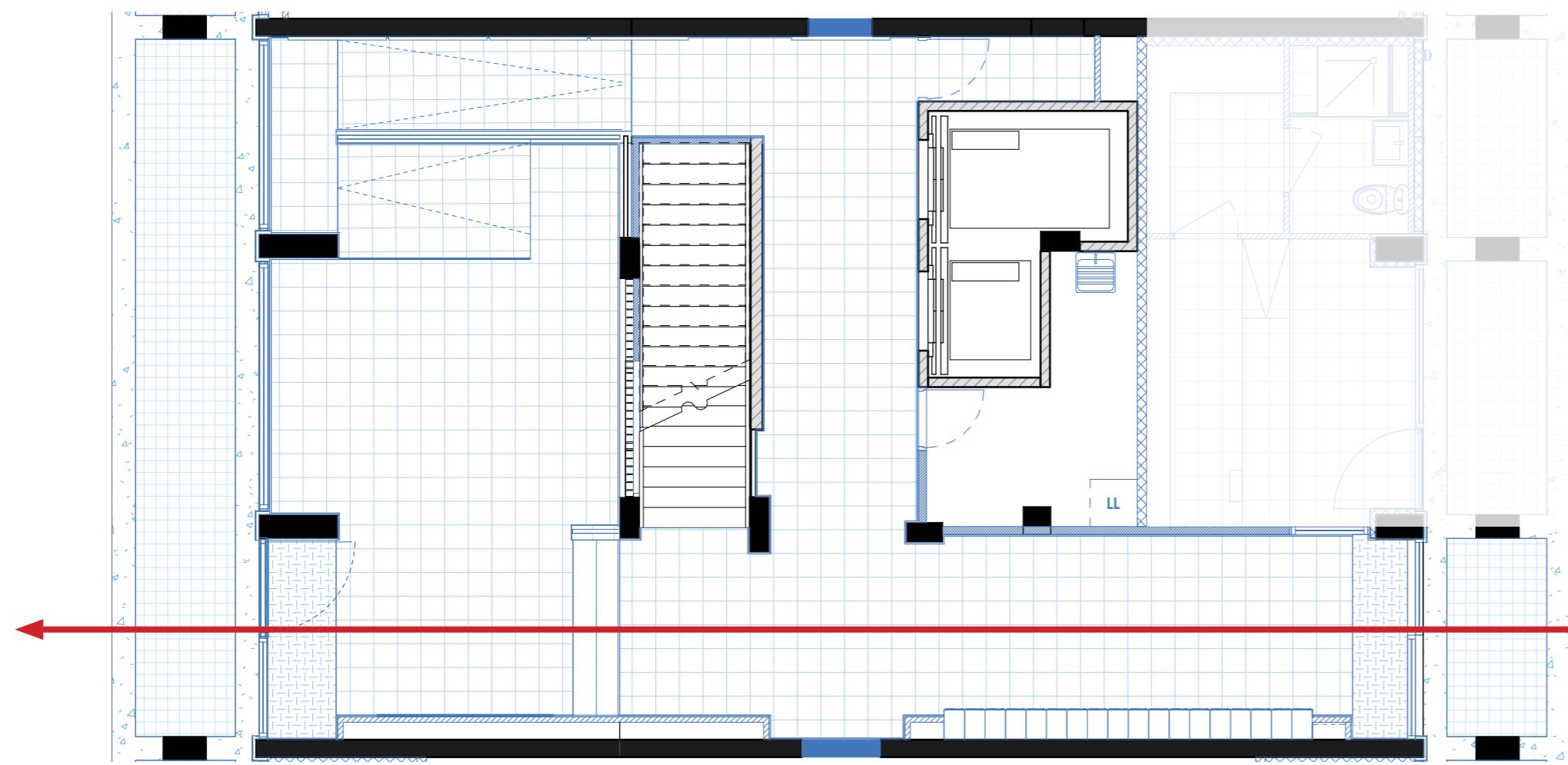
INTERVENTIONS AUX RDC  
TOUR 4



**LE SOCLE**  
**HALL - TOUR 2**



**AVANT**



**APRÈS**

- > ESPACE TRAVERSANT
- > HALL PLUS LUMINEUX ET PLUS ACCESSIBLE
- > AMÉNAGEMENT BOÎTES AUX LETTRES ET RAMPE RETRAVAILLÉ

**INTERVENTIONS AUX RDC**  
**TOUR 2**



**INTERVENTIONS AUX RDC**  
**TOUR 2 ET 4**



**LE SOCLE**  
RESTRUCTURATION  
DES RDC - TOURS 2 ET 4



**LE SOCLE**  
**HALL - TOUR 2**



**LE SOCLE**  
**HALL - TOUR 2**



**LE SOCLE**  
**ESPACE BOÎTES**  
**AUX LETTRES - TOUR 4**



**LE SOCLE**  
LOCAL D'ACTIVITÉ  
TOURS 2 ET 4



**LE SOCLE**  
**LOCAL VÉLO**  
**TOURS 2 ET 4**





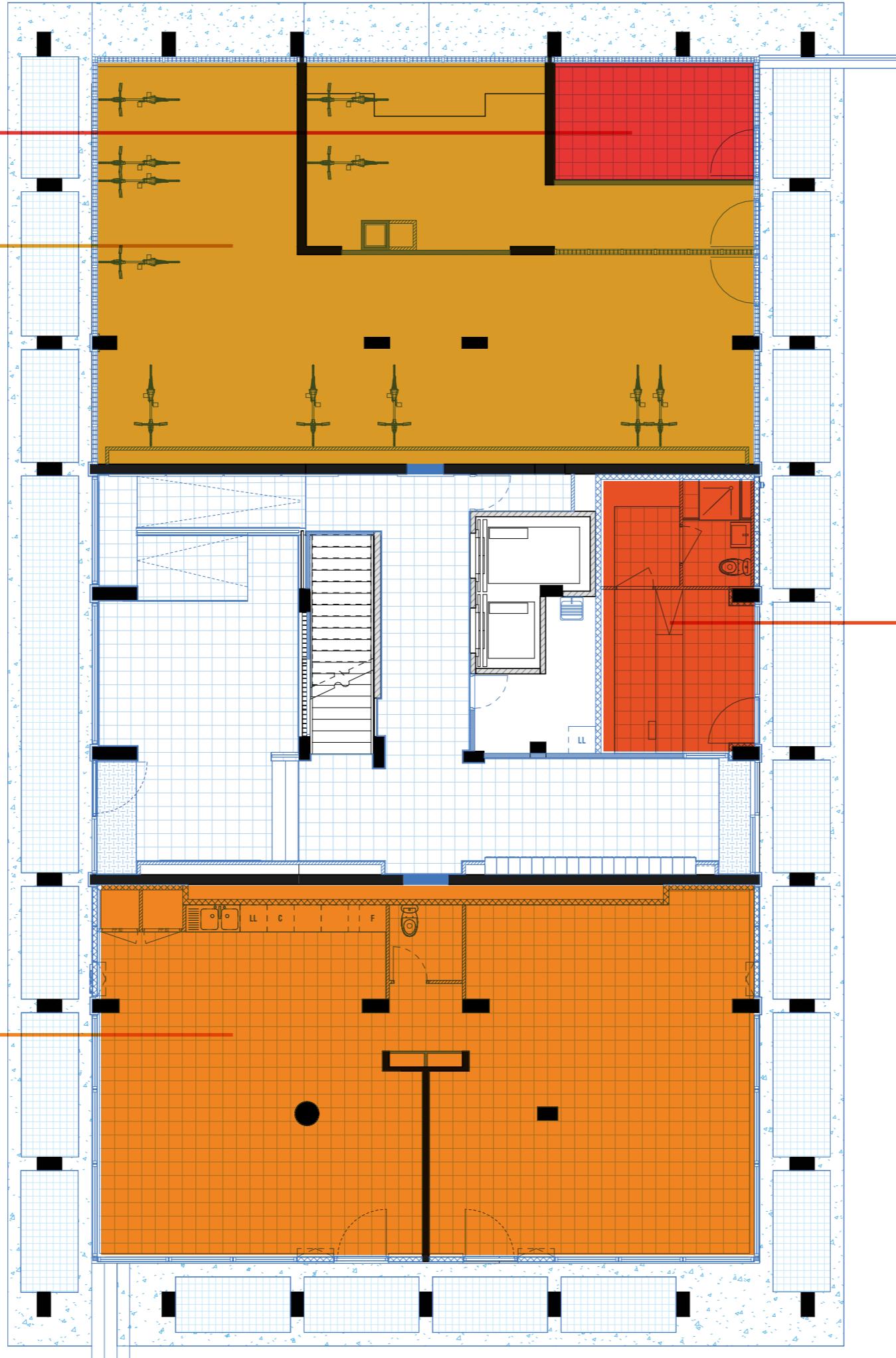
LOCAL ENCOMBRANT



LOCAL VELO



LOCAL D'ACTIVITÉS



LE SOCLE  
RDC - TOUR 2

LOGE GARDIENS

TOUR 2





LOCAL ENCOMBRANT



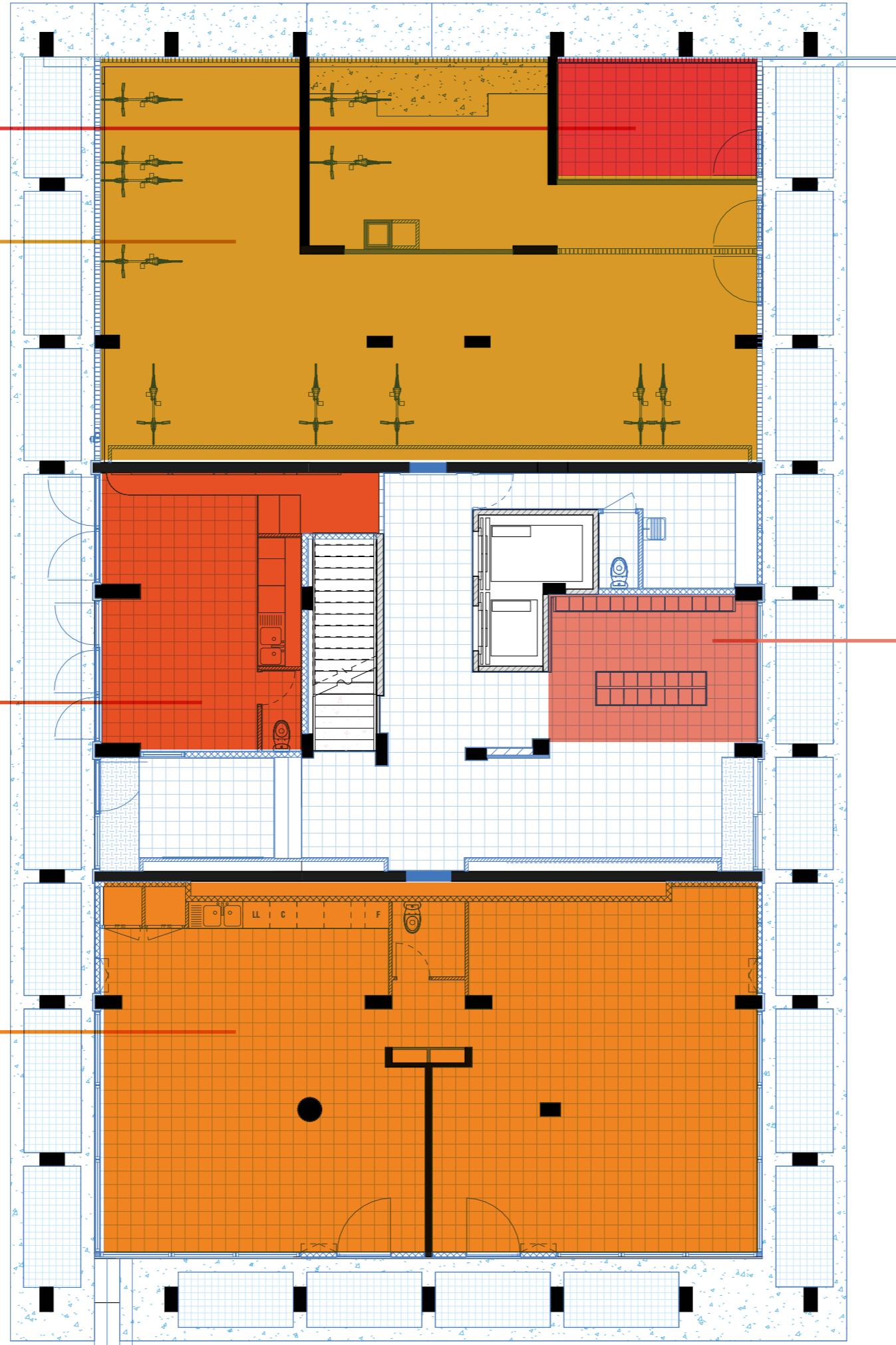
LOCAL VELO



LOCAUX COLLECTIFS  
RESIDENTIELS



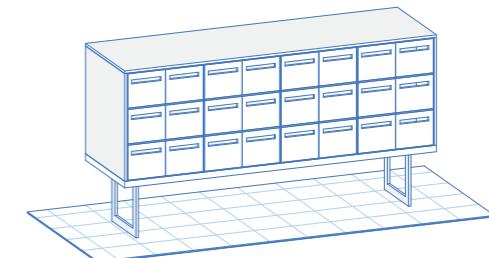
LOCAL D'ACTIVITÉS



## LE SOCLE RDC - TOUR 4



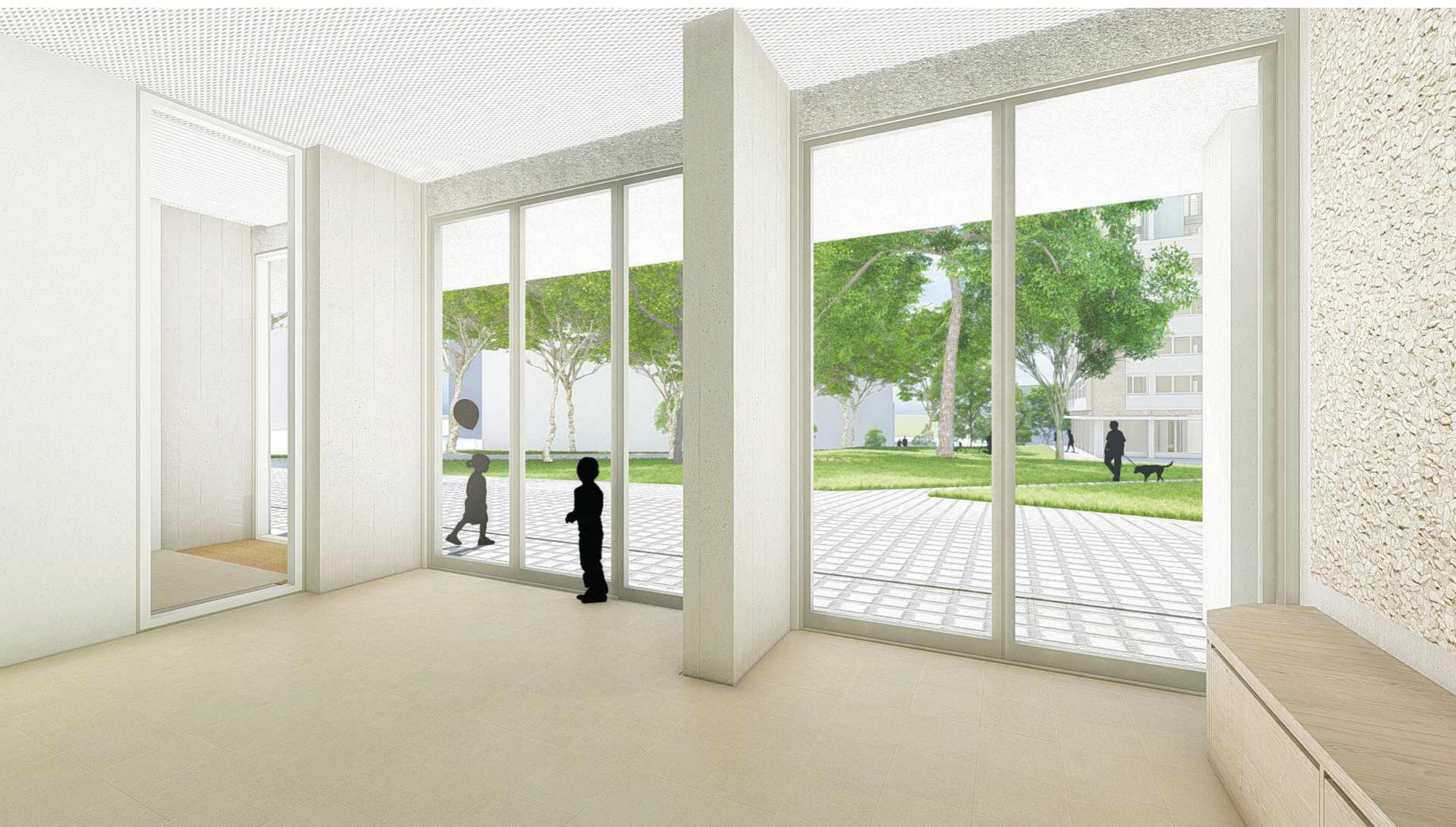
ESPACE BOÎTES  
AUX LETTRES



TOUR 4



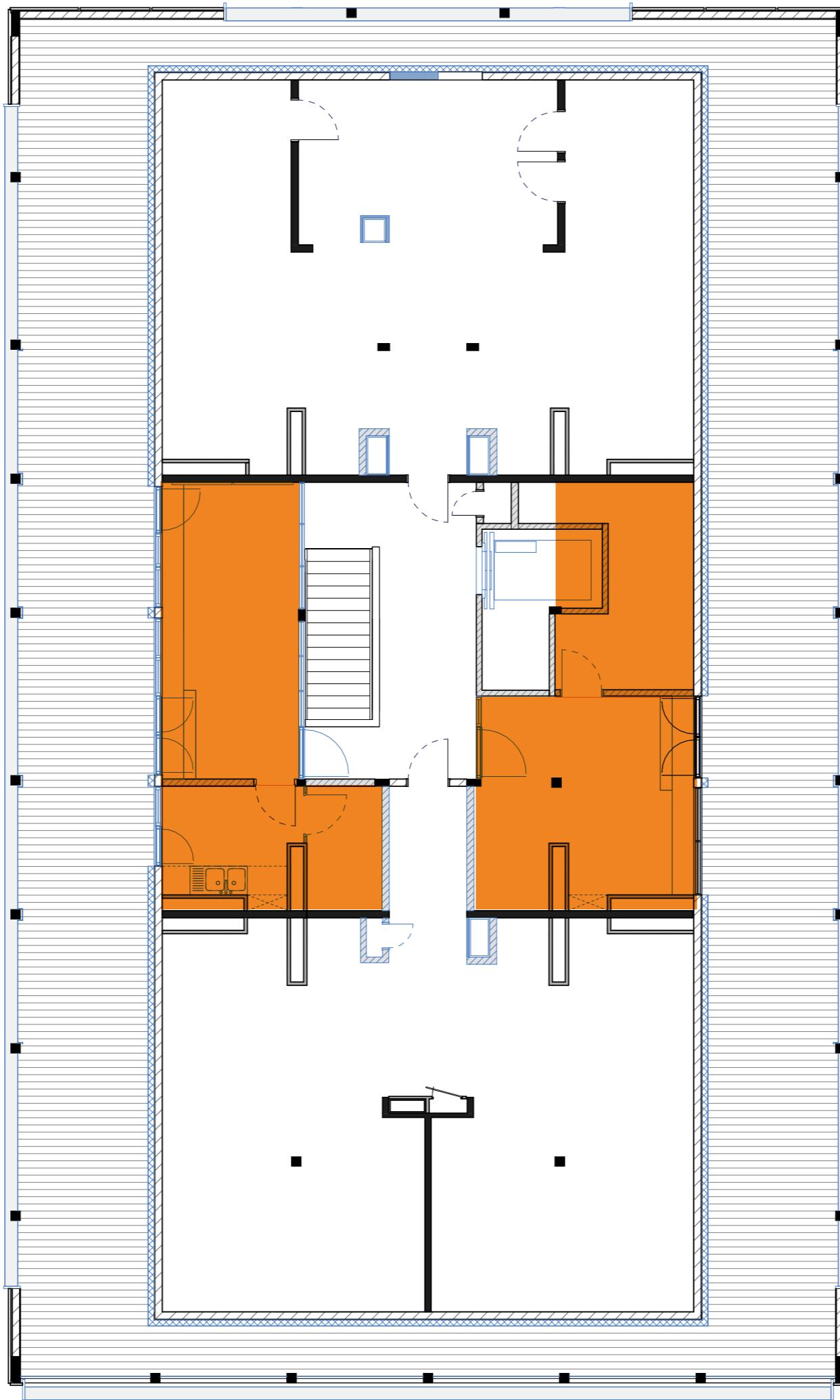
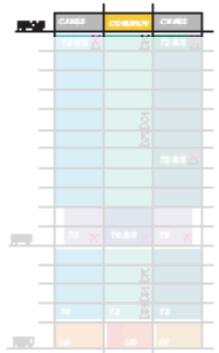
**LE SOCLE**  
LOCAUX COLLECTIFS  
RÉSIDENTIELS - TOUR 4





# LOCAUX COLLECTIFS RESIDENTIELS

# TOUR 2



# L'ATTIQUE

## LOCAUX COLLECTIFS RÉSIDENTIELS - TOUR 2

- > EXTENSION DE L'ASCENSEUR
  - > ISOLATION ET CRÉATION D'UNE TERRASSE EN BOIS
  - > AMENAGEMENT D'ESPACES COLLECTIFS

**L'ATTIQUE**  
**LOCAUX COLLECTIFS**  
**RÉSIDENTIELS - TOUR 2**



**L'ATTIQUE**  
LOCAUX COLLECTIFS  
RÉSIDENTIELS - TOUR 2





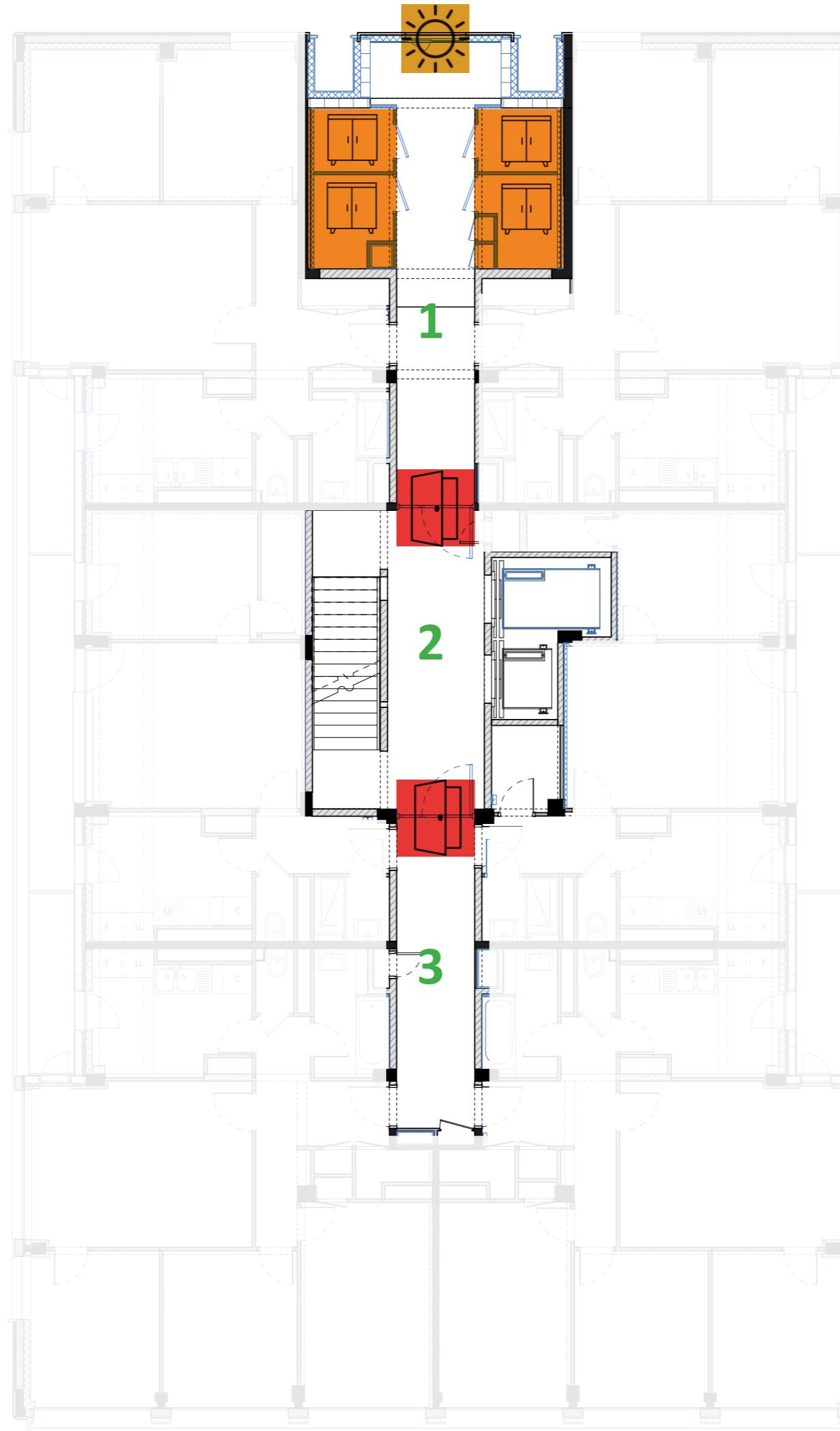
**POSE FENÊTRE**  
> APPORT  
DE LUMIÈRE  
NATURELLE  
ET D'UNE VUE  
FAÇADE NORD



**CELLIERS  
INDIVIDUELS**  
> SUR PALIER  
POUR T3 ET T4



**PORTES  
COUPE-FEU**  
> RENFORCE  
LA SÉCURITÉ  
INCENDIE



**CIRCULATIONS COMMUNES**  
RESTRUCTURATION  
TOUR 2 ET 4



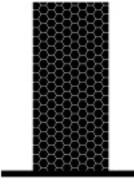
**PALIER RÉNOVÉ**

> RÉNOVATION DU SOL  
ET DE LA PEINTURE  
> 3 ESPACES SÉPARÉS :  
LIMITE LES NUISANCES

**ESPACES COMMUNS**  
RESTRUCTURATION  
TOUR 2 ET 4

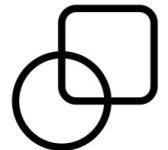


# RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX DANS LES TOURS



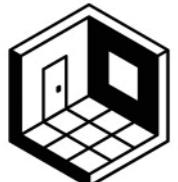
## FAÇADES

- > REMPLACEMENT DE L'ENSEMBLE DES FENÊTRES ET VOLETS
- > NETTOYAGE ET REPRISE DES PANNEAUX PRÉFABRIQUÉS
- > MISE EN EUVRE D'UN NOUVEL ENDUIT
- > ISOLATION



## PARTIES COMMUNES

- > RÉNOVATION ET ISOLATION DES PALIERS
- > PERCEMENT DE LA FAÇADE CÔTÉ NORD POUR LA POSE D'UNE FENÊTRE
- > CRÉATION DE CELLIERS CÔTÉ NORD
- > POSE DE PORTES COUPE FEU
- > RÉAMÉNAGEMENTS DES HALLS



## LES LOCAUX

- > RÉHABILIATTION DE L'ENSEMBLE DES LOCAUX À REZ-DE-CHAUSSÉE DONT LOCAUX VÉLO
- > CRÉATION DE LOCAUX COMMUNS RESIDENTIELS DE PLUS DE 25M<sup>2</sup> DANS CHAQUE TOUR
- > CRÉATION DE LOCAUX D'ACTIVITÉ DE PLUS DE 100M<sup>2</sup> DANS CHAQUE TOUR

# LES TRAVAUX DANS VOS LOGEMENTS



## THERMIQUE

- > ISOLATION THERMIQUE DES FAÇADES
- > SUPPRESSION DES CHAUFFES BAINS & RACCORDEMENT AU RÉSEAU DE CHALEUR URBAIN POUR LE CHAUFFAGE ET L'EAU CHAUDE
- > REMPLACEMENT DE TOUTES LES FENÊTRES



## ACOUSTIQUE

- > POSE DE DOUBLAGES ACOUSTIQUES AUX MURS SUIVANTS NÉCESSITÉ
- > POSE DE FAUX-PLAFONDS ACOUSTIQUES DANS LES CHAMBRES ET SÉJOUR



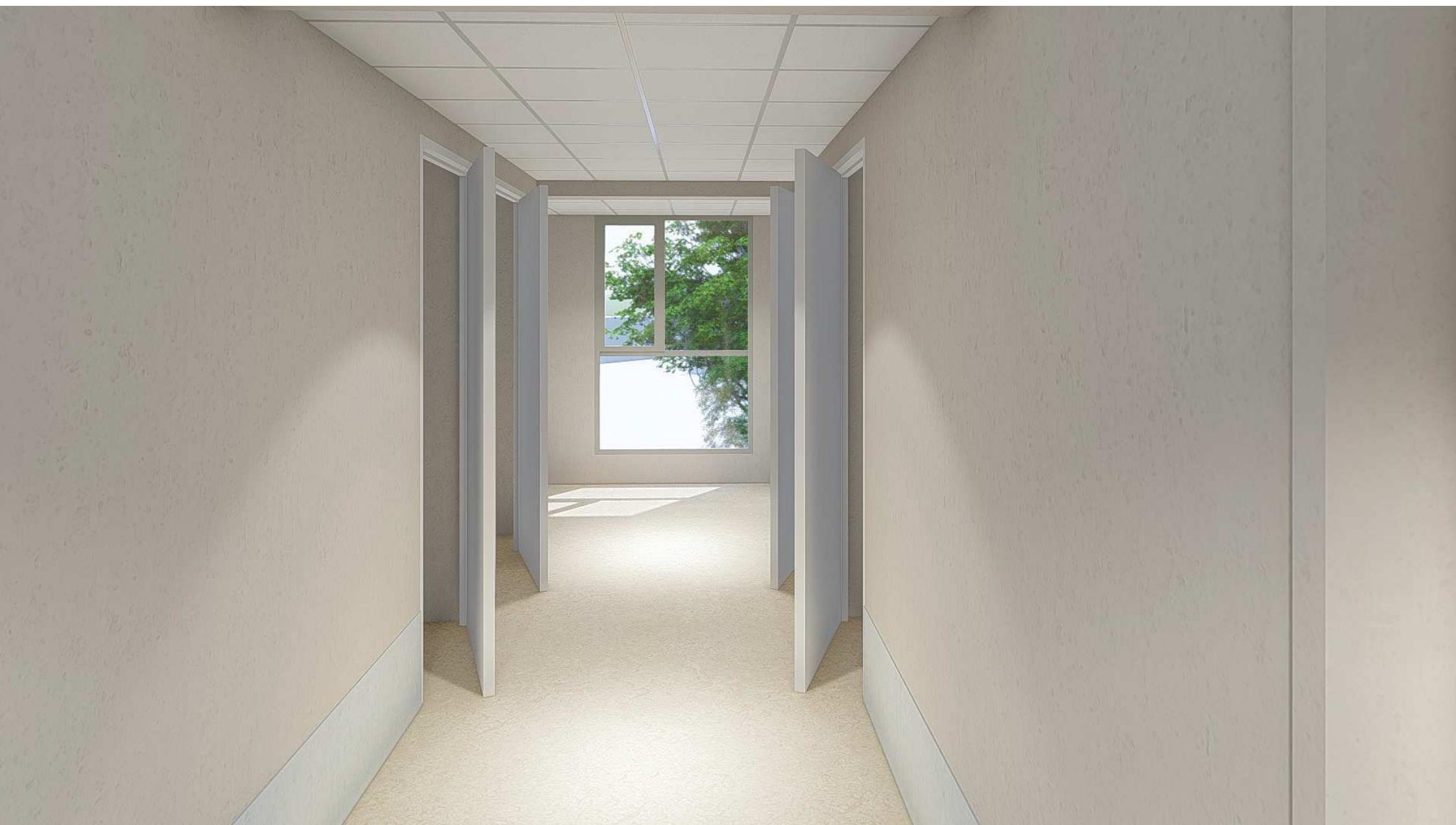
## **AUTRE**

- > MISE EN SÉCURITÉ DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES
- > MISE EN PLACE D'UNE NOUVELLE VENTILATION MÉCANIQUE
- > REMPLACEMENT DE L'ENSEMBLE DES FENÊTRES ET VOLETS
- > AMÉNAGEMENT DES LOGGIAS  
Réhausse du garde-corps, reprise du sol, des enduits...
- > REPRISE DES REVÊTEMENTS DES SOLS ET DES MURS
- > RÉFECTON DES SALLES DE BAIN ET CUISINES  
Remplacement du sol, lavabo, douche (T2 et T3) ou baignoire (T4), peinture, attente lave-linge...

**LES TRAVAUX  
DANS VOS LOGEMENTS  
CUISINES RÉAMÉNAGÉES**



**CIRCULATIONS COMMUNES  
RESTRUCTURATION  
TOURS 2 ET 4**



> POSE D'UNE ISOLATION THERMIQUE PAR L'INTERIEUR ET  
D'UNE ISOLATION ACOUSTIQUE EN PLAFOND

> REMPLACEMENT DE TOUTES LES MENUISERIES

FAÇADES OUEST ET EST

LES FENÊTRES DES  
TOURS 2 ET 4



> POSE D'UNE ISOLATION THERMIQUE  
PAR L'EXTÉRIEUR FAÇADE SUD  
ET DE VOLETS ROULANTS À PROJECTION

FAÇADES SUD  
LES FENÊTRES DES  
TOURS 2 ET 4

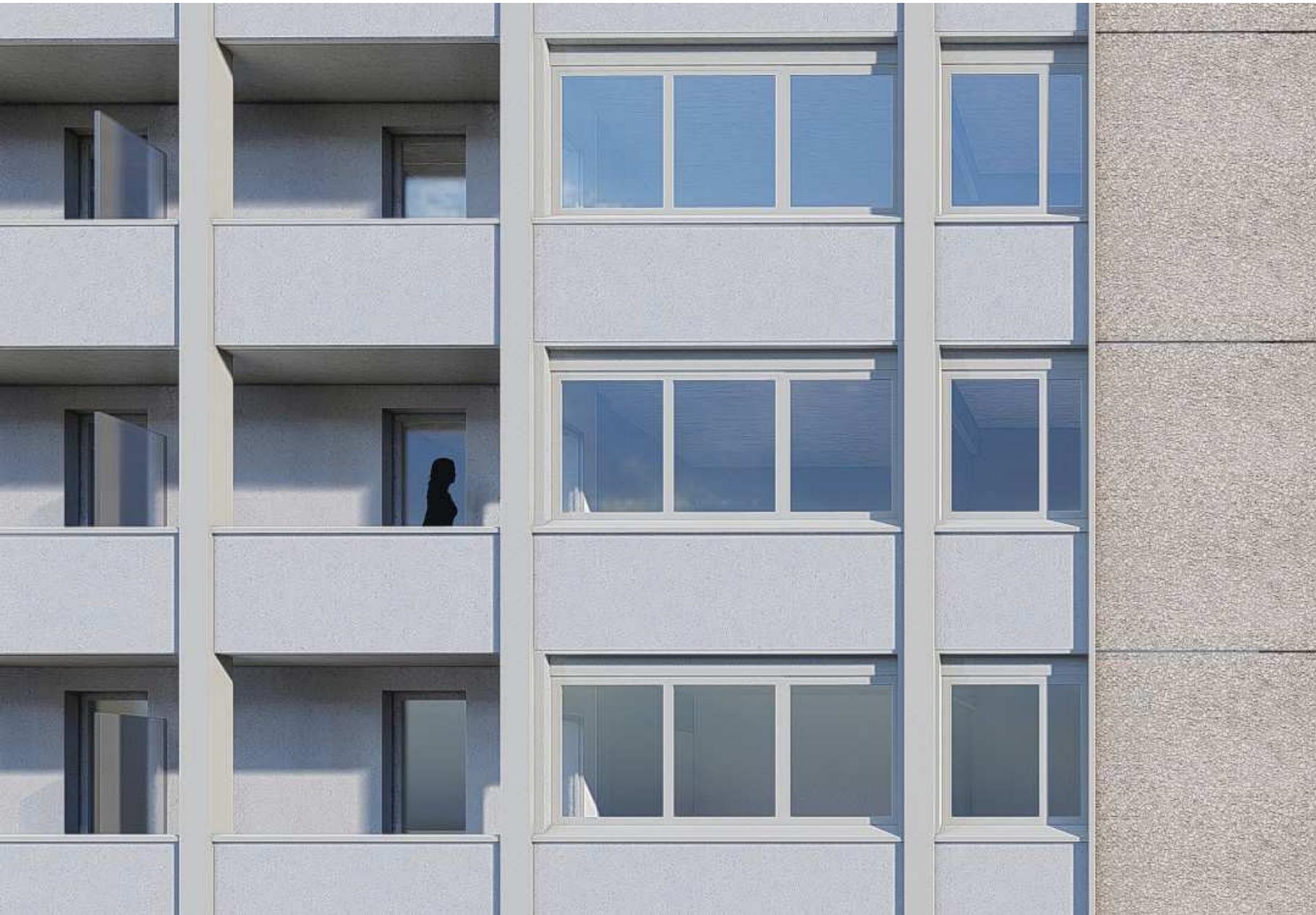


> POSE D'UNE ISOLATION THERMIQUE PAR L'INTERIEUR ET  
D'UNE ISOLATION ACOUSTIQUE EN PLAFOND

> REMPLACEMENT DE TOUTES LES MENUISERIES

FAÇADES OUEST ET EST

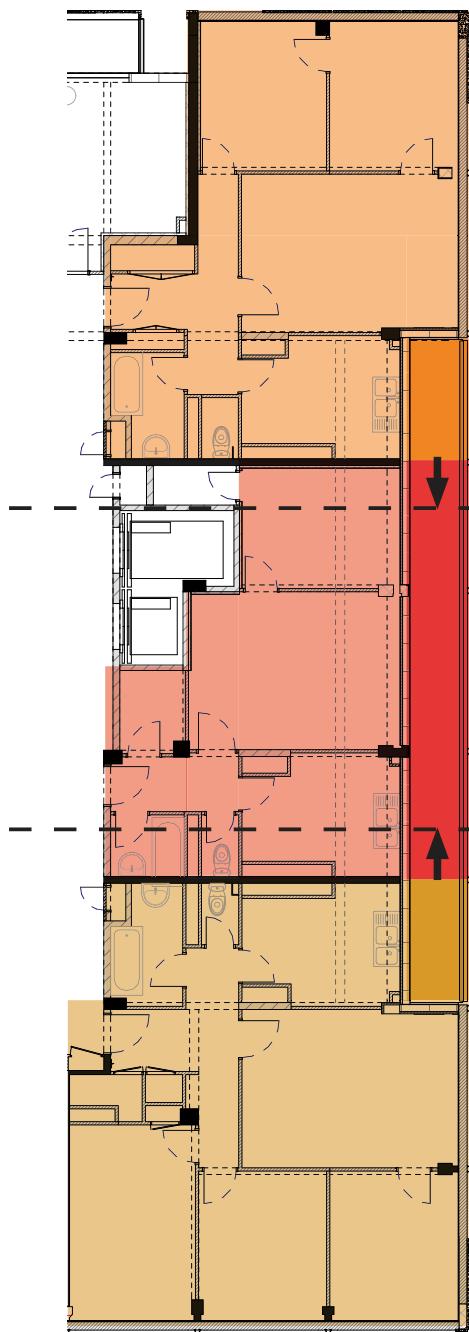
LES FENÊTRES DES  
TOURS 2 ET 4



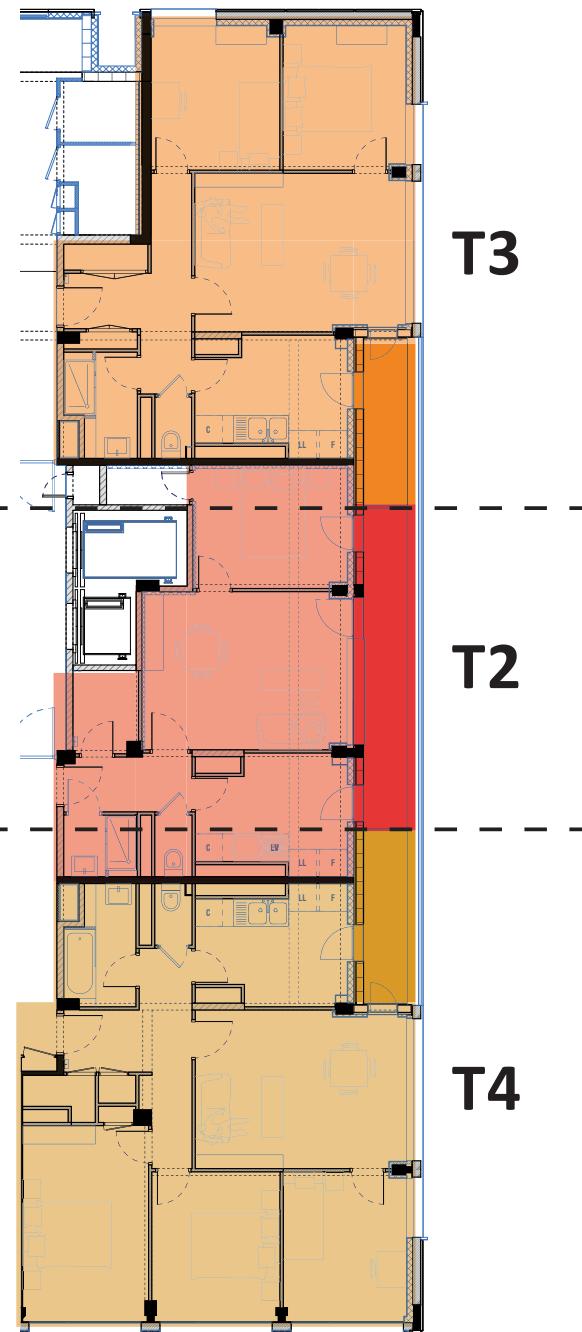
> REPRISE ET RÉHAUSSE DU GARDE CORPS EN PROPOSANT UN APPUI PLU LARGE SUPPORT D'USAGES

RÉNOVATION DES LOGEMENTS DU T2 AU T4  
LOGGIAS RÉAMÉNAGÉES





AVANT



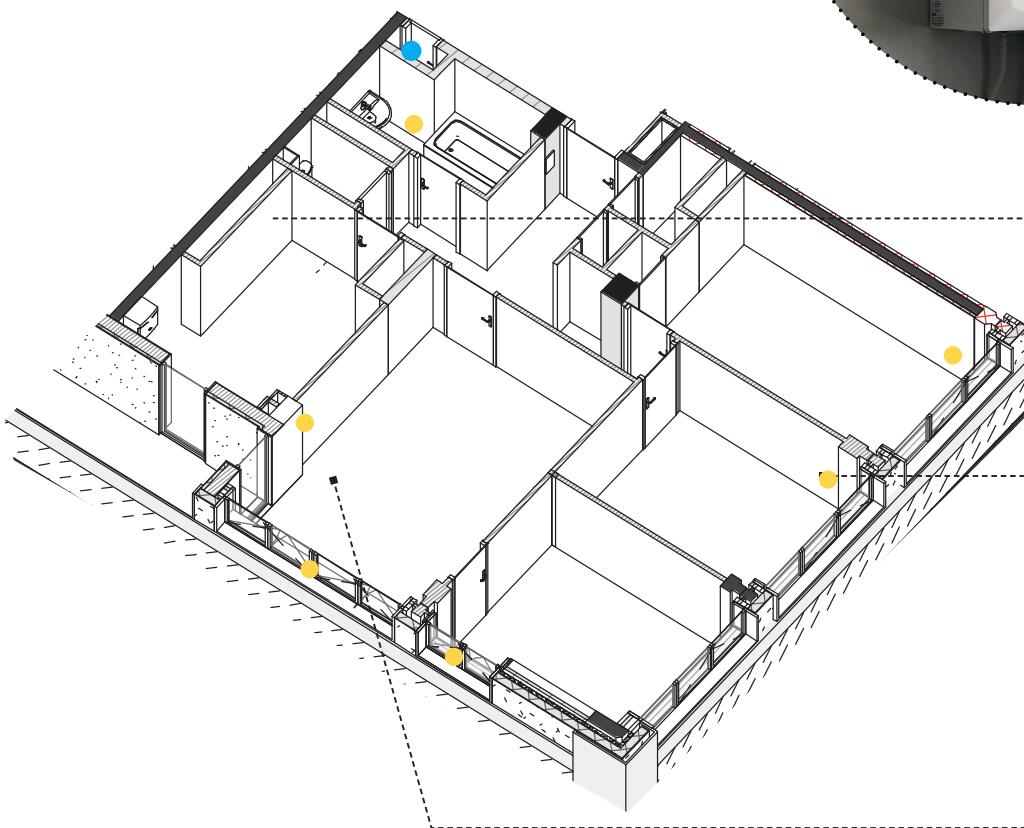
APRÈS

**RÉNOVATION DES  
LOGEMENTS DU T2 AU T4  
LOGGIAS RÉAMÉNAGÉES**

> RÉÉQUILIBRAGE DE LA SURFACE  
DES LOGGIAS ENTRE LES 3  
LOGEMENTS :

|      |                     |                      |
|------|---------------------|----------------------|
| T2 : | 10.5 M <sup>2</sup> | > 8 M <sup>2</sup>   |
| T3 : | 3 M <sup>2</sup>    | > 4.3 M <sup>2</sup> |
| T4 : | 3 M <sup>2</sup>    | > 4.3 M <sup>2</sup> |

# RÉNOVATION DES LOGEMENTS DU T2 AU T4 ÉTAGES COURANTS REPRISE DES FLUIDES



Suppression du GAZ



Améliorations - plomberie

Pose d'une tête  
Thermostatique



Mise en conformité - électrique



Sont remplacés, selon votre logement :  
Tableau, prises, interrupteurs, goulottes

# RÉNOVATION DES LOGEMENTS DU T2 AU T4

## ÉTAGES COURANTS REPRISE DES PIÈCES HUMIDES

### Rénovation de la salle de bain

- > Remplacement des appareils sanitaires
- > Pose d'un sol PVC
- > Rénovation des murs et plafond
- > Pose de faïences 15\*15 sur 2m
- > Pose d'une VMC



W/C



Lavabo



Baignoire ou douche

Mitigeur



Appliques LED



Meuble évier



### Rénovation de la cuisine

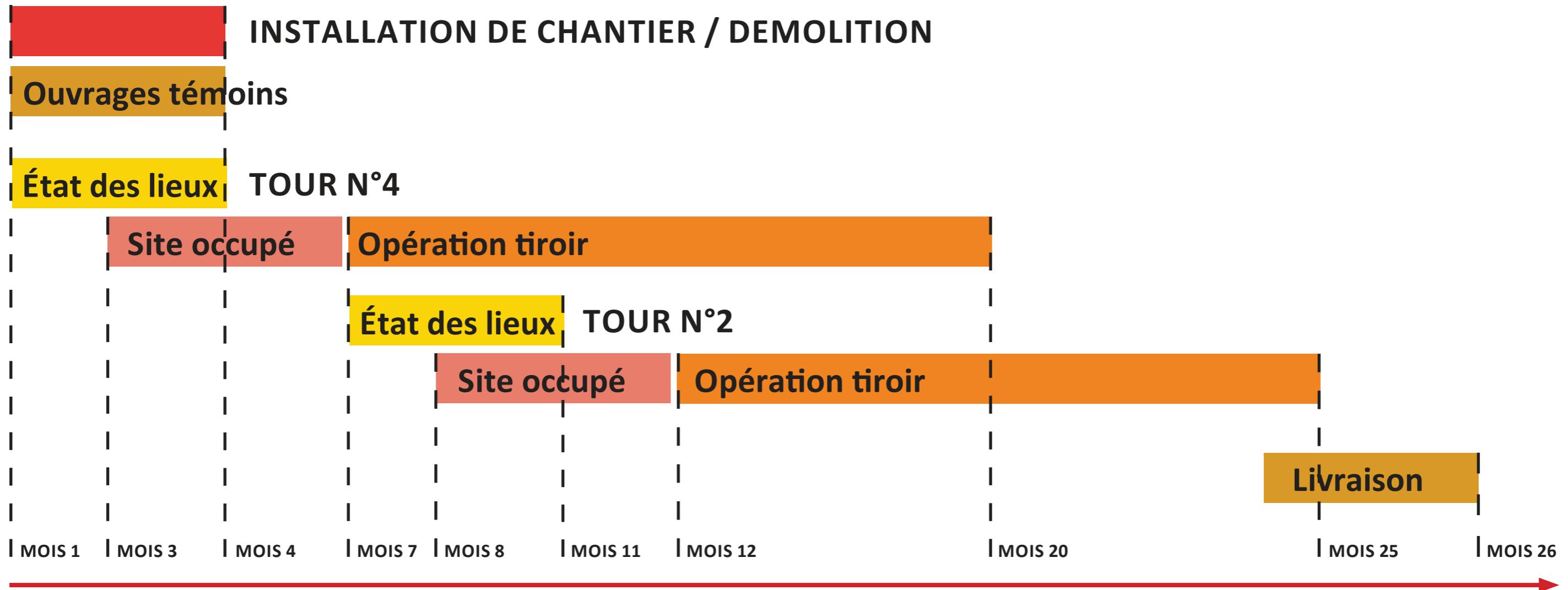
- > Remplacement des appareils sanitaires
- > Pose d'un sol PVC
- > Rénovation des murs et plafond
- > Pose de faïences 15\*15 sur 2m
- > Pose d'une VMC



VMC

## **II.** LA MÉTHODOLOGIE D'INTERVENTION

## PLANNING GÉNÉRAL



> DEMARRAGE DU CHANTIER PREMIER TRIMESTRE 2026, APRÈS CELUI DES TOURS 6 ET 8

> ENVIRON 18 MOIS DE TRAVAUX PAR TOUR REPARTIS EN PLUSIEURS PHASES

> RELOGEMENT DES LOCATAIRES PENDANT 8 À 10 SEMAINES

## MODALITÉS DE CHANTIER PAR LOGEMENT

### 3 MOIS AVANT TRAVAUX

- | 2 VISITES DE COURTOISIE
  - | > Avec les médiateurs pour faire connaissance
  - | > Pour l'état des lieux

### 1 MOIS AVANT TRAVAUX

- | COMMUNICATION DU PLANNING TRAVAUX
  - | > Rappel des travaux, explications et consignes

### 1 SEMAINE AVANT TRAVAUX

- | VISITE DE CONTRÔLE
  - | > Vérification de la bonne préparation du logement
  - | > Inventaire des meubles et état des lieux avant travaux

---

DÉMARRAGE  
DES TRAVAUX

## MODALITÉS DE CHANTIER PAR LOGEMENT

### PENDANT LES 8 SEMAINES DE TRAVAUX

- | ARCHIPEL HABITAT
- | > Met à disposition un logement meublé pour environ 2 mois et demi

### L'ENTREPRISE GÉNÉRALE

- | > Coordonne les interventions dans votre logement

### PENDANT LA SEMAINE PRÉCÉDANT VOTRE RETOUR

- | > Nettoyage de votre logement réhabilité
- | > Visite de contrôle en présence de l'entreprise générale, de l'architecte et Archipel Habitat
- | > Finalisation des travaux

### FIN DES TRAVAUX

- | > Etat des lieux de fin de travaux avec le locataire et l'entreprise
- | > Enquête de satisfaction

---

FIN DES  
TRAVAUX

# PLANNING D'INTERVENTION DANS UN LOGEMENT

**1**

## PRÉPARATION DES TRAVAUX

### DÉSENCOMBREMENT PRÉALABLE POUR FACILITER LES INTERVENTIONS

- > Vidage des caves, greniers et séchoirs
- > Désencombrement des logements

### MÉNAGE ET NETTOYAGE DU LOGEMENT

### ÉTAT DES LIEUX AVANT TRAVAUX : VISITE DU LOGEMENT

- > Photos des meubles et des éléments maintenus dans le logement
- > Indication précises des interventions avec le locataires

**2**

## DÉMÉNAGEMENT VERS LE LOGEMENT TIROIR

### PETIT DÉMONTAGE D'ÉLÉMENTS DANS LES LOGEMENTS

- > Tringles à rideaux, lustres, appliques...

### MISE EN CARTON DU PETIT MOBILIER

- > Le matériel qui reste : lit, placards...

### ORGANISATION DE L'A/R VERS LE LOGEMENT TIROIR

- > Mise à disposition de logements meublés pendant une durée de 8 à 10 semaines

**3**

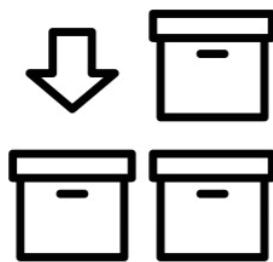
## RETOUR DANS LE LOGEMENT

### NETTOYAGE DU LOGEMENT TIROIR AFIN DE PERMETTRE L'ACCUEIL DU MÉNAGE SUIVANT

### ORGANISATION DU RETOUR DANS LE LOGEMENT

## ACCOMPAGNEMENT SPÉCIFIQUE

POUR LES PERSONNES N'ÉTANT PAS EN CAPACITÉ DE PROCÉDER AU DÉMÉNAGEMENT DE MANIÈRE AUTONOME, UN ACCOMPAGNEMENT SPÉCIFIQUE POURRA ÊTRE PROPOSÉ PAR ARCHIPEL HABITAT POUR :



> LA MISE EN CARTON



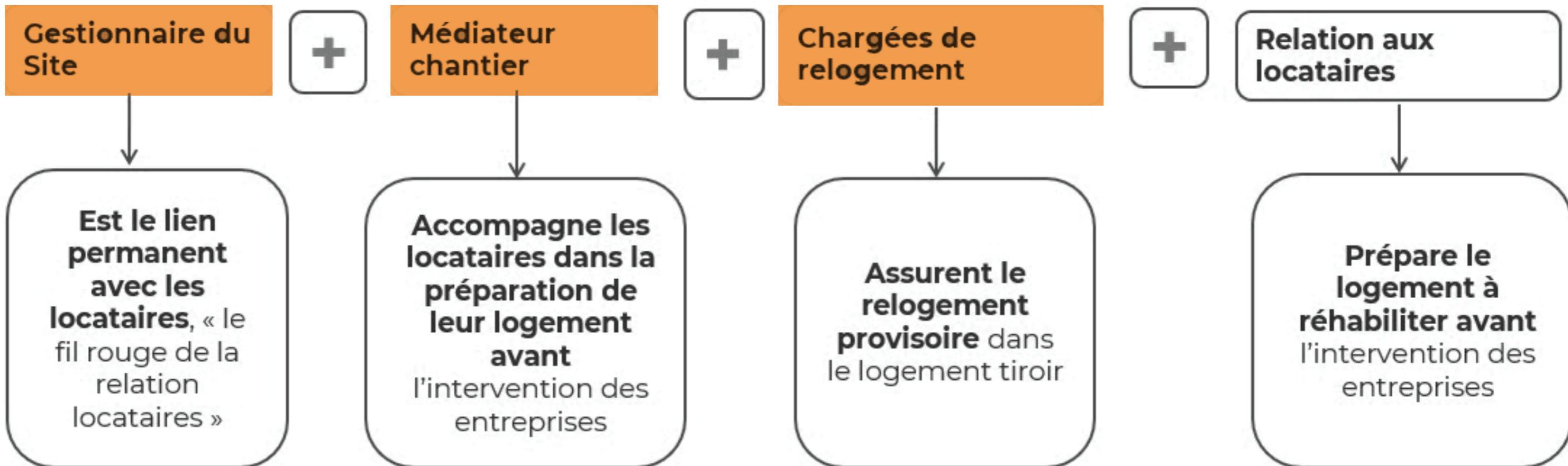
> LE PORTAGE DES AFFAIRES NÉCESSAIRES  
VERS LE LOGEMENT TEMPORAIRE

*CES ACTIONS PERMETTENT D'ENGAGER LES TRAVAUX DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES*

# FOCUS SUR LES INTERVENANTS CLÉS DANS L'ACCOMPAGNEMENT LOCATAIRES

## Archipel Habitat

Entreprise générale



### **III.** LES CHIFFRES CLÉS DU PROJET

## QUELQUES CHIFFRES CLÉS

- > 149 LOGEMENTS LOCATIFS DONT LA CRÉATION DE 18 LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES  
*EXCLUSIVEMENT DANS LA TOUR 2*
- > 19 LOGEMENTS EN ACCÉSSION DE TYPE « BRS » (BAIL RÉEL SOLIDAIRE)  
*EXCLUSIVEMENT DANS LA TOUR 4*
- > 2 LOCAUX D'ACTIVITÉS CRÉÉS D'ENVIRON 110 M<sup>2</sup> CHACUN
- > 2 NIVEAUX PAR TOUR COMPLÈTEMENT RESTRUCTURÉS  
AVEC LA CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS EN DUPLEX
- > 19 MILLIONS D'EUROS TTC D'INVESTISSEMENT TOTAL POUR LES 2 TOURS,  
AVEC UN INVESTISSEMENT DE 16 MILLIONS POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOIT UN  
INVESTISSEMENT MOYEN DE 108 000 € TTC/LOGEMENT

## QUELQUES CHIFFRES CLÉS

### FINANCEMENT PRÉVISIONNEL DES 149 LOGEMENTS LOCATIFS

- > FONDS PROPRES ARCHIPEL HABITAT : 1.6 MILLIONS €
- > SUBVENTION ANRU : 2 MILLIONS €
- > CONSEIL DÉPARTEMENTAL : 693 000 €
- > CONSEIL RÉGIONAL : 945 000 €
- > RENNES MÉTROPOLE : 2.1 MILLIONS €
- > EMPRUNTS DIVERS : 8.8 MILLIONS €

**TOTAL : 16.1 MILLIONS €**

## QUELQUES CHIFFRES CLÉS

- > **AUGMENTATION DES LOYERS : +5% (+INDICE DE RÉVISION DES LOYERS ANNUEL)**
- > **L'AUGMENTATION DES LOYERS DOIT ÊTRE COMPENSÉE PAR LA BAISSE DES CHARGES DE CHAUFFAGE (MEILLEURE ISOLATION) ET D'EAU CHAUDE (EAU CHAUDE COLLECTIVE)**
- > **LOYER UNIQUE POUR LES NOUVEAUX LOCATAIRES**

# LA DÉMARCHE DE CONCERTATION RÉGLEMENTAIRE ET LES PROCHAINES ÉCHÉANCES



## INFORMATION OFFICIELLE DES TRAVAUX EN RÉUNION COLLECTIVE

Présentation du projet aux locataires et aux associations représentant des locataires

**Si 50% des locataires sont pour le projet = on lance la réhabilitation !**



## INFORMATION OFFICIELLE DES TRAVAUX PAR ÉCRIT AUX ASSOCIATIONS REPRÉSENTANT DES LOCATAIRES

Envoi par courrier du compte-rendu de la réunion aux associations représentant des locataires



Les associations disposent d'un délai de 1 mois à la réception du courrier pour faire connaître leur position (favorable, non favorable) et leurs observations



Les locataires disposent d'un délai de 2 mois pour signifier leur refus de projet par écrit



## INFORMATION OFFICIELLE DES TRAVAUX PAR ÉCRIT AUX LOCATAIRES

Intégration des observations dans le compte-rendu de la réunion adressé aux locataires



MERCI  
POUR VOTRE ECOUTE



**litotes** ECO2L **THALEM 1 OUEST**  
WRA - ITHAQUES - MAARU ingénierie 1 STRUCTURES RENNES / NANTES / PARIS **ACOUSTIBEL**