

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

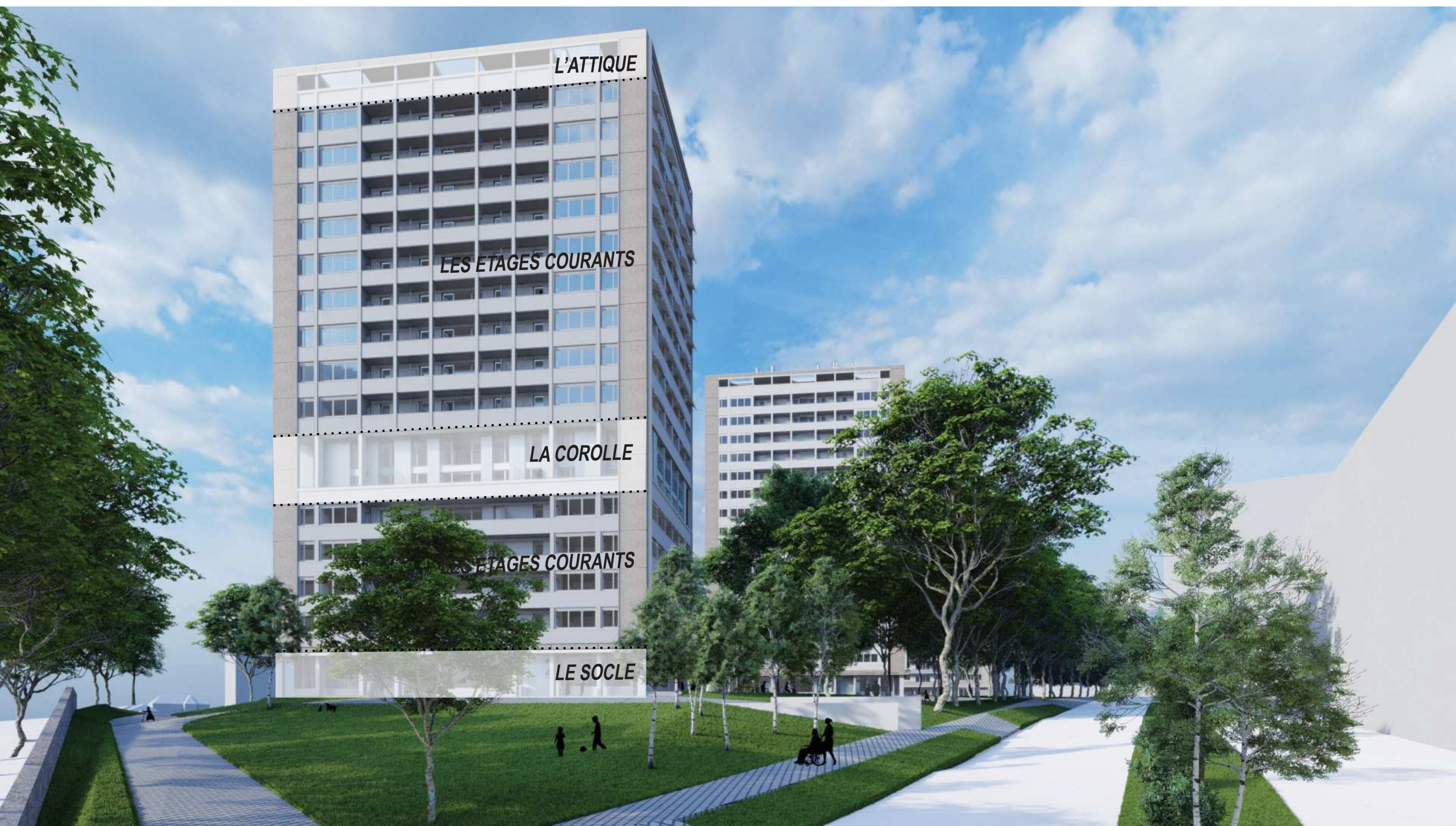
III. LES CHIFFRES CLÉS
DU PROJET

I.

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

LES TOURS 2 ET 4

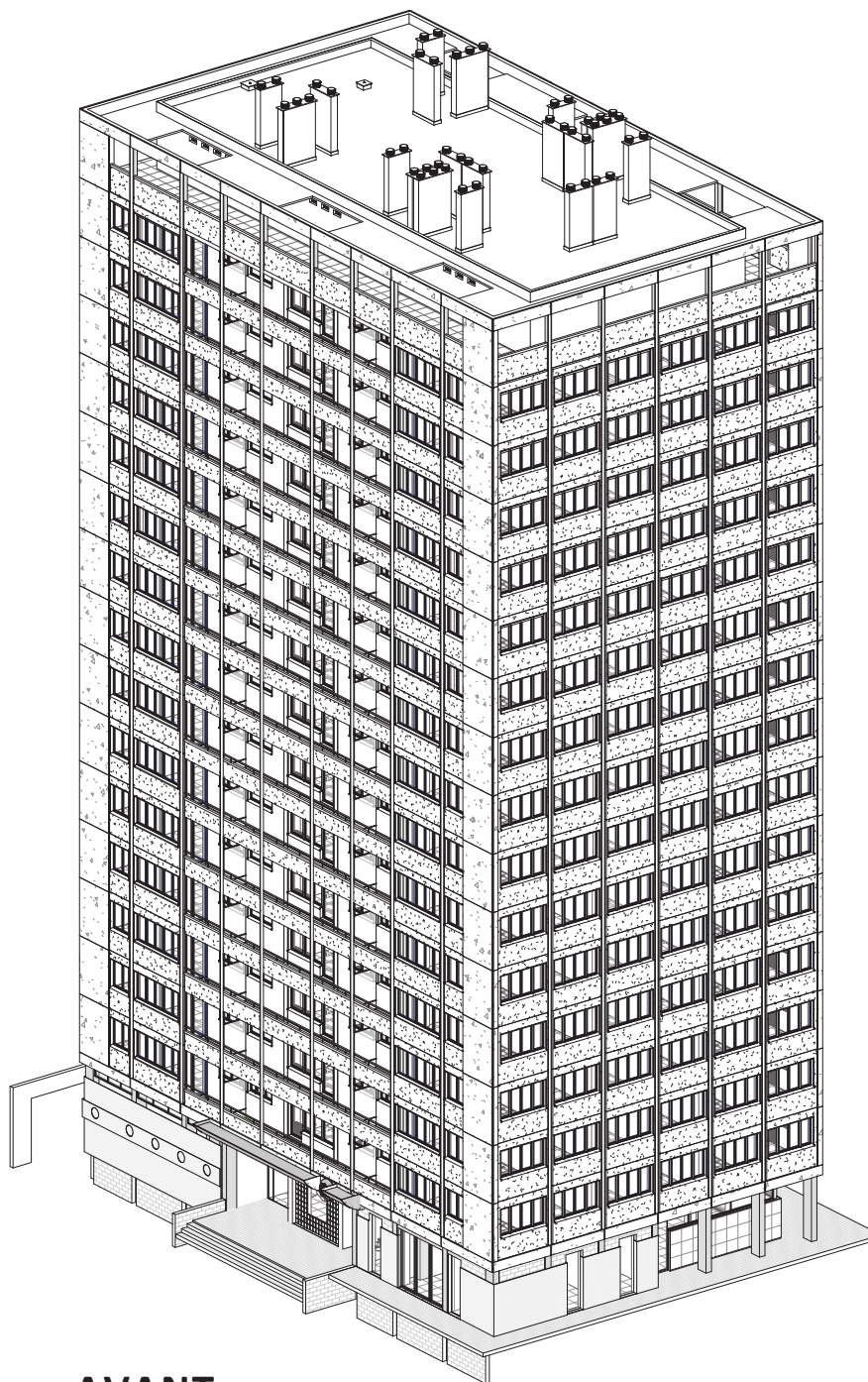
COMPOSANTES DU PROJET



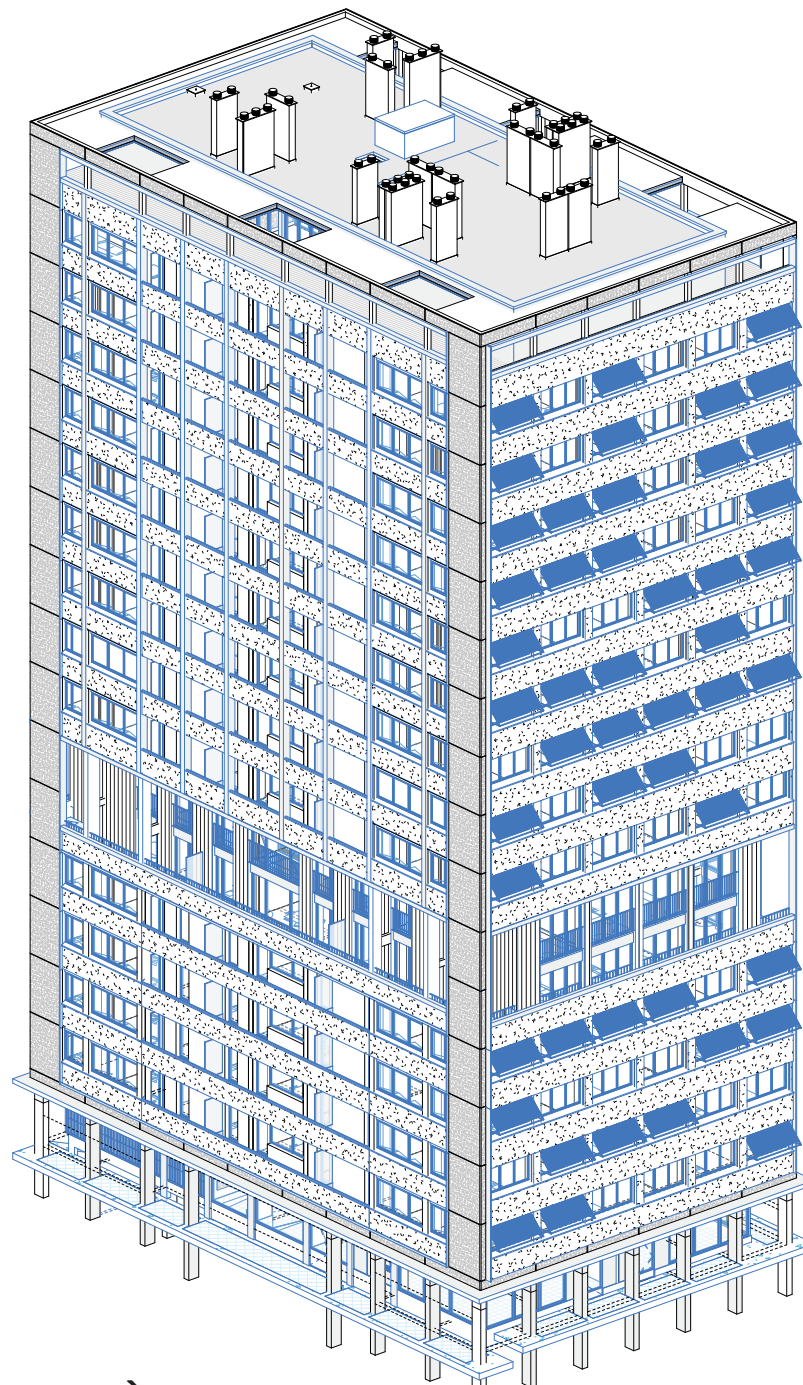
LES TOURS 2 ET 4

RAPPORT AU PARC

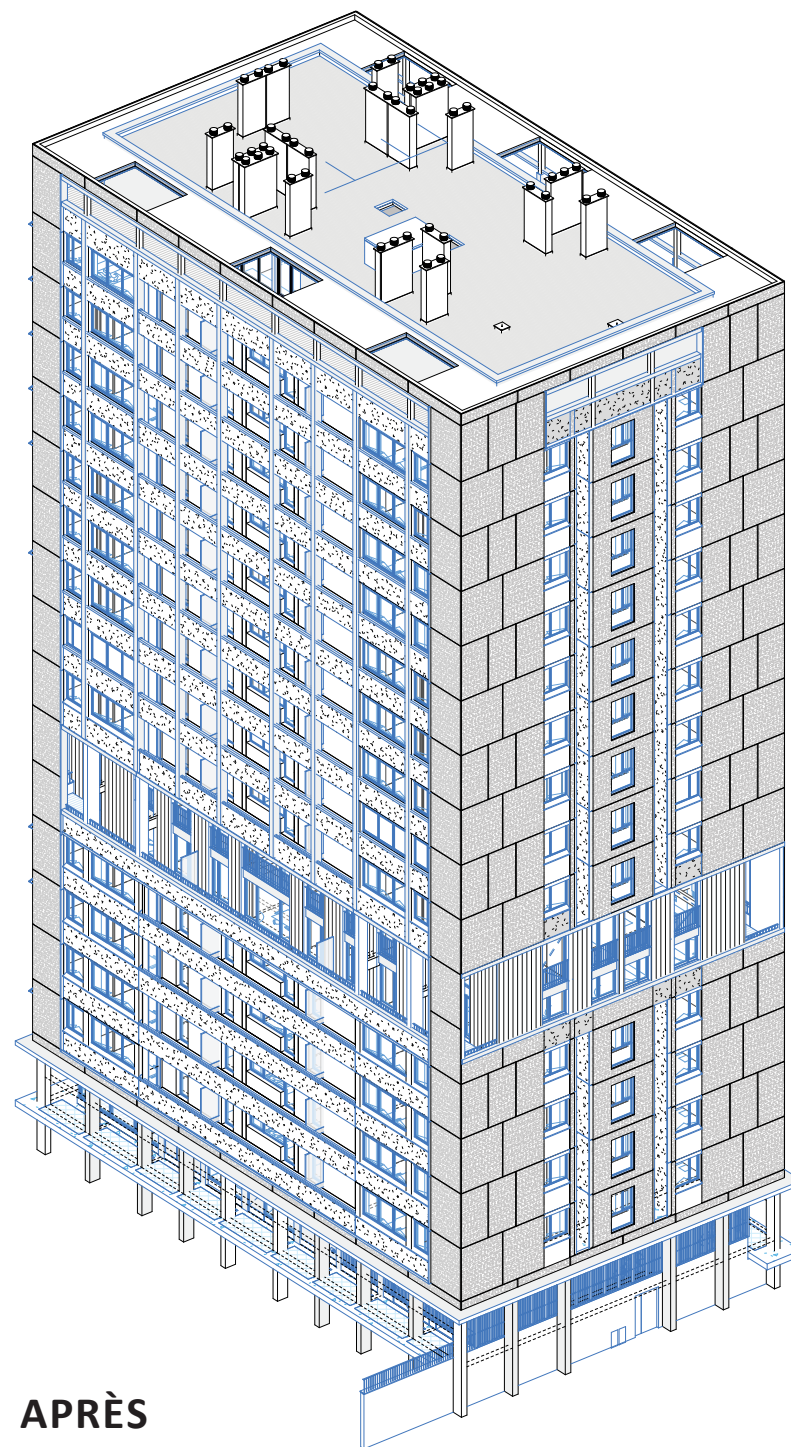
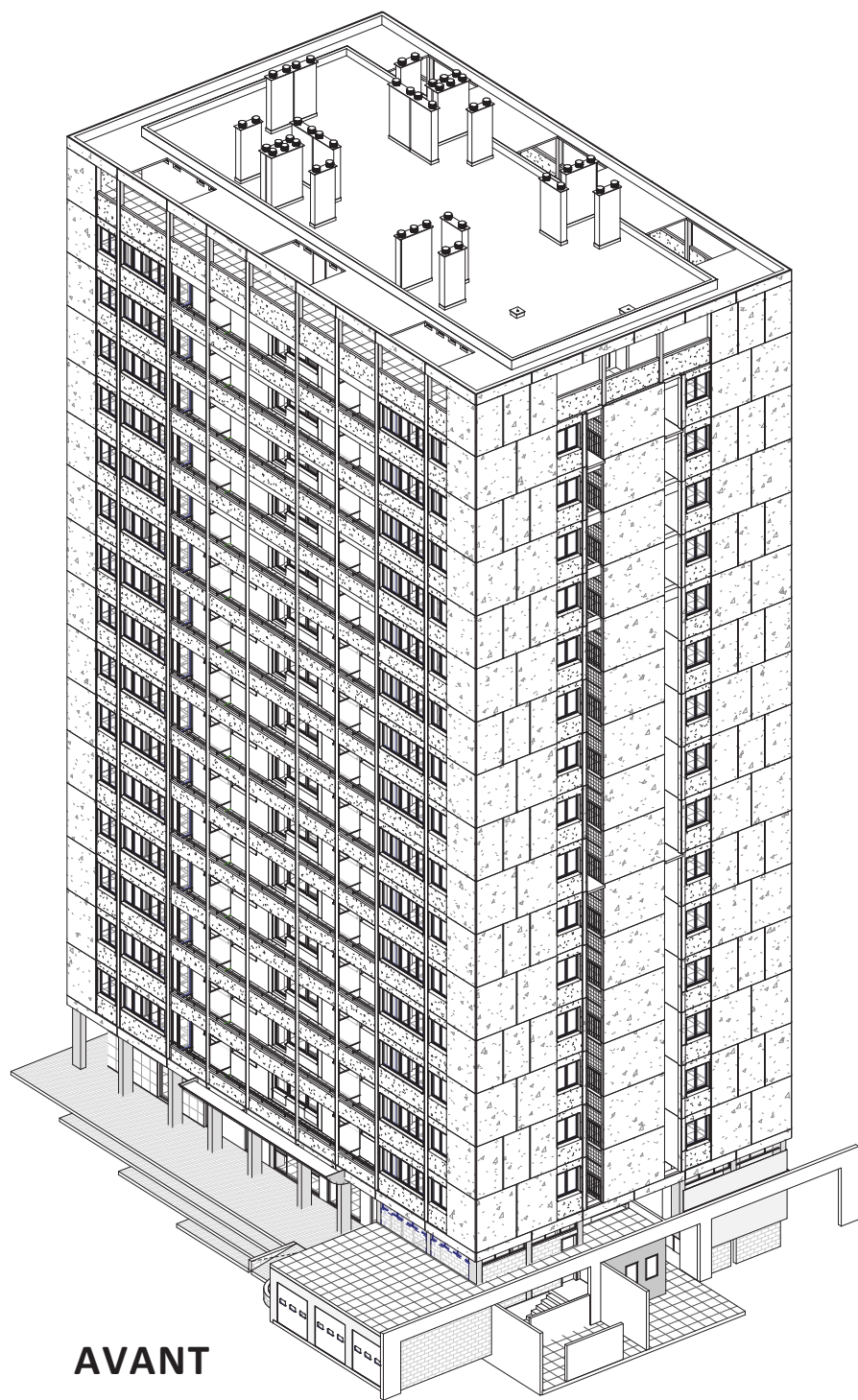




AVANT



APRÈS



> DÉMOLITION DES
EXTENSIONS ANNÉES 90
AUX RDC

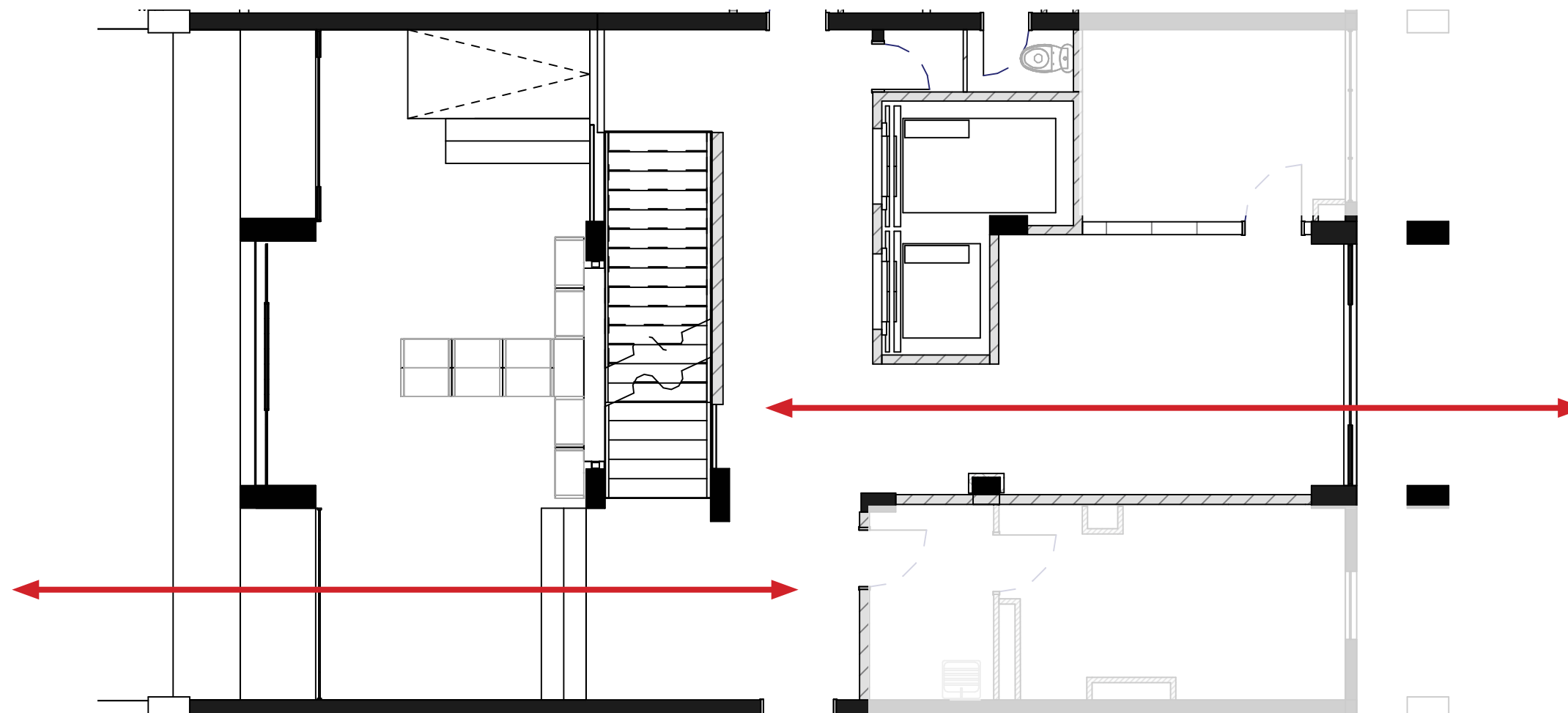
INTERVENTIONS AUX RDC
TOUR 2



> DÉMOLITION DES
EXTENSIONS ANNÉES 90
AUX RDC

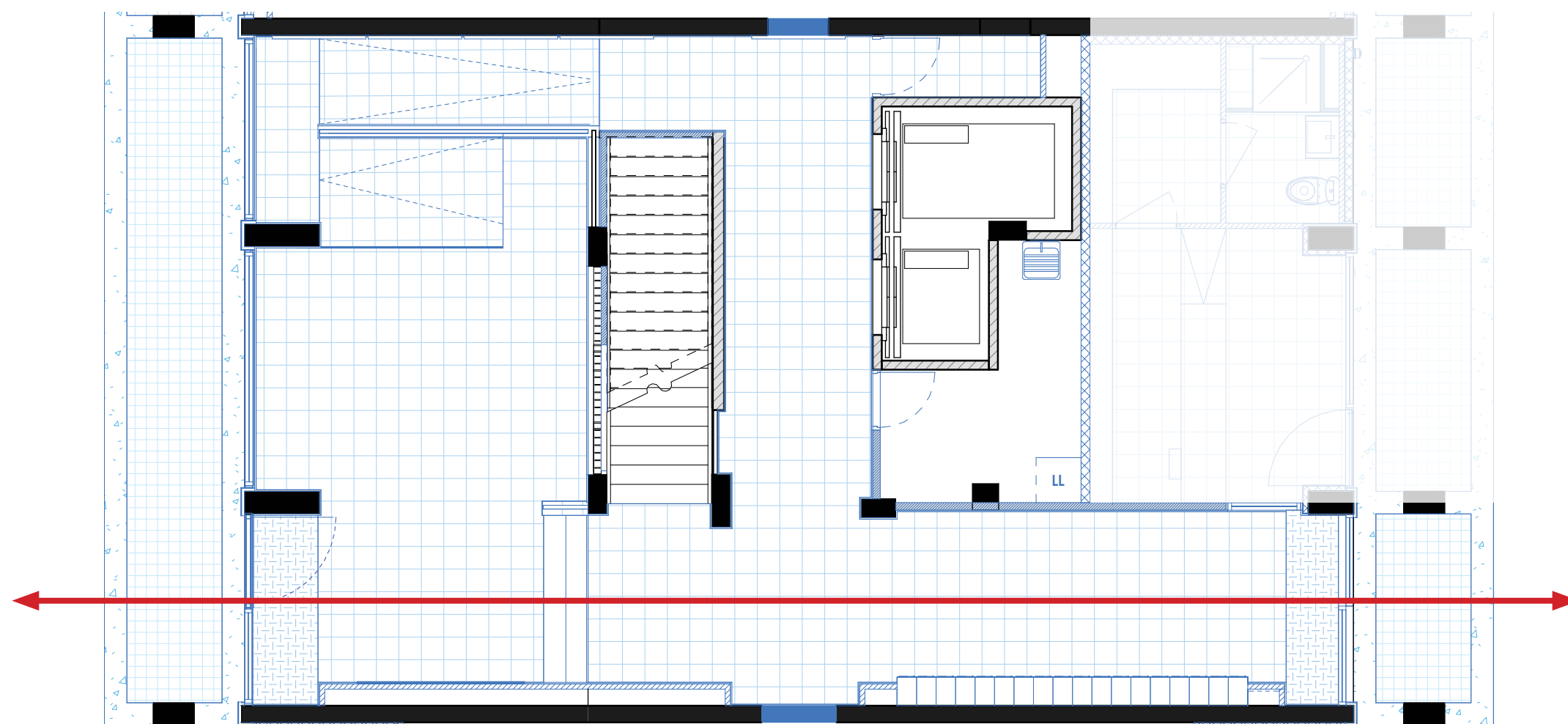
INTERVENTIONS AUX RDC
TOUR 4





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



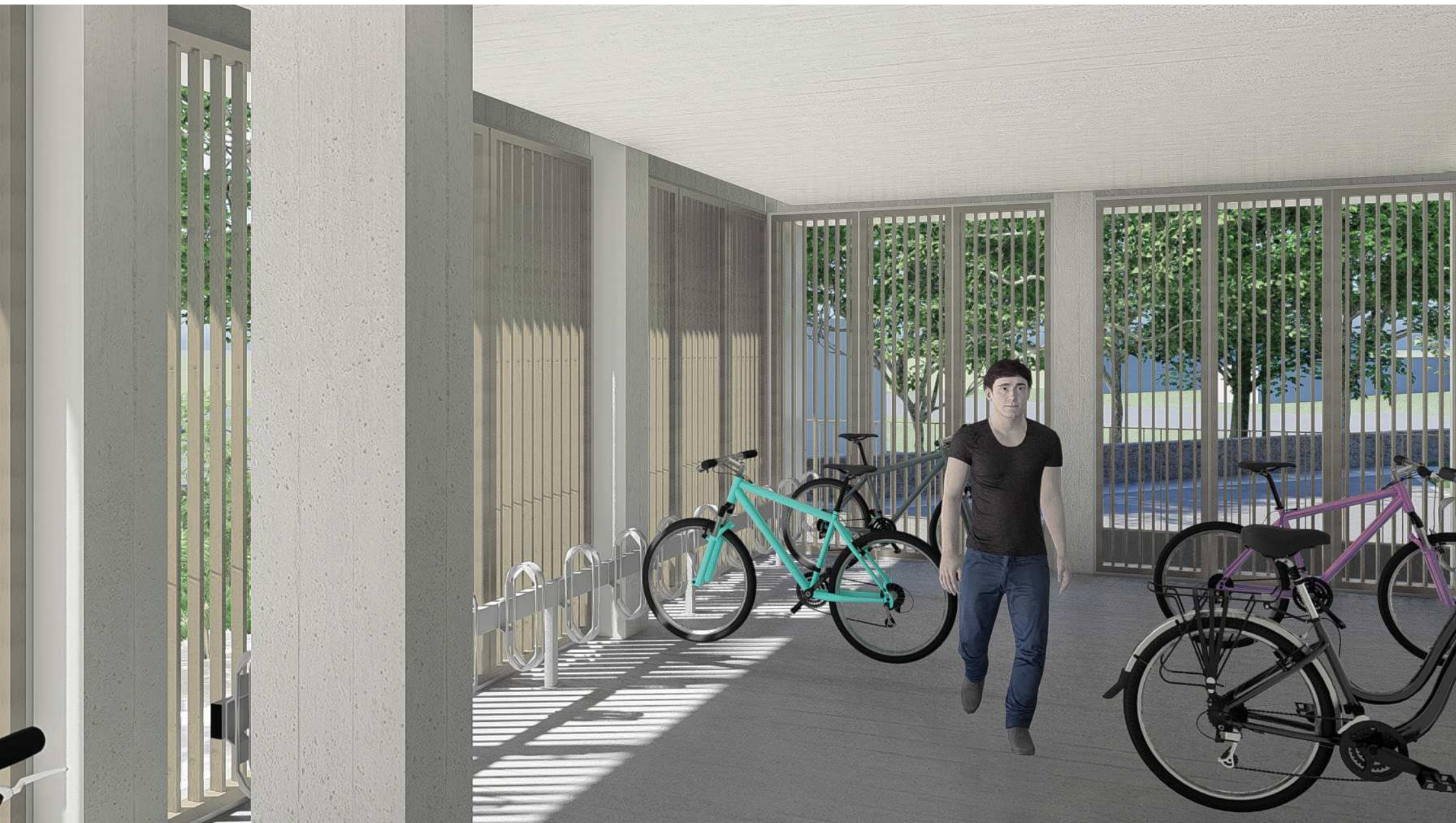
LE SOCLE

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

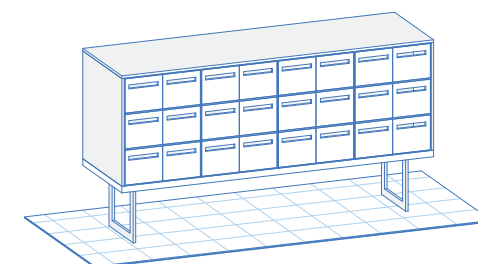
 LOCAL D'ACTIVITÉS



LE SOCLE

RDC - TOUR 4

 ESPACE BOÎTES
AUX LETTRES

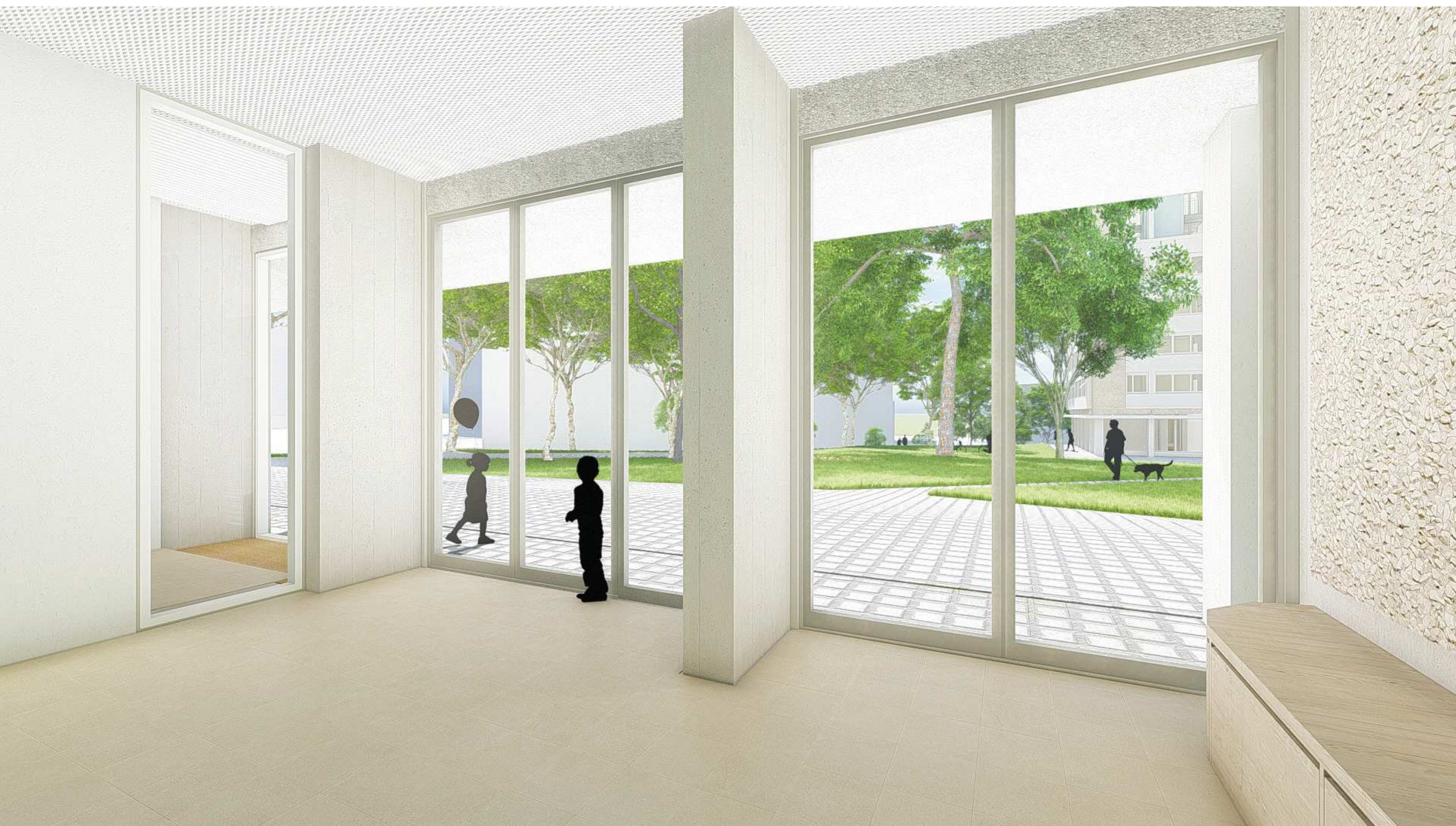


TOUR 4



LE SOCLE

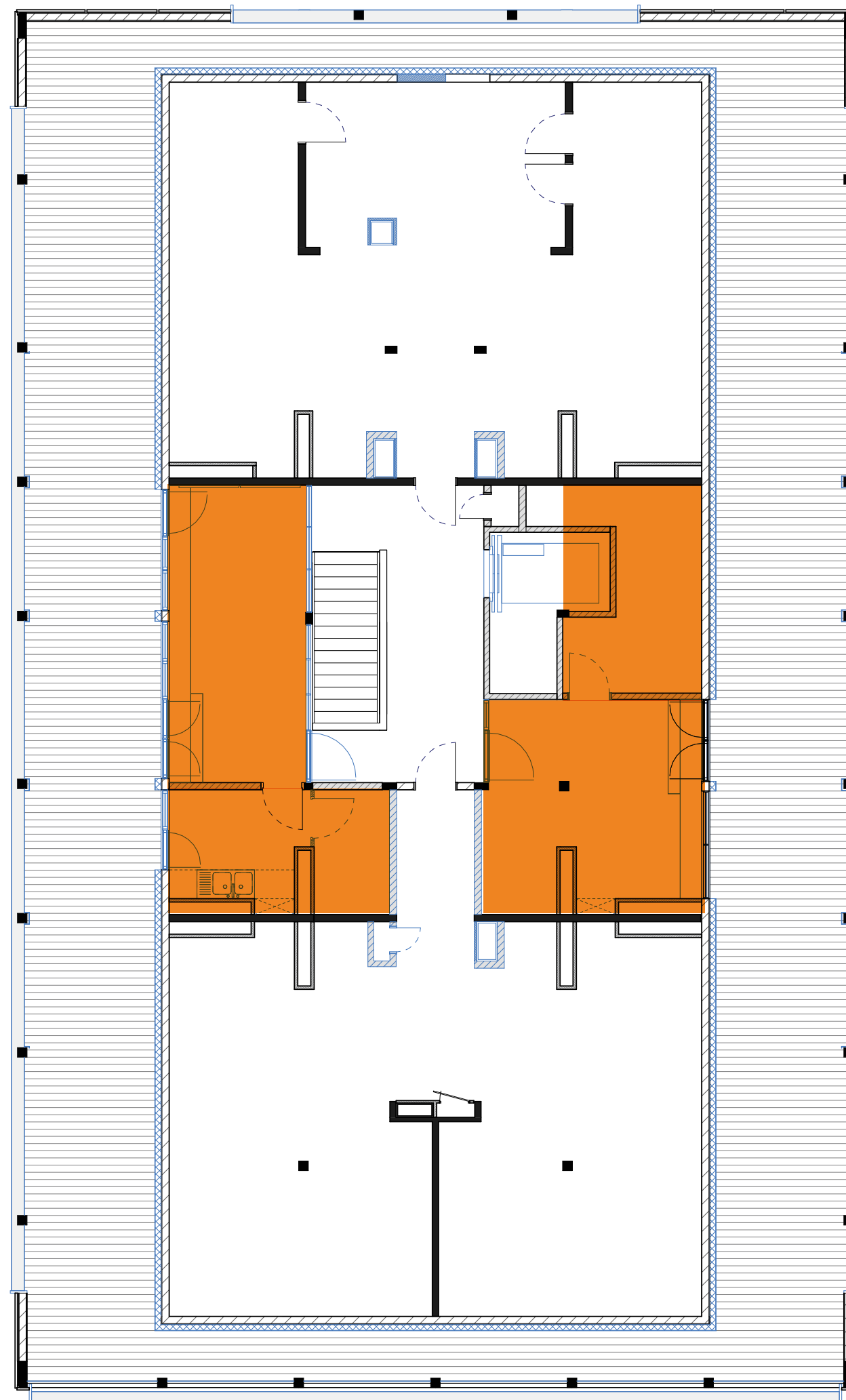
LOCAUX COLLECTIFS
RÉSIDENTIELS - TOUR 4





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



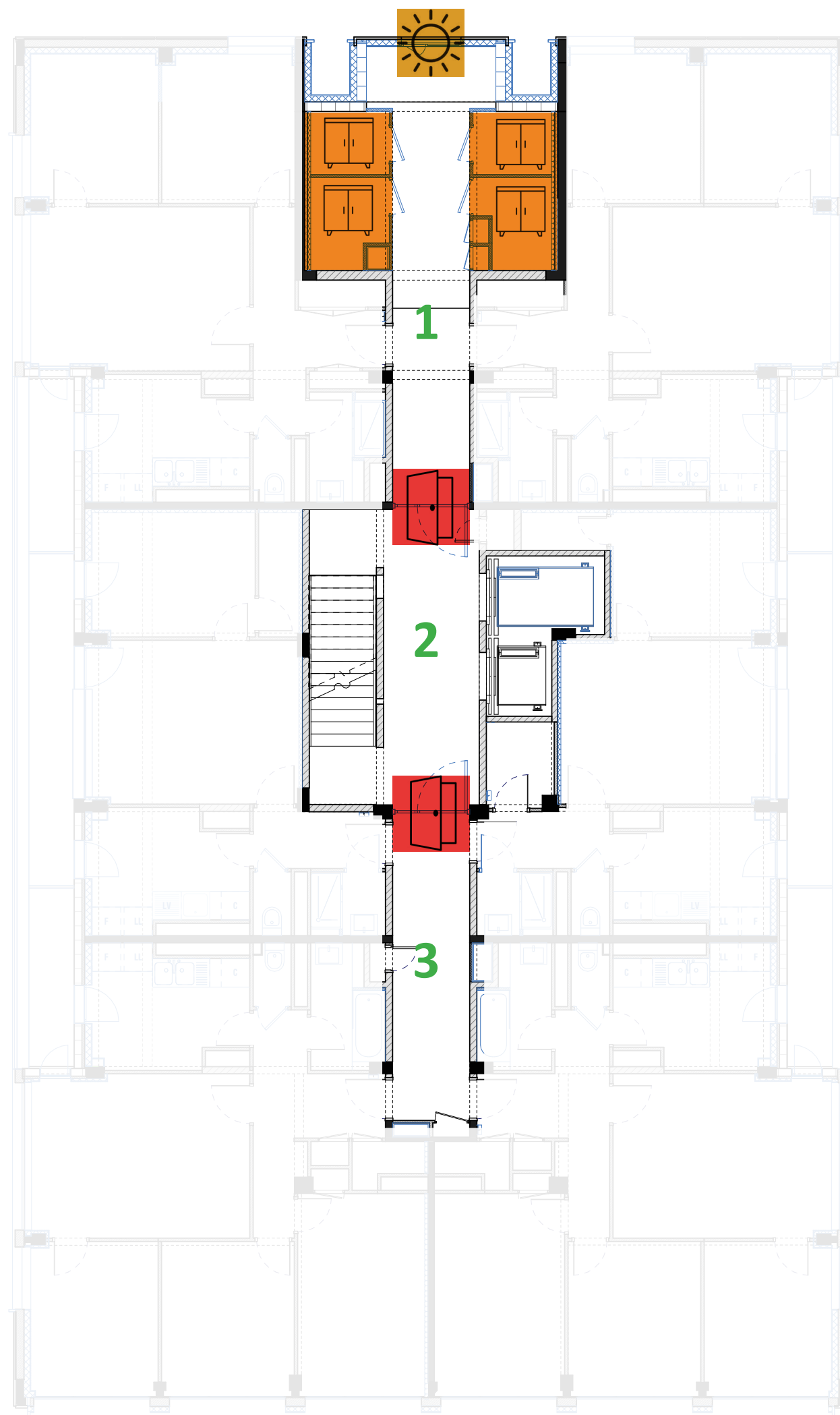
CELLIERS INDIVIDUELS

> SUR PALIER
POUR T3 ET T4



PORTES COUPE-FEU

> RENFORCE
LA SÉCURITÉ
INCENDIE



CIRCULATIONS COMMUNES

RESTRUCTURATION
TOUR 2 ET 4



PALIER RÉNOVÉ

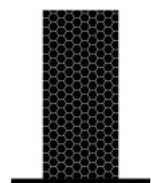
> RÉNOVATION DU SOL
ET DE LA PEINTURE
> 3 ESPACES SÉPARÉS :
LIMITE LES NUISANCES

ESPACES COMMUNS

RESTRUCTURATION

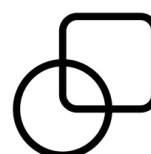
TOUR 2 ET 4





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

- > RÉHABILITATION DE L'ENSEMBLE DES LOCAUX À REZ-DE-CHAUSSÉE DONT LOCAUX VÉLO
- > CRÉATION DE LOCAUX COMMUNS RESIDENTIELS DE PLUS DE 25M² DANS CHAQUE TOUR
- > CRÉATION DE LOCAUX D'ACTIVITÉ DE PLUS DE 100M² DANS CHAQUE TOUR



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

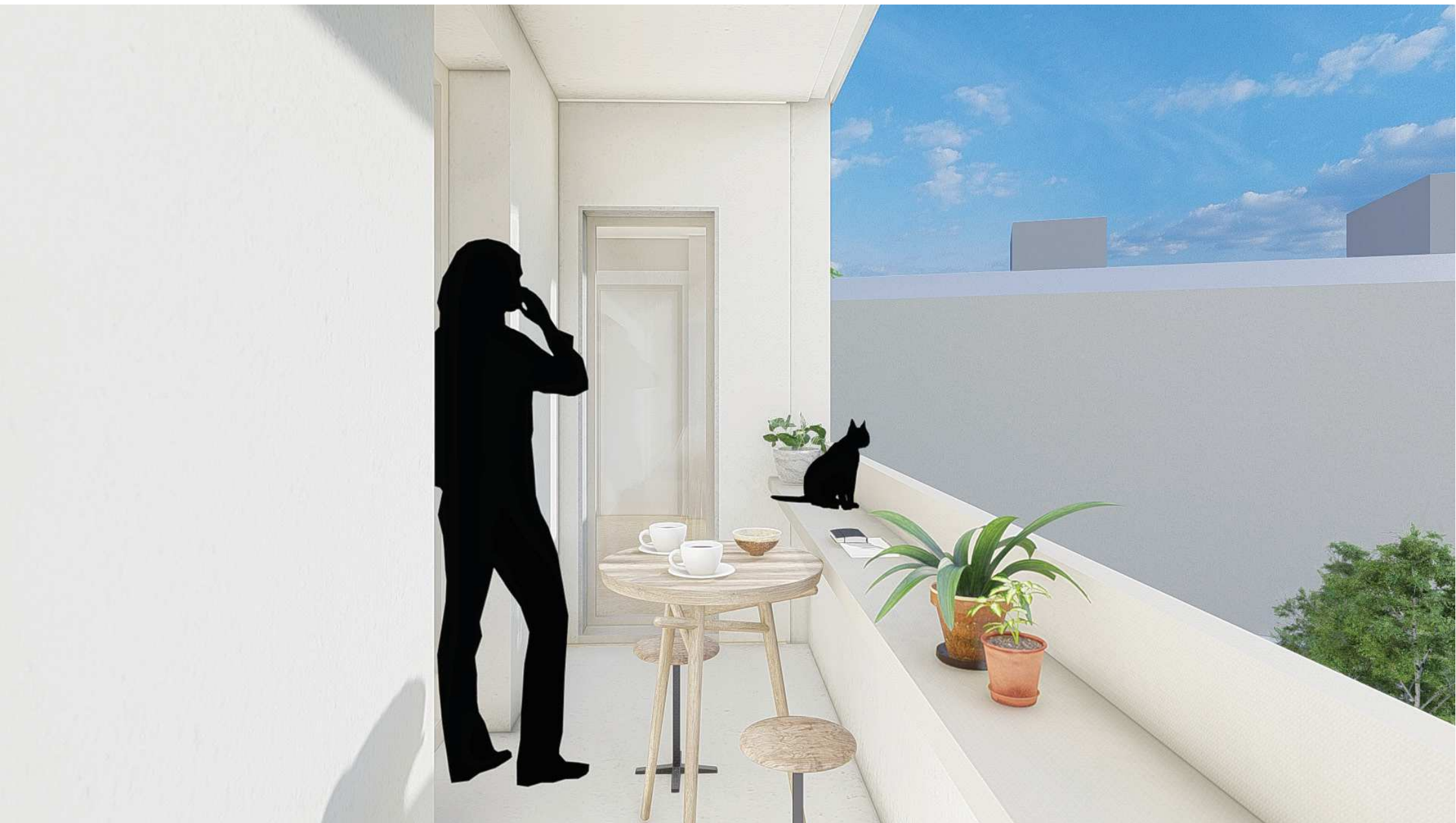
FAÇADES OUEST ET EST

**LES FENÊTRES DES
TOURS 2 ET 4**



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

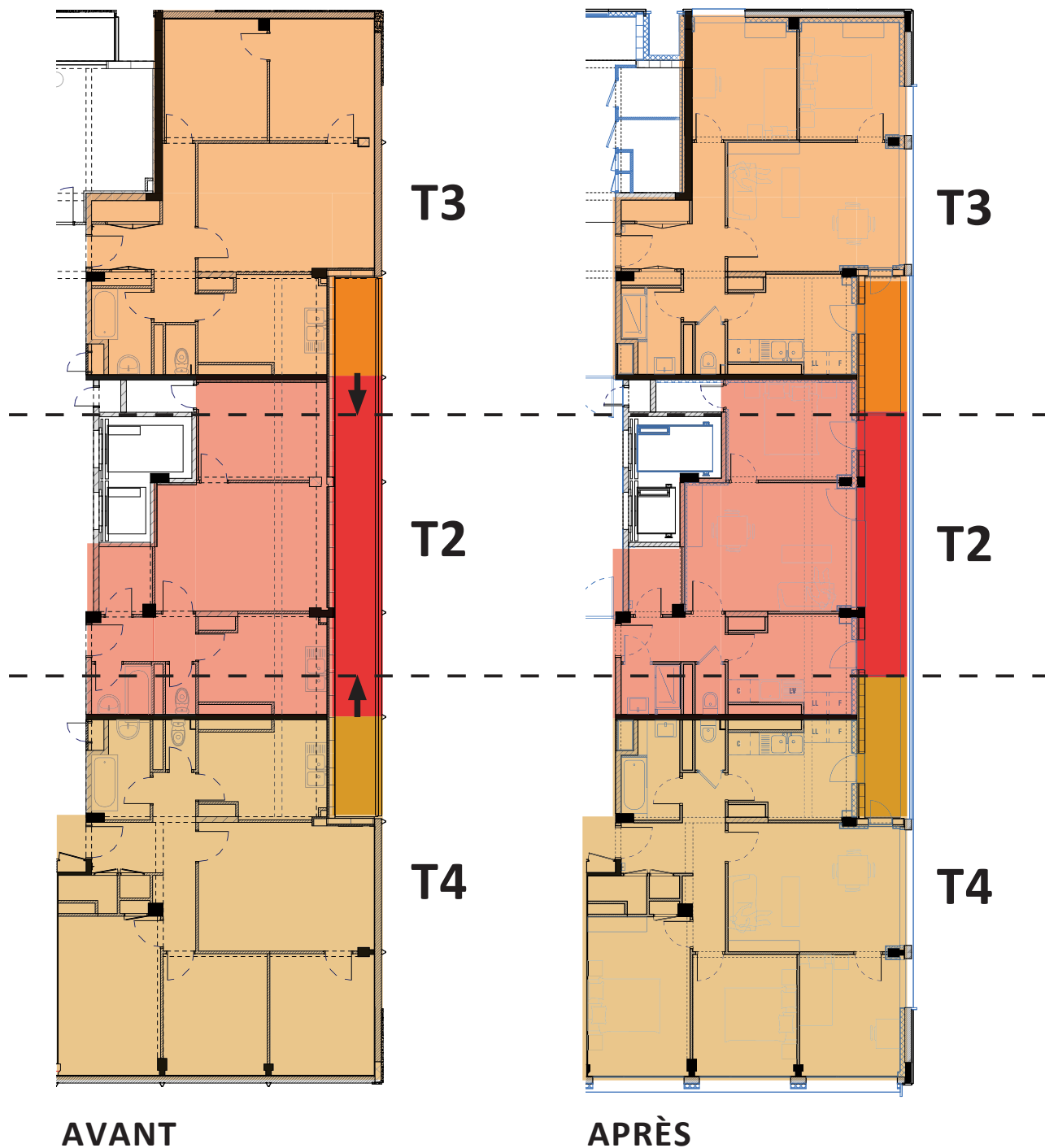
**RÉNOVATION DES
LOGEMENTS DU T2 AU T4
LOGGIAS RÉAMÉNAGÉES**



RÉNOVATION DES LOGEMENTS DU T2 AU T4 LOGGIAS RÉAMÉNAGÉES

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

T2 :	10.5 M ²	>	8 M ²
T3 :	3 M ²	>	4.3 M ²
T4 :	3 M ²	>	4.3 M ²



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



Suppression du GAZ



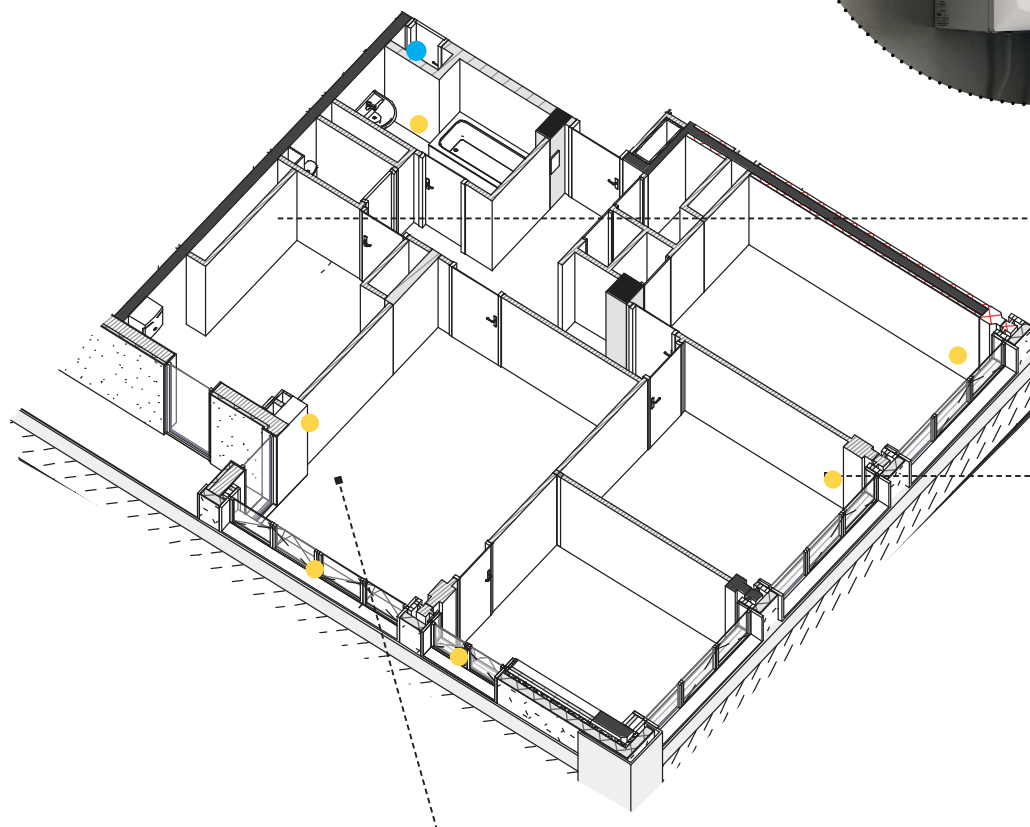
Améliorations - plomberie

*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



WC



Lavabo



Baignoire ou douche

Mitigeur



Appliques LED



Meuble évier

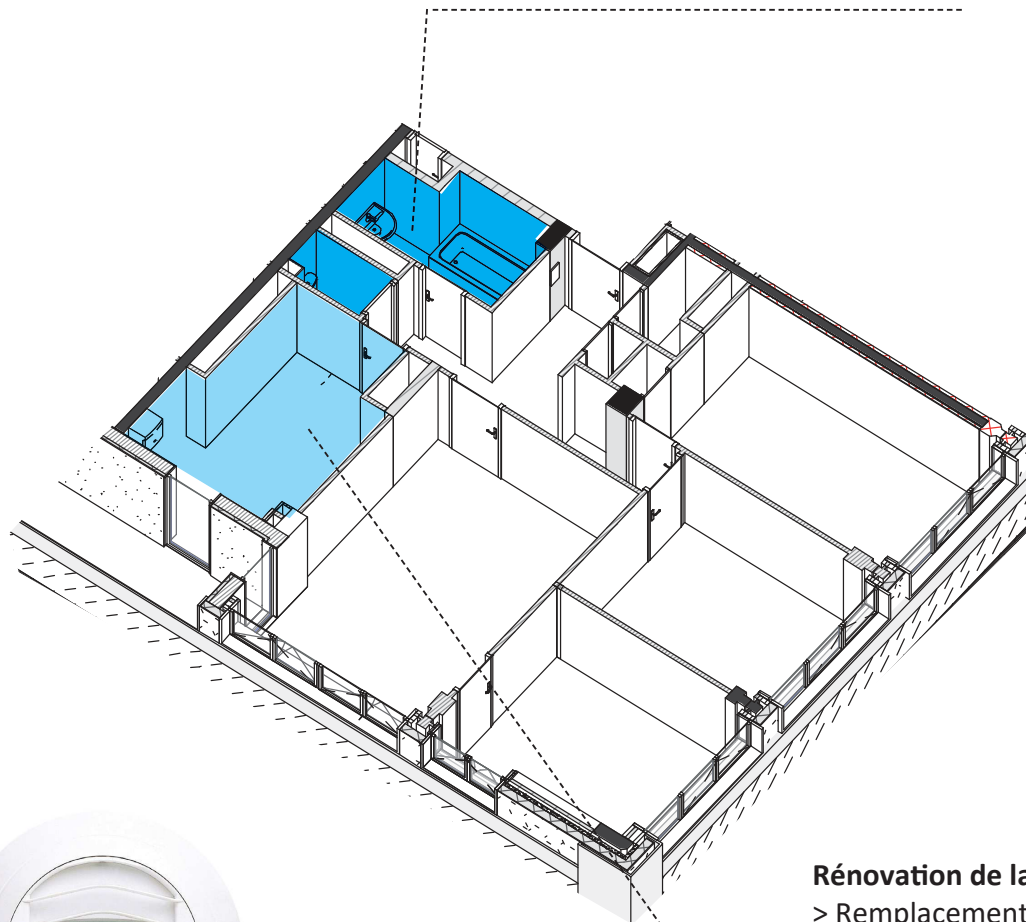


Rénovation de la cuisine

- > 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

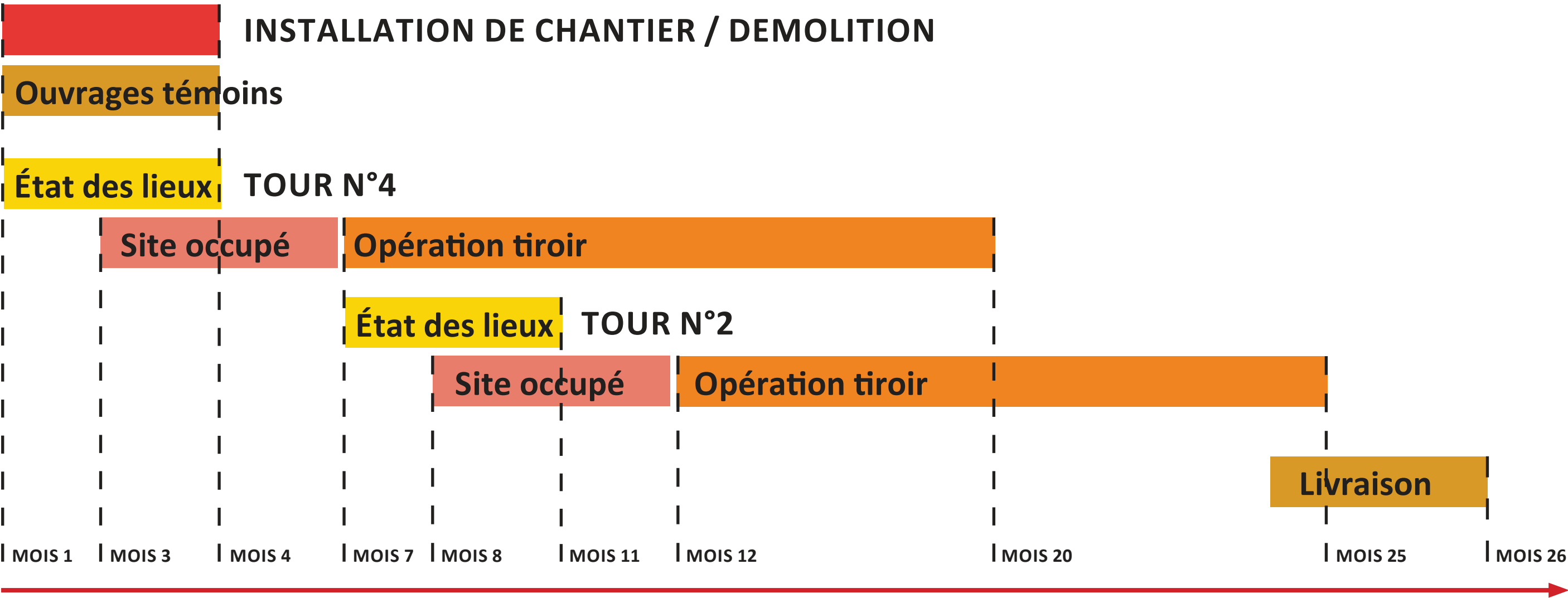


VMC



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 a 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

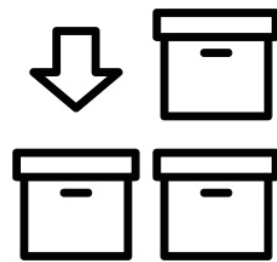
NETTOYAGE DU LOGEMENT

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*

Gestionnaire du Site

+

**Médiateur
chantier**

+

**Chargées de
relogement**

+

**Relation aux
locataires**

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

**Accompagne les
locataires dans la
préparation de
leur logement
avant
l'intervention des
entreprises**

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

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

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 ACCESSION** DE TYPE « BRS » (BAIL RÉEL SOLIDAIRE)

EXCLUSIVEMENT DANS LA TOUR 4

> 2 **LOCAUX D'ACTIVITÉS** CRÉÉS D'ENVIRON 110 M² 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



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



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

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
WRA - ITHAQUES - MAARU

ECO2L

THALEM
ingénierie

LOUEST
STRUCTURES
RENNES / NANTES / PARIS

ACOUSTIBEL