

ARCHIPEL' AGORA

{ NOVEMBRE
2025
#35 }

LA LETTRE DES ÉLUS ET DES PARTENAIRES

RECYCLAGE IMMOBILIER

LE RENOUVELLEMENT URBAIN RENNAIS
PEUT-IL SERVIR DE MODÈLE ?



ELLE EN PARLE

ANNE-LAURE DAGORN
CHARGÉE DE MISSION
RESSOURCES HUMAINES
ARCHIPEL HABITAT



La sixième session de formation de l'École de la proximité s'est achevée en septembre. Cette formation en alternance au métier de gardien d'immeuble, qui aboutit à un titre professionnel délivré par l'Association pour la Formation Professionnelle continue des Organismes de Logement Social (AFPOLS), a apporté entière satisfaction aux alternants, à leurs collègues et à leurs managers, explique Anne-Laure Dagorn, chargée de mission ressources humaines chez Archipel habitat.

Les alternants ont pu apprendre le métier à raison d'une semaine de cours et trois semaines de pratique par mois. S'ils ont été majoritairement recrutés par Archipel habitat, deux d'entre eux l'ont été par notre partenaire, Brest Métropole Habitat. Sur les 71 personnes ayant intégré les sessions depuis 2018, seuls trois départs ont été enregistrés en cours de route. Les 68 étudiants ayant suivi la formation jusqu'à son terme ont tous obtenu leur diplôme, soit un taux de réussite de 100 % ! De plus, les perspectives professionnelles sont très encourageantes à l'issue de la formation, avec un taux de retour à l'emploi proche de 75 %.

LA QUESTION

**COMMENT LES MENUISERIES DES
TOURS DE MAUREPAS ONT-ELLES
ÉTÉ RÉEMPLOYÉES ?**

ARCHIPEL HABITAT A MENÉ UN PROJET DE RÉEMPLOI DE MATÉRIAUX AUX CÔTÉS DE L'ENTREPRISE RENNAISE BÂTI RÉCUP' ET DU GROUPE ETPO, AFIN DE DONNER UNE SECONDE VIE AUX MENUISERIES EXTÉRIEURES ISSUES DE LA RÉHABILITATION DES TOURS DU GROS-CHÊNE. COMMENT L'OPÉRATION S'EST-ELLE DÉROULÉE ?

En premier lieu, Bâti Récup' a lancé un appel via leboncoin, à destination de particuliers et d'associations, pour donner gratuitement des menuiseries extérieures. À elle seule, l'association Comme un établi en a demandé 90. Une fois les commandes passées, BâtiRécup' a organisé les rendez-vous pour venir récupérer les menuiseries directement sur le chantier, avec des créneaux horaires à respecter pour des raisons de sécurité.

Un bon de cession à titre gratuit a été établi afin d'acter le transfert de propriété entre Archipel habitat et les bénéficiaires. Parallèlement, l'atelier d'architecture FEZI a réemployé un certain nombre de menuiseries extérieures pour aménager une salle de réunion en créant une verrière dans ses locaux.

Au total, 211 menuiseries ont été données plutôt qu'envoyées vers une filière de traitement. Cette initiative a permis d'expérimenter une autre forme de réemploi, fondée sur le don. La création de la verrière par l'atelier FEZI a démontré que ces menuiseries, bien que plus assez performantes pour être maintenues dans des logements, pouvaient encore offrir un usage intérieur de grande qualité.

Cette initiative s'inscrit pleinement dans la démarche de réemploi portée par Archipel habitat depuis 2018 dans le cadre du programme de renouvellement urbain du quartier de Maurepas Gros-Chêne.



SANS TRANSITION

Inclure dans un cadre sécurisant et bienveillant, tout en favorisant et renforçant le lien social entre différentes générations et publics. C'est l'objectif de la colocation inclusive, inaugurée le 25 juin au sein de la résidence intergénérationnelle Prélude, située ZAC de la Courrouze, à Saint-Jacques-de-la-Lande.

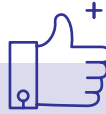
Portée par Archipel habitat et l'Adapei 35, cette colocation est destinée à accueillir des personnes en situation de handicap au sein de ce bâtiment composé de 56 logements. Parmi eux, 14 sont réservés aux personnes âgées, tandis qu'une seconde colocation est dédiée à des jeunes avec pour mission d'animer le projet intergénérationnel. Par ailleurs, deux autres logements sont spécifiquement adaptés aux personnes en situation de handicap moteur.

INNOVATION

**ÉLODÉE, UN
BÂTIMENT BIOSOURCÉ
AGRÉMENTÉ
DE TUILES DE BOIS**

Le bâtiment Élodée a été livré en juin dans la commune de Le Rheu, ZAC de la Trémelière. 21 logements, très lumineux et tous dotés d'un balcon orienté vers un îlot paysager arboré, composent cet édifice compact. L'opération a été labellisée « Bâtiment Biosourcé niveau 2 », grâce à l'intégration d'une forte proportion de bois et sa façade à ossature bois préfabriquée par une usine locale. La façade orientée côté rue est composée de bardeaux de bois, c'est-à-dire de tuiles de bois posées les unes après les autres, qui animent la façade et lui donnent une apparence « d'écailles de tortue ».

Certifié NF Habitat HQE, Élodée est équipé d'une pompe à chaleur collective pour le chauffage, lui permettant d'atteindre le niveau A en performance énergétique et en émissions de gaz à effet de serre.



BRAVO

**TROIS TROPHÉES POUR LE MUSÉE
DES BEAUX-ARTS DE MAUREPAS**

Ouvert depuis le 1^{er} février 2025, le Musée des beaux-arts de Maurepas, issu de la transformation d'un ancien foyer situé au pied de l'immeuble de La Banane par Archipel habitat et l'équipe d'architectes Titan, a remporté le Trophée de l'innovation Hlm à impact local, et le Prix Coup de cœur du jury lors du Congrès de l'Union sociale pour l'habitat. Enfin, il a remporté le Prix AMO 2025 dans la catégorie "catalyseur urbain".



À LA LOUPE

**LES LOCATAIRES D'ARCHIPEL HABITAT
DEMEURENT SATISFAITS**

La satisfaction globale des locataires d'Archipel habitat est de

87 %



78 %

des locataires se déclarent satisfaits de leur logement

86 % des locataires se disent satisfaits de leur relation avec le personnel d'Archipel habitat

90 % des locataires entrés dans un logement depuis moins de deux ans sont satisfaits de leurs conditions d'entrée

L'ANALYSE

Tous les trois ans depuis 2004, Archipel habitat mène une enquête de satisfaction auprès de ses locataires. En 2024, un questionnaire de 40 questions a été administré par le cabinet d'études « Init » auprès d'un échantillon de 1 300 locataires. Le taux de satisfaction globale, à 87 %, reste excellent et stable, marquant une différence avec la tendance actuellement observée chez les bailleurs sociaux.

Un autre motif de fierté réside dans le fait d'avoir atteint un niveau de satisfaction équivalent dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et dans le reste du patrimoine. Ce n'était pas le cas avant. Ce résultat a été rendu possible grâce à l'adaptation de l'organisation de proximité, en confiant par exemple moins de logements à chaque gardien dans ces quartiers.

Par ailleurs, les niveaux de satisfaction relatifs aux relations avec le personnel et à la propreté restent également bons. Un point d'attention concerne le traitement des demandes d'intervention technique en cours, pour lesquelles la satisfaction reste en deçà de 50 % lorsque l'intervention n'est pas encore terminée. L'analyse révèle une attente croissante des locataires : être informés régulièrement de la progression de leur demande.

Ce point constitue un axe d'amélioration, bien identifié par les équipes, lié à la nécessité de systématiser le suivi à chaque étape du traitement des réclamations. Il renvoie plus largement à des enjeux d'organisation, d'automatisation et de valorisation de la donnée, afin de la mettre au service de la proximité et de la qualité de la relation avec les locataires.

CONTRIBUTEURS



CÉDRIC VAN STYVENDAEL,

MAIRE DE VILLEURBANNE, VICE-PRÉSIDENT
DE LA MÉTROPOLE DE LYON, CO-AUTEUR DU RAPPORT
« ENSEMBLE, REFAIRE VILLE. POUR UN RENOUVELLEMENT
URBAIN RÉSILIENT DES QUARTIERS PRIORITAIRES
DE LA POLITIQUE DE LA VILLE » (FÉVRIER 2025),
DANS LE CADRE DE L'ANRU.



MIQUEL PEIRO,

ENSEIGNANT-CHERCHEUR À L'ÉCOLE NATIONALE
SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE BRETAGNE À RENNES
(ENSAB) ET ASSOCIÉ DE L'AGENCE BORDAS+PEIRO.
PORTEUR DU PROJET DE RECHERCHE ENTRE ARCHIPEL
HABITAT ET LE GRIEF AUTOUR DE LA RÉUTILISATION
DES TOURS DE MAUREPAS À RENNES, LAURÉAT DE L'AMI
« ENGAGÉS POUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT DE DEMAIN ».

LE RENOUVELLEMENT URBAIN À MAUREPAS PEUT-IL SERVIR DE MODÈLE ?

Alors que la seconde phase de renouvellement urbain (Anru 2) approche de sa fin, les cadres d'un futur Anru 3 sont attendus par un nombre croissant de partenaires. Ils commencent à se dessiner, avec un intérêt particulier pour les modèles de type « seconde vie » ou de recyclage immobilier des immeubles de logements sociaux. Ils intègrent une hybridation des usages, une diversification des types de logements et un processus participatif associant les habitants, en s'inspirant notamment de l'expérimentation rennaise de Maurepas Gros-Chêne.



Après travaux, pièce à vivre avec cuisine ouverte et accès direct à la loggia.

IL FAUT ENSUITE REGARDER CES BÂTIMENTS AVEC UN PEU D'AMOUR. À L'ÉPOQUE OÙ ILS ONT ÉTÉ CONSTRUITS, ILS PORTAIENT UNE FORME D'ESPOIR.

La seconde phase de renouvellement urbain, initiée en 2024, touche à sa fin. Quelles ont été les différentes approches des projets de renouvellement en France depuis la création de l'Anru, en 2003 ?

Miquel Peiro : Au départ, on estimait que les problèmes des quartiers sensibles prenaient leur source dans l'architecture des tours et des barres elle-même. La logique du premier Anru a donc été, en partie, de démolir un maximum de tours et de barres pour construire un tissu intermédiaire à la place, comme par exemple dans le quartier de Clichy-Montfermeil, dans la banlieue parisienne. Or, je suis convaincu que le problème ne vient pas de là, d'autant que cette typologie de bâtiments offre généralement une grande qualité d'espaces en termes de distribution, lumière naturelle, etc. Le problème est plutôt politique et social, du fait que les habitants ont pu être confinés dans certaines zones, sans générer la mixité sociale nécessaire. Dans le cadre de l'Anru 2, aussi appelé Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), les pouvoirs publics et les acteurs de l'aménagement ont changé leur fusil d'épaule, estimant qu'il fallait plutôt rénover ou réhabiliter les tours et les barres, dans une perspective énergétique.

En vue d'un Anru 3, le rapport « Ensemble, refaire ville. Pour un renouvellement urbain résilient des quartiers prioritaires de la ville » établit des axes de réflexion pour l'avenir. Quels sont-ils ?

Cédric Van Styvendael : La fin de l'Anru 2 amène son lot de questions : faut-il pérenniser, renforcer ou développer une politique publique de renouvellement urbain ? Faut-il la circonscrire à la question des QPV ou l'élargir à d'autres problématiques allant du retrait du trait de côte au réchauffement climatique ? Rapidement, nous avons proposé de concentrer nos recherches sur les territoires les plus fragiles, socialement et économiquement parlant. Après une dizaine de déplacements en France, notamment à Rennes, et l'analyse de nombreux documents

transmis par les collectivités, les associations d'élus et les acteurs du terrain volontaires, plusieurs enseignements se dégagent. Nous retenons que le renouvellement urbain, ça fonctionne. Il s'agit, de surcroît, de l'une des politiques publiques les moins onéreuses pour l'État, car 1 milliard d'euros d'investissement public génère 50 milliards d'euros d'investissement sur l'ensemble du territoire par l'intermédiaire des bailleurs sociaux, des collectivités locales, etc. De plus, une politique ciblée sur les QPV permet de répondre simultanément à la question des inégalités sociales et à celle de la transition écologique.



Vue de 4 tours sur les 10 que compte le quartier Maurepas Gros-Chêne.

C.V.S. : Nous avons constaté une réelle évolution dans l'approche des collectivités et des bailleurs pour renouveler le patrimoine. Notre feuille de route recommande d'aller vers davantage de décentralisation. Il faut également que les prochains projets Anru intègrent la question de la transition écologique sous tous les angles : l'économie d'énergie bien sûr, mais aussi le confort, en été comme en hiver, et la lutte contre la pollution atmosphérique. Cela implique de réfléchir à l'isolation des bâtiments, à la végétalisation des quartiers, mais aussi à la proximité éventuelle de zones industrielles des populations des QPV, qui sont plus exposées au risque climatique que n'importe quelle autre population. Dans le cadre de notre mission, nous avons été particulièrement intéressés par deux projets. Un à Villeurbanne et celui des tours de Maurepas, à Rennes.

Comment l'expérience rennaise pourrait-elle servir de modèle à la préfiguration d'un projet Anru 3 ?

C.V.S. : Il y a, à Rennes, une politique maîtrisée du foncier et une réflexion visant à éviter l'effet d'assignation à résidence en fonction des loyers, notamment grâce au dispositif de loyer unique. Il y a également une politique de diversification de l'offre, du social jusqu'au Bail réel solidaire (BRS). La réflexion autour des écoles et l'installation d'une antenne du Musée des Beaux-Arts dans le quartier rentrent également en compte dans ce projet d'avenir.

M.P. : Le projet de renouvellement urbain du quartier de Maurepas est assez exemplaire, car le travail ne s'est pas limité à la question énergétique. Il y a eu un gros investissement de la part du maître d'ouvrage en vue d'une hybridation des usages, en réintroduisant des activités de quartier dans les pieds d'immeuble (zones de coworking, espaces associatifs) et d'un changement de typologie pour attirer différents publics. La mixité permet d'accueillir des jeunes couples, des étudiants, des familles et des personnes âgées. Cela permet de régénérer la manière d'habiter les quartiers. Enfin, Archipel habitat a mené un gros travail en lançant un processus participatif intégrant tout le monde, dès l'amont de l'opération. Et cette réflexion est un moteur de l'architecture.

Selon vous, quelles devraient être les lignes directrices pour un Anru 3, qui pourrait démarrer en 2030 ?

C.V.S. : Dans notre rapport, nous reconnaissons que certaines démolitions peuvent rester nécessaires. Toutefois, il est essentiel de disposer d'une palette très large de solutions de seconde vie. Surtout que de nombreuses collectivités sont aujourd'hui suffisamment expérimentées pour conduire des projets de rénovation urbaine, à travers des accords financiers préalables. Notre feuille de route insiste aussi sur la nécessité d'intervenir en fonction des réalités territoriales et de renforcer une politique de l'habitat très volontariste qui conditionnerait le niveau d'accompagnement de l'Anru.

M.P. : Le processus participatif reste primordial : il faut associer les habitants très en amont dans la réflexion. Il faut ensuite regarder ces bâtiments avec un peu d'amour. À l'époque où ils ont été construits, ils portaient une forme d'espoir. Il faut savoir en reconnaître les qualités pour comprendre comment les transformer. Enfin, pour des raisons écologiques et énergétiques évidentes, il faut en finir avec les démolitions systématiques d'immeubles.

EN CHIFFRES

Programme de renouvellement urbain 2016-2026 :



700 M€
INVESTIS À L'ÉCHELLE
DE LA MÉTROPOLE
RENNAISE.

Secteur du Gros-Chêne à Maurepas :



10 TOURS
CONCERNÉES

30 M€
INVESTIS



1 220
LOGEMENTS REQUALIFIÉS



Un des plateaux totalement remaniés pendant les travaux des tours Groix et Guérande.



AXE 4 : ÊTRE UNE COMMUNAUTÉ DE SALARIÉS ENGAGÉS ET RESPONSABLES

LA MOBILITÉ INTERNE ET LE PARTAGE D'EXPÉRIENCE AU CŒUR DE LA POLITIQUE RH D'ARCHIPEL HABITAT

Engagé dans l'accompagnement de ses salariés tout au long de leur carrière, Archipel habitat a structuré un accord de Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (GEPP), allant même plus loin avec un accord seniors.



Près de 20 % des salariés d'Archipel habitat ont plus de 55 ans



Au moins 15 salariés changent de métier chaque année



Archipel habitat s'engage à recruter 10 % de salariés seniors chaque année



ANNE-LAURE DAGORN,
CHARGÉE DE MISSION
RESSOURCES HUMAINES
CHEZ ARCHIPEL HABITAT.



VALÉRIE JARNY,
DIRECTRICE DES RESSOURCES HUMAINES ET
DES RELATIONS SOCIALES D'ARCHIPEL HABITAT

« Nous avons fait le choix de formaliser nos engagements envers nos salariés dans un document de référence pour la période 2023-2026. Dans la continuité de notre projet stratégique, nous souhaitons adopter une démarche participative afin de préparer l'avenir. Notre accord de Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (GEPP) répond à plusieurs enjeux RH.

Une démarche prévisionnelle nécessite d'abord de doter l'office et ses salariés d'outils d'anticipation et de connaissance des métiers et de leurs évolutions.

Le deuxième enjeu est relatif à notre politique de recrutement et d'intégration des nouveaux salariés, avec un ensemble d'actions visant à attirer de futurs collaborateurs, notamment en renforçant les partenariats avec les écoles.

Le troisième enjeu porte sur le développement des compétences. Nous organisons le tutorat et la formation interne pour soutenir la transmission des savoirs entre salariés. Nous mettons en place des dispositifs pour favoriser et sécuriser la mobilité interne : environ 15 salariés changent de métier chaque année.

Enfin, des engagements sont pris dans cet accord pour les représentants du personnel, afin que leur mandat d'élu soit reconnu et ne compromette pas le déroulement de leur carrière. »

« La durée de vie professionnelle s'allonge. Dans ce contexte, comment maintenir dans l'emploi des salariés seniors, parfois confrontés à une usure professionnelle ? Comment leur permettre de transmettre leurs compétences dans de bonnes conditions avant leur départ ? Face à ce double enjeu, nous avons défini dans cet accord un certain nombre de mesures visant à accompagner nos salariés en fin de carrière. Nous avons toujours recruté des salariés seniors et nous continuerons à le faire, avec au moins 10 % de seniors recrutés.

Il s'agit alors de leur garantir formations et évolutions professionnelles (l'entretien de fin de carrière est systématisé) et d'en faire des « collaborateurs ressources », formés notamment au tutorat. Afin de leur

permettre de transmettre dans de bonnes conditions leurs savoir-faire, mais aussi les valeurs et la culture d'Archipel habitat, nous organisons cette transmission grâce à des aménagements spécifiques de leur temps de travail ou de leurs missions.

Notre accord prévoit également un certain nombre d'actions pour prévenir l'usure professionnelle ou réduire la pénibilité, selon les problématiques individuelles : aménagement des postes de travail, des horaires, de l'astreinte ou encore des conditions matérielles de travail. Un interlocuteur dédié au sein du service RH informe les salariés sur les dispositifs existants et sur « les avantages Archipel » (temps partiel de fin de carrière, retraite progressive, cumul emploi-retraite) et les accompagne dans ces démarches. »

FOCUS

Le second baromètre social d'Archipel habitat a connu un fort taux de participation, à hauteur de 75 % des salariés. Ce score témoigne d'une forte mobilisation. Il permet d'obtenir une photographie précise des points forts sur lesquels s'appuyer et des axes de progrès sur lesquels agir collectivement pour améliorer le bien-être et les conditions de travail des salariés.

Les 90 questions portent sur six domaines : contenu du travail, développement professionnel, conditions de travail, relations de travail et climat social, valeurs professionnelles, égalité des chances et de traitement. Le dernier baromètre affiche une moyenne

de satisfaction globale de 8,4/10, en progression par rapport à la précédente édition (7,9). C'est une évolution satisfaisante, qui montre la consolidation de nos points forts : la qualité des relations, le management, la clarté des missions et du projet d'Archipel habitat, les conditions de travail et le sens. Nous progressons également dans les domaines perfectibles grâce aux actions mises en place. Celles-ci se poursuivent et visent principalement à améliorer la circulation de l'information entre les services, à renforcer la transversalité et à réduire la pénibilité physique et psychologique liée à certaines situations de travail.