

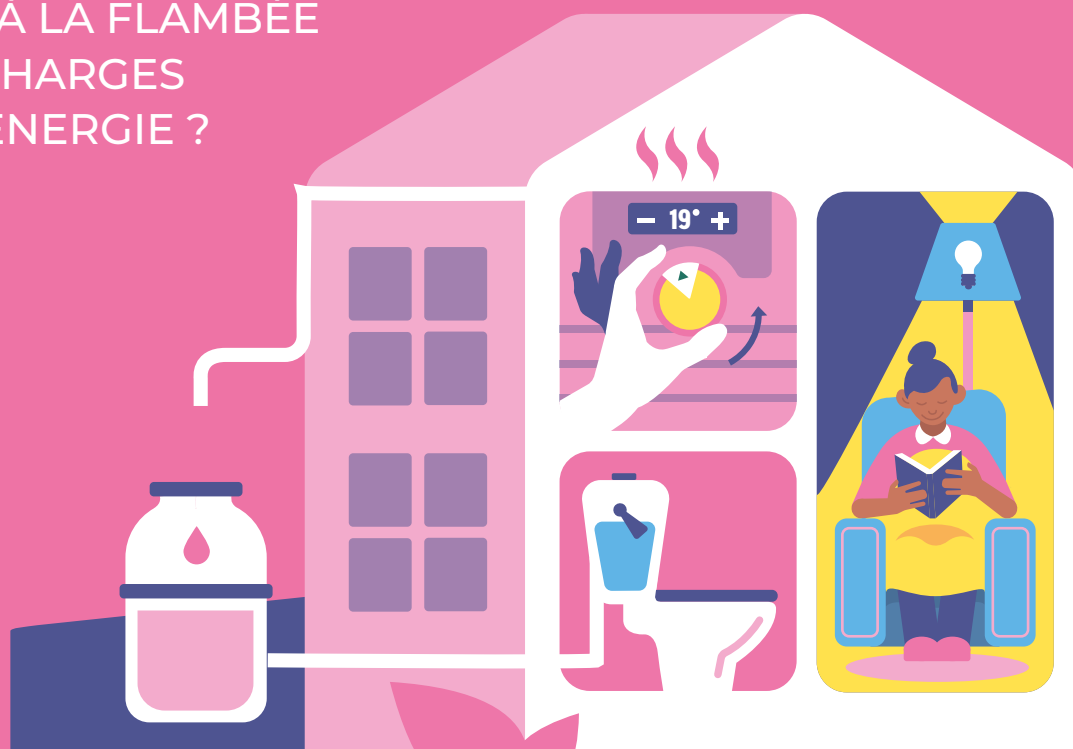
ARCHIPEL' AGORA

{ JUIN
2026
#36 }

LA LETTRE DES ÉLUS ET DES PARTENAIRES

INFLATION DES CHARGES ET SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

COMMENT LE LOGEMENT
SOCIAL PEUT-IL FAIRE
FACE À LA FLAMBÉE
DES CHARGES
DE L'ÉNERGIE ?





ELLE EN PARLE

AZILIS MÉNARD
RESPONSABLE PÔLE
COMMERCIALISATION
ACTIVE



Archipel habitat a vendu 21 logements situés dans la tour Cézembre, 12 allée de Brno, dans le quartier Maurepas à Rennes en Bail Réel Solidaire (BRS). Ce dispositif a permis à des ménages modestes d'accéder à la propriété à un prix abordable selon un mécanisme qui dissocie le foncier du bâti¹.

Les biens ont été commercialisés dans une fourchette de prix de 84 100 € pour un T2 de 41,30 m² à 144 420 € pour un T4 de 66,1 m², soit des tarifs inférieurs de 30 à 40 % par rapport à des biens comparables sur le marché rennais. Les bénéficiaires sont pour la plupart des actifs, de 24 ans pour le plus jeune propriétaire à une cinquantaine d'années pour les plus âgés. On notera également la présence de plusieurs familles monoparentales parmi les acquéreurs. Commencée en octobre 2024, la commercialisation s'est achevée en avril 2026. Les clés ont été remises entre le 26 mai et le 5 juin 2026.

La tour Cézembre, située en Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), a bénéficié d'une réhabilitation totale : isolation des façades, réfection des parties communes, raccordement au réseau de chaleur urbain, etc. Ses logements² avec loggia balcon ont fait eux aussi l'objet de grands travaux : isolation acoustique avec la création de faux-plafonds, isolation thermique avec le doublage des murs verticaux, mise en sécurité des installations, revêtements muraux et des sols neufs, pièces humides entièrement refaites, etc. Au-delà de la présence de la station de métro Gros-Chêne ligne b au pied de l'immeuble, la reconfiguration du quartier de Maurepas dans le cadre du Nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) porté par l'Anru a été l'argument déterminant dans l'acte d'achat de Rennais et Rennaises qui n'avaient pas auparavant la possibilité de devenir propriétaires pour des raisons financières.

¹ Ce mode d'accès stipule que vous n'achetez que le logement et êtes redevable d'une redevance au titre de la location du foncier (à titre d'exemple elle est de 0,15 €/m² pour la métropole rennaise) en signant un Bail Réel Solidaire entre 18 et 99 ans.

² L'immeuble comportait 90 logements avant réhabilitation. Il en compte désormais 84 après le regroupement d'appartements pour la création de duplex.

LA QUESTION

COMMENT ARCHIPEL HABITAT AIDE À LA REDYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS DES TERRITOIRES ?

TANT POUR RÉDUIRE L'ÉTALEMENT URBAIN QUE POUR PRÉSERVER LES TERRES AGRICOLES, LES DOCUMENTS D'URBANISME POUSSENT À LA CRÉATION D'ESPACES RÉSIDENTIELS DANS LES CENTRES-BOURGS.



Le principe consiste à chercher à réhabiliter le bâti ancien et inoccupé quand cela est possible prioritairement à la démolition pour reconstruire à la place. Archipel habitat a ainsi réhabilité l'ancienne école de la commune de Nouvoitou et créé 17 logements du T2 au T5, dont cinq dans la partie réhabilitée. À Saint-Armel, face à l'église, des anciens commerces qui périssaient ont été transformés en huit logements du T2 au T5. Archipel habitat assure au total quatre à cinq réalisations de ce type par an ces dernières années. Une autre opération de densification de centre bourg a été livrée récemment à Langan, au nord de Rennes. Elle a permis la création de neuf logements sociaux et d'une maison médicale. Ces programmes revitalisent les centres bourgs avec l'arrivée de nouveaux ménages. Ils contribuent aussi à requalifier les espaces publics, valoriser un patrimoine en respectant son histoire et créer des lieux de vie (commerces, tiers-lieu, espaces de santé, etc.).



BIEN VU !
LA BANANE SE TRANSFORME POUR LES FAMILLES



Après le Musée des beaux-arts Maurepas, le pied de l'immeuble « La Banane » va accueillir très prochainement une crèche, un centre de loisirs et une ludothèque. L'équipe d'architecture Titan a apporté une attention particulière aux apports de lumière pour ces équipements très attendus par les familles du quartier.

ÇA COMPTE

{ 247 }

C'est le nombre total de logements locatifs sociaux gérés par Archipel habitat dans le cadre du projet « Hôtel-Dieu ». Au total, avec tous les logements construits par les partenaires de l'opération, ce nouveau quartier, créé après la fermeture de cet emblématique hôpital rennais, accueillera au final 415 nouveaux ménages, mais aussi de nombreux commerces, un « hostel », une chapelle, un espace de co-working, des restaurants, une brasserie, un Conservatoire du patrimoine hospitalier et même une salle d'escalade. Un vrai lieu de vie porteur de mixité d'usage, sociale et architecturale.



À LA LOUPE
USUFRUIT LOCATIF SOCIAL (ULS)

UN LEVIER POUR SOUTENIR LA PRODUCTION HLM

L'Usufruit Locatif Social (ULS) repose sur un démembrement d'un bien immobilier. Son usufruit est détenu par un bailleur social tandis que sa nue-propriété appartient à un investisseur privé. Opérationnel depuis un décret de 2009 qui lui a permis de se développer, le dispositif est d'actualité. En raison de la conjoncture économique, de plus en plus de promoteurs sollicitent Archipel habitat pour lui proposer de participer à ce dispositif. Celui-ci leur permet de débloquer des opérations puisqu'une partie des programmes est financée par le bailleur social, lequel augmente dans le même temps son parc locatif à moindre coût puisqu'il n'a pas à investir dans le foncier. Les pouvoirs publics ont trouvé, par ce montage juridique et financier, le moyen d'accroître le nombre de logements sociaux en zone tendue.

Archipel habitat compte 200 logements en ULS actuellement, un chiffre qui devrait doubler à l'horizon 2030, à raison de 30 à 40 baux signés par an, soit 10 à 15 % de sa production annuelle. Archipel habitat a par exemple récemment signé 18 logements en ULS avec un promoteur à Rennes. En permettant le lancement de ce programme au point mort depuis des années, l'OPH a débloqué par ricochet la construction de 23 logements sociaux locatifs. Même s'il s'avère attractif, ce dispositif ne constitue qu'une solution d'appoint car, au terme du bail de 15 ans, les nus-propriétaires récupèrent les logements, ce qui oblige Archipel habitat à reloger des occupants en tenant compte de leur plafond de ressources. Il ressort des premiers retours d'expérience qu'à cette échéance un tiers des locataires d'un bien en ULS est relogé par le bailleur, un tiers demeure dans le logement à un prix de loyer supérieur et un tiers déménage pour un autre logement privé.



CONTRIBUTEURS



CÉCILE BELARD DU PLANTYS,
DIRECTRICE GÉNÉRALE DE PARIS HABITAT, OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA VILLE DE PARIS. PIONNIÈRE DE L'INNOVATION SOCIALE ET DE LA CONCERTATION AVEC LES HABITANTS, ELLE DÉFEND, NOTAMMENT AU TRAVERS DU PILOTAGE DU PROJET STRATÉGIQUE « PARIS HABITAT 2030 POUR UNE VILLE DURABLE ET SOLIDAIRE », UN LOGEMENT SOCIAL DE QUALITÉ ACCESSIBLE À TOUS.



RÉGIS LARGILLIER,
ANCIEN CADRE DE SCHNEIDER ELECTRIC ET TITULAIRE DE LA CHAIRE HOPE' EN S'APPUYANT SUR SON EXPÉRIENCE HYBRIDE QUI MÉLE INGÉNIERIE, INDUSTRIE DE L'ÉNERGIE ET RÉFLEXION ACADÉMIQUE, RÉGIS LARGILLIER PROPOSE DE NOUVEAUX MODÈLES POUR LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE. IL PRÔNE UNE VISION PLUS GLOBALE DE LA PROBLÉMATIQUE EN PARTANT DES BESOINS DES CITOYENS, NOTAMMENT EN DÉPASSANT LES CONSIDÉRATIONS PUREMENT TECHNIQUES ET FINANCIÈRES POUR EN FAIRE UN VÉRITABLE ENJEU DE SANTÉ PUBLIQUE ET DE JUSTICE SOCIALE.

COMMENT LE LOGEMENT SOCIAL PEUT-IL FAIRE FACE À LA FLAMBÉE DES CHARGES DE L'ÉNERGIE ?

La sobriété énergétique constitue un marqueur des bailleurs sociaux qui ont toujours cherché à réduire les charges de leurs locataires, et cela bien avant qu'on ne parle de décarbonation. Or, devant la flambée des prix de l'énergie et les coûts de maintenance de certains équipements, le risque d'inflation galopante des charges dans le logement social devient latent, alors même que l'objectif reste de les maîtriser, voire de les réduire. Comment faire face à cette quadrature du cercle à l'heure du réchauffement climatique ?

* Cette chaire a pour finalité de mobiliser les acteurs économiques, politiques et académiques pour innover au service de la lutte contre la précarité énergétique.



“ NOUS DEVONS PROTÉGER LES LOCATAIRES DES EFFETS DU MARCHÉ, EN CRÉANT UN TARIF SOCIAL DE L'ÉNERGIE COMME IL EXISTE UN TARIF SOCIAL DU LOGEMENT. ”

CÉCILE BELARD DU PLANTYS

Que vous inspire notre dossier, qui met en avant, à travers la question des charges, les injonctions parfois contradictoires en lien avec la précarité énergétique ?

Cécile Belard du Plantys : Notre devoir de bailleur social est de « loger le mieux possible, le moins cher possible ». Cette mission nous est confiée par les pouvoirs publics qui, lors de la création des Hlm, ont décidé d'instituer un secteur de l'habitat « hors marché immobilier ». À l'époque, la question de l'énergie, intrinsèquement liée au logement social, ne se posait pas car il s'agissait d'un bien public par excellence. L'ouverture totale à la concurrence des marchés français de l'électricité et du gaz en 2007 a créé une distorsion qui fait qu'aujourd'hui, contrairement au loyer de nos locataires qui est encadré par un indice, nous voyons une explosion des charges énergétiques qui confine parfois à la folie. Ainsi, de manière exceptionnelle, j'ai été confrontée dans un immeuble très spécifique à une augmentation de 900 % !

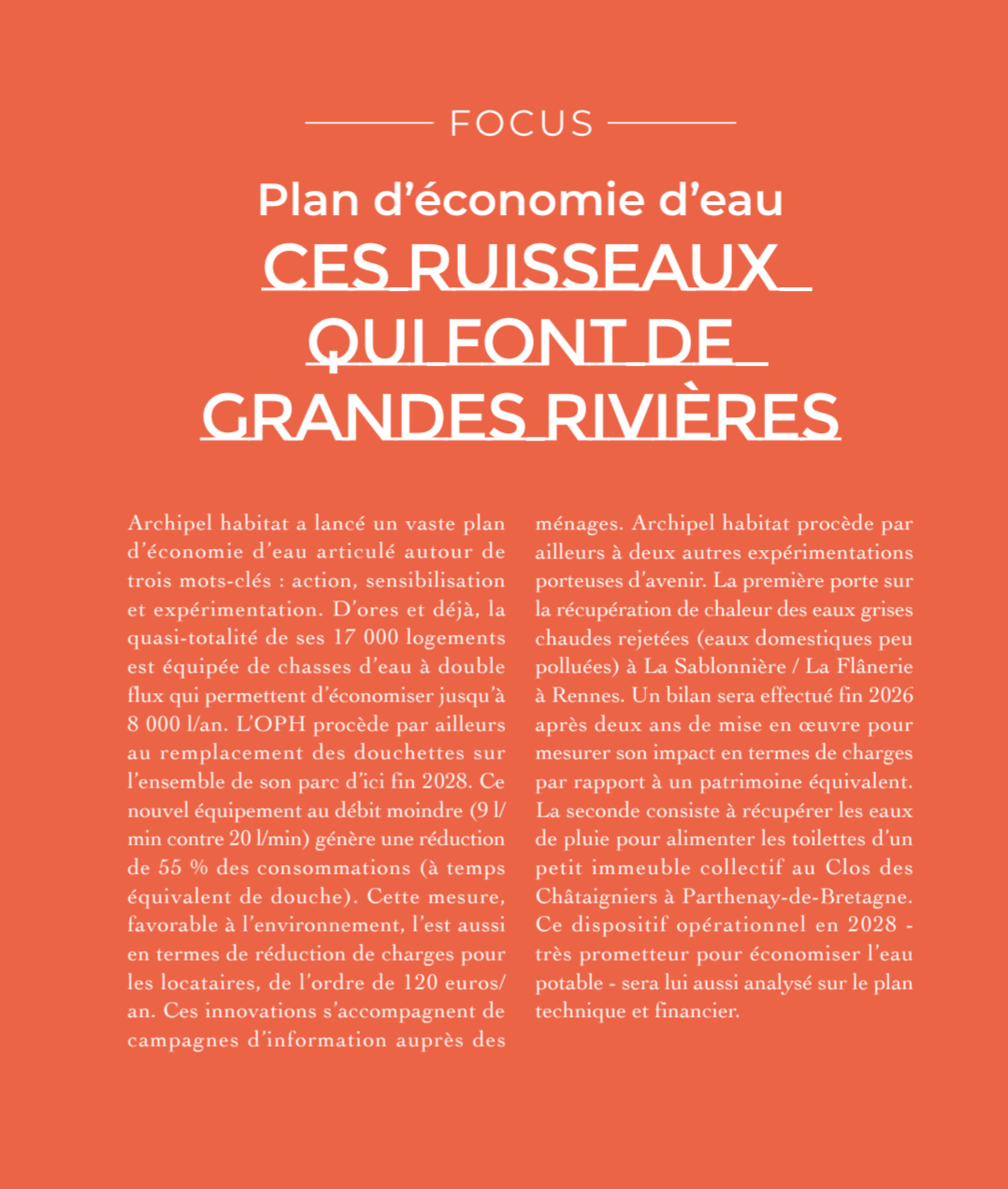


Régis Largillier : Mon activité professionnelle a consisté pour partie à analyser de nombreuses *smart cities* dans le monde. J'ai observé qu'on résumait la précarité énergétique à la lutte contre les passoires énergétiques et à la réduction de notre empreinte carbone. Cette approche me semble réductrice. La question des charges que vous évoquez résulte du fait que les différents intervenants d'une opération immobilière raisonnent « en silo », avec une approche à court terme, sans prendre en compte *in fine* le plus important : les ménages qui vont y vivre ! Avec la chaire HOPE, nous menons une expérimentation avec les autorités concernées pour mesurer les impacts d'une rénovation de l'habitat sur la consommation de soins de ses habitants. À travers cet exemple, nous cherchons à montrer qu'il faut une vision systémique des problématiques. Il faut dépasser le seul cadre des contraintes techniques et financières par une approche plus globale, en termes de santé publique et de justice sociale.

Quelles solutions préconiserez-vous pour changer de paradigme ?

C.B.P. : Nous militons à Paris Habitat pour la création d'un tarif social de l'énergie comme il existe un tarif social du logement car il faut protéger les locataires. Une tribune d'élus de tous territoires et de toutes tendances politiques a été publiée en ce sens en novembre 2023. Elle a depuis été suivie d'une proposition d'amendement à un projet de loi de finances, mais cela n'a pas été plus loin pour le moment. La situation budgétaire de l'État étant ce qu'elle est, nous suggérons que cette mesure soit financée par les fournisseurs d'énergie. Ces derniers pourraient y voir une forme d'assurance car la question de la soutenabilité des charges sur les locataires se pose de manière aiguë, laissant craindre une flambée d'impayés. En attendant, les bailleurs multiplient les initiatives pour trouver des solutions. Paris Habitat essaie par exemple de piloter ses achats au plus près de la variation des tarifs sur le marché, ce qui nous a permis en 2025 d'affirmer à des niveaux de prix du gaz tout à fait soutenables pour les trois années à venir.

R.L. : Il faut penser les projets à l'aune de leur finalité, laquelle doit toujours être le bien-être des citoyens. De la même façon qu'il existe aujourd'hui des critères environnementaux, on pourrait ainsi intégrer et valoriser systématiquement des critères sociaux dans l'appréciation d'un programme immobilier. La question des charges à court, moyen et



FOCUS Plan d'économie d'eau CES RUISSEAUX QUI FONT DE GRANDES RIVIÈRES

Archipel habitat a lancé un vaste plan d'économie d'eau articulé autour de trois mots-clés : action, sensibilisation et expérimentation. D'ores et déjà, la quasi-totalité de ses 17 000 logements est équipée de chasses d'eau à double flux qui permettent d'économiser jusqu'à 8 000 l/an. L'OPH procède par ailleurs au remplacement des douchettes sur l'ensemble de son parc d'ici fin 2028. Ce nouvel équipement au débit moindre (9 l/min contre 20 l/min) génère une réduction de 55 % des consommations (à temps équivalent de douche). Cette mesure, favorable à l'environnement, l'est aussi en termes de réduction de charges pour les locataires, de l'ordre de 120 euros/an. Ces innovations s'accompagnent de campagnes d'information auprès des

ménages. Archipel habitat procède par ailleurs à deux autres expérimentations porteuses d'avenir. La première porte sur la récupération de chaleur des eaux grises chaudes rejetées (eaux domestiques peu polluées) à La Sablonnière / La Flânerie à Rennes. Un bilan sera effectué fin 2026 après deux ans de mise en œuvre pour mesurer son impact en termes de charges par rapport à un patrimoine équivalent. La seconde consiste à récupérer les eaux de pluie pour alimenter les toilettes d'un petit immeuble collectif au Clos des Châtaigniers à Parthenay-de-Bretagne. Ce dispositif opérationnel en 2028 - très prometteur pour économiser l'eau potable - sera lui aussi analysé sur le plan technique et financier.



Programme de la Sablonnière



long termes et leur impact sur les locataires pourrait être un élément, au même titre que l'impact sanitaire, éducatif ou culturel. La question de l'emplacement est aussi un point social essentiel. J'insiste beaucoup à ce titre sur la précarité énergétique liée à la mobilité car les déplacements – notamment en voiture individuelle – constituent une composante essentielle du budget énergétique des ménages modestes. La proposition de tarif social de l'énergie formulée par Cécile Belard du Plantys a tout son sens. Sachant qu'on ne peut pas vivre sans énergie, la question devient sociale. Elle crée un schisme entre celles et ceux qui peuvent la payer et ceux qui n'en ont pas ou plus les moyens. On en revient à la question initiale posée, à savoir que toute action de réduction de l'empreinte carbone ne doit pas avoir d'impact négatif sur le plan social.

La question énergétique est le plus souvent abordée sous l'angle technologique. Comment l'innovation sociale - un sujet qui vous est cher - peut-elle avoir son mot à dire ?

C.B.P. : Je constate avec regret qu'on porte souvent un jugement moral sur la précarité énergétique, comme si nos locataires devaient « payer » le fait de disposer d'un logement social en contrepartie d'économies d'énergie à tout prix. Les injonctions de ce type – dont certaines sont contradictoires – me semblent contre-productives car elles poussent les ménages à toujours moins consommer, au

détriment de leur confort ou de leur santé, comme le souligne Régis Largillier. Je crois au contraire qu'il faut redonner du pouvoir aux locataires en leur laissant – en toute franchise et transparence – la possibilité de faire des arbitrages sur les sujets qui concernent leur cadre de vie et la façon dont ils souhaitent habiter. En parlant des charges, il faut aussi se méfier de certaines fausses bonnes idées qui génèrent des coûts supplémentaires. L'individualisation des frais de chauffage est un vecteur de charges supplémentaires avec les coûts de comptage afférents alors que ce dispositif n'entraîne pas systématiquement ni une baisse des frais de chauffage ni une économie d'énergie. Attention donc « à la sophistication » des équipements dans les logements qui peut grever les budgets. Certains niveaux de qualité ne justifient pas le prix à payer...

Vous intervenez auprès de l'Institut INP-UGA qui forme de futurs ingénieurs et managers en ingénierie. Sentez-vous une fibre sociale chez ce public technophile ?

R.L. : Oui et je m'en félicite puisque j'estime que l'ingénieur doit s'approprier les problématiques sociétales et la gestion des usages en amont d'une préconisation de solutions. Cette tendance forte se vérifie à travers un dossier que les étudiant(e)s doivent réaliser et pour lequel on enregistre désormais 20 % de projets à dimension sociale ou très sociale. En termes d'habitat, nous savons que ce sont les personnes qui vivent dans des logements sociaux qui sont les plus proches d'une sobriété énergétique « forcée » d'une certaine manière. Les ménages aux revenus modestes savent combien coûte l'énergie et combien leur rapporte toute économie en la matière.

“ SACHANT QU'ON NE PEUT PAS VIVRE SANS ÉNERGIE, LA QUESTION DEVIENT SOCIÉTALE. ELLE CRÉE UN SCHISME ENTRE CELLES ET CEUX QUI PEUVENT LA PAYER ET LES AUTRES QUI N'EN ONT PAS OU PLUS LES MOYENS. ”

RÉGIS LARGILLIER

COMMENT AVONS-NOUS FAIT VIVRE ARCHIPEL HORIZONS PENDANT 6 ANS ?

Afin de lui donner corps et âme, le projet stratégique Archipel Horizons 2021-2026 a donné lieu à de nombreuses actions et événements qui ont entraîné une forte mobilisation interne. Retour sur ces temps forts !

LES SALARIÉS ONT ÉTÉ AU CŒUR DU PROJET

« Nous ne voulions pas d'un projet stratégique sur papier glacé qui soit déconnecté des réalités quotidiennes des salariés d'Archipel habitat. Aussi, dès son élaboration en 2020, nous avons cherché, avec le soutien de la direction, à mettre en œuvre des initiatives qui permettent d'ancrer Archipel Horizons dans le quotidien des équipes. Le projet a tout d'abord été présenté à l'ensemble du personnel à son lancement, ainsi qu'aux nouveaux arrivants lors de leur intégration. Nous avons ensuite communiqué de manière régulière pendant six ans pour partager l'avancement des actions, présenter les projets les plus structurants en matière d'innovation ou relayer les retours d'expérience des groupes de travail. Comme la démarche a été pensée comme la colonne vertébrale de toutes nos missions, nous avons montré les liens très concrets entre nos activités et les six axes du projet stratégique à travers nos différentes publications : rapport d'activité, lettre interne, Agora, etc. L'enquête bilan du projet stratégique adressée aux salariés indique que 90 % de nos collègues estiment qu'ils ont été suffisamment informés sur le dispositif. Mais il fallait aussi susciter la participation de toutes et tous car, dès le départ, l'objectif a été de placer les salariés d'Archipel habitat au cœur du projet. D'où la mise en œuvre de temps forts où le personnel a été partie prenante, en tant que co-créateurs ou acteurs, tels que le Salon de l'innovation ou les Rendez-vous du PSE. Ces moments de partage ont été jugés « les plus contributifs » de la démarche d'appropriation par nos collègues. Pour résumer l'intérêt de ce plan stratégique, beaucoup ont estimé « qu'il donnait du sens à leur travail ». »

PLACE DÉSORMAIS AU PROJET STRATÉGIQUE 2027-2033 !

Fort du succès de l'édition qui s'achève, dont le bilan a été présenté aux administrateurs, Archipel habitat planche à la préparation de son prochain projet stratégique qui débutera en 2027. Celui-ci tiendra compte des retours d'expérience tirés du bilan des parties prenantes internes et externes, tant sur le fond que sur la méthode employée.



STÉPHANIE LE LOIR,
DIRECTRICE DE LA QUALITÉ
ET DE L'INNOVATION



HANAÉ TOUVRON,
CHARGÉE DE MISSION
INNOVATION

DES RENDEZ-VOUS MENSUELS TOUT-TERRAIN

« Dans le cadre de son projet stratégique 2021-2026, Archipel habitat a également bâti un programme de « Rendez-vous » thématiques, réunissant jusqu'à une centaine de salariés au total. La liste des événements organisés donne un aperçu de leur diversité : « habitats intergénérationnels » avec la visite de La Lyre à Villejean, « stratégie bas carbone » avec une exploration de l'Elodée au Rheu ou « présentation du projet Anru » via la découverte du Musée des Beaux-Arts de Maurepas par exemple. Certaines actions, comme un jeu de piste dans Rennes à la découverte du patrimoine ou une participation à une action de nettoyage, ont permis de



renforcer la cohésion des équipes. D'autres temps forts ont donné l'occasion aux salariés de mieux comprendre certaines missions de l'Office (gestion locative, enjeux financiers...) et d'aborder d'autres thèmes transversaux comme l'animation sociale ou la mobilité durable. »

FOCUS

UN SALON DE L'INNOVATION ANIMÉ PAR LES SALARIÉS

Un temps fort d'Archipel Horizons a pris la forme en 2024 d'un Salon de l'innovation auquel tout le personnel de l'OPH a été convié. Organisé uniquement par des salariés dans les locaux de l'entreprise, l'événement s'est articulé autour de stands qu'ils ont tenus, ces derniers faisant vivre des expériences inattendues à leurs collègues. Certains se sont ainsi retrouvés, grâce à un simulateur, dans la peau d'une personne de plus de 75 ans avec perte de mobilité, d'audition ou de vision pour ressentir les effets du vieillissement, un enjeu

pour accompagner au mieux les locataires vieillissants. Très interactif, ce salon comprenait également des quiz, des jeux, des films et des mini-conférences. Cette animation inédite s'est déroulée dans une ambiance très conviviale, contribuant à l'appropriation par les salariés du projet stratégique.

