



DOSSIER DE PRESSE

15 mai 2024

Renouvellement urbain – Maurepas Gros-Chêne – Rennes
Lancement des travaux des tours Brocéliande et Cézembre
10 & 12 allée de Brno





SOMMAIRE

Le projet.....	3/4
Avant/Après.....	4/5
La mixité.....	6
Des travaux en site occupé mais libéré.....	7
Le financement.....	8
Le calendrier.....	9

Le projet

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier porté par Rennes Métropole, Archipel habitat réhabilite 1220 logements, dont ceux des dix tours emblématiques du secteur du Gros-Chêne. L'objectif de ce projet, qui s'inscrit dans le cadre du Nouveau programme National de Renouvellement Urbain, consiste à améliorer l'attractivité du quartier tout en gardant son ADN populaire. En offrant à chaque ménage locataire la possibilité de choisir entre rester dans un logement réhabilité et changer de quartier ou encore devenir propriétaire en accession sociale, le projet permet de développer la mixité sociale et intergénérationnelle. Ainsi, quand 1034 logements vont rester du locatif social, 108 vont devenir du locatif aux plafonds PLS et 100 de l'accession sociale en BRS.

Des logements sont regroupés, d'autres sont restructurés, le tout permettant d'offrir une diversité d'appartements allant du T2 au T6. Les tours Mounier, Brno, la Banane et la Marbaudais sont transformées en profondeur tout en gardant leur identité grâce à la valorisation du bâti. Les usages sont repensés, la performance thermique et le confort acoustique sont résolument améliorés, donnant ainsi une nouvelle attractivité au quartier.

Archipel habitat engage aujourd'hui une nouvelle phase du projet avec les chantiers Brocéliande et Cézembre. **Cette séquence se veut ambitieuse car organisée pour minimiser l'impact pour les locataires tout en s'assurant de mener les travaux dans le calendrier prévu.** Dans un contexte de faible rotation sur le parc locatif, l'intervention en site occupé mais libéré est une chance supplémentaire d'avancer à bon rythme en minimisant le temps du relogement (qui n'est pas pour autant inexistant dans ce projet).

D'un point de vue architectural, la restructuration des deux tours Brocéliande et Cézembre est particulièrement intéressante pour les trois raisons suivantes selon Dominique RENAUD - Co-directeur RVA et Michael MORER - Chargé de projet chez RVA :



*1/ Elle vise au travers des programmes de restructurations des immeubles, **de nouveaux équilibres socio-économiques à l'échelle du quartier** en diversifiant l'offre de logements.*

*2/ **Le confort des habitants est au cœur du programme de réhabilitation.** Confort du logement avec notamment le traitement du confort acoustique, trop rarement pris en compte. Pour ce faire, Archipel habitat a validé des travaux en milieu vide (par groupe de deux étages) qui permettent de mettre en œuvre une isolation phonique sous plafond, tout en réalisant les travaux majeurs en l'absence temporaire des habitants.*

3/ Enfin, cette transformation du quartier et de ses immeubles ne se fait pas au détriment du patrimoine architectural des tours Brno, conçues par l'architecte rennais Jean-Gérard Carré en association avec le cabinet Legrand-Rabinel.

*Nous proposons de **retrouver les éléments les plus forts de l'architecture originelle** jusqu'alors ternie par les extensions réalisées dans les années 1990, notamment à rez-de-chaussée avec un péristyle largement ouvert et un hall traversant, et en attique avec l'intégration d'un local commun résidentiel au dernière étage de Cézembre.*

En étage, les loggias sont prolongées par des tablettes en bois et protégées par des brises soleil en façade Ouest. Sur les cinq premiers niveaux de chaque tour, les surfaces extérieures sont doublées par l'ajout de balcon rapporté sur la façade.

*La procédure de sélection des maîtres d'œuvre pour les six tours Brno a permis d'engager un travail de concert avec les autres architectes et de produire finalement **une diversité des projets dans le respect de l'unité urbaine et paysagère du quartier Maurepas.***

Comme pour les deux premières grandes tours réhabilitées du quartier, Groix et Guérande (situées aux 5 et 7 boulevard Emmanuel Mounier), on distingue **trois thématiques de travaux** dans cette requalification de Brocéliande et Cézembre (situées aux 10 et 12, allée de Brno) :

En quoi consistent les 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 fenêtres dans les anciens séchoirs permettant d'amener de la lumière naturelle sur les paliers d'étage
- Reconfiguration des locaux vélos
- Création d'une salle commune en rez-de-chaussée de la tour n°12 et d'une loge pour le gestionnaire de site dans la tour n°10
- Création d'une maison des habitants au dernier étage de la tour 10 allée de Brno
- Amélioration de la sécurité Incendie

En quoi consistent les travaux dans les logements ?

- Réaménagement complet des salles de bains et cuisines (y compris sol, peinture, équipements sanitaires, robinetteries)
- Mise en œuvre de faux-plafonds acoustiques dans les séjours et chambres
- Remplacement des systèmes de ventilation
- Raccordement au réseau de chaleur urbain pour eau chaude en plus du chauffage déjà raccordé
- Mise en sécurité des installations électriques
- Isolation des colonnes de chauffage pour moins de nuisances sonores
- Réfection des revêtements muraux et si besoin des sols

En quoi consistent les travaux sur l'enveloppe des tours ?

- Rénovation et isolation thermique des façades
- Remplacement des fenêtres et des volets roulants
- Agrandissement des loggias sur les étages 1 à 5 donnant sur le cœur d'îlot
- Installation de portes-pots sur les loggias

Avant/Après



Avant/Après



La mixité

« En toute proximité de la nouvelle école Toni Morrison, du boulevard de Rochester apaisé, à la croisée de deux stations de métro et d'espaces publics que nous reconfigurons, c'est une grande fierté de lancer les travaux de réhabilitation d'une nouvelle paire de tours au Gros Chêne, au 10 et 12 allée de Brno. Avec la même ambition que sur les tours du boulevard Mounier, il s'agira de développer une diversification des usages avec des espaces partagés pour les habitants des tours, des espaces associatifs et permettre des parcours résidentiels aux habitants, en les concertant toujours davantage »

Nathalie Appéré, Maire de Rennes et présidente de Rennes Métropole.



A travers cette seconde phase de transformation, on peut parler de **recyclage immobilier porté par l'ambition d'atteindre les références du neuf**. Indéniablement, il persiste, comme sur les deux premières tours, une volonté de maintien de la vocation sociale du parc, tout en le diversifiant. C'est ainsi que la réhabilitation des tours Brocéliande et Cézembre va s'attacher à préserver le patrimoine existant, diversifier l'offre et mettre en œuvre une mixité des statuts d'occupation. Concrètement, les 10 et 12 tours de l'allée de Brno comptent **aujourd'hui 180 logements locatifs sociaux**, soit 90 logements par tour répartis selon cette typologie : 30 T2, 30 T3 et 30 T4. A l'issue de cette nouvelle séquence de travaux, **elles seront composées de 169 logements** répartis de la sorte :

Brocéliande

85 logements

23 logements locatifs PLS
62 logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI)

Cézembre

84 logements

21 logements en accession sociale (BRS)
63 logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI)

Onze grands logements vont par ailleurs être créés (3 T4 bis, 4 T5 et 4 T6) tandis que **certains logements existants seront transformés dans la typologie inférieure** par la suppression d'une chambre pour créer une pièce de vie plus généreuse : 8 T2 bis (ex T3), 13 T3bis (ex T4). Afin de permettre **l'accueil de personnes âgées**, 7 logements vont subir des travaux spécifiques et bénéficier d'aménagements adaptés à ce public. **Deux locaux associatifs** en rez-de-chaussée de chaque tour vont voir le jour, soit 220 m² disponibles pour les activités de quartier. Pour les résidents, locataires et futurs accédants, il est prévu des espaces partagés telle qu'**une salle commune** en rez-de-chaussée de la tour Cézembre et **une maison des habitants** au dernier étage de celle-ci (R+16). Le gestionnaire de site, notre gardien d'immeuble, aura sa loge au pied de la tour Brocéliande.



Le financement

Le coût total estimé de cette opération de réhabilitation est d'environ **20 M€ TTC** (pour les 169 logements et les 2 locaux associatifs en RDC). Le prix revient TTC par logement locatif est de 110 k€ TTC (dont coût des travaux d'environ 90 k€ HT / logement).

Le financement des logements est possible grâce à **30% de subventions** octroyées par l'ANRU, la Région Bretagne, le Département d'Ille-et-Vilaine et Rennes Métropole. Le reste de l'investissement, qui représente un engagement très important de la part d'Archipel habitat, est porté par :

- **Des prêts liés à la réhabilitation** (environ 50 % du prix de revient) auprès d'Action logement et de la Banque des Territoires (Ecoprêt notamment) ;
- **Des fonds propres du bailleur.**

Pour les 21 futurs logements en accession BRS :

- Subventions de 23 k€ / logement (ANRU, Rennes Métropole, Département d'Ille-et-Vilaine)
- Prix de vente après aides : 2 200 € / m² de surface habitable



« Avec cette nouvelle phase du projet du Gros-Chêne, Archipel habitat réaffirme son engagement pour des interventions très ambitieuses et vertueuses sur son parc locatif en quartier politique de la ville. Archipel habitat s'engage ainsi à redresser l'attractivité résidentielle dans une logique de recyclage immobilier qui dépasse largement les ambitions classiques de la réhabilitation. En sollicitant un nouvel agrément PLUS/PLAI, leviers de financement de la construction neuve, Archipel habitat entend aussi rallier les financeurs à ces projets dont les impacts en termes de cohésion sociale, territoriale et environnemental, ne sont plus à démontrer »

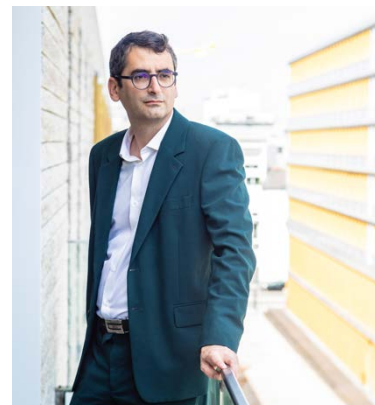
Honoré Puil, Président d'Archipel habitat et vice-président de Rennes Métropole en charge de l'habitat.



Des travaux en site occupé mais libéré

« C'est un chantier hors norme que nous lançons, tant le défi de le réaliser en site occupé mais libéré est exceptionnel.

Malgré un contexte économique plus tendu, nous maintenons en effet **la volonté exigeante de faire du recyclage immobilier, autrement dit avec l'objectif d'atteindre le niveau de confort du neuf dans des immeubles anciens.** Avec le soutien de la Ville et de la Métropole, l'intervention en site occupé mais libéré, c'est en quelque sorte une nouvelle expérimentation que nous menons. Nous reprenons les fondamentaux du projet des tours Groix et Guérande (situées 5 et 7 bd Mounier), et nous ajoutons une gestion de projet et des délais d'intervention qui minimisent l'impact et surtout la durée des travaux pour nos locataires accompagnés par une équipe dédiée »
Antoine Rousseau, Directeur général d'Archipel habitat.



Comment s'organise un chantier en site occupé mais libéré ?

Pour réussir des travaux en site occupé, **la concertation est un élément déterminant.** Les échanges avec les locataires sont donc au cœur de cette stratégie retenue par Archipel habitat. Les premières réunions d'informations se sont ainsi tenues dès 2019. Diagnostics en marchant, concertation pour la sélection des architectes, rencontres au pied des tours ou encore au pôle associatif de la Marbaudais (PAM), **le dialogue a pris de nombreuses formes et a été permanent en phase préliminaire.** Il continuera tout au long de la réalisation de tels travaux en site occupé grâce à la présence de médiateurs de chantier, notamment lors des permanences au pied des tours.

Dans l'opérationnel, la réhabilitation de chacune des tours va nécessiter 18 mois de travaux, soit **27 mois de travaux au global.** Des **relogements provisoires** vont dès lors être mis en place pour les habitants, avec le soutien des médiateurs de chantier, chargés de relogement, des agents de proximité et d'un médiateur chantier de l'entreprise ETPO.

- **30% des logements ont fait l'objet d'un relogement définitif préalablement au lancement des travaux.** Soit 33 logements par tour, soit 66 appartements au total correspondant aux besoins opérationnels du projet (changement de statut et/ou de typologie des logements). **Tous les locataires souhaitant rester sur le quartier ont été relogés sur le secteur.**
- **Des logements tiroirs :** c'est ainsi que l'on appelle les **27 logements provisoires**, aménagés et meublés qui seront à disposition sur le quartier pour une durée de 2 mois par ménage, le temps des travaux réalisés dans son logement. En l'occurrence, il s'agira des travaux électriques, de la plomberie, des sanitaires, des faux plafonds, de la faïence, de la réalisation des peintures et de la pose des sols (si besoin), de la création de portes fenêtres dans les pièces donnant sur la loggia.
- **Des logements de courtoisie :** Deux logements de courtoisie seront à la disposition des personnes qui auraient besoin de se reposer en journée (assistante maternelle, travailleur de nuit...). Ces logements seront situés dans le quartier et sont à réserver auprès du médiateur.



Une transition, pas à pas avec les habitants.

Pour les locataires relogés temporairement dans un appartement meublé pour une durée de 6 à 8 semaines, Archipel habitat prendra également en charge **l'organisation du départ vers l'appartement provisoire ainsi que du retour dans le logement rénové.** Le nettoyage de l'appartement provisoire afin de permettre l'accueil du ménage suivant sera aussi géré par Archipel habitat.

Pendant cette phase, ETPO, entreprise générale, coordonnera les interventions dans le logement à réhabiliter. **Regroupement et protection des affaires personnelles** restant dans le logement (meubles et cartons mis à l'abri de la poussière et de l'humidité et prises de photos des éléments maintenus dans le logement), démontage des cuisines équipées (le cas échéant) et réalisation des travaux.

Le calendrier

Cette seconde « grande phase » de travaux sur le Gros Chêne démarre actuellement par les parties communes de la tour Cézembre (12 allée de Brno). A l'automne 2024, ceux des parties communes de la tour Brocéliande (10 allée de Brno) prendront la suite.

Actuellement, **la préparation du chantier se termine** avec la pose de l'échafaudage et de l'ascenseur extérieur de chantier. En parallèle ont lieu les travaux préparatoires dans les logements :

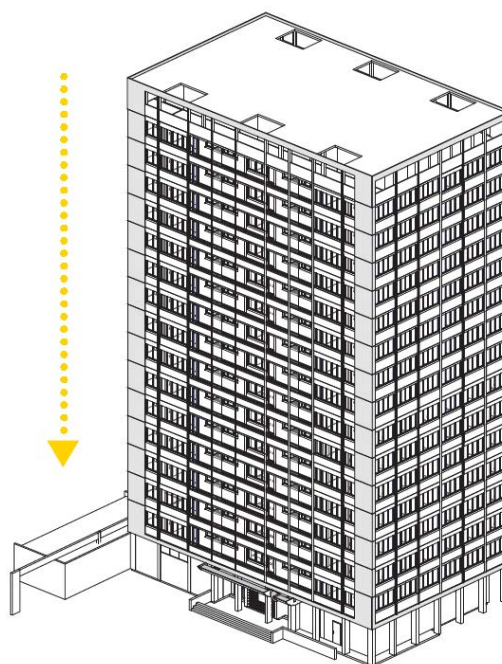
- Percement des dalles dans les cuisines et salles de bain pour faire passer des gaines (rebouchage provisoire)
- Changement des fenêtres dans les pièces ne donnant pas sur la loggia.

Les travaux commenceront par les appartements situés aux derniers étages et se poursuivront du haut vers le bas des tours.

La fin du chantier est prévue à l'été 2026.

18
MOIS DE TRAVAUX
ESTIMÉS PAR
TOUR

27
MOIS AU TOTAL DE
TRAVAUX POUR
LE CHANTIER
DES 2 TOURS



2024												2025								2026									
Janv	Févr	Mars	Avr	Mai	Juin	Juill	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Janv	Févr	Mars	Avr	Mai	Juin	Juill	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Janv	Févr	Mars			
TRAVAUX TOUR 12 : 18 MOIS																													
Préparation de chantier																													
Installation			Travaux dans les parties communes et les logements vidés définitivement																										
Travaux préparatoires dans les logements occupés					Travaux dans les logements vidés temporairement																								
												Travaux sur les façades																	
TRAVAUX TOUR 10 : 18 MOIS																													
								Installation																					
												Travaux dans les parties communes et les logements vidés définitivement																	
												Travaux préparatoires dans les logements occupés						Travaux dans les logements vidés temporairement											
															Travaux façades														