

Le recyclage immobilier ou comment proposer de nouveaux logements – diversifiés, bien isolés et aux typologies mieux adaptées aux besoins – en restructurant des immeubles anciens.

Avec Archipel habitat, Espacil habitat, la Banque des Territoires et l'ANRU, Rennes Métropole expérimente, dans les quartiers, une nouvelle offre de logement social entre la réhabilitation et la construction neuve.

La réponse aux besoins de logements sociaux a longtemps été apportée par la construction neuve, que ce soit pour développer l'offre sociale sur les territoires, garantir le droit au logement ou une mixité sociale. À cet égard, les projets de rénovation urbaine des quartiers de la politique de la ville ont souvent consisté à démolir du logement social pour le reconstituer ailleurs, puis à le remplacer dans lesdits quartiers par du logement libre ou régulé. Sans que cela n'aboutisse toujours, au regard de difficultés multiples.

Cette philosophie a peu à peu évolué, dans un environnement lui aussi de plus en plus complexe et des besoins croissants :

- Une situation économique dégradée des occupants du parc social comme des demandeurs hlm, conjuguée aux évolutions familiales et démographiques de décohabitation ou de vieillissement, conduisant à une rotation ralentie du parc social et à une demande locative sociale de plus en plus importante sur le territoire ;
- Une prise en compte indispensable des enjeux environnementaux, qu'il s'agisse de la non artificialisation des sols comme des enjeux de bonne isolation thermique, de réductions des émissions de gaz à effet de serre, de carbone, de réemploi des matériaux ...
- Une situation budgétaire des collectivités territoriales comme des organismes hlm doublement fragilisée par la crise économique d'une part et par des mesures nationales de baisse des aides à destination du secteur hlm d'autre part.

C'est dans ce contexte de tensions mais aussi de défis que les acteurs du logement de Rennes Métropole et l'ANRU ont élaboré un nouveau programme de renouvellement urbain, notamment du quartier de Maurepas Gros-Chêne, quartier d'habitat social construit au début des années 70.

Constitué de 1400 logements sociaux en son cœur, notamment de 10 tours de 90 logements locatifs sociaux, il est très vite apparu incohérent de démolir ces logements qui allaient être au cœur d'un quartier rénové, en proximité directe du métro et des services. En outre, dans un contexte où le nombre de demandeurs hlm ne cesse de croître, si tout le monde démolit, alors qui reloger ?

À Rennes, c'est un autre chemin qui a été choisi, dès 2017 : celui d'une diversification du logement locatif social autrement que par la démolition, mais par la restructuration profonde, thermique mais pas seulement, typologique, des usages, des parties communes...

Évidemment, ce projet n'est pas toujours réalisable. Il dépend de la configuration, de la durabilité et du potentiel d'adaptation du patrimoine d'origine. Ce qui n'en reste pas moins riche d'enseignement pour les choix à faire en matière de construction neuve aujourd'hui.

L'objectif : une nouvelle offre sociale et environnementale

La structure en poteaux-poutres des tours d'Archipel habitat de Maurepas, conjuguée à leur localisation au cœur du quartier, a conduit à un projet de réhabilitation profonde de ce patrimoine. Quelques années plus tard, c'est la même orientation qui a été prise sur les tours d'Espacil habitat dans le quartier de Villejean, au moment de l'élaboration d'un avenant à la convention NPNRU. Ce parti pris est apparu, en outre, comme complémentaire de la mise en œuvre d'une nouvelle politique de loyer social unique, initiée en 2018. Si nous visons un même loyer pour un même logement de même typologie partout sur le territoire, alors la rénovation urbaine doit aussi permettre une même qualité du cadre de vie en tout point de la Métropole, y compris dans les quartiers.

Le potentiel quasiment inépuisable de ces tours a permis ou va permettre de répondre aux **enjeux sociaux du territoire**, à savoir :

- **De changer les typologies pour répondre aux besoins démographiques** : aujourd'hui T2, T3, T4 et demain du T1bis au T6 + duplex à Maurepas. Et à l'inverse, de créer de petites typologies à Villejean qui s'était spécialisé dans l'accueil de très grandes familles avec des grandes surfaces de logement ;
- **De diversifier les usages** : nouveaux espaces partagés, buanderie, coworking, tiers-lieu, co-living, locaux associatifs ou à vocation économique en rez-de-chaussée à Maurepas, équipements du type pôle petite enfance et pôle médical à Villejean ;
- **De faire de la mixité sociale** : accession en bail réel solidaire, logements intermédiaires, studios pour jeunes actifs pour accueillir de nouvelles familles mais aussi permettre des parcours résidentiels aux habitants du quartier déjà là... Tout ceci en préservant la vocation sociale de Maurepas et de Villejean, puisque le logement locatif social demeure majoritaire et l'offre globale augmente même à Villejean grâce aux petites typologies créées.
- **D'impliquer les habitants** de façon tout à fait particulière car plus nous pouvons bouger les lignes, plus nous pouvons offrir des possibilités de choix et d'évolutions aux locataires.

Il permet aussi de mieux maîtriser collectivement **notre impact sur l'environnement** :

- Sans recourir à une artificialisation supplémentaire des sols - une importante réserve foncière aurait été nécessaire pour reconstituer une offre de logements équivalente à 12 tours de 15 étages.
- Avec une empreinte carbone réduite par rapport à une démolition-reconstruction, ainsi que du réemploi des matériaux de la restructuration ;
- En proposant aux habitants des logements mieux isolés, plus performants du point de vue thermique et acoustique. Et cela quelle que soit l'étiquette énergétique d'origine. Des logements par ailleurs raccordés au réseau de chauffage urbain. Tout cela permettant de réduire les charges d'énergie pour les locataires.

Tout cela, pour un budget très important (de l'ordre de 100 000€ / logement) mais qui demeure inférieur de beaucoup à ce que serait celui d'une démolition-reconstruction : une **facette économique de ces projets qui reflète l'ambition collective, sur le territoire, de trouver un modèle soutenable**, et parfaitement en accord avec les deux autres facettes sociale et écologique.

Pour autant, au regard de l'ambition du projet et de la volonté de le poursuivre sur les 8 autres tours de Maurepas et sur celles de Villejean, le point d'équilibre de cette soutenabilité du projet était à trouver.

La méthode : la mobilisation collective, le partenariat, le co-financement.

Au vu de la haute qualité des logements, équivalente à du neuf, après la restructuration en profondeur des tours, la collectivité et les deux bailleurs maîtres d'ouvrage ont sollicité auprès de la DHUP de les reconventionner en logements neufs.

Ainsi, pour pouvoir poursuivre cette ambition sociale et environnementale sur l'ensemble des tours, Archipel habitat et Espacil habitat peuvent avoir accès :

- aux prêts du logement neuf de la Banque des Territoires, qui sont des prêts de plus long terme que ceux de la réhabilitation, sur 40 ans. Ainsi qu'à la TVA à 5,5% ;
- à l'exonération de Taxe Foncière sur les propriétés bâties. La collectivité apportant en outre un financement supplémentaire, en passant d'une subvention forfaitaire à la réhabilitation à une subvention d'équilibre comme sur les opérations neuves ;
- à un maintien des financements de l'ANRU au titre de la réhabilitation en quartier prioritaire de la ville.

Ces solutions ont été permises grâce à la mobilisation collective des acteurs (collectivité, bailleurs, ANRU, Banque des Territoires, État local), tant dans le partage des objectifs que des financements.

À Rennes Métropole, ce partenariat est plus global encore puisqu'il s'inscrit dans le Programme Local de l'habitat, où chaque acteur considère les autres comme des partenaires.

Les premières réalisations dans deux quartiers politiques de la ville

Espacil Habitat et Archipel Habitat portent chacun un projet d'envergure de recyclage immobilier dans deux quartiers politique de la ville respectivement Villejean et Maurepas Gros Chêne.

Les opérations portées par Archipel Habitat en recyclage immobilier à l'échelle du quartier du Gros-Chêne, portent sur la transformation de plus de 900 logements répartis sur 10 tours. Dans un souci de mixité et diversité fonctionnelle, 1 logement sur 5 est transformé en résidence destinée aux jeunes actifs ou en logement intermédiaire destiné aux classes moyennes ou enfin est cédé en Bail Réel Solidaire (une vingtaine de logements par paire de tours). Archipel Habitat s'est d'ailleurs structuré à cet effet en Organisme Foncier Solidaire, pour répondre aux enjeux de vente en BRS dans ces tours. Au terme des opérations,

Sur les tours 10 et 12 allée de Brno, objet des promesses de financement signées lors du congrès USH, ce sont 148 logements qui bénéficient d'un financement identique à des logements neufs suite à la délivrance de nouveaux agréments. Cette opération représente un investissement de plus de 16 M€.

Concernant le financement, la Banque des Territoires a accordé un prêt sur 40 ans de 5.6 M€. L'intervention de l'ANRU est d'un peu plus de 2M€ par paire de tours.

L'opération portée par Espacil Habitat dont les premières réflexions ont été engagées dès 2020 implique le recyclage total de deux immeubles situés au 2 et 8 rue du Bourbonnais à Rennes qui comptaient 165 logements en vue de la création de 211 nouveaux logements, d'un pôle médical ainsi qu'un pôle petite enfance. Ces deux opérations totalisent un investissement de plus de 27M€.

Concernant le financement, la Banque des Territoires a accordé un prêt sur 40 ans d'environ 15 M€.

À propos du PLH de Rennes Métropole

Le PLH de Rennes Métropole est contractualisé de longue date entre Rennes Métropole et chacune ou chacun des Maires et avec chacun des bailleurs sociaux, véritables partenaires du logement sur le territoire. Cela permet de mener une politique de l'habitat qui se veut globale : en matière d'offre suffisante bien répartie sur tout le territoire, en matière de politique d'attributions, en matière de politique de loyers pour redonner du choix résidentiel.

Le nouveau PLH de Rennes Métropole consacre 43 millions d'euros d'investissement au logement chaque année, dont 28 millions pour la production locative sociale.

Il prévoit chaque année 1 250 logements locatifs sociaux supplémentaires dont 10% en recyclage immobilier, dont les loyers sont uniques à la typologie en tout point du territoire, afin de favoriser la mixité sociale par l'égalité de tous à faire des choix résidentiels. Il développe aussi une politique d'accession sociale à la propriété en Bail réel solidaire afin de permettre à 9 locataires sur 10 de la Métropole de devenir propriétaires d'un logement pour le prix d'un loyer s'ils le souhaitent, grâce à 1 700 logements aux prix encadrés à l'échelle de Rennes Métropole.

À propos d'Archipel habitat

Archipel habitat est l'Office public de l'habitat de Rennes Métropole. Il accompagne la collectivité dans la mise en place de son Programme local de l'habitat (PLH). Son patrimoine est réparti sur 45 communes, soit plus de 17 500 logements. Rennes Métropole, délégataire des aides à la pierre de l'État, apporte son concours financier et une aide technique aux communes pour la réalisation des nouvelles opérations. Archipel habitat, au-delà de la production et de la réhabilitation de son parc, favorise l'accueil de toutes les populations y compris les plus fragiles en développant les dispositifs nécessaires à une véritable mise en œuvre du droit au logement sur l'ensemble du territoire. En 2019, Archipel habitat a fêté ses 100 ans d'existence. L'occasion de manifester toujours plus fort son engagement pour la satisfaction du service rendu aux locataires. C'est en ce sens que les équipes d'Archipel habitat sont chaque jour animées par l'ambition de faire vivre le modèle rennais du logement social. L'exemplarité du territoire encourage à faire sans cesse preuve d'innovation pour que les conditions de vie du plus grand nombre soient les meilleures. Pour en savoir plus sur Archipel habitat : www.archipel-habitat.fr - @archipelhabitat sur LinkedIn

À propos d'Espacil habitat

Espacil, filiale du groupe Action Logement, est un acteur de référence dans la production et la gestion de logements abordables en Bretagne, Loire-Atlantique et Île-de-France. Engagé aux côtés des collectivités locales depuis près de 70 ans, Espacil développe des solutions durables et accessibles pour répondre aux besoins croissants en logement, tout en soutenant la vitalité des territoires.

Ancré dans près de 300 communes, Espacil gère plus de 27 000 logements, dont 7 900 logements dédiés aux étudiants et jeunes actifs. Cette présence territoriale affirmée permet de construire des réponses adaptées à chaque contexte local : renouvellement urbain, redynamisation des centres-bourgs, accompagnement du vieillissement de la population, accès à la propriété pour les ménages modestes ou encore soutien aux jeunes en mobilité professionnelle.

En tant qu'entreprise sociale pour l'habitat et coopérative HLM, Espacil porte une mission d'intérêt général fondée sur la mixité sociale, la solidarité intergénérationnelle et la transition écologique. À travers ses deux entités, Espacil Habitat et Espacil Accession, le groupe offre un parcours résidentiel complet et sécurisé.

À propos de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires est l'un des métiers de la Caisse des Dépôts. Elle réunit les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée unique pour ses clients, elle œuvre aux côtés de tous les acteurs territoriaux : collectivités locales, entreprises publiques locales, organismes de logement social, professions juridiques, entreprises et acteurs financiers. Elle les accompagne dans la réalisation de leurs projets d'intérêt général en proposant un continuum de solutions : conseils, prêts, investissements en fonds propres, consignations et services bancaires. En s'adressant à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, la Banque des Territoires a pour ambition de maximiser son impact notamment sur les volets de la transformation écologique et de la cohésion sociale et territoriale. Les 37 implantations locales de la Banque des Territoires assurent le déploiement de son action sur l'ensemble des territoires métropolitains et ultra-marins.

Agir ensemble pour développer des territoires plus verts et plus solidaires

banquedesterritoires.fr



À propos de l'ANRU

Au cœur des missions qui lui sont confiées par le ministère de l'Aménagement du territoire, et avec le soutien d'Action Logement, de l'USH et de la Banque des Territoires, l'ANRU accompagne les collectivités territoriales dans leurs projets de renouvellement urbain, avec pour objectif de renforcer la mixité sociale, d'améliorer le cadre de vie des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, et de contribuer à leur résilience.

Camille Presse, responsable du pôle presse et communication. 06.73.64.26.07