

DOSSIER DE PRESSE

10 octobre 2024

Hélicy, une Résidence Sociale et Universitaire
dédiée aux jeunes à Cesson-Sévigné (35),
imaginée par Néotoa.



néotoa
EMBELLIT LA VILLE ET LA VIE

Hélicy

Entreprise à mission d'utilité sociale, Néotoa est un contributeur responsable au monde de demain au service des territoires et des projets de vie de ses clients. Avec 370 collaborateurs, cet acteur breton de l'habitat social loge 45 000 personnes dans ses 23 000 logements, tant en milieu urbain qu'en secteur rural. Cette proximité permanente permet de favoriser le lien social ainsi que le bien-vivre ensemble.

Afin de poursuivre le déploiement d'une offre à destination de tous les publics dans une dynamique d'utilité sociale, le projet de la Résidence Hélicy est né.

CESSON-SÉVIGNÉ : UNE VILLE EN DÉVELOPPEMENT

Du fait de son attractivité, de son dynamisme et de sa localisation au sein la Métropole Rennaise, la ville de Cesson-Sévigné accueille chaque année de nombreux habitants. Afin de répondre aux besoins en logements, la municipalité s'est engagée dans plusieurs programmes d'aménagement urbain.

« Le sport fait partie intégrante de l'ADN de notre ville qui a à cœur de soutenir de nombreuses structures dont certaines au rayonnement national. Cependant, nous avons constaté une problématique d'accueil des jeunes sportifs, notamment le week-end. À l'initiative de la municipalité et avec le soutien de la Région Bretagne, une solution d'internat au sein même du lycée de Cesson-Sévigné a été imaginée pour répondre en partie à ce besoin. Nous avons cependant en tête **l'idée d'aller plus loin : travailler avec Néotoa afin de proposer de véritables logements à loyers maîtrisés aux jeunes étudiants sportifs** de la commune. Dans une logique de continuité d'accueil, nous avons donc lancé un nouveau projet dans le quartier en devenir des Hauts de Sévigné »,

Jean-Pierre SAVIGNAC, Maire de Cesson-Sévigné.

En 2017, la ville de Cesson-Sévigné a mandaté Néotoa pour imaginer une solution d'hébergement pour les jeunes sportifs formés dans les structures de la commune (le pôle France Kayak, le Cesson Rennes Métropole Handball). En effet, jusqu'à présent, le parc locatif local existant ne permettait pas d'apporter une réponse adéquate.

En complément, il a été demandé à Néotoa d'étudier la possibilité de prendre en compte les besoins des jeunes actifs (en apprentissage, alternance, insertion professionnelle, etc.) afin de contribuer à faciliter leur entrée dans la vie active. À partir de cette commande, Néotoa a réalisé un état des lieux des besoins des publics identifiés en matière de logement.

Pour ce faire, 2 enquêtes ont été menées en mobilisant des acteurs et partenaires clés du territoire du champ de l'emploi, de la formation et du sport : We Ker, Action logement, CFA, les clubs sportifs, Centres de Formation, CROUS, etc. Il s'est avéré que la mobilisation des étudiants ou jeunes actifs vis-à-vis de l'offre locative sociale était faible sur la Ville, peu de demandes étaient enregistrées. De nombreux jeunes sont également logés par leur famille et bénéficier d'un logement (décohabitation) serait pour eux une première étape vers l'autonomie. Un questionnaire auprès des jeunes sportifs ainsi que des entretiens auprès des responsables de clubs a également fait ressortir le besoin de résider à proximité des lieux d'entraînement. Il a été mis en évidence que les jeunes souhaitent se loger dans des logements clé en main de petite taille (chambre, T1, T2).

Un projet d'une résidence à destination de jeunes actifs et d'étudiants s'inscrivait donc en complémentarité de l'offre existante et répondait ainsi aux orientations de la Ville.

UN VASTE PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT PORTÉ PAR LE GROUPE LAUNAY : LES HAUTS DE SÉVIGNÉ

La Résidence Hélicy s'inscrit dans le projet d'aménagement des « Hauts de Sévigné » porté par le Groupe LAUNAY : un site d'environ 7,5 hectares, en frange Est de l'urbanisation de Cesson-Sévigné. Ce nouveau quartier fait la jonction entre la zone d'activité de la Rigourdière et le centre de la ville.



Un cadre de vie serein et harmonieux

Les Hauts de Sévigné constituent un « **quartier paysage** », en interaction avec les espaces verts avoisinants. Il se caractérise par sa capacité à contribuer au développement urbain de Cesson-Sévigné tout en préservant son identité de ville à dimension humaine.

Conçu pour offrir un cadre de vie de qualité, ce projet intègre deux parcs aménagés, apportant des espaces de détente et de verdure rares dans un contexte urbain. Ces parcs encouragent les interactions sociales et s'inscrivent dans une démarche de développement durable.

Les espaces extérieurs, définis par des lignes épurées et des matériaux durables, sont agrémentés de mobilier urbain soigneusement étudié pour s'intégrer dans le paysage grâce à des détails à la fois simples et élégants. Par leur design contemporain, ces éléments ajoutent une touche urbaine à l'atmosphère naturelle du quartier.

Le projet alterne entre zones bâties et espaces arborés, apportant un équilibre entre dynamisme et sérénité, convivialité et intimité. Cette harmonie entre éléments minéraux et végétaux s'inscrit dans une volonté d'urbanisation maîtrisée.

Le Groupe LAUNAY a fixé des objectifs ambitieux pour ce projet, proposant des résidences de qualité, entourées d'espaces publics soigneusement aménagés. L'architecture résidentielle est marquée par des façades élégantes, des entrées d'immeubles travaillées, et des séparations claires entre espaces privés et publics, soulignées par des grilles en serrurerie. Chaque bâtiment est conçu comme un lieu de vie unique, s'inscrivant harmonieusement dans l'environnement global.

Cette personnalisation vise à renforcer le sentiment d'appartenance des résidents. Le projet prévoit une diversité de logements (libres, régulés et aidés), ainsi qu'un espace dédié aux activités économiques, avec environ 12 000 m² de bureaux et autres services. **Au total, près de 650 logements sont prévus dans ce cadre résidentiel de qualité.**

Hélicy occupe une place particulière dans ce projet. Implantée à l'extrémité Est du programme et de la « ligne de crête » (voie de desserte principale), la Résidence fait office de figure de poupe en occupant un terrain détaché et visible depuis plusieurs axes de perspective.

HÉLICY, UNE RÉSIDENCE IMAGINÉE PAR NEOTOA

La conception d'un projet mixte pour une cible plurielle

Dans la continuité de l'internat du cursus « Sport études » livré au Lycée de Cesson-Sévigné en septembre 2021, le but des équipes Néotoa était de **proposer une offre locative complémentaire pour les étudiants sportifs et les jeunes actifs, à un prix juste et maîtrisé**. Ce projet de résidence devait répondre à plusieurs enjeux :

- Favoriser le parcours résidentiel des étudiants sportifs (dont certains de haut niveau),
- Encourager la décohabitation (maintien au domicile des parents car pas d'accès au logement),
- Favoriser l'accès au logement des jeunes et donc contribuer à faciliter leur entrée dans la vie active (insertion sociale par le logement),
- Faciliter la démarche de location,
- Proposer un logement abordable le temps des études et de la stabilisation du parcours professionnel ;
- Accompagner vers l'autonomie.

À partir de la demande initiale de la mairie de Cesson-Sévigné et de l'étude de besoins, Néotoa a proposé **un projet hybride regroupant au sein d'un même bâtiment :**

- **20 logements en Résidence Universitaire (PLS)** - signature d'une convention de partenariat avec les associations locales de Handball et de Kayak afin de proposer une priorité d'attribution aux étudiants sportifs de moins de 30 ans,
- **40 logements en Résidence Sociale (PLAI adapté, logement-foyer)** correspondant aux besoins des jeunes actifs de moins de 30 ans accompagnés par We Ker et engagés dans un parcours d'insertion professionnelle,
- **12 logements sociaux (T1 et T2) (PLUS/PLAI)** en accord avec les besoins de la ville de Cesson-Sévigné et afin de favoriser le parcours résidentiel au sein d'un même programme.

Ainsi, la Résidence Hélicy s'adresse à la fois **aux étudiants sportifs et aux jeunes en formation** à Cesson-Sévigné mais aussi aux **jeunes actifs** vivant aux franges de la métropole.



Un édifice moderne qui favorise la rencontre



Imaginée par Marie RANNOU de l'agence ALL (Agence Laurent Lagadec), la Résidence Hélicy arbore une architecture moderne. Le choix des matériaux s'est orienté vers des teintes sobres afin d'assurer l'intégration du projet dans la globalité du programme Les Hauts de Sévigné. Elle se compose de 7 étages.

« Le bâtiment, organisé en forme de tripode, favorise les orientations et les vues des logements (pas de monoorientation Nord mais des doubles orientations) et garantit le plus faible ratio entre surface de plancher et linéaires de façades développés. La conception permet également l'éclairage naturel des parties communes des étages. Le rez-de-chaussée est largement ouvert sur l'extérieur avec une gestion des flux pensée pour favoriser la rencontre. Les prolongements extérieurs sont traités en balcons filants à géométrie variable d'un étage à l'autre. Ils offrent une surface généreuse pour de véritables usages et permettent d'estomper la lecture répétitive et monotone des façades habituelles de ce type de résidence. La volumétrie ainsi obtenue installe le bâtiment de façon spécifique dans le paysage, c'est un bâtiment plot sans façade principale, ni façade arrière »,

Marie RANNOU, Architecte

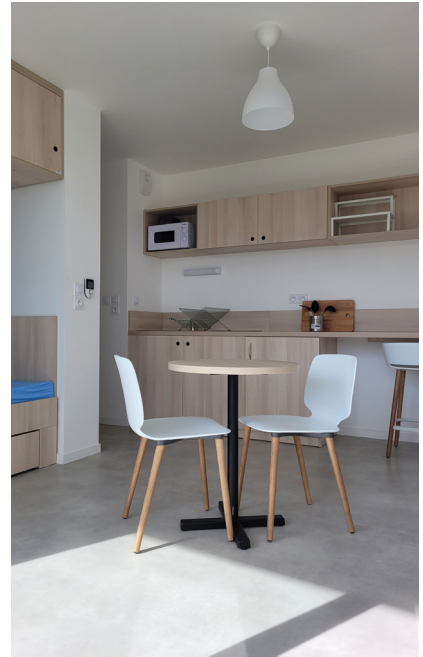


Un aménagement pensé pour un public jeune

Les modes de vie des jeunes ont été pris en compte dans cette offre de logements qui leur est destinée. Ils ont ainsi été **imaginés « clé en main »** : meublés, équipés avec toutes charges comprises. Chaque habitant disposera d'un **studio de 20 m2** environ comprenant :

- Un lit double avec literie (couette, oreiller et draps) et une table de chevet ;
- Un placard aménagé ;
- Une kitchenette équipée (2 plaques de cuisson, une hotte et placard de rangement) ;
- Un bloc évier et un réfrigérateur ;
- Une table avec 2 chaises ;
- Une salle d'eau (douche, lavabo sur meuble, WC) ;
- Parking (16 places couvertes, 4 places aériennes - payantes).

De ce fait, les résidents n'ont qu'à apporter leurs effets personnels. L'analyse des besoins a également permis de proposer des **conditions adaptées aux activités** : des balcons généreux pour faire sécher les combinaisons de kayak – des congélateurs au rez-de-chaussée commun pour stocker des poches de glace.



Les 2 résidences ne sont pas différenciées au sein du bâtiment afin de répondre à l'enjeu de mixité et de vivre ensemble. Une entrée commune permet d'accéder aux logements. Les 5 premiers étages accueillent les 20 étudiants et les 40 jeunes actifs. Ainsi, sur un même palier, les publics cohabitent, à la manière d'une grande colocation ou dans un esprit de « co-living ». Chaque palier compte 12 logements dont un réservé au PMR : 4 PLS (Résidence Universitaire) et 8 PLAI-A (Résidence Sociale).

Le rez-de-chaussée est accessible par une entrée spécifique pour les 20 étudiants et les 40 jeunes actifs. Il propose une cuisine équipée permettant de disposer d'équipements complémentaires (four, congélateur, réfrigérateur, rangements, etc.), un espace de coworking avec cloison amovible et un espace détente aménagé (fauteuils, babyfoot, bibliothèque, etc.) ouvert sur une terrasse. Les espaces communs sont fermés la nuit afin d'assurer un cadre sécurisé de fonctionnement.



Ces derniers sont une partie clé du projet Hélicy. En effet, ils suggèrent une réelle appropriation du lieu par les résidents. Le but est qu'ils le fassent vivre, aidés du Responsable de Résidence ou des partenaires. La disposition et l'aménagement favorisent une ambiance conviviale, les jeunes peuvent se retrouver, échanger, cuisiner ensemble dans un espace généreux.

L'équipement en mobilier du rez-de-chaussée est l'opportunité pour les équipes Néotoa de valoriser les réseaux d'Économie Sociale et Solidaire locaux. Le but est de sensibiliser les jeunes au développement durable, au recyclage et à l'utilisation de ce type de ressources. En effet, la résidence est un espace de transition vers le logement classique, ils pourront ainsi se nourrir de cette expérience pour leur futur logement (canapé, bibliothèque, tables, chaises, etc.).

Un **espace Gestionnaire** a été imaginé et est dédié aux professionnels intervenant dans la Résidence. La proximité avec les espaces communs ainsi que la transparence de l'espace (cloison vitrée) a pour but de permettre une coveillance des lieux (voir et être vu).

Enfin, **une laverie** équipée de 2 machines à laver et 2 sèche-linges est proposée au rez-de-chaussée. Un local vélo (gratuit) et le WIFI (payant) viennent compléter l'offre de services.

Les 12 logements sociaux (T2) occupant les 2 derniers étages du bâtiment bénéficient dans un premier temps d'une entrée distincte. Les habitants n'ont pas accès aux espaces communs/gestionnaire et la laverie. Une évolution pourra être envisagée selon l'usage des lieux dans le temps.

Un système de badge est prévu pour gérer le contrôle d'accès aux étages et aux espaces de chaque résident. Le bâtiment dispose également de platines, de badges et d'un vidéophone dans chaque logement. Ces équipements permettent une sécurisation de l'ensemble du bâtiment et un confort d'usage pour les occupants.

Interviews Clubs Kayak & Handball

NICOLAS LALY – RESPONSABLE PÔLE FRANCE CANOË KAYAK

En quoi cette nouvelle résidence représente-t-elle une opportunité pour vos jeunes sportifs ?

Les jeunes du Pôle France Canoë Kayak viennent des quatre coins de la France pour s'entraîner et faire leurs études. Leur proposer un accès facilité à un hébergement allège considérablement la partie administrative et logistique de leur installation à Cesson-Sévigné. Le kayak n'étant pas une discipline à vocation professionnelle, les jeunes doivent conjuguer entraînement et études en parallèle.

Pouvoir flécher une résidence sociale pour ces jeunes sportifs est une réelle opportunité, une vraie aide directe à la performance car l'argent qu'ils n'utilisent pas pour se loger dans le parc locatif privé peut être alloué à la préparation et l'achat d'équipement.

L'un des atouts principaux de la résidence Hélicy par rapport à d'autres résidences sociales ou issues du parc locatif privé est l'hébergement meublé qui facilite considérablement l'emménagement.

Comment la proximité entre le lieu d'habitation et les installations sportives contribue-t-elle à la performance et au bien-être des jeunes athlètes ?

La vie d'un sportif est caractérisée par une gestion continue du temps (entraînement, récupération, études). Le temps est une ressource précieuse pour les jeunes sportifs. Bénéficier d'une résidence à proximité du site d'entraînement représente un gain de temps considérable. Le temps qu'ils ne passent pas à se déplacer, les jeunes peuvent le mettre à profit de l'entraînement et, ainsi, de la performance. Cette gestion du temps est fondamentale. Le cadre de vie offert par Hélicy et la ville de Cesson-Sévigné est cohérent avec la pratique du Kayak qui est un sport de plein air. Profiter d'un tel environnement est un privilège.

PHILIPPE LORVELLEC – PRÉSIDENT DU CRMHB - CESSON RENNES MÉTROPOLE HANDBALL

Comment la résidence Hélicy facilite-t-elle l'intégration des jeunes sportifs dans la vie locale, à la fois sur le plan personnel et professionnel ?

Lorsque nos jeunes intègrent le centre de formation, ils s'engagent à suivre des études en parallèle de leur pratique sportive. Notre club veille à ce que chaque handballeur puisse maintenir un véritable équilibre entre sa carrière sportive et ses études.

La résidence Hélicy, située à proximité de nos installations, offre un avantage indéniable. Chaque athlète dispose d'un logement individuel, lui permettant de s'isoler pour étudier sereinement s'il le souhaite.

La résidence propose également un espace commun, dédié aux jeunes ; celui-ci a vocation à favoriser les rencontres et le lien social.

En offrant des logements de qualité à Cesson-Sévigné, qui est une ville très agréable, la résidence Hélicy répond parfaitement aux besoins des sportifs et des étudiants.

Comment ce partenariat avec Néotoa s'inscrit-il dans la démarche de soutien et d'accompagnement de votre club envers les jeunes sportifs ?

Nous avons établi une relation de confiance avec Néotoa, qui nous permet de proposer aux jeunes une offre adaptée à leurs besoins. Ce partenariat est né grâce au soutien précieux de la Mairie de Cesson-Sévigné, acteur clé mobilisé aux côtés du CRMHB.

Des échanges réguliers sont organisés entre les équipes de Néotoa et les clubs, offrant un espace de dialogue ouvert pour aborder les attentes et interrogations de chacun, notamment en ce qui concerne l'attribution des logements. Maryse Dubois, gestionnaire de la résidence pour Néotoa, comprend parfaitement nos enjeux et joue un rôle de facilitatrice dans cette collaboration.

Un projet social fort

Afin de favoriser la cohabitation et la rencontre, un **accompagnement collectif** des jeunes actifs est porté par le Responsable de Résidence. Dans une perspective d'approche globale de la jeunesse, il propose des actions en faveur du développement personnel et professionnel. Les étudiants peuvent également en être bénéficiaire afin de favoriser l'interconnaissance des publics.

Le Responsable de Résidence organise **des ateliers** faisant intervenir des professionnels sur :

- Le logement (accès, gestion quotidienne, paiement des loyers, endettement) ;
- La santé (l'hygiène, accès aux droits, accès aux soins) ;
- L'emploi (créer un CV et une lettre de motivation, la communication et la gestion du stress, monter un projet).

La résidence s'inscrit dans le tissu local cessonais et assure un lien avec les acteurs locaux. We Ker est le partenaire privilégié de Néotoa pour réfléchir et mettre en œuvre ces temps collectifs. Une convention de partenariat signée en Octobre 2020 formalise cet engagement.



We Ker est une association chargée de **l'insertion sociale et professionnelle** de jeunes de 16 à 25 ans, sortis du système scolaire. Présente sur l'ensemble du territoire national par le biais de 450 missions locales, l'association exerce une mission de service public de proximité : informer, orienter et accompagner les jeunes en construisant avec eux leur parcours personnalisé vers l'emploi. **Les missions locales apportent un appui dans la recherche d'emploi ainsi que dans les démarches d'accès à la formation, à la santé, au logement, aux droits, à la citoyenneté.**

La Mission locale du bassin d'emploi de Rennes en quelques chiffres :

- Près de 10 000 jeunes suivis dans l'année ;
- Un territoire vaste et dense : 2 700 km², 148 communes couvertes ;
- Un accueil de proximité des jeunes : 57 lieux d'accueil répartis sur le bassin d'emploi ;
- Plus de 90% des jeunes accueillis dans les « espaces sociaux communs » (au cœur des quartiers rennais) et dans les Points Accueil Emploi (PAE).

La présence sur site permet d'acquérir **une connaissance fine des personnes** et de détecter rapidement les difficultés. Afin de rompre avec un potentiel isolement des jeunes, les partenaires ayant contribué à l'élaboration du projet social ont identifié **des niveaux d'intervention** possibles à l'échelle individuelle et collective : appui individuel à la demande du jeune, permanences, transmission d'informations par le biais d'animations.

Le suivi du résident s'entend à chaque étape de son parcours. Ainsi, Néotoa et les partenaires impliqués dans le projet social attachent une grande importance **aux conditions d'accueil du résident mais également aux conditions de départ**. Afin de soutenir le besoin d'une mobilité résidentielle avant d'accéder au logement, la Résidence Sociale joue un rôle de passerelle vers le logement ordinaire. C'est pourquoi, les conditions de départ de la résidence sont prises en compte. Au-delà des procédures habituelles (état des lieux de sortie), Néotoa accompagne le jeune dans **l'accès à un logement pérenne** avec la constitution d'une demande de logement social.

La création de nouveaux métiers

La **gestion directe** de structures avec des espaces communs et **une offre servicielle large** sont inédites pour Néotoa. Afin de **définir un modèle adapté** et propre à la Résidence Hélicy, les équipes se sont appuyées sur les principes suivants :

- Garantir une qualité de service identique et l'intégration aux procédures existantes de gestion locative ;
- Assurer une cohérence de gestion pour l'ensemble de la Résidence et des 3 types de publics accueillis ;
- Mettre en place les compétences et les outils de gestion adaptés en s'appuyant au mieux sur les compétences existantes (pôles support) au sein de Néotoa.

Par ailleurs, gérer au quotidien une résidence dédiée aux jeunes requiert **des spécificités de gestion adaptée** :

- une régulation de la vie collective pour garantir la bonne vie de la résidence et de ses espaces collectifs, en cohabitation ;
- un entretien soutenu (ménage, réparation) des espaces communs et des logements (lors des rotations) ;
- l'apport d'une réponse pour « la gestion la nuit » en vue de se prémunir des troubles de voisinage, de garantir la fermeture des espaces collectifs et de la résidence aux personnes extérieures ;
- une gestion locative adaptée au public jeune (vigilance accrue sur la propreté, les addictions...);
- une proposition d'accompagnement des jeunes actifs.

Afin de répondre à ses besoins de la manière la plus adaptée, Néotoa a fait le choix de créer 2 nouveaux métiers sur-mesure. Cette équipe sera aussi l'interlocuteur des locataires des logements sociaux.

- **Le Responsable de Résidence :**

Il assure la recherche et l'étude des candidatures, la présentation en commission d'admission ainsi que la gestion locative (entrée et sortie du logement, recouvrement de la redevance). Il coordonne l'aspect social de la résidence (animations) et l'accompagnement individuel des jeunes. Il accompagne le parcours résidentiel des jeunes notamment via l'accès à un logement pérenne.

- **L'agent d'Entretien et de Maintenance :**

Il assure l'ensemble des prestations de nettoyage des parties communes et d'évacuation des déchets au sein de la Résidence Hélicy. Il effectue la maintenance et l'entretien des logements afin de contribuer au maintien d'un bon climat social, à la satisfaction des résidents et à l'attractivité de la résidence.

L'évaluation constante d'une nouvelle offre Néotoa

Dans le cadre de ce projet, une **Commission d'Admission et de Renouvellement dédiée à Hélicy** a également été créée. Elle traite à la fois **les logements à destination des jeunes actifs et des étudiants** afin d'étudier les candidatures orientées par le CCAS de Cesson-Sévigné, We Ker, Action logement et Rennes Métropoles. Elle se réunit au moins toutes les 2 semaines. Un contrat de location d'un an renouvelable est proposé aux étudiants dans le cadre de leurs études. Les jeunes actifs bénéficient d'un bail précaire d'un mois renouvelable pendant 2 ans.

Les 12 autres logements sont attribués lors de commissions d'attribution propres au logement social ordinaire, dans le respect des plafonds de ressources associés.

Le projet social de la résidence fait donc l'objet d'un **suivi continu et régulier** afin d'évaluer les résultats, de suivre les actions menées et de donner à voir de potentielles évolutions. Le but étant de garantir la bonne application du projet mais aussi son adaptation.

Des Comités de pilotage ont ainsi été organisés réunissant divers acteurs institutionnels (DDCSPP, CDAS, CD35, Mairie, CCAS, Action Logement) et partenaires experts (insertion, sport, CROUS, etc.) :

- Comité de Suivi,
- Comité Technique,
- Conseil de Concertation

Un Conseil des Résidents est également créé car les habitants d'Hélicy sont les parties prenantes du projet social. Le but est de favoriser l'implication de tous.

« Hélicy représente une innovation sociale en termes de mixité et de cible pour les équipes Néotoa : il s'agit de jeunes qui peuvent être autant étudiants que salariés ou en recherche d'emploi. Malgré les contraintes, nous avons souhaité répondre de la manière la plus adaptée aux besoins forts de ce type de public en proposant une offre de logements clé en main. Un développement de ce modèle sera nécessaire afin de correspondre à son usage dans le temps mais ce premier projet nous a permis de développer une réelle solution pour les jeunes. À l'avenir, nous pourrions nous appuyer sur ce programme pour répondre aux besoins éventuels d'autres collectivités »,

Sylvie MORGADO, Chargée de Mission Ingénierie Sociale Néotoa

Financement



À propos de Néotoa :

Entreprise à mission d'utilité sociale, Néotoa est un contributeur responsable au monde de demain au service des territoires et des projets de vie de ses clients. Avec 370 collaborateurs, cet acteur breton de l'habitat social loge 45 000 personnes dans ses 23 000 logements, tant en milieu urbain qu'en secteur rural. Environ 650 logements locatifs et en accession sont livrés chaque année. Ainsi, grâce à Néotoa, tous les ans, 2 500 ménages accèdent au logement locatif et plus de 200 deviennent propriétaires d'un appartement ou d'une maison.

www.neotoa.f

