

**Dossier de presse
Octobre 2008**

**CHEVAIGNE
Eco Hameau de la Branchère
CONCEVOIR ET ACQUERIR UN HABITAT ECOLOGIQUE
Dans le cadre d'une démarche participative**



CHEVAIGNE – LA BRANCHERE

Chevaigné est une commune de presque 2 000 habitants, à treize kilomètres, soit vingt minutes au nord de Rennes. Elle fait partie de Rennes Métropole. Chevaigné dispose d'une halte SNCF (TER ligne Rennes - St Malo), est desservie par le réseau de bus de Rennes Métropole et est reliée à Rennes par une route à quatre voies, la D 175 Rennes - Antrain

Afin de pouvoir accueillir de nouveaux habitants, la Commune a créé une ZAC majoritairement à vocation d'habitation : La Branchère. Celle-ci devra accueillir à terme (2016), environ 272 logements, dont 165 collectifs, 42 semi-collectifs et individuels groupés et 65 lots libres, soit 50% de logements aidés sur l'ensemble de la ZAC.

La mise en place de cette ZAC a été confiée à **Territoires**, société d'économie mixte qui intervient en tant qu'aménageur au service de collectivités locales. L'architecte urbaniste retenu pour l'ensemble du projet est **Sophie Laisné**, de l'**Atelier du Canal** à Rennes.

UN ECO HAMEAU IMAGINE COLLECTIVEMENT

Chevaigné a souhaité inscrire fortement l'extension de son territoire dans une démarche de développement durable. Le secteur sud du nouveau quartier a été pensé pour un « hameau écologique ».

Une dizaine d'acquéreurs participeront à une expérience pilote en matière de logements neufs, intégrant une démarche participative et de qualité environnementale pour la conception globale du hameau et sur une surface de 5 000 mètres carrés comprenant l'espace public et les espaces collectifs le cas échéant (salle commune, jardin, préau...).

Le principe est de concevoir un habitat le plus écologique, le plus économique possible en fonctionnement et pour le prix d'une construction « classique » de même type : 2 500 euros TTC environ le mètre carré habitable (terrain + bâti).

Les garants de cette démarche sont le promoteur, **la Coop de Construction** (Rennes) avec pour partenaires l'association **Parasol** et l'architecte **Françoise Legendre** (Françoise Legendre Architecture & Environnement, Le Minihic sur Rance - 35).

Une réunion publique a réuni les partenaires et les futurs acquéreurs le 16 octobre.



Au cours de cette réunion ont été expliqués à un public nombreux et réactif la philosophie du projet et la méthodologie de sa mise en œuvre. Des bulletins de pré-inscription ont été distribués aux acquéreurs potentiels. Ils ont jusqu'au 23 octobre pour faire part de leur intention de s'engager dans l'aventure.

Pour ceux qui n'auraient pu assister à la rencontre, les éléments exposés et le bulletin d'inscription sont disponibles en téléchargement sur les sites suivants : www.ville-chevaigne.fr et www.coop-de-construction.fr

La première réunion de travail est fixée au 5 novembre prochain en Mairie.



Les différents partenaires



Mairie de Chevaigné

Gilles Nicolas, Maire de Chevaigné
02 99 55 82 17
info@ville-chevaigne.fr
www.ville-chevaigne.fr/



Territoires

Louis-Marie Belliard, chargé d'opérations
Céline Rocheron, chargé d'études
Catherine Delalande, chargée de communication
02 99 35 15 15 - www.territoires-rennes.fr



Atelier du Canal

Sophie Laisné, architecte - urbaniste
21 bd Franklin Roosevelt CS 33105
35031 RENNES CEDEX
Tel 02 99 22 78 00 - fax : 02 99 22 78 01
contact@atcanal.fr



Coop de Construction

Tania Cadre, monteur d'opérations
Didier Croc, directeur
02 99 35 01 35
coop@coop-de-construction.fr
www.coop-de-construction.fr



Françoise Legendre

Françoise Legendre, Architecture & Environnement
06 16 96 27 49
fl-ae@orange.fr



PARASOL PARTiciper pour un hAbitat SOLidaire

Pierre-Yves Jan, 06 63 92 07 99 py.jan@ic-oxalis.com
www.hg-rennes.org

Contact à donner pour les futurs acquéreurs : Coop de Construction
02 99 35 01 35 - coop@coop-de-construction.fr

Contact presse :

- ⇒ en fonction de l'angle privilégié, possibilité de contacter directement les partenaires listés ci-dessus ou
- ⇒ pour tous documents complémentaires, documents ou photos, Catherine Delalande, Territoires 02 99 35 03 60

PRESENTATION DE LA ZAC DE LA BRANCHERE A CHEVAIGNE

Principaux objectifs :

- Permettre une urbanisation raisonnée et continue de la commune sur une durée de 8 – 10 ans,
- S'inscrire dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole afin de permettre une offre de logement adaptée aux demandes,
- Créer autour de la halte SNCF un espace aux multiples fonctions : aire de stationnement, commerces, services, habitat dense et espaces publics qualitatifs,
- Inscire fortement l'aménagement de la ZAC dans une démarche de développement durable, la commune ayant été choisie pour faire l'objet d'une démarche ADDOU pilotée par le Pays de Rennes.

Localisation et Programme

Un des derniers secteurs urbanisables de la commune, d'une surface de 10 hectares, en prolongement du centre bourg sur lequel l'opération se greffe.

272 logements dont 165 collectifs, 42 semi-collectifs et individuels groupés et 65 lots libres soit 50% de logements aidés sur l'ensemble de la ZAC.

Création / aménagement d'espaces publics :

- Transformation d'un ancien hangar agricole en équipement public,
- Réalisation de deux espaces verts majeurs et d'un parking relais paysager à coté de la halte SNCF,
- Commerces et services en rez-de-chaussée d'immeubles autour de la halte ferroviaire.

Planning prévisionnel de l'opération

2004 : Etudes de création

2005 : Rédaction du cahier des charges développement durable (Charte ADDOU)

2005 : Création de la ZAC

2008 : Etudes de réalisation

2009 : Début des travaux

2016 : Date d'achèvement prévu

Avancement 2008

Avant projet et acquisitions amiables en cours

LA ZAC DE LA BRANCHERE ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE

La réalisation de la ZAC "La Branchère" constitue un enjeu important pour la commune de Chevaigné, puisqu'elle permettra de poursuivre le développement de la commune par l'urbanisation d'une partie importante de son territoire, de compléter la structure urbaine du bourg et de produire l'essentiel de l'offre de logements des prochaines années. Ce programme d'une surface de 10 hectares est un des derniers secteurs urbanisables de la commune, en prolongement du centre bourg sur lequel l'opération se greffe.

Cette opération s'inscrit pleinement dans les objectifs poursuivis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole qui prévoit une production accrue et soutenue de logements avec une large place faite au logement social et aidé (accueil d'une population diversifiée), ainsi qu'aux collectifs et semi-collectifs (économie de l'espace).

Ce projet, par une prise en compte de l'environnement existant (topographie, milieu naturel, urbanisation existante au pourtour ou dans le site...), l'intégration de préoccupations liées au développement durable (par la rédaction d'une charte définissant des objectifs concrets), regroupe tous les atouts d'un nouveau quartier garant d'un cadre de vie de qualité.

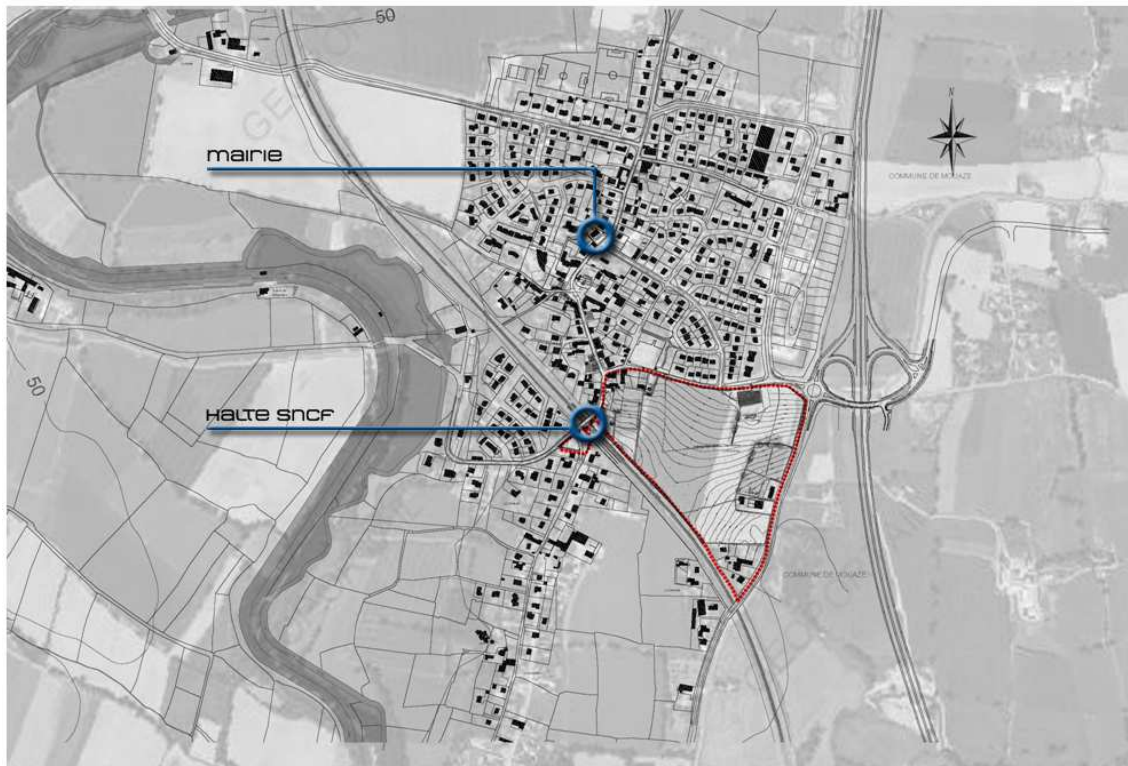
L'un des principaux enjeux est d'inscrire fortement l'aménagement de la ZAC dans une démarche de développement durable. En effet, la commune a ancré son opération dans une démarche ADDOU (Approche au Développement Durable) pilotée par le Pays de Rennes.

Pour mener à bien cette démarche, un accompagnement par les différents partenaires du Pays de Rennes a donc été engagé (ADEME, CLE, AUDIAR).

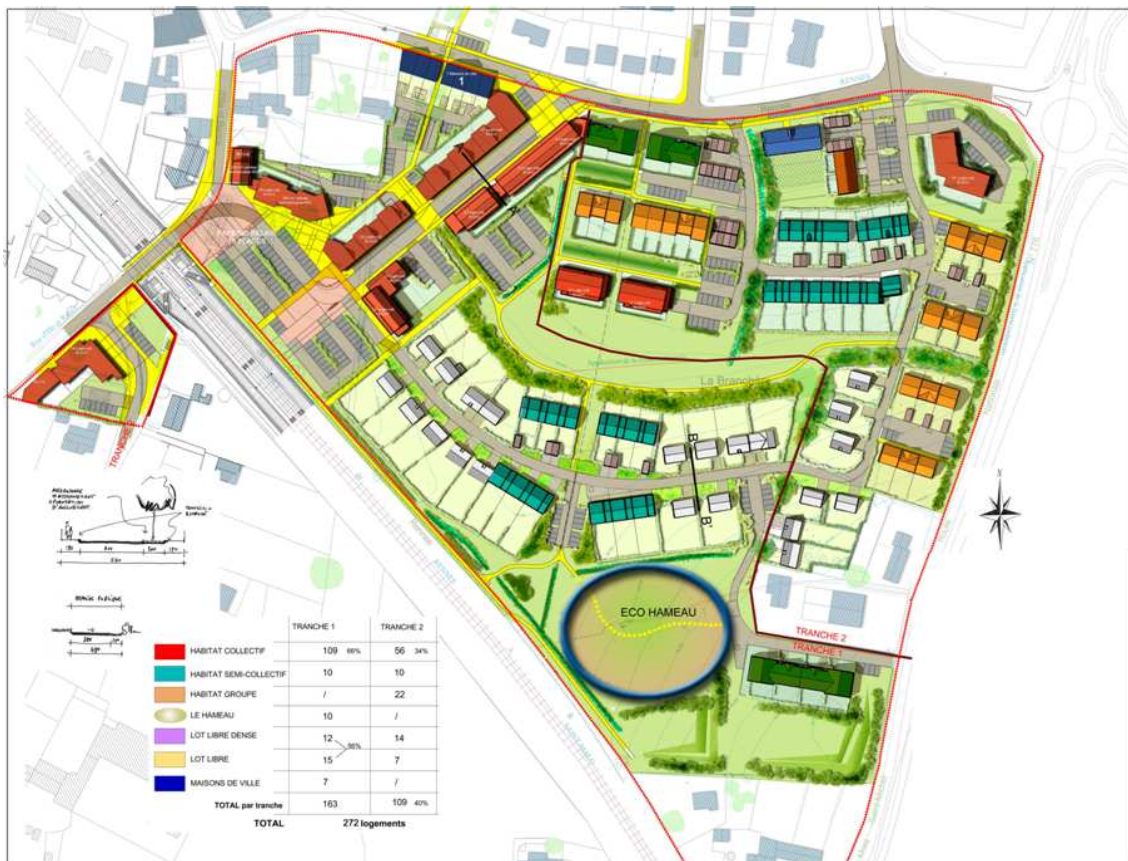
Principaux objectifs inscrits dans la charte « Développement durable » qui a découlé de cette démarche :

- Assurer l'accueil d'une population diversifiée dans un cadre de vie de qualité,
- Favoriser les modes de déplacement les moins polluants,
- Préserver la ressource en eau,
- Produire un habitat respectueux des ressources naturelles,
- Construire un nouveau quartier porteur d'identité,
- Avoir une gestion durable du quartier,
- Développer des outils qui favorisent la concertation, l'information et la sensibilisation.

De plus, la commune a décidé d'aller encore plus loin dans cette démarche sur le secteur sud de cette opération, avec le projet d'éco hameau et la démarche participative des futurs acquéreurs.



Localisation de la ZAC à l'échelle de la commune



Localisation de l'éco-hameau à l'échelle de la ZAC

CHARTRE D'ENGAGEMENT MUTUEL

Opération pilote environnementale et participative Eco-hameau de la Branchère à Chevaigné

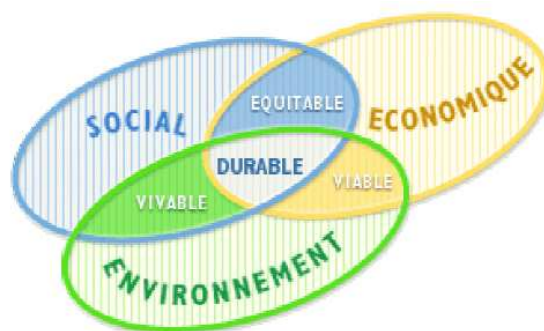
« Penser globalement, agir localement »

Construire **ensemble** un habitat **abordable**, le plus **respectueux** des ressources naturelles et ainsi **contribuer** à la protection de l'environnement pour les générations futures.

« Un Projet Participatif à votre mesure »

Un projet qui repose sur les 3 piliers du développement durable : **l'économie, l'environnement et le social.**

Représenté par le célèbre schéma ci-dessous :



Les acteurs du projet :

Les **Acquéreurs** qui seront représentés chacun à titre individuel.

La **Mairie de Chevaigné** qui a impulsé le projet.

La Société d'aménagement **Territoires**, concessionnaire de la ZAC avec pour partenaires l'urbaniste l'« **Atelier du Canal** »

Le promoteur, la Coop de Construction avec pour partenaires l'association **Parasol** et l'architecte **Françoise Legendre**



Les 3 enjeux du projet d'éco-hameau:

Le volet participatif « Social »

- Les futurs acquéreurs seront acteurs dans l'élaboration de leur projet de vie au travers d'une démarche participative en étroite collaboration avec le promoteur et les différents partenaires du projet.
- Cette démarche qui se veut « Partagée et appropriable par tous » est collective.
- Les espaces privés seront adaptables et évolutifs, afin de répondre aux attentes de chacun, et les espaces techniques et de loisirs mutualisés selon le choix du futur groupe.
- Chaque étape du projet de conception générale sera validée collectivement par l'ensemble des acteurs du projet, les espaces de vie et d'intimité seront eux déterminés par la suite individuellement avec l'architecte.
- Le hameau, par sa forme d'habitat et d'aménagement, s'insérera dans le paysage de la commune et restera ouvert sur le quartier.

Le volet écologique « Environnemental »

- Le projet favorisera les matériaux et les techniques de construction économes en énergie, respectueux de l'environnement et de la santé des occupants.
- Les différents équipements techniques liés à l'habitat (chauffage, éclairage, distribution d'eau, ventilation...) seront choisis afin de préserver les ressources naturelles et de limiter les consommations d'énergies.
- La voiture laissera sa place aux modes de déplacement doux au cœur du hameau, elles seront ainsi regroupées en lisière de terrain.

Le volet financier « Economique »

- L'architecture du hameau sera pensée au travers d'une approche bioclimatique afin d'optimiser la performance énergétique des maisons.
- La maîtrise des coûts constitue un des objectifs forts de ce projet avec :
 - un prix de vente maximum de 2500 € TTC/m² surface habitable,
 - une réduction des dépenses liées à la consommation individuelle.
- Nous garderons à l'esprit que « L'énergie la moins chère est celle que l'on ne dépense pas ».

Cette charte d'engagement mutuel et solidaire vise à nous réunir autour d'une culture environnementale partagée et ainsi créer une dynamique commune qui nous aidera à améliorer nos réflexes écologiques.

Pour « construire autrement »

Dans le respect de la santé, de l'économie, mais également de la planète...

Annexes

Présentations plus détaillées de

- Territoires
 - La Coop de Construction
 - Françoise Legendre Architecture & Environnement
 - PARASOL
-
- Bulletin de pré-inscription

PRESENTATION TERRITOIRES

Territoires est une Société Anonyme d'Economie Mixte dont les principaux actionnaires sont la Ville de Rennes et Rennes Métropole.

Territoires intervient aujourd'hui dans 22 des 37 communes de l'agglomération rennaise, pour leur compte ou celui de Rennes Métropole. Aménageur d'espaces de vie, **Territoires** contribue au développement économique de l'agglomération, participe à la production de logements et réalise des équipements publics. **Territoires** est un professionnel de la Maîtrise d'Ouvrage, tant dans le domaine de l'aménagement que dans celui de la construction d'équipements.

En 2008, les chargés d'opérations de Territoires se partagent 56 dossiers.

40 d'entre eux concernent des Zones d'Aménagement Concerté dont la vocation première est le **logement** et l'accueil de nouvelle population. Une moitié des opérations porte sur la restructuration d'une zone déjà urbanisée, l'autre concerne la création de nouveaux quartiers. 16 projets sont rennais, les 24 autres se répartissent sur 19 communes de Rennes Métropole.

Afin d'accueillir de nouvelles entreprises ou de permettre à des sociétés existantes de trouver des locaux plus adaptés à leurs activités, Rennes Métropole a réparti des **Zones d'Activités Economiques Communautaires** sur différents axes de circulation en périphérie de Rennes. Territoires est en charge de l'aménagement de 8 d'entre elles.

La construction **d'Equipements publics** fait partie des savoir-faire de Territoires, 7 dossiers sont en cours ou ont été menés à bien ces dernières années.

Spécificités et engagements de Territoires :

La relation avec les collectivités clientes passe principalement par les **chargés d'opérations**. Ils sont secondés par une assistante spécialisée et s'appuient sur un réseau d'experts auquel Territoires est affilié. Ils écoutent les demandes des élus et font des propositions de mise en oeuvre des projets dans le sens de l'intérêt général. Au-delà d'un processus d'achat de terrains et de revente à des clients, ils s'attachent à adapter les projets afin qu'ils répondent aux objectifs définis par les collectivités, comme par exemple le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole.

Garants de projets sur le long terme, les chargés d'opérations travaillent dans le dialogue et la transparence avec les élus donneurs d'ordre. Territoires est uniquement un aménageur, et n'est lié à aucun promoteur. Les cahiers des charges proposés aux acquéreurs visent à optimiser à tous les niveaux la qualité des constructions.

Le **respect des coûts et des délais** fait naturellement partie des objectifs assignés aux chargés d'opérations. Des réalisations importantes, comme la construction de l'Hôtel de Rennes Métropole ou la restructuration de l'Espace Kennedy à Villejean et de son parking souterrain sont à cet égard exemplaires.

La préoccupation du **Développement Durable** est une constante dans l'entreprise. Respecter l'environnement, offrir un cadre de vie de qualité à tous et proposer des aménagements économiquement viables : ces trois objectifs se croisent afin de respecter les intérêts des générations actuelles et futures.

Autre point fort des choix opérationnels de Territoires : la **concertation**. Réunions publiques, expositions et échanges réguliers sont institués avec les résidents. **Un médiateur de chantier** travaille à temps plein et intervient sur trois projets, en tenant des permanences et en allant à la rencontre des habitants anciens et futurs, des entreprises et de toute personne désirant en savoir plus sur le devenir des quartiers concernés.

Territoires

1 rue Geneviève de Gaulle Anthonioz, CS 50726

35207 Rennes cedex 2 - 02 99 35 15 15

Président : Emmanuel Couet

Directeur : Jean-Louis Amar

Chargée de Communication : Catherine Delalande 02 99 35 03 60

www.territoires-rennes.fr

PRESENTATION COOP DE CONSTRUCTION

La Coop de Construction a été fondée en 1949 pour participer à la reconstruction d'immeubles d'habitation à Rennes. Elle assurait alors un rôle d'élaboration de projets mais aussi de coordination entre les différents intervenants. Depuis sa création, la Coop de Construction s'efforce d'associer les acquéreurs à la réalisation des projets.

Cette volonté correspond aux principaux objectifs inscrits dans ses statuts :

- « Contribuer à titre principal à la satisfaction des besoins dans le secteur de l'habitation et du logement, au profit du plus grand nombre...
- Susciter la conception et la réalisation d'un habitat favorisant la vie sociale,
- Susciter et organiser la participation des accédants à l'appropriation de leur habitat et au développement de la vie sociale ».

La Coop a réalisé près de 5 000 logements depuis sa création. Le rythme actuel est de 150 à 200 logements par an.

ECO HAMEAU / LA COOP DE CONSTRUCTION ET LA DEMARCHE PARTICIPATIVE

Suite à recueil des besoins (typologie, surface, espaces communs...) et des exigences (prix de vente, niveau de qualité exigé) des futurs acquéreurs, ces besoins et exigences seront traduits au niveau d'un plan masse et d'un programme avec variantes. La concertation se poursuivra jusqu'à validation d'un document programme.

ECO HAMEAU / LA COOP DE CONSTRUCTION ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Cette dimension fait déjà partie des engagements majeurs de la Coop de Construction. Confort climatique, économies d'énergie, matériaux, systèmes constructifs... toutes ces dimensions seront abordées avec les acquéreurs, en particulier par le biais de réunions de sensibilisation et de formation.

ECO HAMEAU / LA COOP DE CONSTRUCTION ET LA MAITRISE DES COUTS

Un des engagements de la Coop de Construction est la maîtrise des prix de construction et des prix de vente, afin de permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété.

La Coop a d'ailleurs monté un groupe de travail pluridisciplinaire sur cette thématique en 2007. Le projet pilote du Hameau étant un projet susceptible d'engendrer des surcoûts, des pistes de réflexion seront proposées, afin de rester dans la limite fixée.

Coop de Construction

9 bd de la Tour d'Auvergne

35043 Rennes Cedex

02 99 35 01 35

Directeur : Didier Croc

Président : Olaf Malgras

www.coop-de-construction.fr

FRANÇOISE LEGENDRE, diplômée de l'Ecole Spéciale d'Architecture de Paris en 2007, a créé son agence la même année.

Elle a à son actif plus de 15 années de conception en habitat, dont 10 ans comme personne référente en maisons individuelles et en développement durable.

ECO HAMEAU / FRANÇOISE LEGENDRE ET LA DEMARCHE PARTICIPATIVE

Au sein d'une société de promotion rennaise Françoise Legendre a réalisé plus de 500 maisons individuelles ou collectives, dont plus de 300 projets conçus en relation directe avec le futur habitant. Elle a également participé en tant que personne ressource en maisons individuelles, à un groupe de travail constitué par l'association Maisons de Qualité, visant à créer un observatoire de la maison individuelle, afin d'anticiper les futurs besoins en habitat.

ECO HAMEAU / FRANCOISE LEGENDRE ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE

La construction environnementale est pour l'agence une finalité. Elle s'efforce de développer des projets ayant comme dénominateurs communs l'écoute, le confort de l'utilisateur, la maîtrise de l'énergie, l'utilisation de matériaux environnementaux et une adaptabilité et une évolutivité des constructions. Ces choix sont liés à un travail de plusieurs années en particulier au sein d'un groupe de travail constitué par l'association Maisons de Qualité avec comme partenaires entre autre l'ADEME et le CLE, qui a mis en place un référentiel « Qualité environnementale en maisons individuelles ».

Françoise Legendre – Architecture & Environnement

5 rue du Clos Diamant
35870 Le Minihic sur Rance
06 16 96 27 49

PRESENTATION PARASOL – PARTICIPER POUR UN HABITAT SOLIDAIRE

Parasol est une association créée cette année pour mettre en réseau les initiatives d' « habitat groupé » ou d' « éco-hameaux », cela afin que les projets, qui sont de plus en plus nombreux, réussissent.

Parasol :

- est active dans le Pays de Rennes, en Ille et Vilaine,
- travaille avec des réseaux des départements voisins pour ce qu'on appelle « un habitat durable et solidaire »,
- a co-organisé deux rencontres régionales des groupes d'habitants cette année, à Redon (35) et à Plumaudan (22),
- participe à des rencontres nationales (dernière en date : Bordeaux, les 10, 11 et 12 octobre ; cf article de la revue *Le Moniteur* du 16 octobre 2008)

Les membres de Parasol sont les porteurs de projets d' « habitat groupé » existants et en émergence sur le pays rennais, d'une part, et les professionnels de la filière intéressés, d'autre part.

Adaptant au cas par cas les équipes et les partenariats, Parasol répond au besoin d'accompagnement, en intervenant sur le volet participatif.

ECO HAMEAU / PARASOL ET LA DEMARCHE PARTICIPATIVE

Convaincu que la participation n'est pas un *concept*, mais un *fonctionnement*, Parasol déploie les outils de discussion et de décision accessibles à tous et qui permettront à un groupe de futurs habitants de se construire. Cultivant l'écoute, le consensus et la solidarité, ces outils autorisent les prises de décisions collectives et préparent les groupes à une gestion autonome de leurs espaces de vie.

ECO HAMEAU / PARASOL ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE

L'éco-construction ne peut se contenter d'un recours aux équipements technologiques. C'est avant tout une *démarche d'humilité*, invitant à de nouveaux comportements individuels, mais aussi collectifs : mutualisation d'équipements, d'espaces, de services...

Parasol aide les habitants à co-concevoir leur lieu de vie, de nouvelles façons d'habiter et leurs propres réponses aux urgences écologiques.

PARASOL – PARTICIPER POUR UN HABITAT SOLIDAIRE

41, rue de la Carrière

35000 Rennes

Chargé de l'accompagnement à Chevaigné : Pierre-Yves Jan 06 63 92 07 99

Président : Matthieu Theurier

Py.jan@ic-oxalis.com

www.hg-rennes.org

CHEVAIGNE
CONCEVOIR ET ACQUERIR UN HABITAT ECOLOGIQUE
Dans le cadre d'une démarche participative

BULLETIN DE PRE-INSCRIPTION à la 1^{ère} réunion du projet
A retourner à la Coop de Construction
avant le 23.10.2008

9, Bld de la Tour d'Auvergne – CS 34326 – 35043 RENNES CEDEX
Tél.02.99.35.01.35 – Fax : 02.99.35.13.00 – E.Mail : coop@coop-de-construction.fr

Première réunion du projet prévue le mercredi 05 novembre 2008 à 18h30 (mairie de Chevaigné)

Nom :

Prénom :

Adresse :

Age :

Téléphone :

E.Mail :

Profession :

Situation familiale :

Composition de la famille :

Type de logement recherché (maison ou appartement, surface, nombre de chambres)

.....

.....

1 – Participation :

La charte d'engagement mutuel vous paraît-elle explicite ? *oui* *non*

Si non, pourquoi ? :
.....
.....

La démarche proposée n'est pas seulement **participative**, elle est aussi **collective**.
Quel intérêt y voyez-vous ?

.....
.....
.....
.....

2 – Financement :

De quel budget disposez-vous ?

(prix maximal envisagé : 2 500 € TTC / m² surface habitable -> soit pour une maison de 100 m² habitable un prix de 250 000 € TTC terrain compris)

-> A noter qu'un plan de financement bancaire sera à fournir lors de la seconde réunion prévue lundi 01 décembre.

.....
.....
.....
.....

3 – Habitat :

Quelles sont vos attentes en matière de construction écologique ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

4 – Aménagement :

Avez-vous déjà une ou des propositions à faire sur l'aménagement du hameau (espaces et locaux communs, espaces semi-privatifs, espaces privés...) ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....