

**Service de Presse**

Rennes, Ville et Métropole

Tél. 02 23 62 22 34

 [@Rennes\\_presse](https://twitter.com/Rennes_presse)

Jeudi 8 octobre 2020

## Aménagement

# Plaisance, un nouveau quartier au bord du canal Saint-Martin

**Sommaire**

- Communiqué de presse
- Parti d'aménagement
- Programmation
- Fiche technique

**Interlocuteurs****Marc Hervé***adjoint à la Maire de Rennes  
délégué à l'urbanisme***Pascal Robert***Président de Probimmo***Olaf Malgras***Président de Coop de Construction***Sophie Donzel***Directrice générale d'Espacil*

**Service de Presse**

Rennes, Ville et Métropole

Tél. 02 23 62 22 34

 [@Rennes\\_presse](https://twitter.com/Rennes_presse)

Jeudi 8 octobre 2020

---

## Plaisance

# Habiter le canal

---

Les travaux de la dernière tranche des travaux de la Zac Plaisance ont débuté. La zone d'aménagement concerté, qui comptera 336 logements à l'horizon 2023, est désormais reliée aux prairies Saint-Martin et au nord du centre-ville par deux nouvelles passerelles. La première tranche d'aménagements, au sud de la Zac s'est achevée fin 2019 avec la livraison de 4 projets immobiliers totalisant 111 logements, et du jardin Marguerite Durand, le long de la rue Armand Rébillon. Les travaux sur l'îlot nord (tranche 3), ont quant à eux commencé début 2020 (35 logements).

La dernière tranche d'aménagements, qui s'étend sur 1,3 hectare, verra s'élever 22 immeubles (Espacil, Coop de construction et Probimmo) de 3 à 6 niveaux (R+2 à R+5).

L'ensemble urbain ainsi formé a été conçu par une équipe conduite par l'architecte et urbaniste Claire Schorter, composée des agences d'architectes Béal & Blanckaert, Bourdet-Rivasseau et Maurer et Gilbert, l'Atelier Jours, paysagiste, ainsi que les bureaux d'études Thalem, Ouest Structures, Magéo et Le Sommer Environnement, et des promoteurs Espacil, Probimmo et Coop de construction. Le parti d'aménagement vise à créer une cohésion avec son environnement immédiat (canal Saint-Martin et parc naturel des prairies), où la qualité de vie et la performance énergétique sont des critères majeurs. Le projet comprend des logements évolutifs, dotés de terrasses et de jardinets, des façades à dominante bois, des bâtiments basse consommation et le recours à la géothermie pour une partie du chauffage de l'ensemble.

---

# Parti d'aménagement

---

La philosophie du projet, qui se manifeste dès la composition de l'équipe, est fondée sur l'idée de mixité totale. Cette mixité s'exprime dans l'offre de logements, ouverte à tous types d'habitants, dans le respect du Programme local de l'habitat (PLH) de Rennes Métropole. Les formes urbaines traduiront cette mixité sociale, à travers l'emboîtement des échelles, des formes, hauteurs, et orientations des bâtiments. Ce travail collectif a permis à l'équipe de Claire Schorter de proposer des logements offrant tous un extérieur et une double orientation. L'ensemble s'articule autour d'espaces à partager : placettes, ateliers partagés et guinguette complètent le profil de ce nouveau morceau de ville.

L'évolution des usages est également anticipée pour que l'usage initial puisse évoluer au rythme des besoins des occupants : architectes et promoteurs prennent le parti de donner la possibilité aux occupants de personnaliser leur logement.

Le projet Plaisance se caractérise par sa durabilité bioclimatique : cycles naturels, deux heures d'ensoleillement minimum pour tous, PassivHaus (programmes Espacil), BBIO max – 30 %, gestion des eaux, géothermie et maintenance réfléchie... sont autant de principes intégrés au projet.

## Rappel de la méthode

Une consultation atypique a mis en concurrence trois équipes maîtres d'ouvrage/maîtres d'œuvre, qui ont chacune travaillé avec le bailleur social, Espacil, désigné sur cette opération. La consultation s'est développée en une série d'ateliers organisés au premier semestre 2016. Cette méthode de travail transversale permet de mieux prendre en compte les enjeux du projet urbain de Plaisance : la mixité sociale, l'efficacité énergétique, la qualité paysagère du site.

## Historique du projet

Plaisance est une enclave d'anciens pavillons et jardins ouvriers, nichée entre le cimetière du Nord et la boucle du canal. Le site s'ouvre sur [le parc naturel urbain des prairies Saint-Martin](#).

La Zac Plaisance a été créée en 2007, en même temps que la Zac Armorique, sur la rive est du canal. Ces deux opérations, de part et d'autre du parc naturel urbain, occupent des sites majeurs pour le projet urbain de Rennes en renouant le rapport à l'Ille et à son canal.

# Programmation

---

Au total, 190 logements seront construits dans le cadre de la tranche 2, dont :

- 26 % en locatif social (Espacil), soit 49 logements ;
- 15 % en accession aidée Bail réel solidaire (BRS)\*, soit 28 logements ;
- 10 % en accession à prix maîtrisé, soit 19 logements ;
- 9 % en locatif intermédiaire, soit 17 logements ;
- 40 % en accession libre, soit 77 logements.

Une grande majorité sont de grands logements familiaux, de type T3 et plus (64 %).

68 T2 dont 23 en locatif social, 10 en accession aidée BRS, 3 en accession à prix maîtrisé, 4 en locatif intermédiaire et 28 en accession libre.

67 T3, dont 13 en locatif social, 13 en accession aidée BRS, 8 en accession à prix maîtrisé, 10 en locatif intermédiaire et 23 en accession libre.

55 T4 et T5, dont 13 en locatif social, 5 en accession aidée BRS, 8 en accession à prix maîtrisé, 3 en locatif intermédiaire et 26 en accession libre.

Le programme d'aménagement comprend deux jardins, qui épousent le méandre du canal Saint-Martin et le chemin de halage. Ils sont conçus en cohérence avec la trame bleue : ils se caractériseront par leur rôle écologique, notamment comme bassin de rétention, pour le jardin situé en bordure de l'allée Marie Noël.

Enfin, nichée dans le creux de cette boucle du canal Saint-Martin, une guinguette complètera l'aménagement de ce nouveau quartier. La programmation en sera précisée dans les mois à venir, en lien avec les projets (également à l'étude) qui s'inscrivent dans les prairies Saint-Martin, sur la rive opposée du canal (la longère, le Bon accueil).

## \* A propos du Bail réel solidaire (BRS)

Le bail réel solidaire est une solution innovante qui permet d'encadrer les prix de revente sur le long terme, en imposant un prix fixe du foncier et des limites de variations du prix des logements.

Le bail réel solidaire dissocie la propriété du sol et celle des murs. L'acquéreur devient donc propriétaire des murs, au coût de construction, mais pas des mètres carrés sur lequel a été bâti son logement qui reste la propriété de l'OFS. Ainsi l'acquéreur loue, à long terme, le terrain à l'OFS pour une faible redevance (le BRS) d'usage du foncier.

En cas de revente du bien, celui-ci ne pourra être cédé qu'à une personne remplissant les conditions de ressources de l'accession sociale et à titre de résidence principale.

## Programmes livrés (tranche 1)

Livrés en 2017 :

- deux programmes Soreim / Aiguillon construction, 45 logements dont 26 en accession libre et 19 en accession aidée
- deux programmes Icade / Archipel Habitat, 66 logements dont 33 en accession libre et 33 en accession aidée

## Programmes en cours de construction (tranche 3)

La tranche 3, située sur la parcelle la plus au nord de la Zac, recevra 35 logements, répartis dans deux programmes (Espacil avec Coop de Construction) :

- 11 logements en habitat participatif, du 2 au 5 pièces ;
- 24 logements en accession coopérative (dont 10 appartements T2, 9 appartements T3, 3 appartements T4 et 2 appartements T5).

Livraison : horizon printemps 2022



# Fiche technique

---

## Maîtres d'ouvrage

Ville de Rennes, aménageur de la Zac ;

Espacil, Coop de Construction, Probimmo, promoteurs de la tranche 2.

## Maîtres d'œuvre

Claire Schorter, Béal et Blanckaert, Maurer et Gilbert architectes, Bourdet Rivasseau Architectes, Atelier Jours paysagistes, Le sommer Environnement, Magéo, Thalem, Ouest Structures.

## Calendrier

2007 : création de la Zac

2012 – 2019 : réalisation de la tranche 1 de la Zac

2020-2023 : réalisation des tranches 2 et 3 de la Zac

## Visuels disponibles



© Claire Schorter



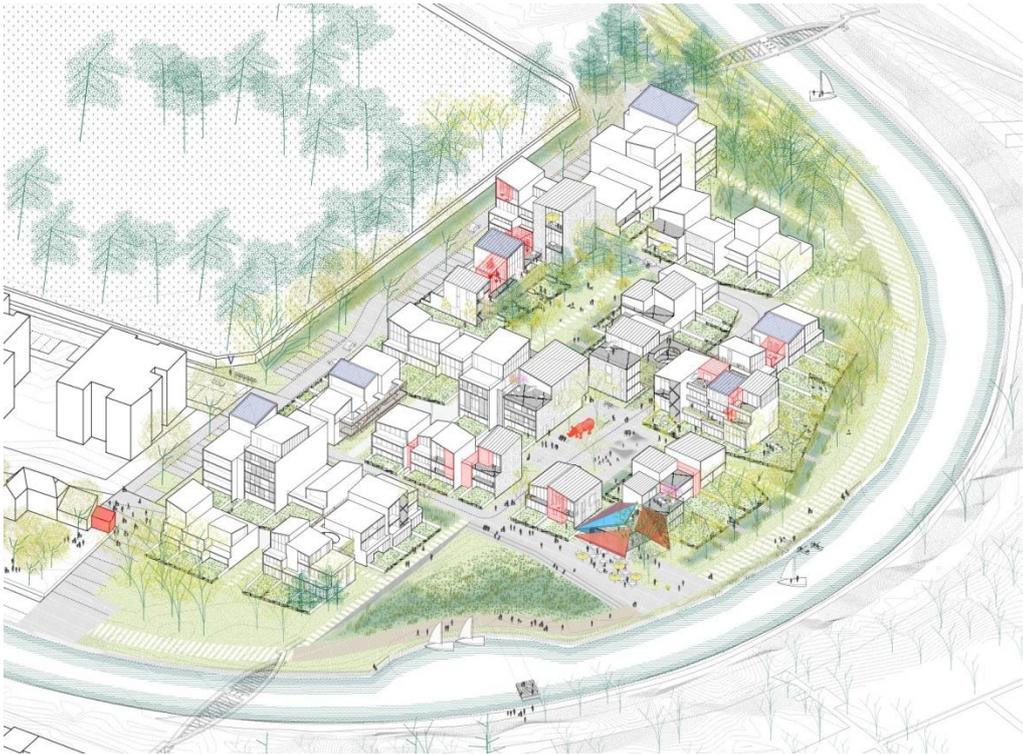
*Tranche 2 © C. Schorter, Beal & Blankaert, Bourdet Rivasseau architectes et Maurer et Gilbert architectes*



*Tranche 3 © Bourdet Rivasseau architectes et Maurer et Gilbert architectes*



*Tranche 3 © Bourdet Rivasseau architectes et Maurer et Gilbert architectes*



*© Claire Schorter*



# À propos

---

## Coop de construction

Fondée en 1949, COOP DE CONSTRUCTION est aujourd'hui l'un des acteurs du marché de la promotion et de la construction immobilière du Rennes et sa Métropole. COOP DE CONSTRUCTION a su se faire un nom dans ce secteur à travers les décennies, grâce à ses constructions innovantes, à la qualité de ses programmes et à son rôle moteur dans l'accès social à la propriété. Son objectif, basé sur la solidarité et le respect de l'environnement, est de participer au développement urbain de la région. Devenue Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) en 2015, elle s'entoure d'administrateurs bénévoles et de 14 salariés qui définissent et mettent en œuvre des projets innovants pour l'habitat de demain.

## Probimmo

Société de promotion en Bretagne, PROBIMMO souhaite offrir le meilleur cadre de vie urbain et s'engage à obtenir la meilleure satisfaction de ses clients par la qualité et le soin apportés à l'architecture, la réalisation et les services offerts... pour garantir une vraie valeur patrimoniale. Basé à Rennes, PROBIMMO est adossé au promoteur ADI du groupe AETHICA, qui partage les mêmes critères d'exigence en matière d'innovation architecturale, de qualité de construction et de respect des délais.

## Espacil

Espacil offre aux collectivités et à ses clients des réponses personnalisées en matière d'habitat. En favorisant le logement pour faciliter l'emploi et en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale, il participe pleinement au développement des territoires.

Entreprise Sociale de l'Habitat au sein d'Action Logement Immobilier, Espacil Habitat propose des logements en location pour tous les publics, en résidences dédiées aux jeunes, aux seniors ou aux personnes en situation de handicap (en gestion directe ou déléguée à un tiers) et des logements en accession aidée à la propriété. Espacil Habitat gère plus de 25 000 logements locatifs dans plus de 281 communes en Bretagne, en Loire-Atlantique et en Île-de-France.

Acteur majeur de l'accession aidée à la propriété et de l'accession coopérative en Bretagne et Loire-Atlantique, Espacil Accession, met en œuvre des solutions sécurisées permettant au plus grand nombre de devenir propriétaire d'un logement neuf.