

**DOSSIER DE PRESSE - INAUGURATION**

le mardi 23 novembre 2021 à 11H30





rue Micheline Ostermeyer  
ZAC Lorient - Saint-Brieuc / RENNES

Symbioz est l'un des premiers programmes immobiliers neufs en accession à la propriété, labellisé Passiv Haus et également l'un des premiers programmes en Bail Réel Solidaire, livré sur Rennes.

#### DONNONS DU SENS À LA CONSTRUCTION

Porteurs des mêmes valeurs, les promoteurs COOP HABITAT BRETAGNE et SO.RE.IM se projettent dans l'avenir de la construction en prenant dès à présent en compte les standards du futur, pour répondre aux préoccupations et aux attentes spécifiques des acquéreurs. C'est pourquoi ils ont décidé de s'associer pour co-construire Symbioz, une résidence de qualité alliant esthétisme, confort et respect de l'environnement, afin d'offrir qualité de vie et bien-être aux futurs résidents.



### 35 LOGEMENTS

30 logements collectifs T1 au T4/5 en accession libre labellisés Passiv Haus

5 logements intermédiaires T2 et T5 en accession sociale BRS certifiés NF Habitat HQE

**Maîtrise d'ouvrage :** SCCV OSTERMEYER : COOP HABITAT BRETAGNE + SO.RE.IM

**Architecte :** Agence NICOLAS + LE HEN ARCHITECTES (Johann Nicolas et Stéphanie Le Hen)

**Bureau d'études thermiques et environnement :** HINOKI

**Aménageur :** VILLE DE RENNES

Le programme s'inscrit dans le Programme Local de l'Habitat de RENNES MÉTROPOLE

**BRS :** OFS RENNES METROPOLE (Organisme Foncier Solidaire Rennes Métropole)

# Les dates clés

**Dépôt permis de construire :** 31/01/2018

**Obtention permis de construire :** 06/06/2018

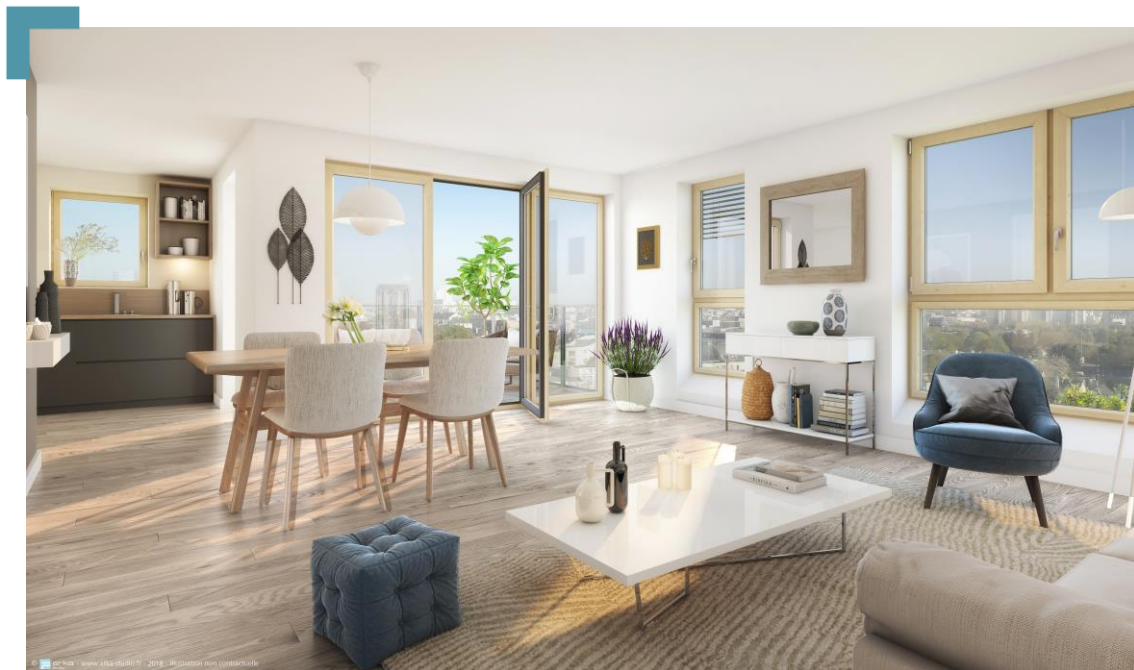
**Lancement commercialisation :** avril 2018

**Fin commercialisation :** mars 2021

**Démarrage des travaux :** juillet 2019

**Livraison bâtiment A :** 16 au 18 novembre 2021

**Livraison bâtiment B :** 2 au 3 décembre 2021



# Le programme



Symbioz propose des logements **aux surfaces habitables généreuses** (moyenne T2 : 48,50 m<sup>2</sup>, moyenne T3 : 72 m<sup>2</sup>, moyenne T4/5 : 107 m<sup>2</sup> et moyenne T5 triplex : 125 m<sup>2</sup>) **tous prolongés d'un large espace extérieur de 24 m<sup>2</sup> en moyenne bien ensoleillé** (sud, sud-ouest ou sud-est).

Le Programme est composé de **deux bâtiments** de logements complémentaires partageant un sous-sol commun.

**Un bâtiment A** abritant 30 logements collectifs passifs en accession libre et un **bâtiment B** accueillant 5 logements intermédiaires en accession sociale BRS.

Les deux bâtiments sont implantés de manière à générer 2 cheminements piétons ouverts au public et offrir aux logements des vues lointaines et une orientation optimale.

Chaque logement dispose d'un espace extérieur (balcon ou terrasse). Le bâtiment A est pourvu d'un ascenseur, les stationnements ainsi que le local vélo sont situés en sous-sol.

# Le programme



| 30 appartements      | Surface habitable moyenne | Surface espaces extérieurs moyenne |
|----------------------|---------------------------|------------------------------------|
| Appartement T1 (6)   | 34 m <sup>2</sup>         | 11 m <sup>2</sup>                  |
| Appartement T2 (5)   | 49 m <sup>2</sup>         | 14 m <sup>2</sup>                  |
| Appartement T3 (17)  | 72 m <sup>2</sup>         | 21 m <sup>2</sup>                  |
| Appartement T4/5 (2) | 107 m <sup>2</sup>        | 118 m <sup>2</sup>                 |

## Bâtiment A

**30 appartements en accession libre pour habiter ou investir labellisés PASSIV HAUS**

**Le bâtiment A (R+7)** sur sous-sol avec ascenseur, **s'implante au sud** de la parcelle le long du chemin recréé. Ce positionnement a l'avantage de développer un **linéaire important de façades ensoleillées** et oriente la vue de manière non frontale vis-à-vis du bâtiment existant au sud et de son parking aérien. Le bâtiment se compose de la manière suivante :

- Le RDC accueillant en plus de 5 logements, des locaux techniques, un local déchets et la rampe d'accès parking. Cet ensemble bâti forme un socle pour les étages supérieurs.
- Le corps principal du bâtiment se développe ensuite en R+4. Il propose des balcons filants sur la façade Sud qui se prolongent en façade Ouest.

Enfin, un dernier volume, imbriqué en arrière-plan du volume principal, se développe verticalement du R+6 au R+7.

**Ce bâtiment est composé de 6 T1, 5 T2, 17 T3 et 2 T4/5 avec un espace extérieur pour chacun de 9 à 135 m<sup>2</sup>.** Les toitures terrasses non accessibles sont végétalisées.

# Le programme



| 5 logements intermédiaires avec entrée indépendante | Surface habitable moyenne | Surface espaces extérieurs moyenne |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| Logement T2 (1)                                     | 58 m <sup>2</sup>         | 15 m <sup>2</sup>                  |
| logement T5 triplex (4)                             | 125 m <sup>2</sup>        | 29 m <sup>2</sup>                  |
| Prix moyen/m <sup>2</sup> : 2 054 €                 |                           |                                    |



## Bâtiment B

**5 logements intermédiaires en accession sociale BRS certifiés NF Habitat HQE**

Situé au nord-ouest du bâtiment A, auquel il est relié par le sous-sol, **le bâtiment B s'élève en R+2** pour son volume principal, **et R+1** pour la partie de la construction située le plus à l'Est.

Son implantation reprend la même géométrie que celle des bureaux avoisinant afin d'affirmer le passage traversant le quartier, et se décale du bâtiment A **afin d'assurer un meilleur ensoleillement**.

Il compose également avec l'immeuble de logements prévu dans la partie nord du lot un ensemble autour d'un espace paysager commun clos.

**Ce bâtiment est composé de 4 triplex T5, accessibles depuis le RDC et d'un appartement T2 à l'est, en R+1, accessible depuis un escalier.**

Les 4 Triplex s'ouvrent au sud sur des terrasses en RDC. Une toiture mono-orientée en zinc naturel couvre le volume principal R+2. La toiture-terrasse non accessible en R+1 est végétalisée.

# Qu'est-ce que le passif ?



## Les Grands principes du passif

Une résidence passive **est quasiment autonome en chauffage** ! Comment ? **En conservant la chaleur** apportée par le soleil, les appareils électriques ou ses occupants, **et en s'appuyant sur quelques grands principes de construction** :

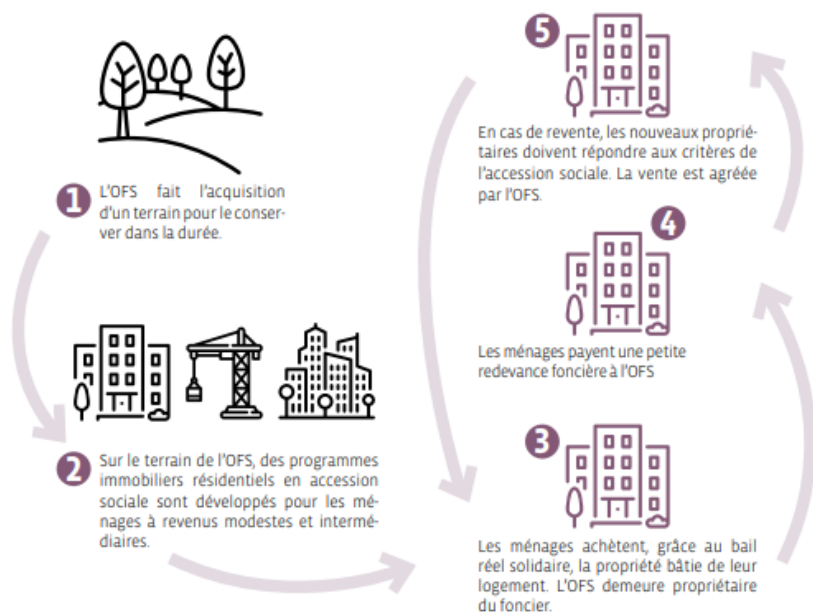
- Une captation importante de l'énergie solaire grâce à une orientation optimale.
- La suppression des ponts thermiques, une isolation thermique renforcée avec notamment une isolation thermique par l'extérieur, fenêtres à triple vitrage.... et une excellente étanchéité à l'air.
- Une ventilation double flux permettant de gérer la température de l'air et d'en assurer la qualité : en préchauffant l'air entrant et en extrayant l'air vicié, elle régule le confort tant thermique qu'hygiénique du bâtiment.

Un bâtiment passif offre une température idéale (19° d'une manière générale, 20° dans la salle de bains), homogène et constante ainsi qu'un confort intérieur et une qualité de l'air inégalés.

***LABELLISATION PASSIVHAUS : Le programme Symbioz est labellisé « Bâtiment Passif » auprès d'un organisme indépendant : PROPASSIF, organisme en France habilité à délivrer la certification internationale Bâtiment Passif (Passiv Haus).***

# Qu'est-ce-que l'accension sociale BRS ?

## Le fonctionnement des opérations en BRS



Agréée le 25 septembre 2018, l'association Foncier solidaire Rennes Métropole est composée de 5 bailleurs sociaux, de 8 sociétés coopératives et de 2 institutions (Rennes Métropole et Territoires et Développement). Il s'agit pour l'association de faciliter l'accension à la propriété pour tous et de pérenniser l'investissement engagé par la collectivité. Cette démarche en matière d'accension sociale complète l'éventail d'outils dont dispose Rennes Métropole depuis plus de 20 ans, au service d'une politique du logement volontariste et innovante.

## Le dispositif Bail Réel Solidaire

Le Bail Réel Solidaire est un dispositif novateur qui a pour objectif de développer une offre de logements accessibles aux ménages aux revenus moyens. Le principe est simple : vous achetez le logement mais le terrain appartient à un Organisme de Foncier Solidaire (Foncier Solidaire Rennes Métropole). C'est un bail de longue durée (99 ans) qui est « rechargeable » à chaque vente.

### Les prix de vente

**Rennes Métropole plafonne les prix de vente du logement en moyenne à 2 055 €/m<sup>2</sup>, hors stationnement.** Pour les logements situés dans les secteurs NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain : Normandie-Saumurois, Le Blosne, et Maurepas), le prix s'élève à 2 000 €.

### Les communes concernées

Betton, Bruz, Cesson-Sévigné, Chantepie, Pacé, Rennes, Saint-Grégoire, Saint-Jacques-de-la-Lande.

## Les atouts du Bail Réel Solidaire

**Des logements neufs très abordables et de qualité**, y compris dans les localisations les plus recherchées,

**un prix d'achat encadré** (40 % moins cher que le libre, voire plus sur certains secteurs) ;

**une exonération partielle de taxe foncière** sur les propriétés bâties ; **une TVA à taux réduit (5,5 %)**,

**une garantie de rachat du logement par l'OFS**

**un parcours résidentiel possible au sein de l'offre de logements en BRS (neuf et ancien)** pour un même ménage selon les opportunités disponibles à la vente,

**une garantie de relogement en locatif** en cas d'échec à l'accension.

# Qui peut bénéficier de l'accession sociale BRS ?

La personne ou le ménage, doit :

- avoir des revenus fiscaux de référence n-2 qui ne dépassent pas hors allocations, les plafonds de ressources PSLA au 1er janvier 2021
- avoir des revenus nets mensuels (les fiches de paie des 12 derniers mois) ne dépassant pas les plafonds de ressources PSLA au 1er janvier 2021
- demeurer sur une commune de Rennes Métropole, ou sur une commune autre s'il travaille sur Rennes Métropole
- ne pas être propriétaire d'autre bien immobilier
- occuper le logement à titre de résidence principale
  - être bénéficiaire du Prêt à Taux Zéro (PTZ) lors de la 1ère acquisition (en neuf)
- s'acquitter d'une redevance correspondant au droit d'occupation du logement (de l'ordre de 0,15 €/m<sup>2</sup> de SHAB par mois)
- appliquer les conditions de revente du logement fixées dans le Bail Réel Solidaire à savoir : - nouvel acquéreur respecte lui aussi les plafonds de ressources du PSLA et obligation de résidence principale - prix de revente actualisé selon indice IRL, éventuellement valorisé des travaux réalisés

## SYMBIOZ, le profil des acquéreurs des logements en accession sociale BRS

- 5 logements du programme "Symbioz" étaient proposés sous le dispositif BRS : 4 T5 triplex et 1 T2.
- Les acquéreurs sont majoritairement originaires de Rennes et pour les autres de l'ouest de la métropole : Vezin-le-Coquet et Pacé.
- 60% proviennent du secteur locatif privé, 20% du secteur locatif HLM, 20% logés à titre gratuit (parents). Ils sont majoritairement employés (ou profession intermédiaire ou ouvrier).
- Pour les T5, l'âge moyen des acquéreurs est de 36 ans. 4 couples avec enfants et 1 famille monoparentale avec enfants, avec au total 9 enfants d'un âge moyen de 7 ans, en cohérence avec les typologies proposées.

Depuis 1975, Coop Habitat Bretagne met son savoir-faire et son énergie au service d'une promotion immobilière respectueuse des hommes et des territoires, pour que chacun puisse trouver une réponse adaptée à ses attentes.

Spécialiste de l'habitat depuis ses débuts et de l'immobilier neuf à Rennes et Rennes Métropole, Coop Habitat Bretagne conçoit et réalise des programmes de maisons ou d'appartements, pour habiter ou investir, et intervient aussi bien sur le secteur de l'accession libre que sur celui de l'accession aidée.

*« Ce qui fonde la spécificité de Coop Habitat Bretagne ? C'est certainement l'engagement de toute l'entreprise à satisfaire nos clients et nos partenaires mais aussi l'implication de tous nos collaborateurs pour écouter et répondre à leurs attentes spécifiques. Notre expertise dans le domaine de l'habitat nous permet de construire des logements dont l'architecture, l'esthétisme, la qualité de conception et d'usage garantissent leur valeur patrimoniale et les inscrivent durablement dans le paysage urbain. Nous aimons notre métier et le faisons avec passion ! »*

**Patrice Cordier, Gérant**

La SO.RE.IM, promoteur immobilier neuf, créée en 1986 à Rennes, réalise des immeubles et des maisons, à destination des particuliers pour acquérir ou investir sur le territoire de l'Ille-et-Vilaine. En étroite collaboration avec les architectes et les aménageurs, la SO.RE.IM conçoit ses logements neufs dans le plus grand respect des exigences des usagers, des clients, mettant en valeur le programme dans son environnement. La SO.RE.IM est une société à taille humaine, dans laquelle le sens de l'accueil, la transparence dans les négociations, et l'attachement à la qualité architecturale et environnementale donnent à cette structure toute sa dimension originale et différente.

*"Participer à l'Acte de construire des bâtiments, des morceaux de ville, c'est « faire vivre ensemble » les habitants, c'est embellir le cadre de vie, et c'est toute notre passion. Depuis plus de 30 ans, c'est cette passion qui anime les Dirigeants de la SO.RE.IM. partagée avec l'ensemble de l'Equipe. Chaque jour nous nous efforçons de répondre aux exigences des ménages, des familles et des investisseurs en matière de logement en apportant des réponses pertinentes, évolutives, prospectives, en partenariat avec les acteurs locaux avec lesquels nous entretenons un dialogue attentif et fructueux.*

*Exigence, éthique, valeurs humaines et morales, professionnalisme, sont des postulats qui constituent le socle de la philosophie de la SO.RE.IM."*

**Daniel ALLIAUME - Président**

## CONTACTS

Anne LE QUÉRÉ  
02 99 32 39 39 / [anne.lequere@soreim.fr](mailto:anne.lequere@soreim.fr)

Patrice CORDIER  
02 99 65 20 96 / [pcordier@coophabitat.fr](mailto:pcordier@coophabitat.fr)



SCCV OSTERMEYER



93 rue de Lorient - CS 66432 - 35064 Rennes Cedex  
02 99 65 41 65 - [chbrennes@coophabitat.fr](mailto:chbrennes@coophabitat.fr)

[www.coophabitat.fr](http://www.coophabitat.fr)



Tour Alma - 5 rue du Bosphore - 35200 Rennes  
02 99 32 39 39 - [info@soreim.fr](mailto:info@soreim.fr) - [www.soreim.fr](http://www.soreim.fr)

[www.soreim.fr](http://www.soreim.fr)