

Vendredi 17 juin 2016

Casalma

## Un projet d'habitat participatif rue de l'Alma



### Sommaire

- Communiqué de presse  
*Casalma, un projet d'habitat participatif rue de l'Alma*
- Le projet Casalma
- Rue de l'Alma un nouveau pôle de quartier aux portes d'EuroRennes
- La Zac de la rue de l'Alma

### Interlocuteurs

**Sébastien Sémeril**

Adjoint à la Maire  
délégué à l'urbanisme

**Didier Le Bougeant**

Adjoint à la Maire  
délégué aux quartiers Centre et Sud-Gare

Vendredi 17 juin 2016

## Casalma

# Un projet d'habitat participatif rue de l'Alma

Samedi 18 juin 2016, les futurs habitants, l'architecte et les partenaires du projet d'habitat participatif de la rue de l'Alma se réunissent pour présenter leur projet, baptisé Casalma, dont les travaux commenceront au mois de septembre 2016.

Neuf familles se sont rassemblées autour du projet Casalma en 2014, pour concrétiser le souhait de partager une autre manière d'habiter. Elles sont accompagnées dans ce projet par Territoires & Développement, aménageur de la Zac de la rue de l'Alma pour le compte de la Ville de Rennes. À l'issue de la présentation du projet, une visite sur le site est prévue, à 11 h 15.

### Le projet

Le projet Casalma, conduit collectivement par les familles, permet à chacun de s'impliquer et de proposer les aménagements en fonction des attentes et besoin individuels et du groupe. Casalma parie sur l'innovation architecturale et financière pour satisfaire les habitants : la mutualisation des surfaces à financer et à chauffer répond à des ambitions écologiques fortes. Au quotidien, l'habitat collectif repose sur le souhait de développer les solidarités avec le voisinage : davantage d'espaces communs pour davantage de rencontres et de lien social mais aussi des modes de vie rythmés par des pratiques et des décisions collectives (échange de services, partage de tâches...). Les futurs habitants de Casalma s'inscrivent dans une démarche de citoyenneté et d'engagement dans la vie du quartier où ils souhaitent par exemple poursuivre leurs engagements associatifs.

### La Zac de la rue de l'Alma : nouveaux logements et services

Au croisement des rues Ginguéné et de l'Alma, le projet Casalma sera bâti sur une parcelle de 876 m<sup>2</sup> dans le périmètre de la Zac de la rue de l'Alma, qui participe au renouvellement du secteur : en tout, 11 nouveaux projets immobiliers (dont trois sont déjà livrés et cinq seront livrés cette année) borderont la rue de l'Alma, principalement côté est.

407 logements seront construits d'ici 2018 et 4 640 m<sup>2</sup> d'activités et de commerces seront installés en rez-de-chaussée, sur la future place Thérèse Pierre.

# Le projet Casalma

---

Initialement composé de 6 foyers, le projet Casalma a été enrichi de 3 nouvelles familles souhaitant intégrer le projet en tant que propriétaires bailleurs, dans un premier temps. Une charte de vie partagée est en cours de rédaction par les habitants afin de préciser les règles de vie commune. Les différentes étapes de la démarche seront restituées dans un web documentaire qui se poursuivra au fil du chantier et sera présenté à la rentrée 2017 et dont l'objectif est de présenter la méthodologie du projet.

## Déroulement du projet

2013 : la Ville de Rennes annonce qu'elle prévoit un projet d'habitat participatif rue de l'Alma

Avril 2014 : appel à projet visant à réunir 6 à 8 familles et un opérateur.

Juin 2014 : le dossier déposé par le groupe Kantanou est retenu par la Ville de Rennes

Octobre 2014 : Habitation Familiale est retenu pour accompagner leur projet

Décembre 2014 : signature du compromis de vente

2015 : 36 réunions ont permis à l'association Casalma de travailler avec Habitation familiale sur des thèmes juridiques, économiques ou de conceptions architecturales. Les propositions ont été validées en comité de pilotage avec l'aménageur et la Ville.

1<sup>er</sup> juin 2016 : obtention du permis de construire

Octobre 2016 : début des travaux

Fin 2017 : livraison de l'opération et emménagement des habitants.

## Le programme

Le projet Casalma comprend 9 logements (pour un total de 629 m<sup>2</sup>) répartis de la manière suivante :

- un studio (18 m<sup>2</sup>)
- un T2 (51 m<sup>2</sup>)
- cinq T3 (de 57 à 81 m<sup>2</sup>)
- un T4 (98 m<sup>2</sup>)
- un T5 (107 m<sup>2</sup>)

107 m<sup>2</sup> d'espaces partagés (stationnements, rangements au rez-de-chaussée et dans une salle de réunion, local vélos, local ordures ménagères, salle de réunion, office, salle d'eau, chaufferie, buanderie), soit 14 % des surfaces.

Un jardin potager commun est prévu en fond de parcelle.

## Les acteurs

Maître d'ouvrage de la Zac : Ville de Rennes

Maître d'ouvrage espaces publics : Rennes Métropole (convention de mandat)

Aménageur de la Zac : Territoires & Développement, avec l'appui de l'Atelier de Midi (maître d'œuvre urbain) et de ABEIL (maîtrise d'œuvre des espaces publics)

Assistant à maîtrise d'ouvrage : L'Epok (organisation de la démarche participative)

Opérateur – coopérative : Habitation Familiale

Association d'habitants du projet Casalma

Maître d'ouvrage Casalma : Société civile immobilière de construction vente (SCCV) regroupant Habitation familiale et l'association Casalma

Architecte : Gwenola Gicquel

---

# Rue de l'Alma : un nouveau pôle de quartier aux portes d'EuroRennes

---

Porté par la Ville de Rennes et l'aménageur public Territoires & Développement, le projet urbain de la rue de l'Alma participe du renouvellement du quartier Sud-Gare, en lien étroit avec le projet EuroRennes mais également avec le réaménagement achevé de l'avenue Henri Fréville, au sud, et les nouveaux secteurs Rabelais-Rouault et Clemenceau.

Les travaux de voirie et d'espaces publics, conduits par la Ville de Rennes de 2014 à 2016 dans la cadre de la convention de mandat par phases successives de 2014 à 2016, donneront progressivement à voir le nouveau visage de cet axe structurant.

Avec les nouveaux immeubles construits en rive est de la rue de l'Alma (Zac concédée à Territoires & Développement), ce projet urbain a vocation à compléter une entrée de ville de qualité (dans le prolongement de la porte de Nantes et de l'avenue Henri Fréville), facilitant l'accès vers la gare et le centre-ville et tissant de nouveaux liens entre les quartiers traversés par cet axe.

## Espaces publics réaménagés

Depuis le premier semestre 2016, la circulation se fait à double sens sur la rue de l'Alma dont la chaussée a été élargie. Les espaces publics permettent un meilleur partage de l'espace entre les différents modes de déplacement.

Avec un environnement favorable aux mobilités douces et des espaces pensés pour accompagner la vie de quartier (nouvelle place Thérèse Pierre, en face de la station Jacques Cartier, bordée de commerces, places de stationnement, espaces de détente et de convivialité), la rue de l'Alma réaménagée remplira également ses fonctions d'axe structurant et de pôle de quartier aux portes du centre-ville, d'EuroRennes et de la nouvelle gare. C'est notamment par cet axe que les automobilistes accéderont au parking Gare-Sud dès 2017, réaménagé et étendu dans le cadre du projet EuroRennes.

## Zac de la rue de l'Alma : de nouveaux logements et services

Après la Zac Rabelais-Rouault, (239 logements, une salle de quartier, 460 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeubles et un jardin public construits depuis 2008 sur la rive ouest de la rue de l'Alma), la Zac de la rue de l'Alma participe au renouvellement du secteur : 11 nouveaux projets immobiliers (dont huit auront été livrés fin 2016) borderont la rue de l'Alma, principalement côté est. 407 logements seront construits d'ici 2017 et 4 640 m<sup>2</sup> d'activités et de commerces seront installés en rez-de-chaussée, sur la future place Thérèse Pierre.

L'aménagement des espaces publics de la rue de l'Alma, entre la rue Ginguené et le boulevard Clemenceau, soit 630 mètres de linéaire, s'articule avec les futurs aménagements de la Zac EuroRennes et de la Zac de la rue de l'Alma. Il a pour objectif de réorganiser les circulations grâce à un élargissement de la rue tout en

---

proposant un cadre de vie de qualité à ses riverains. Aménagement paysager et services de proximité s'y conjugueront avec la fonction d'axe de circulation de la rue. L'opération se terminera par l'aménagement de la place Thérèse Pierre, à l'horizon 2018. Cet aménagement a été conçu par le paysagiste conseil de la Ville de Rennes, Christophe Delmar.

## Favoriser les modes de déplacement alternatifs à l'automobile

Entre le boulevard Clemenceau et la rue Ginguéné, les espaces publics sont redistribués entre les différents modes de déplacement : large trottoir planté de deux rangées d'arbres pour les piétons, piste cyclable dans le sens sud>nord et bande cyclable dans le sens nord>sud et voie réservées aux bus (sens sud>nord).

## Rendre la rue plus accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR)

Le réaménagement des espaces publics de la rue de l'Alma comprend une amélioration de son accessibilité aux PMR avec un guidage tactile pour les malvoyants et des places de stationnement réservées aux PMR, à proximité immédiate des logements et commerces.

## Installation de nouveaux commerces

Axe structurant à l'échelle de la ville, la rue de l'Alma est aussi un pôle de quartier et son réaménagement inclut l'installation de commerces et services de proximité. Les espaces publics les desservent et assurent le confort des riverains : des places de stationnement longitudinal et des aires de livraison sont prévues aux abords de la future place Thérèse Pierre. Celle-ci aura quant à elle vocation à accueillir les riverains et les passants pour un moment de détente et de convivialité, avec l'installation de mobilier urbain.

## Calendrier

### Janvier 2015

Mise en double sens de la partie nord de la rue de l'Alma, entre la rue Paul Féval et la rue Ginguéné.

### Octobre 2015

Mise en double sens de la partie de la rue de l'Alma comprise entre la rue Ginguéné et le boulevard Jacques Cartier.

Début 2017 : ouverture complète du passage de la Boulais

### 2<sup>ème</sup> trimestre 2017

Mise en double sens de la partie sud de la rue de l'Alma, entre le boulevard Jacques Cartier et le boulevard Clemenceau.

Travaux de finition des espaces publics en bordure des derniers programmes immobiliers.

### 1<sup>er</sup> semestre 2018

Livraison de la place Thérèse Pierre.

# La Zac de la rue de l'Alma

---

Confiée à l'aménageur Territoires & Développement, la Zac de la rue de l'Alma couvre une surface de 3,8 hectares. À terme, 407 nouveaux logements y seront construits, ainsi que 4 640 m<sup>2</sup> de locaux de commerces et services. Au sud de la rue, la crèche Loris Malaguzzi, équipement multi-accueil petite enfance de 60 places (Ville de Rennes), a ouvert ses portes en juillet 2013.

Un jardin public reliant la rue de l'Alma et la rue de la Boulais accompagnera la requalification de la rue de l'Alma.

## Repères

Superficie de la Zac : 3,8 hectares

407 logements, dont 245 logements en accession libre et locatifs et 162 logements en accession aidée.

4 640 m<sup>2</sup> de commerces et services en rez-de-chaussée, dont une supérette.

Un passage aménagé entre la rue de l'Alma et la rue de la Boulais, espace vert de proximité.

Le pôle petite enfance Loris Malaguzzi (1660 m<sup>2</sup>, 60 places).

Architecte urbaniste de l'opération : Atelier de Midi – AM Environnement

## Calendrier

**2004** : création de la Zac de la rue de l'Alma.

**2004-2005** : phase de concertation.

**2008** : concession d'aménagement à Territoires & Développement.

**2008-2009** : travaux préparatoires.

**2011** : premiers chantiers de construction des programmes immobiliers.

**2013** : ouverture de la crèche Loris Malaguzzi et livraison des Marelles d'Alma (Coop de construction / agence d'architecture Badia Berger) et de L'Azur (Habitation familiale / Clément Gilet).

### 2014

Lancement des chantiers des programmes Confluence (Icade / Daufresne et Le Garrec), L'Émérillon (Soreim / Atelier Prost), Cosmopolitan (Arc promotion / Nicolas et Le Hen) et Dolce Vita (Bâti Armor / Suzel Brout).

Constitution d'un groupe d'habitants pour le projet d'habitat participatif.

---

**2015**

Début des chantiers des programmes Cours Clemenceau (Probimmo - ADI / Jacques Boucheton) et C1 (Neotoa / Fresh Architecture).

Travaux d'aménagement du passage de la Boulais.

Livraison du programme Confluence

**2016**

Livraison de Cosmopolitan, de l'Emérillon, de Dolce Vita de Cours Clemenceau, du programme C1 Néotoa.

**2018**

Livraison du dernier programme (Port Cartier, Habitation Familiale avec David Cras et Kenenso architectes)

---