

60 ans,
toute une histoire



COOP_{de}
CONSTRUCTION

PROMOTEUR CONSTRUCTEUR

Cette plaquette a été réalisée en février 2010 à partir d'un document de synthèse composé en 2009 par Claude ERHEL, administrateur de la coopérative, complété par Olaf MALGRAS, président et Didier CROC, directeur de la coopérative, à partir des informations, notes, discours et articles divers transmis par Pierre LEGAVRE et Claude MICHEL, anciens présidents, et Roger CROC, premier Directeur de la coopérative.

sommaire

1949 > 2009 60 ans de contribution au développement urbain solidaire et durable du pays de Rennes

Préambule : Le fondement de la Coopérative de Construction

1949 > 1962 Le temps de la reconstruction

1957 > 1967 Le temps de la croissance urbaine

1977 > 1989 Le temps de la renaissance dans les quartiers de la ville

1989 > 1999 Le temps du droit à la ville - L'accession sociale et intermédiaire

2000 > 2009 Le temps du développement durable

2010 > 2020 Vers une nouvelle urbanité

60 ans, toute une histoire



La rue Saint-Hélière après les bombardements, et les entrepôt de L'Économique, allée Saint-Hélière.



1949 > 2009

60 ans de contribution au développement urbain solidaire et durable du pays de Rennes

Préambule

Le fondement de la Coopérative de Construction :

Le 28 octobre 1946, un an après la fin de la 2ème guerre mondiale, le législateur définit le statut des **dommages de guerre** (*2 millions de bâtiments entièrement ou partiellement sinistrés en France - estimation du coût de la reconstruction : 250 milliards de francs*) et autorise le concours de **coopératives de reconstruction** et d'associations syndicales à l'oeuvre de la reconstruction du patrimoine national.

Le 16 juin 1948, un texte officiel publie les statuts des coopératives de reconstruction et précise leur mode de constitution et de fonctionnement.

A Rennes, suite aux bombardements des 17 juin 1940, 18 et 26 février 1943, 8 mars et 29 mai 1943, 9, 12 et 18 juin 1944, 17 juillet 1944, plus de

10000 logements sont détruits ou endommagés .
58% de la population rennaise est sinistrée et relogée provisoirement dans 15 cités de réfugiés.

Le 23 juillet 1948, deux hommes de valeur, eux-mêmes sinistrés, Antoine CHATEL, entrepreneur, Président départemental des sinistrés, et Lucien DABOVAL, architecte, tous deux Chevaliers de la Légion d'Honneur, prennent l'initiative d'écrire au Ministre pour solliciter l'autorisation de constituer la Coopérative de Reconstruction de l'arrondissement de Rennes, ayant pour objet de réaliser pour le compte de ses membres et en application de la loi "la reconstruction d'immeubles à usage d'habitation, d'exploitation rurale dans la limite de l'arrondissement".

Le 11 décembre 1948, se tiennent à Rennes l'Assemblée Générale constitutive et le 1er Conseil d'Administration** de la Société Coopérative de Construction de l'arrondissement de Rennes "LA RENNAISE DE RECONSTRUCTION". Mr Augustin MAGREZ est élu Président du Conseil d'Administration à l'unanimité pour une durée d'un an.

1949 > 1962



Roger CROC, Directeur de 1956 à 1962 puis de 1962 à 1983

Extraits des statuts :

"La Coopérative assure pour le compte de ses mandants un rôle de coordination auprès des intervenants à l'acte de construire et gère les dossiers des sinistrés sur le plan administratif, technique et financier en liaison étroite avec les services de la Délégation départementale du Ministère de la Reconstruction, laquelle fournit le mobilier et le matériel de bureau. Les frais de fonctionnement sont couverts par des subventions annuelles sur justification d'états de prévisions de recettes et de dépenses (EPRD) et par une cotisation de principe égale à 0,15% du montant des travaux."

Le temps de la reconstruction

Le 4 février 1949, le Ministère de la Reconstruction donne son avis favorable à la création de **La Rennaise de Reconstruction**, société anonyme coopérative à capital et personnel variable (loi du 10 septembre 1947).

Les statuts sont déposés le 24 février 1949 chez Me BOURGES, notaire à Rennes. La Coopérative a compétence pour intervenir dans les arrondissements de Rennes et de Montfort-sur-Meu et son siège social est fixé provisoirement dans le baraquement n° 43 implanté au Champ de Mars à Rennes.

Le 8 avril 1949, Mr Victor PERRIER, administrateur, est élu Président en remplacement de Mr

MAGREZ. Il assurera cette mission jusqu'à la dissolution de la coopérative de reconstruction, le 26 mai 1962.

La Direction sera assurée successivement par Mr Jobbé-Duval (1949-1951), par Mr Robert (1951-1952), par Mr Le Huerou-Kérisel (1952-1956) et par Mr Roger Croc (1956-1962).



2



1



3



4



4

Quelques réalisations :

A RENNES :

- immeubles place du Vau Saint-Germain
- immeubles de l'îlot Chateaudun- Aristide Briand - architecte Mr Destais (1)
- immeubles 2 et 4 (2) puis 47 boulevard de la Liberté (3), rue Lanjuinais, 72 et 74 rue St-Hélier (4)- architecte Mr Chevalier,

- les magasins généraux de La Mabilais, les bureaux de la société des Transports Urbains Rennais (T.U.R.), les bureaux de la Cie de l'Ouest Electrique, la remise en état des hôtels Angelina et Du Guesclin à Rennes, et de nombreuses opérations isolées,...

A SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE :

- reconstruction des locaux de service de l'aéroga-

re pour le compte de la Chambre de Commerce,

A CHARTRES-DE-BRETAGNE :

- reconstruction de la Poste,
- ##### A MONTFORT-SUR-MEU :
- A Montfort-sur-Meu, reconstruction des locaux de séchage de la tannerie Cosnier.

1949 > 1962 Le temps de la reconstruction



La "Cité d'urgence" dans le quartier de Cleunay

Le 5 juillet 1954, - année de l'appel de l'abbé Pierre - LA RENNAISE DE RECONSTRUCTION prend le nom de COOPERATIVE DE RECONSTRUCTION ET DE CONSTRUCTION : par cette modification des statuts, la société est autorisée à utiliser les reliquats d'indemnités de dommages de guerre non utilisés sur les lieux des sinistres et pouvant bénéficier d'un transfert, pour les affecter à des travaux neufs ne relevant pas de la législation sur les dommages de guerre.

LA DISSOLUTION DE LA RENNAISE DE RECONSTRUCTION

En 1962, l'oeuvre de la reconstruction est achevée. En application du décret n°59-452 du 21 mars 1959 et en exécution d'une

résolution prise en **Assemblée Générale Extraordinaire le 26 mai 1962**, la **Coopérative de Reconstruction est déclarée dissoute** à l'unanimité des membres présents ou représentés. Il est mis fin au mandat des administrateurs.

Le Directeur Roger CROC est nommé liquidateur de la société.

Au total, plus de 200 logements, bâtiments industriels et commerciaux reconstruits pour un montant de dommages de guerre de plus de 970 millions de francs.

Nota : Le Congrès National de l'achèvement de la Reconstruction Française sera organisé à Caen le 14 juin 1963 par l'Union Nationale des Coopératives de Reconstruction.

1949 > 1962 Le temps de la reconstruction



Quelques opérations :

1958 : reconstruction d'une partie des serres du Thabor pour le compte de la Ville de Rennes.

engagement de la réalisation de pavillons et de 2 immeubles de 10 et 11 logements avec 8 garages.
1959 : immeuble 71, avenue Aristide Briand -

architecte Mr Guillet (1)
1961 : maisons et immeubles réalisés à Bruz (2)

1957 > 1977

Le temps de la croissance urbaine

LA CREATION DE LA SOCIETE COOPERATIVE DE CONSTRUCTION D'ILLE-ET-VILAINE

En 1955, Les grandes opérations de reconstruction étaient en voie d'achèvement. L'Union Nationale des Coopératives de Reconstruction se réfère alors à un projet de loi prévoyant le concours des organismes de reconstruction à l'effort national de construction pour proposer la participation des Coopératives - après adaptation des statuts - à des opérations de construction neuve.

L'objectif est de participer au programme quinquennal de construction approuvé par la loi du 24 mai 1951 (dispositions relatives à la rénovation des îlots urbains et la destruction des taudis) et à la

mise en oeuvre du **plan COURANT de 1953** (objectif de 240000 logements neufs, avec la participation obligatoire des employeurs à l'effort de construction - 1% de la masse salariale), lequel sera pris en compte dans le **plan global pour le logement de 1955** (programmes pluri-annuels et quinquennaux) élaboré par Pierre Mendès-France.

Le projet de loi n'ayant pas eu de suite, Roger CROC, Directeur de la coopérative, s'inspire des statuts de la "Coopérative de Construction du Calvados" pour proposer au Président PERRIER la création d'une coopérative de construction du même type afin de



Les Portes Mordelaises et les faubourgs de la rue de Brest



Le temps de la croissance urbaine

pouvoir réaliser des opérations de construction neuve dans les grandes opérations rennaises et les lotissements des communes de l'agglomération, tout en menant à leur terme les opérations de reconstruction engagées par la Coopérative de Reconstruction et de Construction dans le cadre de la législation sur les dommages de guerre.

Ce projet reçoit l'accord du Président ainsi que celui de Mr Henri FREVILLE, Maire de Rennes depuis 1953, porteur d'un grand projet de développement urbain pour Rennes.

"Au cours de la période 1948-1953, la renaissance et la création d'activités diverses, l'explosion de la démographie, les modifications des aspirations à des améliorations importantes dans la manière de se loger et de vivre avaient rendues nécessaires des interventions coordonnées de la puissance publique dans tous les domaines de la vie collective. La notion de croissance com-

mençait ainsi à faire sentir ses effets avant d'être rationnellement perçue par le plus grand nombre".

Henri Fréville -

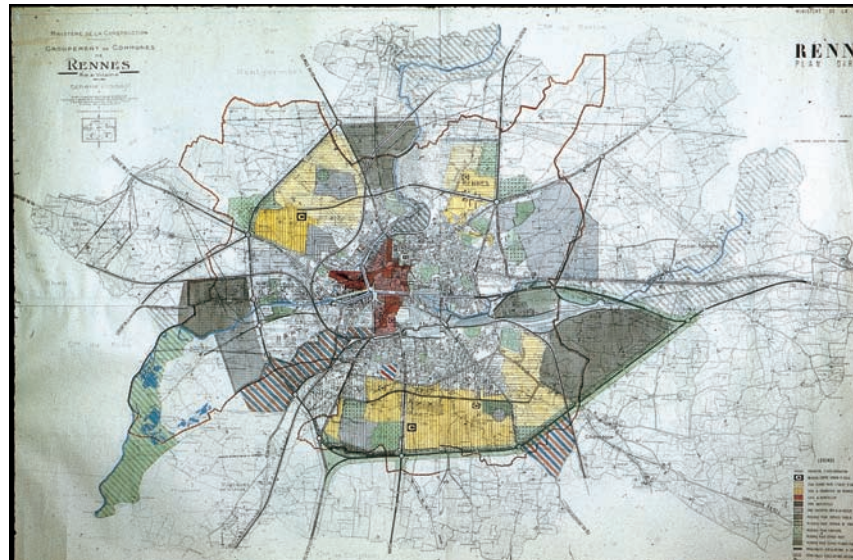
Un acte de foi. Tome 1 - Editions SEPEs, RENNES.

Le 8 février 1957, après agrément ministériel, les statuts de **LA SOCIETE COOPERATIVE DE CONSTRUCTION D'ILLE-ET-VILAINE** sont approuvés par l'Assemblée Générale Constitutive. La S.C.C.I.V. est une société anonyme à capital variable et sans but lucratif, sans lien juridique avec la coopérative de reconstruction et son Président est Mr PERRIER.



Le quartier de Maurepas en construction (fin 1960)

Le Plan d'Urbanisme Directeur de 1967 (Arretche)



Le temps de la croissance urbaine



Le quartier de Villejean en construction (1966)



Le quartier du Blois en construction (1967)

Pierre LEGAVRE
Président de 1974 à 1983



La loi-cadre du 7 août 1957 et le décret du 31 décembre 1958 qui crée les Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP) et les Rénovations Urbaines marquent le début de la croissance urbaine planifiée avec la réalisation par les sociétés d'économie mixte de l'aménagement des quartiers périphériques de "grands ensembles" et des quartiers neufs péri-centraux, sous l'action et le contrôle de l'Etat.

A l'Assemblée Générale du 7 juin 1963, Monsieur André TESSON succède à Monsieur PERRIER comme Président de la Société Coopérative de Construction d'Ille-et-Vilaine dont le Directeur est Roger CROC. Le siège social de la société est fixé dans les locaux du Ministère de la Construction, 3 place St-Melaine, bâtiment n°6.

Par décision de l'Assemblée Générale du 30 décembre 1968, les statuts de la S.C.C.I.V. sont mis à jour en application de la loi du 24 juillet 1966.

En 1968, quelques mois après la parution de la **loi d'Orientation Foncière de 1967** créant les SDAU, les POS et les ZAC, la S.C.C.I.V. adhère au **mouvement des "Cités Coop"** qui encourage les coopératives d'habitation à réaliser des programmes de logements sous la forme juridique de S.C.C. (une Société Civile Coopérative par programme). Dans ce cadre, la **Caisse de Caution Mutuelle des Cités Coop** (CAMUCICOOP) apporte les garanties d'achèvement imposées par la loi et elle garantit aux SCC l'accès aux crédits accordés par les organismes bancaires.

En 1974, **Pierre LEGAVRE**, administrateur depuis 1971, est élu Président de la société coopérative dont le siège social est situé 13 rue de Vincennes.

La disparition de la CAMUCICOOP en 1975 mettra en péril les opérations engagées sous la forme SCC. Dans l'impossibilité de trouver des garants pour leurs opérations, beaucoup de sociétés coopératives disparaîtront. A

partir de cette date, la S.C.C.V sera contrainte pendant plusieurs années de recourir à la forme juridique de S.C.I. pour poursuivre son activité de construction coopérative.



Quelques opérations :

En 1965, 87 pavillons individuels ont été mis en construction (dont 47 dans le lotissement municipal de **Bruz**, 12 à **St-Grégoire**, 11 à **L'Hermitage**, 5 à **Mordelles**, le reste à **Rennes, Baulon, Maure-de-Bretagne**, plus 1 bâtiment à usage commercial dans la zone industrielle de St-Grégoire); 43 pavillons ont été achevés cette même année, ainsi que l'immeuble de 50 logements Villejean-Bretagne dans la ZUP de **Villejean-Malifeu**.
En 1971, 86 logements de la 1ère tranche de l'im-

meuble Villejean-Arvor (1), boulevard et square d'Anjou, ont été livrés et que les 31 logements de la 2ème tranche sont en voie d'achèvement. Un programme de pavillons est en cours à **Bourg-des-Comptes** (SCC Les Bellevues 1).
1965 : **A CHATILLON-SUR-SEICHE**, 38 pavillons SCC "La Vallée de la Seiche" (lotissement communal) - architecte Mr Carré.(2)
1966 : **A RENNES/ZUP de Villejean**, 50 logements collectifs avenue Winston Churchill (Villejean-Bretagne)(3)

1967 : **A BRUZ**, 47 pavillons (lotissement municipal) - architecte Mr Roginski.(4)
1970 : **A RENNES**, 16 logements (Résidence Paul Bourget) - architectes : Mrs Lemerrier et Goussu
1971 : **A RENNES/ZUP de Villejean**, 117 logements collectifs bd et square d'Anjou (Villejean-Arvor) - architecte Mr Pothier (1)
A CHARTRES-DE-BRETAGNE, 30 pavillons SCC "Ile-de-France" (lotissement des Chesnots) - architecte Mr Carré.(5)

histoire 1977 > 1989

Le temps de la renaissance de la ville

la démarche de renaissance des quartiers et de diversification de l'habitat

En 1983, la SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE DE CONSTRUCTION D'ILLE-ET-VILAINE adhère aux orientations de **La charte du Programme Local de l'Habitat du District de Rennes**. Elle propose 12 objectifs dont 8 concernent la politique du logement (relance et rééquilibrage de la construction, diversification de l'habitat,...) et 4 concernent l'action foncière et l'urbanisme (réduction des coûts fonciers, habitat plus économe en espace, valorisation des centres-bourgs,...).

En mai 1983, Jean-Claude ALLAIN succède à Roger CROC parti en retraite et prend la Direction de la Société Coopérative de Construction d'Ille-et-Vilaine.

Le Conseil d'Administration définit 4 grands objectifs :

- Développer le lien social et la citoyenneté dans le cadre d'opérations réalisées sous la forme juri-

Edmond HERVE, élu Maire de Rennes en 1977 propose une autre manière de faire la ville : prendre en compte la ville existante et ses quartiers, améliorer le cadre de vie, diversifier l'habitat, associer les habitants à l'amélioration du cadre de vie.

Dans le cadre de la mise en oeuvre des lois de décentralisation de 1982, le transfert aux communes de la planification urbaine et de l'urbanisme opérationnel, en concertation avec l'Etat, crée les conditions d'un nouveau développement urbain.

Il encourage le Président de la COOP à poursuivre l'oeuvre coopérative engagée à Villejean, au Blosne et dans le quartier du Bourg l'Évêque. Il propose que la coopérative s'inscrive résolument dans



Jean-Claude ALLAIN
Directeur de 1983 à 1999.

1977 > 1989 Le temps de la renaissance de la ville



Quelques réalisations :

1982 : Rennes/Rénovation Urbaine de la Rue de Brest, 43 logements collectifs rue du Père Lebreton (Le Menhir), (1)

1987 : Rennes/zac des Longs Champs/Les Fougères : 26 logements collectifs (2)

1988 : Rennes/zac de la Poterie/Les Tournesols : 30 logements collectifs - SCC 1er programme SCC (3)



Le secteur du bas des Lices dans le quartier Chézy-Dinan



Claude MICHEL
Président de 1985 à 2003

dique des sociétés civiles coopératives (SCC),

- Construire au prix de revient en optimisant les coûts,
- Travailler dans la transparence avec l'ensemble des habitants et partenaires,
- Atteindre progressivement un niveau de production significatif par rapport au nombre de logements construits chaque année dans l'agglomération rennaise.

En 1984, la S.C.C.I.V. transmet au Ministère de l'Urbanisme une demande de transformation en SOCIETE COOPERATIVE DE PRODUCTION HLM qui ne sera pas agréée.

En 1985, Claude MICHEL est élu Président de la coopérative en remplacement de Pierre LEGAVRE, démissionnaire. Dans une conjoncture économique difficile, la Coop

lance à Rennes sous la forme juridique Société Civile Coopérative le programme "Les Tournesols" (30 logements collectifs) dans la zac de la Poterie et le programme des "Résidences de Chézy" (137 logements collectifs) dans la zac Chézy-Dinan, en partenariat avec Coop Habitat Bretagne.

Le 26 septembre 1986, Mr Edmond HERVE participe à l'inauguration du programme "Les Solariades" (opération groupée de 16 maisons réalisées en SCC).

Le 27 octobre 1989, la S.C.C.I.V. fête ses 40 ans et prend le nom de COOP DE CONSTRUCTION.

1977-1989 Le temps de la renaissance de la ville



Quelques réalisations :

1988 : **Rennes zac Chézy-Dinan**/Les Résidences de Chézy : 137 logements collectifs (en partenariat

avec Coop Habitat Bretagne) 1er programme coopératif important en centre-ville (1)
1989 : **Rennes/zac de la Poterie**/Les Solariades :

16 logements individuels - SCC 2ème programme SCC en habitat individuel groupé, économe en énergie (2)

1990 > 1999

Le temps du droit à la ville

L'accession sociale et intermédiaire



Le quartier de la Poterie

Mr Edmond HERVÉ, Maire de Rennes et Président du District confirme son attachement à la démarche coopérative de la Coopérative et exprime le souhait de voir les maires des communes du District répondre favorablement à sa proposition de partenariat dans le cadre du Programme Local de l'Habitat.

En 1990, la Coop met en place un "groupe de réflexion accession sociale" pour établir un diagnostic et proposer des réponses aux 2 questions : **qui veut-on loger?, à quelles conditions?**

En 1991, la Coop quitte les bureaux du 13 rue de Vincennes et s'installe au rez-de-chaussée de l'immeuble 9, boulevard de la Tour d'Auvergne. La Coop

franchit le cap des 100 ventes annuelles.

En 1994, la Coop achève la commercialisation en **accession sociale** de l'opération "Le Grand Large" (acquisition différée du terrain).

En 1995, dans un contexte économique et social difficile, la Coop souligne les difficultés rencontrées par les ménages "intermédiaires" pour faire aboutir leur projet d'habitat.

En 1998, la Coop achève la commercialisation à Vern-sur-Seiche de la 1^{ère} opération d'**accession très sociale** bénéficiant d'une aide districale et de la 2^{ème} opération à Rennes (Le Montréal, avenue du Canada). Elle élabore son premier projet d'entreprise.

Le 3 décembre 1999, la COOP DE CONSTRUCTION fête ses 50 ans à la halle Martenot. A cette occasion, il est rendu hommage à Jean-Claude ALLAIN à l'occasion de son départ à la retraite.



5



1



3



6



2



4



9



7



8



8



2

Quelques réalisations :

1990 : **Le Rheu/Alcyon** : 6 logements individuels - architecte Mr Perche : un programme individuel groupé dans la zac des Champs Frelons, commune de Le Rheu, cité-jardin

Rennes/Patton : Monts d'Arrée 1 : 17 ind., Monts d'Arrée 2 : 21 coll., Neslias : 33 ind. et 11 ind., Le Valais : 56 coll. - architecte Mr Le Garzic : "un quartier très Coop" (1)

Rennes/Cleunay/ Les Santolines : 6 ind. et 13 coll. - architecte Mr Perche : un programme maisons de ville inscrit au palmarès de l'architecture en 1993 (2)

Rennes/Oberthur/Les Nymphéas : 28 coll.- architecte Mr Champeaux : Le seul programme PAP dans la zac Oberthur

1993 : **Rennes/Lorient/Le Grand Large** : 48 coll. - architecte Mr Baradeau : un programme expérimental en accession sociale (paiement différé de la charge foncière) (3)

Thornigné/Résidence des Champs : 33 coll. - architecte Mr Perche : un contrat partenarial avec la commune pour la réalisation d'un groupe d'habitation (location et accession) (4)

1994 : **Rennes/Patton/ Résidence Pablo Neruda** : 45 coll - architecte Mr Chouzenoux : un programme réalisé en partenariat avec l'OPHLM de Rennes (5)

1997 : **Rennes/Laënnec**/Résidence Duchesne : 43 coll.,Rennes/Mabilais - architecte Mr Sarfati : un habitat sain, à un prix compétitif, dans un quartier central

1998 : **Rennes/Canada/Le Montréal** : 85 coll. - architecte Mr Perche : un programme d'accession aidée contractualisé entre la Ville de Rennes, l'architecte et la Coop (6)

Vern-sur-Seiche/Les Jardins de Solidor : 12 ind.-architecte Mr Gohier : le 1er programme d'accession très sociale dans le District (avec l'aide financière du District) (7)

1999 : **Rennes/Poterie/Les Potentilles** : 37 coll. - architecte Mr Champeaux : un programme structurant de la zac de la Poterie réalisé dans le cadre d'une démarche partenariale formalisée

Rennes/Poterie/Les Villas du Petit Bois : 28 ind. - architectes : Mmes Velly et Tréguer, Mrs Perche et Dupeux : un programme d'architecture contemporaine en habitat individuel (8)

histoire 2000 > 2009

Le temps du développement durable

La Coop de Construction est engagée depuis longtemps dans une démarche environnementale visant à construire un habitat sain, avec des matériaux non polluants favorisant l'épanouissement des habitants. Parmi les solutions techniques très souvent retenues, on peut citer :

- la recherche systématique de la bonne orientation permettant d'obtenir l'ensoleillement optimal des pièces de jour.
- l'isolation renforcée par l'extérieur qui permet la meilleure performance énergétique
- la récupération des eaux de pluie pour alimenter les chasses d'eau et qui permet la réduction du volume d'eau potable consommé
- la pose de menuiseries en bois avec double vitrage
- le choix de peintures aux normes NF environnement (voir avec Didier si on doit rajouter des prestations comme VMC double-flux, toitures végétalisées, localisation du stationnement en dehors du bâtiment principal,...

En 2000, la Coop de Construction organise un voyage d'étude au Québec sur le thème "Habitat coopératif et développement durable". Elle remet en question sa démarche pour mieux impliquer l'accédant-coopérateur dans l'appropriation collective du lieu de vie.

En 2001, la Coop de Construction inaugure la **Résidence Salvatierra**, une réalisation à caractère expérimental innovant placé sous le label "Haute Qualité Environnementale", ayant fait l'objet d'un dossier européen piloté par Jean-Claude ALLAIN et soutenu par la Commission Européenne en 1999. Elle rend compte des résultats obtenus en matière d'économies d'énergie, intéressants bien que inférieurs aux objectifs fixés.

En 2002, dans un contexte économique difficile, la Coop de Construction étudie un plan de relance négocié avec les partenaires financiers.



Le quartier de Beaugard en 2005



1



2



4



5



6



3



5



7

Quelques réalisations :

2001 : **Rennes/Beaugard/Résidence Salvatierra** : 43 coll. - architecte Mr Barrier : un programme expérimental retenu par la commission européenne, avec le label Haute Qualité Environnementale (1)

2002 : **Betton/Les Jardins d'Armorique** : 52 coll./ind. - architecte Atelier du Canal : un habitat diversifié autour d'un square près du centre de Betton (2)

2004 : **Mordelles/Villa Belle Ile** : 42 coll. - archi-

tectes Mrs Menguy et Le Garzic : une démarche environnementale globale exemplaire conduite par la commune (3)

2006 : **Le Rheu/Les Eglantines** : 11 ind. - architecte Mr Bouet : un habitat diversifié et un cadre de vie de qualité (4)

2007 : **Rennes/Le Clos St-Cyr** : 40 coll. - architecte Mr Chouzenoux la qualité architecturale dans un site protégé (5)

2008 : **Chantepie/L'Aquarelle** : 46 coll AL - architecte Mr Barrier : un programme de haute qualité envi-

ronnementale et de grande qualité architecturale (6)

2009 : **Orgères/Résidence Coeur Village** : 68 coll. - architecte Mr Meignan : un programme structurant de centre-bourg autour d'une place **Vezin/Les Héliades** : 19 coll. - architectes Mrs Dupeux et Philouze : un programme performant en matière d'économies d'énergie (7)

2010 : **Acigné/Le Village de Flore** : 43 coll. et 27 ind. - architecte Mr Chouzenoux : une architecture contemporaine innovante dans un quartier neuf.



Olaf MALGRAS



Étienne ROGINSKI



Le quartier Mail-Mabilais



Didier CROC

En 2003, Olaf MALGRAS est élu Président de la COOP de CONSTRUCTION et Etienne ROGINSKI est nommé Directeur.

En 2004, la COOP de CONSTRUCTION inaugure La Villa Belle Ile à Mordelles, un programme HQE de 42 logements réalisés dans le cadre d'une démarche environnementale globale conduite par la commune de Mordelles.

En 2006, la démarche coopérative est formalisée en interne.

En 2007, la COOP de CONSTRUCTION met à jour les statuts de la société prévoyant la création d'une association des habitants dans chaque programme mis en vente.

Elle met en place un groupe de travail "réduction des coûts de construction" par la rationalisation du processus conception-réalisation.

En 2008, dans le contexte de la crise financière internationale, Didier CROC est nommé

Directeur. Avec le Président, il préserve la cohésion de l'équipe professionnelle, redéfinit la programmation opérationnelle et ajuste la production en fonction de la demande institutionnelle (investisseurs, bailleurs sociaux, ...).

La 1ère association de programme est mise en place pour le programme Les Héliades à Vezin (zac des Champs Bleus).

En 2009, la COOP diffuse à ses partenaires un document-témoignage intitulé "**Ensemble, vers le développement durable**".

Le 10 février 2010, la COOP de CONSTRUCTION transfère son siège social à RENNES, 17 boulevard de la Tour d'Auvergne.

Le 6 mars 2010, la COOP de CONSTRUCTION fête ses 60 ans dans ses nouveaux locaux.

2000-2009 Le temps du développement durable



Quelques réalisations :
2001 : **Rennes/Beaugard**/Résidence Salvatierra :
43 coll. - architecte Mr Barrier (1)

Mordelles /Villa Belle Ile : 42 coll. - architectes Mrs
Menguy et Le Garzic (2)
Mordelles/Les Glénans - architecte JY Barrier (3)

St Jacques de la Lande/Les Jardins du Ponant -
architecte M. Barani (4)

histoire 2010 > 2020

Vers une nouvelle urbanité



La ZAC des Rives du Bloune à Chantepie (2004)

Les constats

Données démographiques et économiques en 2010 :

Il convient de rappeler, pour comprendre l'avenir quelques chiffres sur Rennes Métropole

Rennes : 215 000 habitants

Rennes Métropole : 37 communes (60 000 ha), près de 400 000 habitants

Pays de Rennes : 66 communes, 450 000 habitants

Aire urbaine (INSEE) : 140 communes, 500 000 habitants

Bassin de vie de l'agglomération rennaise (selon "enquête ménages et déplacements") : 220 communes, 700 000 habitants (2/3 du département)

Revenu des ménages en 2007 :

1/3 des ménages de l'aire urbaine ont un niveau de revenus inférieur à 1250 €/mois et 2/3 inférieur à 2500 €/mois

Les nouvelles données sociologiques en 2010 :

L'évolution rapide des modes de vie : couples bi-actifs, forte mobilité, demande croissante de services, nouvelle culture urbaine, importance du cadre de vie de proximité, aggravation des tensions sociales avec augmentation des exclus et des captifs, responsabilités croissantes des élus locaux dans le développement urbain.

Penser l'avenir

Devant ce double constat, les élus, ont défini une politique urbaine qui repose sur un double projet :

Requalification progressive des quartiers de la ville-centre en îlots plus denses.

Développement important du tissu urbain périphérique à la ville-centre, territoire support du marché de l'habitat neuf, construit à un prix compatible avec les ressources des ménages.

Ce projet s'exprime dans le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) approuvé depuis fin 2007. Le SCOT définit les grandes orientations du pays de Rennes à l'horizon 2020. Il vise à organiser dans l'espace et dans le temps les conditions du développement durable du territoire.

"Il définit les grandes orientations du pays de Rennes pour les 15 à 20 prochaines années (horizon 2020) et vise à organiser dans l'espace et dans le temps les conditions du développement durable du territoire". Dans un contexte de fort développement (120 000 habitants et 85000 emplois supplémentaires attendus en 20 ans, le SCoT ambitionne de conforter les atouts de la ville-archipel, facteur d'attractivité de la métropole rennaise...

L'ambition d'économie d'espace est chiffrée, avec des densités minimales selon les territoires. Le SCoT organise "la ville des proximités"...

Audiar

Un avenir à inventer pour la Coop de Construction :

La coop de construction s'insère totalement dans le projet du pays de Rennes et apporte à la réalisation de ce projet sa touche personnelle. Ce projet s'exprime à travers 6 chantiers :

1. Proposer à la vente un habitat de qualité (bonne insertion dans le site, architecture simple mais soignée).

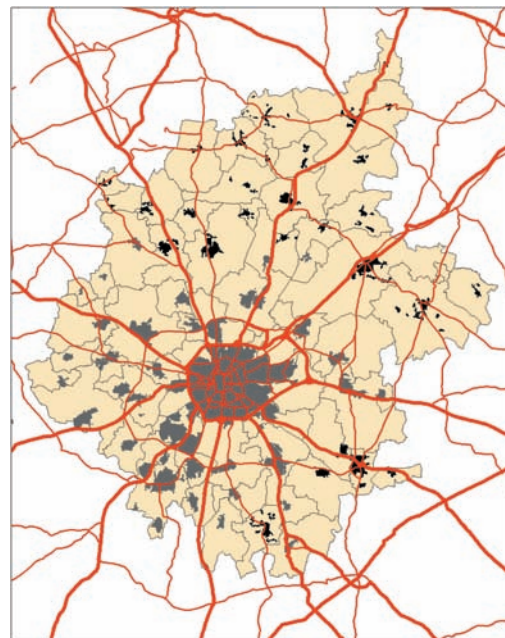
2. Améliorer la fonctionnalité du logement et optimiser l'espace à vivre en prenant en compte les évolutions récentes de la société (famille mono parentale, utilisation des salles de séjour à des fonctions nouvelles, utilisation de balcons en « jardins »...)

3. Mutualiser certains espaces publics (comme des garages regroupés qui peuvent alors servir à d'autres activités de rencontre et de vivre ensemble)

4. Construire et donc vendre à un coût compatible avec les ressources des ménages relevant de l'accession sociale ou de l'accession intermédiaire, en utilisant toutes les ressources actuelles disponibles (pass Foncier par exemple).

5. Implanter les programmes sur des espaces proches des transports collectifs afin d'éviter des dépenses supplémentaires liées à l'éloignement des lieux de travail ou de loisirs, surtout pour des familles dont les revenus sont modestes.

6. Travailler dès à présent sur la maison passive



Le SCOT du Pays de Rennes - AUDIAR

2010-2020 Vers une nouvelle urbanité

Quelques réalisations de la Coop dans les nouvelles zones d'aménagement innovantes de l'agglomération rennaise :

ACIGNE - zac de la Timonière, la diversité de l'habitat et la qualité des espaces publics - Le Village de Flore/Cartier Bresson.

MORDELLES - zac du Pâtis - Les Rues : une démarche environnementale globale engagée par la commune - La Villa Belle-Ile.

RENNES/ST-JACQUES-DE-LA-LANDE - zac de la Courrouze : une démarche exemplaire de développement durable pour concevoir un grand quartier neuf (10 000 habitants et 3000 emplois) entre le quartier de Cleunay (Rennes) et le quartier de La Pilate (St-Jacques-de-la-Lande) - Le Parc de la Pilate et Les Patios du Ténin.

VEZIN-LE-COQUET - zac des Champs Bleus : une architecture bio-climatique dans une opération d'aménagement faisant l'objet d'une démarche globale de développement durable (charte de développement durable).
Les Héliades dont les habitants sont regroupés dans une association de programme créée à l'initiative de la COOP.

Quelques projets innovants à réaliser à court terme par la COOP :

CHEVAIGNE - zac de la Branchère - Le Hameau de Chevaigné : la réalisation d'un éco-hameau de 12 logements en opération groupée.

THORIGNE - Le Hameau des Vignes : un ensemble de maisons contemporaines à hautes performances énergétiques.

BRETEIL - La Halte de Breteil : 11 logements collectifs réalisés en partenariat avec la commune.

RENNES - zac Alma - Les Marelles de l'Alma : un immeuble HQE construit sur un site structurant central comprenant une crèche et des logements.



Rennes, La Courrouze, Parc de la Pilate (1) - Thorigné, Le Hameau des Vignes (2) - Rennes, La Courrouze, Le Patio du Tenin (3) - Gévezé, Le Domaine de Carnac (4) - Rennes, La Courrouze, Le Bois Habité (5) - St Gilles, La Maison de Nina (6)

Les interventions de la Coop dans le département 35 et dans le pays de Rennes



Betton - La Caravelle



Rennes - Rés. Buissonnière



Rennes Rés. Cap Ouest



Montgermont - Océannes



La Chapelle des Fitz - Manon



Betton - Le Calypso



Rennes - Le Galion



Rennes - Rés. du Levant



Chavagne - Rés. Bellevue



Combourg - Allé du Frêne

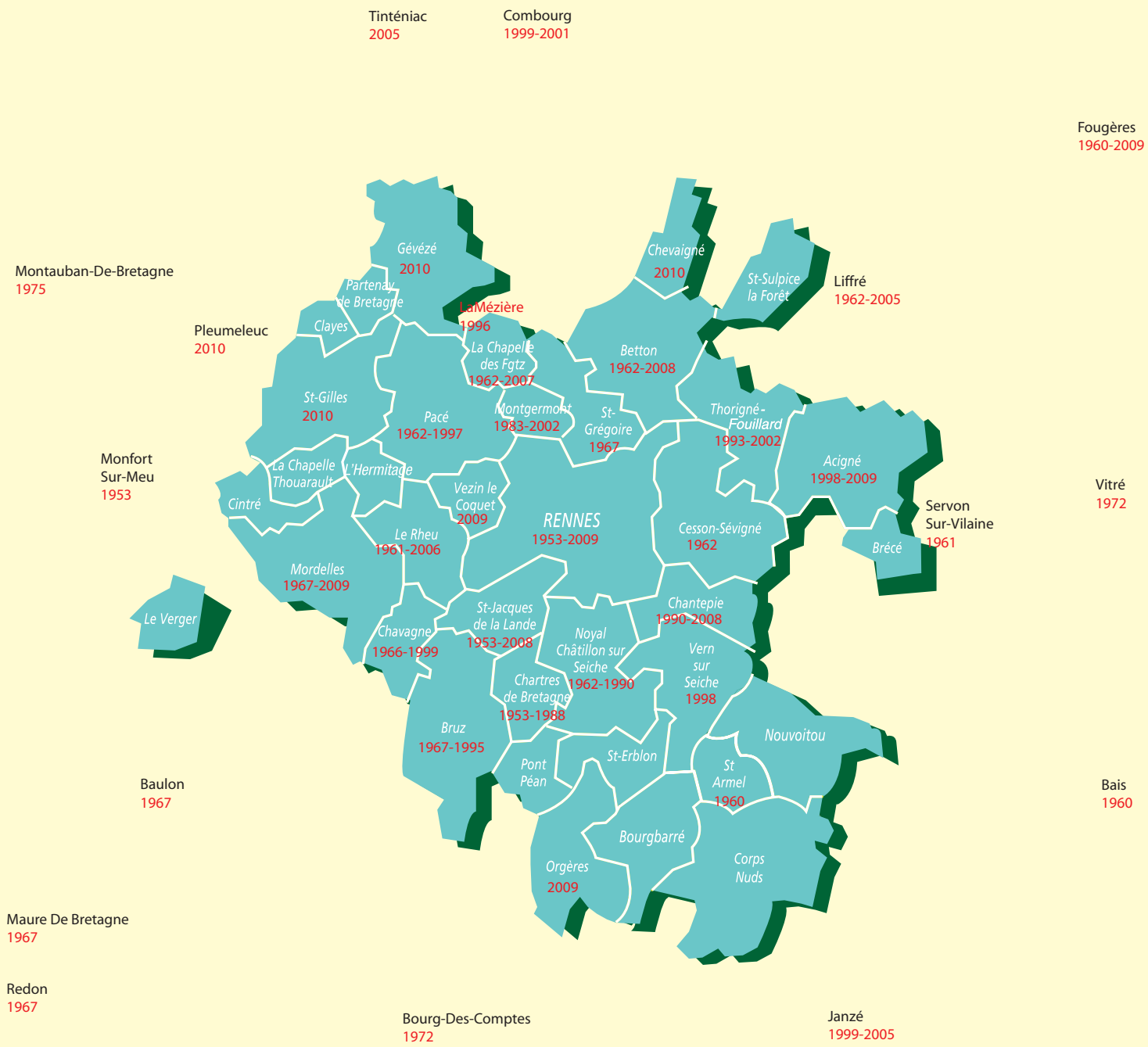


Pacé - Villa Pacéenne



La Mézière - Rés. Beauvairé

Total des logements réalisés par la COOP de CONSTRUCTION
du 1.01.1999 au 31.12.2009 = 1 299 logements en 10 ans
Environ 5 000 logements construits ou reconstruits depuis la fondation de la COOP





COOP de
CONSTRUCTION



L'équipe de la Coop de Construction en février 2010

Conception Réalisation

Jean-Pierre Paslier Communication

Photos

Archives Coop de Construction p. 6 - 12 - 16 - 19

Archives municipales Ville de Rennes p. 4 - 8 - 10

Semaeb p. 12 - 18

Territoires p. 16 - 20 - 22 - 24

Morgan Paslier p. 7 - 9 - 13 - 15 - 17 - 19 - 21 - 23 - 28 - 29 - 30

Illustrations 3D p 27 : Infobat - ISR



PROMOTEUR CONSTRUCTEUR

COOP de CONSTRUCTION
17 Bd de la Tour d'Auvergne
CS 34326
35043 RENNES Cedex

www.coop-de-construction.fr

02 99 35 01 35