

OOPde ONSTRUCTION MOTEUR + CONSTRUCTEUR

Il y a 70 ans, naissait la Coopérative de Construction impulsant une contribution unique au développement urbain, solidaire et durable de la ville de Rennes.

Elle n'a depuis cessé d'évoluer et de se développer, fidèle à sa raison d'être et à son engagement de créer en cohésion avec les partenaires locaux (ou en concertation avec les acteurs du territoire), les modes d'habiter de demain.

Les valeurs coopératives qui ont toujours guidé l'entreprise – la transparence, l'innovation, la qualité, et le juste prix - s'inscrivent au cœur même de sa gouvernance. Le modèle est basé sur la dimension humaine, l'équité et la solidarité dont ses administrateurs bénévoles (avec les équipes opérationnelles et les associations d'habitants) en sont les garants.

Aujourd'hui, les engagements de Coop de Construction sont plus que jamais d'actualité. Il s'agit toujours de réinventer pour mieux accompagner l'accession à la propriété, s'attacher aux attentes de mode de vie de chacun et des nouvelles structures famiales, et relever les défis d'un habitat plus confortable et plus durable.

Ce livre sur l'histoire de Coop de Construction, retrace, au travers de photos, la façon dont l'entreprise est devenue un constructeur de référence au cœur de l'innovation sociale et de la transition énergétique.

Merci à tous les acteurs qui portent avec force cette belle et grande idée de la coopération et la conjuguent au futur.

Olaf Malgras Président



# COOP DE CONSTRUCTION, C'EST AUJOURD'HUI...









**15** M€ CA 2018

14 salariés

# **DES TYPOLOGIES** DE RÉALISATIONS RESPONSABLES



Ensembles résidentiels, collectifs et maisons individuelles



Bail Réel Solidaire Habitat participatif



Bureaux dédiés à l'économie sociale et solidaire

En construction et en réhabilitation d'ancien



Maisons individuelles et bâtiments collectifs Système constructif bois

Eco-village



# **70 ANS D'INNOVATIONS**

INNOVATION DÉVELOPPEMENT DURABLE	Développement durable / isolation : Salvatierra (2001) Programme HQE à Mordelles (2004)	
INNOVATION RELATION AVEC ACQUÉREUR	Association d'habitants (2007) L'Habitat participatif à Chevaigné (2012) Immeuble collectif de Bureaux : Le Quadri à Rennes (2019) Le 47 à Laval (2021)	р 37 р 39
	Construction de maisens en bais	



à Redon (1986)	p 25
Construction de maisons en bois sur le principe constructif modulaire (2019)	p 40



Dissociation du foncier du bâti : Le Grand Large (1994)	р	27
Accession très sociale : Les Jardins de Solidor (1998) Le Montréal (1998)	•	
Bail Réel Solidaire : BRS (2018)	n	44

# PAROLES D'ACQUÉREURS



Madame Sibiril, propriétaire

J'ai été très

sensible à la qualité

d'information et de

conseil de Coop de

Construction.

ACQUÉRIR SON APPARTEMENT EN ACCESSION AIDÉE, CE N'EST PAS RÉSERVÉ SEULEMENT AUX JEUNES MÉNAGES PRIMO-ACCÉDANTS.

Madame Sibiril l'a découvert avec bonheur en devenant à nouveau propriétaire dans le cadre d'un programme PSLA de la Coop de Construction, le Damier au Rheu.

Je souhaitais réinvestir après une séparation. J'avais déjà été propriétaire et je n'avais pas très envie de continuer à payer des loyers à perte. Je voulais savoir ce que je pouvais envisager dans mon budget. C'est en allant faire un point avec ma banque que j'ai appris ma possibilité d'acquérir dans le cadre d'un PSLA avec tous les avantages associés. Je ne connaissais pas ce dispositif et quand bien même, je ne pensais pas être éligible. Je ne

pensais pas envisageable d'acheter dans le neuf, alors pour moi, c'était comme un cadeau tombé du ciel!

J'ai visité un premier programme mais je n'ai pas eu le feeling... Je me suis alors rapprochée de la Mairie pour connaître les autres programmes PSLA au Rheu

où j'avais à cœur de rester. Au premier regard, j'ai eu un petit coup de cœur pour le Damier qui était déjà construit et j'ai pris contact avec Coop de Construction. J'ai tout de suite apprécié l'approche discrète de la conseillère, sans forcing tout en restant attentive et réactive à chacune de mes demandes. Je voulais prendre ma décision sereinement. La situation de l'appartement était idéale, donnant sur un chemin piétonnier, à l'écart de la route, sans vis à vis et avec de la verdure. Pour conforter mon choix, un ami maître d'oeuvre m'a aidé à appréhender la partie technique et Coop de Construction a fourni les compléments d'information. Cet ensemble de facteurs, conjugué à un rapport qualité prix avantageux, m'a rapidement décidée.

J'ai été très sensible à la qualité d'information et de conseil de Coop de Construction. La démarche PSLA nécessite un bon accompagnement, notamment sur la partie financement, et le service qu'on ne mesure pas forcément au départ est essentiel.

Avec ma conseillère, nous avons aussi échangé sur les possibilités d'aménagement de l'espace de vie avec sa cuisine ouverte. J'ai pu tirer le

> meilleur parti du volume et garder l'apport maximal de la lumière des baies vitrées en optant pour une cloison verrière type atelier d'artiste. La confiance de la Coop de Construction, c'est aussi d'avoir pu réaliser les travaux d'installation de la cuisine et les petits aménagements que je souhaitais, sans

attendre la levée d'option minimale des trois mois. Alors oui, je me sens très bien chez moi.





Monsieur Rolland, investisseur

QUAND LES ENFANTS PRENNENT LEUR ENVOL ET NE SONT PLUS RATTACHÉS AU FOYER FISCAL, CE SONT AUSSI LES IMPÔTS QUI S'ENVOLENT.

Fort de ce constat, Monsieur Rolland a réalisé un investissement locatif en Pinel d'un appartement T4 duplex avec terrasse près de chez lui, dans le cadre d'un programme Coop de Construction, Cœur de Jardin à Mordelles.

Nous sommes passés de quatre enfants à la maison à un seul et nous en avons constaté l'impact fiscal très rapidement avec les parts en moins sur la déclaration d'impôt. Ca a duré deux ans, et nous avons pris le temps de réfléchir. En parallèle, j'ai eu l'opportunité par relation, de consulter un conseiller patrimonial. C'est une

démarche à laquelle je n'aurais pas pensé spontanément mais il nous a bien aidé à structurer notre projet. Par contre les biens proposés étaient de purs produits financiers dans

des grandes métropoles, hors de la région. Or, il m'importait, au-delà de l'aspect rentabilité, d'être au contact du logement, de voir ce que j'achetais, et comment il évoluait. J'ai donc privilégié la proximité d'autant que je voulais prendre en charge la gestion locative. J'avais vu un grand panneau publicitaire Coop de Construction à Mordelles, en rentrant à la maison. J'ai appelé et le contact est très bien passé avec le conseiller : une écoute, des réponses, pas de pression.

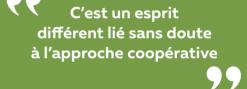
J'ai apprécié sa disponibilité et la réactivité des équipes, dans le suivi ou pour régler parfois des petites choses. C'est un esprit différent lié sans doute à l'approche coopérative et cet exemple l'illustre très bien : j'ai acheté sur plans. Comme il y avait déjà une première tranche construite et habitée, mon conseiller a pris rendez-vous avec un propriétaire déjà installé depuis 1 an dans le même type d'appartement. Vous êtes en confiance : vous visitez, vous échangez librement

avec la personne sur son expérience, vous visualisez les volumes, la qualité du logement. Ce qui m'a plus tout de suite, c'est le type de logement : sa conception, de

l'habitabilité à la partie économie d'énergie, sa localisation, sa taille, la grande terrasse... Je m'étais renseigné sur le parc locatif et j'avais constaté la rareté de ce type de bien à la location. C'est un avantage pour la stabilité de location. D'ailleurs, l'appartement a été livré mi décembre et il était loué au 1er janvier. Bien sûr, à budget égal, j'aurai pu acheter à Rennes un appartement deux fois moins grand mais avec plus de rotation.

Cœur de Jardin, c'est le choix d'un appartement très bien pensé avec une grande attention portée à la qualité de vie et des charges réduites.









PAROLES D'ACQUÉREURS \_\_\_\_\_\_ PAROLES D'ACQUÉREUF



Antoine Pellois, primo accédant

### ÊTRE JEUNE ET PROPRIÉTAIRE, C'EST POSSIBLE AVEC L'ACCESSION AIDÉE.

Antoine Pellois en a fait l'expérience avec succès.

A 25 ans, il y a quitté la maison de ses parents pour s'installer dans son appartement acquis au Damier au Rheu avec le dispositif PSLA.

Démarrer dans la vie et s'imaginer capable d'être propriétaire n'est pas évident, qui plus est lorsqu'il s'agit d'un grand appartement avec terrasse! Et pourtant... Il faut oser se renseigner et faire le premier pas auprès du constructeur.

Ce qui m'a décidé? Une annonce de la Coop de Construction qui proposait un programme neuf dans un environnement calme, à proximité

du centre du Rheu, où je souhaitais rester pour mes amis, le club de rugby. C'était l'opportunité de devenir propriétaire tout de suite avec le PSLA sans passer par l'étape location. Et les conditions (emplacement, financement, qualité du bien) étaient tellement idéales avec Coop de Construction, que

je ne suis pas allé voir un autre constructeur. Je venais de finir mes études, j'avais un CDD à l'époque rémunéré au SMIC en attendant de trouver mon emploi actuel correspondant à ma formation. Le dossier est tout de suite passé. J'ai pu bénéficier des aides de Rennes Métropole, du prêt à taux zéro et du prêt patronal avec un prix d'acquisition inférieur à celui du marché.

Sans compter tous les autres avantages : pas de frais à avancer, juste les frais de notaire, une TVA réduite, pas d'impôt foncier avant 15 ans. Pendant la durée de la construction, je suis resté

chez mes parents, et avec les économies de loyer, j'ai pu financer l'achat des meubles et de la cuisine aménagée de l'appartement. Une fois installé, j'ai très vite levé l'option d'achat.

Alors oui, payer aujourd'hui moins cher que le prix d'un loyer pour être propriétaire,

c'est top. Je suis très content de mon investissement et de ma démarche. La vie ici est très agréable avec une très bonne entente entre voisins.



Les conditions

étaient tellement

idéales avec Coop

de Construction





Madame Baillif, propriétaire

### QUAND TROUVER UNE JOLIE MAISON NEUVE DANS RENNES À PRIX ACCESSIBLE DEVIENT RÉALITÉ...

Une maison avec un jardin dans Rennes au lieu d'un appartement au 8<sup>ème</sup> étage, c'est beaucoup plus agréable pour recevoir ses petits enfants.

C'est le projet qu'a réalisé Madame Baillif en s'installant dans sa maison acquise en accession libre, aux Maisons de la Pilate à Saint-Jacques de la Lande.

Finalement, le plus difficile, ça n'a pas été de vendre mon appartement de 100 m² situé au centre de Rennes. En guinze jours, c'était fait! Mais pour trouver une maison avec un budget équivalent... C'était trop cher ou avec beaucoup de travaux, et je ne voulais pas passer la rocade de Rennes. Je me suis alors intéressée au neuf et en cherchant sur internet, j'ai trouvé ce bien sur le site de Coop de Construction. L'emplacement, en haut de la rue de Nantes me convenait : à la fois très proche du centre où je voulais rester, de la campagne, facile d'accès avec prochainement l'arrivée de la nouvelle ligne du métro. Le produit, la situation, et le prix très correct... tout correspondait à mes attentes. Alors, j'ai poussé la porte de la Coop de Construction et j'ai vite pris ma décision. La société existe depuis longtemps, c'est rassurant et c'est aussi une garantie de sérieux pour la qualité de construction. Je suis aussi très sensible à l'aspect coopératif.

D'ailleurs, je suis très satisfaite des échanges que nous avons pu avoir tout au long de la réalisation des travaux. La Coop de Construction s'est montrée particulièrement à l'écoute sur les éventuelles modifications que je souhaitais ou les possibilités futures d'évolution, comme l'intégration d'un poêle à bois.

Sur les plans, je me représentais parfaitement la surface au sol mais j'avais une petite appréhension sur les volumes. Une fois construit, j'ai été agréablement surprise de la façon dont ces formes de toit différentes augmentent la hauteur de volume intérieur. La sensation d'espace est vraiment intéressante, au rez-dechaussée comme dans les chambres, avec de beaux apports lumineux et une orientation qui me permet de profiter du soleil jusqu'au soir. La pièce de vie se prolonge par une belle terrasse, un jardin clos, et de la verdure autour de moi. Mes petits enfants sont heureux quand ils viennent. Je suis bien ici. Et si j'ai envie de sortir, je peux aller au cinéma ou décider de faire du vélo. Tout est à portée de main. Je suis enchantée du projet et de mon acquisition.









# 1949 SOIXANTE-DIX ANS D'HISTOIRE 2019

## 1949 > 2019

70 ans de contribution au développement urbain solidaire et durable du pays de Rennes P 12

### 1949 > 1962

Le temps de la reconstruction P 14

### 1957 > 1977

Le temps de la croissance urbaine P 18

### 1977 > 1989

Le temps de la renaissance dans les quartiers de la ville P 22

# 1989 > 1999

Le temps du droit à la ville P 26

# 2000 > 2009

Le temps du développement durable P 30

## 2010 > 2019

Vers la nouvelle urbanité P 34

# 2019 > 2030

Les défis de la future décennie P 42



# 1949/2019 DE LA COOPÉRATIVE À LA SCIC\*

70 ANS DE CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT URBAIN, SOLIDAIRE ET DURABLE DE RENNES ET DE SA MÉTROPOLE

\* Société Coopérative d'Intérêt Collectif

1945

Armistice 10 000 logements détruits 58 % de la population rennaise sinistrée 15 cités de réfugiés 1946

GIE créé par des entrepreneurs rennais de bâtiment pour participer à l'effort de reconstruction 1949

Création de la Société Coopérative de Reconstruction de l'arrondissement de Rennes "LA RENNAISE DE RECONSTRUCTION" Entre 1949 et 1962

200 logements, bâtiments industriels et commerciaux reconstruits pour un montant de dommages de guerre de plus de 970 millions 1957

Changement de nom et de statuts. L'entreprise devient La Société Coopérative de Construction d'Ille-et-Vilaine 1968

Adhésion au mouvement des "Cités Coop" Début des SCCC



2009

Nouvelle image de marque pour Coop de Construction 2008

1<sup>ere</sup> association d'habitants de programme pour Les Héliades à Vezin 2006 Démarche

coopérative

formalisée



2001

1<sup>ere</sup> résidence labellisée Haute Qualité Environnement Résidence Salvatierra Lauréat du concours EUROPAN



Réflexion sur l'implication de l'accédant coopérateur dans l'appropriation collective du lieu de vie 1990

Mise en place d'un groupe de réflexion accession sociale COOP

1989
Changement
de nom:
Coop de
Construction

1985 Livraison des résidences Chézy (137 logements) 1983

Adhésion au Programme Local de l'Habitat du District de Rennes



devient une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC)



2016

Livraison des programmes l'Oriental et Study'O, bd Villebois Mareuil à Rennes

Coop de Construction remporte le concours relatif aux tranches 2 et 3 de la ZAC Plaisance : 177 logements environ



2017

Livraison du programme les Passerelles des Matelouères, quartier de La Poterie à Rennes



2018

Démarrage des travaux du Quadri, 1er immeuble de bureaux de Coop de Construction, conçus avec la participation des futurs locataires



2018

Lancement commercial de la première opération en BRS (Bail Réel Solidaire) sur Rennes avec Rennes Métropole et l'Organisme Foncier Solidaire sur le programme Plaisance



Coop de Construction démarre plusieurs chantiers pour ses 70 ans : une réflexion sur la Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE), la refonte de la grande majorité des outils informatiques et la mise en œuvre d'un nouveau mode de construction en bois.







La rue Saint-Hélier après les bombardements.

# LE TEMPS DE LA RECONSTRUCTION

# APRÈS L'ARMISTICE, PLUS DE LA MOITIÉ DE LA POPULATION EST À RELOGER

Le 28 octobre 1946, un an après la fin de la 2<sup>nde</sup> 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 pour 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 10 000 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 1<sup>er</sup> Conseil d'Administration de la Société Coopérative de Construction de l'arrondissement de Rennes "LA RENNAISE DE RECONSTRUCTION". Augustin MAGREZ est élu président du Conseil d'Administration à l'unanimité pour une durée d'un an.





1949 / 1962 \_\_\_\_\_\_\_ 1949 / 1962

# DES ENTREPRENEURS PATRIOTES POUR RECONSTRUIRE LA VILLE

Le 4 février 1949, le Ministère de la Reconstruction donne un avis favorable à la création de La Rennaise de Reconstruction, société anonyme coopérative à capital et personnel variables (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, Victor PERRIER, administrateur, est élu président en remplacement de Augustin 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 Roger Croc (1956-1962).

Le 5 juillet 1954 - année de l'appel de l'Abbé Pierre - LA RENNAISE DE RECONSTRUCTION prend le nom de COOPÉRATIVE DE RECONSTRUCTION. Cette modification des statuts autorise de fait la société à affecter les reliquats d'indemnités de dommages de guerre - non utilisés sur les lieux des sinistres et pouvant bénéficier d'un transfert - à des travaux neufs ne relevant pas de la législation sur les dommages de guerre.

1. Immeubles de l'îlot Chateaudun Aristide Briand Architecte : Mr Destais

2. Immeubles au 2 et 4 boulevard de la Liberté Architecte : Mr Chevalier



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.

(Extraits des statuts)





# PLUS DE **200 LOGEMENTS, BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX**



## LA DISSOLUTION DE LA RENNAISE DE RECONSTRUCTION

#### En 1962, l'œuvre 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.





**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.





Le quartier de Villejean en construction - 1966

# LE TEMPS DE LA CROISSANCE URBAINE

# CONSTRUIRE DES LOGEMENTS NEUFS ET AGRANDIR LA VILLE



Le quartier de Maurepas en construction - Fin 1960



Le quartier du Blosne en construction - 1967

A la fin des années 50, les grandes opérations de reconstruction sont 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 à la destruction des taudis) et à la mise en œuvre du "Plan Courant" de 1953 (objectif de 240 000 logements neufs, avec la participation obligatoire des employeurs à l'effort de construction - 1% de la masse salariale).

Ce plan sera pris en compte dans le plan global pour le logement de 1955 (programmes pluriannuels et quinquennaux) élaboré par Pierre Mendès-France.





1957 / 1977

# CRÉATION DE LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE DE CONSTRUCTION D'ILLE-ET-VILAINE



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

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. L'objectif est de 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 d'Henri FREVILLE, Maire de Rennes depuis 1953, porteur d'un grand projet de développement urbain pour 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.

La loi-cadre du 7 août 1957 et le décret du 31 décembre 1958-lequelcréeles Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP) et les Rénovations Urbaines - ont marqué 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 péricentraux, sous l'action et le contrôle de l'Etat.

A l'Assemblée Générale du 7 juin 1963, André TESSON succède à Mr 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.C. (une Société Civile de Construction Coopérative par programme). Dans ce cadre, la Caisse de Caution Mutuelle des Cités Coop (CAMUCICOOP) apporte les garanties d'achèvement imposées par la loi. Elle garantit aux S.C.C.C. 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.



Pierre LEGAVRE, président de 1974 à 1983



1971 : ZUP de Villejean, 117 logements collectifs boulevard et square d'Anjou (Villejean-Arvor) Architecte Mr Pothier

# Un contexte pourtant défavorable aux Sociétés Coopératives

La disparition de la CAMUCICOOP en 1975 mettra en péril les opérations engagées sous la forme S.C.C.C. Dans l'impossibilité de trouver des garants pour leurs opérations, beaucoup de sociétés coopératives disparaîtront. A partir de cette date, la S.C.C.I.V. sera contrainte, pendant plusieurs années, de recourir à la forme juridique de Société Civile Immobilière ( S.C.I.) pour poursuivre son activité de construction coopérative.



Quartier de Bourg L'Evêque - © Source : Ville de Rennes - Auteur : IGN

# LE TEMPS DE LA RENAISSANCE

# UNE AUTRE CONCEPTION DE LA VILLE

Edmond HERVÉ, élu Maire de Rennes en 1977, propose une autre conception de la ville : prendre en compte la ville existante et ses quartiers, améliorer le cadre de vie en y associant les habitants.

Dans le cadre de la mise en œuvre 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 Coop de Construction à poursuivre l'œuvre coopérative engagée à Villejean, au Blosne et dans le quartier du Bourg l'Evêque.

Il propose que Coop de Construction s'inscrive résolument dans la démarche de renaissance des quartiers et de diversification de l'habitat.



Le secteur du bas des Lices dans le quartier Chézy-Dinan - 1988





1977 / 1989 \_\_\_\_\_\_\_ 1977 / 1989

# 1983

### LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE DE CONS-TRUCTION d'ILLE-ET-VILAINE adhère aux orientations de la Charte du Programme Local de l'Habitat du District de Rennes.

Elle propose 12 objectifs : 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 centresbourgs...).

En mai 1983, JEAN-CLAUDE ALLAIN succède à Roger CROC, qui a fait valoir ses droits à la 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 juridique des Sociétés Civiles Coopératives de Construction (S.C.C.C.)
- 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.

# 1985

**CLAUDE MICHEL** est élu président de la coopérative en remplacement de Pierre LEGAVRE, démissionnaire.





Jean-Claude ALLAIN directeur de 1983 à 1999

Claude MICHEL président de 1985 à 2003

Dans une conjoncture économique difficile, la Société Coopérative de Construction d'Ille-et-Vilaine lance à Rennes, sous la forme juridique Société Civile Coopérative de Construction, le programme des "Résidences de Chézy" (137 logements collectifs) dans la ZAC Chézy-Dinan, en partenariat avec Coop Habitat Bretagne.



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

# 1986

Le 26 septembre 1986, Edmond HERVE participe à l'inauguration du programme "Les Solariades".

1<sup>er</sup> programme écologique avec une véranda climatique (opération groupée de 16 maisons réalisées en S.C.C.C.).





1986 : Rennes/ZAC de la Poterie/Les Solariades



En 1986, Coop de Construction devient précurseur dans l'habitat en bois. Elle réalise à Redon la 1ère opération de construction en bois Kergitbois. Composé de 6 logements, ce programme comporte également un local, un atelier et un jardin communs.





1988 : Rennes/ZAC de la Poterie/Les Tournesols : 30 logements collectifs - 1er programme S.C.C.C.

LE 27 OCTOBRE 1989, LA S.C.C.I.V. FÊTE SES 40 ANS ET PREND LE NOM DE COOP DE CONSTRUCTION





Le quartier de la Poterie

# LE TEMPS DU DROIT À LA VILLE

# L'ACCESSION SOCIALE ET INTERMÉDIAIRE

Edmond HERVÉ, maire de Rennes et président du District, lance le Programme Local de l'Habitat et met en place une politique de l'habitat à échelle métropolitaine.

# 1990

Coop de Construction met en place un "groupe de réflexion accession sociale" pour établir un diagnostic et proposer des réponses à deux questions : qui veut-on loger ? à quelles conditions ?





# 1994

Coop de Construction achève la commercialisation en accession sociale avec acquisition différée du terrain de l'opération "Le Grand Large".

Ce type d'acquisition permet de dissocier le foncier du bâti. Ainsi, les propriétaires achètent le logement puis le terrain. Cela leur permet d'avoir des remboursements mensuels soutenables. Des personnes éloignées de l'habitat social peuvent de ce fait devenir propriétaires.



Rennes / Lorient / Le Grand Large : 48 collectifs Architecte Baradeau - Un programme expérimental en accession sociale (paiement différé de la charge foncière)





1990/1999 \_\_\_\_\_\_\_ 1990/1999

# 1995

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

# 1998

Coop de Construction achève la commercialisation à Vern-sur-Seiche de la première opération d'accession très sociale bénéficiant d'une aide districale et de la deuxième opération à Rennes (Le Montréal, avenue du Canada). Elle élabore son premier projet d'entreprise.



Vern-sur-Seiche/Les Jardins de Solidor 12 maisons individuelles.- Architecte Gohier Le 1<sup>er</sup> programme d'accession très sociale dans le District (avec l'aide financière du District)





Mr et Mme Ferrand, acquéreurs

Habitants de longue date du quartier Bréquigny, Mr et Mme Ferrand se sont positionnés sur ce programme dès son affichage en 1996. Le déclic a été instantané sachant que Coop de Construction, en plus d'un caractère social affirmé, maîtrise parfaitement les coûts.



Rennes/Canada/Le Montréal : 85 collectifs - Architecte Jean-Michel Perche : un programme d'accession très sociale contractualisé entre la Ville de Rennes, l'architecte et Coop de Construction







# 50 ANS DE COOP DE CONSTRUCTION À LA HALLE MARTENOT

La fin du siècle marque les 50 ans de Coop de Construction. L'occasion de donner rendez-vous aux acquéreurs, et à tous ses partenaires pour fêter ensemble à la Halle Martenot le travail effectué. Un rendez-vous public en présence des élus rennais qui, à cette occasion, ont rendu un hommage mérité à Jean-Claude Allain partant à la retraite. Exposition sur les programmes, prise de parole du maire de Rennes Edmond Hervé et de Claude Michel, président de Coop de Construction. Buffet et bal ont clôturé cette grande manifestation amicale.

Le 3 décembre 1999, Coop de Construction fête ses 50 ans à la halle Martenot.



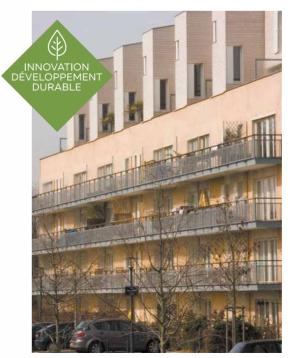


Une photo qui marque bien le développement de la ville au Nord, quartier de Beauregard : les archives départementales sont en construction, le FRAC et les colonnes d'Aurélie Nemours ne sont pas encore là.

# LE TEMPS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

# COOPÉRATIF ET RESPONSABLE

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, et notamment :



La Résidence Salvatierra - 2001 Architecte Jean-Yves Barrier

- 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
- le bâtiment climatique HQE
- la récupération des eaux de pluie pour alimenter les chasses d'eau, permettant ainsi 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
- le stationnement en dehors du bâtiment principal
- un concours européen remporté par Coop de Construction
- l'eau chaude sanitaire solaire





Coop de Construction inaugure la Résidence Salvatierra, une réalisation à caractère expérimental innovant, placé sous le label "Haute Qualité Environnementale". La façade a été réalisée en terre crue et les attiques sont en ossature bois. Ce projet a 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 qu'inférieurs aux objectifs fixés.

# 2002

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

# 2003

Olaf MALGRAS est élu président de Coop de Construction et Etienne ROGINSKI est nommé directeur.

# 2004

Coop de Construction inaugure La Villa Belle Ile à Mordelles, un programme HQE de 42 logements réalisé dans le cadre d'une démarche environnementale globale conduite par la commune de Mordelles. Cette démarche coopérative est formalisée en interne en 2006.



Maëlla Tremeur, propriétaire d'un logement dans la résidence Salvatierra.

Mme Tremeur a été attirée par ce programme novateur d'éco-habitat proposé par Coop de Construction. Elle a intégré son appartement en 2001. La résidence Salvatierra, par les matériaux employés, répond à ses attentes, tant en matière de confort que d'économies d'énergie.







Etienne ROGINSKI directeur de 2003 à 2008



Mordelles/Villa Belle Ile: 42 logements collectifs. Architectes Menguy et Le Garzic



Les Héliades - Vezin-Le-Coquet - 2005. Architecte Hubert Philouze

# 2007

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. La 1ère association de programme est créée en 2008 pour le programme Les Héliades à Vezin (ZAC des Champs Bleus).



Coop de Construction met également en place un groupe de travail "réduction des coûts de construction" par la rationalisation du processus conception-réalisation. L'Atelier du Canal avec Sophie Laisné apporte son expertise.

# 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 program- Didier CROC mation opérationnelle



Directeur de 2008 à 2015

et ajuste la production en fonction de la demande institutionnelle (investisseurs, bailleurs sociaux...).

# 2009

Coop de Construction diffuse à ses partenaires un document-témoignage intitulé "Ensemble, vers le développement durable".











La Cour du Gué à Noyal-Châtillon-sur-Seiche : un ensemble de 21 appartements, 5 maisons de villes et 3 maisons individuelles - Commercialisation 2016

# VERS UNE NOUVELLE URBANITÉ...

# LES CONSTATS

# L'AIRE MÉTROPOLITAINE GRANDIT :

- Rennes: 215 000 habitants
- Rennes Métropole : de 37 à 43 communes, 60 000 hectares, près de 430 000 habitants
- Les modes de vie évoluent

# 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, augmentation des inégalités, implications 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.





# UN AVENIR À INVENTER

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 les espaces 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.
- **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 aux revenus modestes
- **6.** Travailler dès à présent sur la maison passive



Yvan Cormier directeur depuis 2015

# 2015

En mai, le directeur Didier CROC prend sa retraite et Yvan CORMIER est alors nommé directeur de Coop de Construction. Une période de transition entre l'ancien et le nouveau directeur permet la poursuite des objectifs sans rupture.

Après plusieurs années de réflexion, le conseil d'administration vote un nouveau statut pour Coop de Construction : une SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif). Le but de ce changement est d'enraciner plus profondément la société dans l'Economie Sociale et Solidaire.

Ce statut met en effet les bénéficiaires au centre de l'entreprise et permet aux salariés de participer à la gouvernance. Il initie également la création de collèges nouveaux, qui associent les bailleurs sociaux et les collectivités à la vie de la Coopérative de Construction.

# POUR RÉPONDRE À CES OBJECTIFS, LES NOUVEAUX STATUTS PRÉVOIENT 5 COLLÈGES :

- Bénéficiaires
- Salariés
- Personnel qualifié
- Institutionnel (bailleurs sociaux)
- · Collectivité (Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine)



# DES PROGRAMMES INÉDITS





Hameau de Chevaigné

Habitat participatif, livré en mars 2012, c'est l'un des premiers habitats participatifs de Rennes Métropole, animé par le Maire de la Commune et le travail conjoint des habitants, de l'architecte Françoise Legendre et de Coop de Construction.





Les Marelles d'Alma - Architectes Badia-Berger Commande de la ville de Rennes, ce programme mêle à la fois une crèche et des logements. Livré en mai 2013, c'est un des premiers immeubles de la rénovation de la rue de l'Alma





L'Oriental - Architectes : Dunet et Bohuon-Bertic

Achevé en mars 2015, marque désormais l'entrée de la ville à l'Est. Composé de 3 bâtiments d'habitation de 62 logements et d'un local professionnel. En 2016 est livré un 4º bâtiment, Study'O, destiné à une résidence étudiante de 72 studios.





2010/2019 2010/2019

# DES PROGRAMMES À L'ARCHITECTURE INNOVANTE



Les Passerelles des Matelouères - Architectes Menguy et Le Garzic

Situé dans le quartier de la Poterie, cet Eco-village de 53 logements aux façades mixtes de bois et de béton correspond concrètement à un programme attentif au développement durable. L'association de propriétaires assure l'animation avec, par exemple, l'aménagement de jardins partagés, un atelier de réparation de vélos, un Système d'échange local (Sel).



Plaisance, le village Saint-Martin - Architectes : Claire Schorter, Maurer et Gilbert, Bourdet-Rivasseau, Béal et Blanckaert - Nouveau quartier rennais, proche à la fois du centre-ville et de la nature, situé au bord du canal. Un ensemble de petits bâtiments écologiques où se côtoient logements locatifs sociaux, accession sociale (première opération Bail Réel et Solidaire (BRS) de Rennes Métropole), accession maîtrisée et logements libres de grande qualité. Un pendant urbain aux Prairies Saint-Martin.



Le Quadri - Architecte Atelier du Canal, Sophie Laisné. Immeuble de bureaux dédié à l'Economie Sociale et Solidaire dont la livraison est prévue en 2020 dans le quartier du Blosne à Rennes, quartier en pleine rénovation.







Le chantier du Quadri a été l'objet d'une performance artistique sur la palissade longue de plus de 70 mètres installée autour du chantier afin de protéger les passants. Cet espace public est devenu un atelier de peinture à ciel ouvert et le support d'une œuvre d'art créée collectivement par les enfants de la Maison de Quartier et un collectif de graffeurs professionnels membres du collectif d'EGO.



EGO est un graffeur rennais qui pratique le street-art depuis 1996 sur Rennes Métropole et dans d'autres villes de France. EGO a découvert le graffiti au lycée dans les années 90. D'un passe-temps d'adolescent, cette passion pour les lettres et les couleurs est devenue une activité artistique et professionnelle à plein temps. Son style est à la croisée de la typographie, du figuratif et de l'abstrait.





2010/2019 \_\_\_\_\_\_ 2010/2019

# ACTEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE



Gard'en - Saint-Gilles - Situées dans le nouveau quartier de l'Ile des Bois, 11 maisons individuelles en bois entièrement conçues avec une Approche Environnement Durable

# 2018

En 2016, **Coop de Construction**, toujours en recherche d'innovation, décide de travailler avec le bureau d'étude **Dhomino** pour développer en Bretagne un procédé constructif original.

Ce procédé permet de construire un bâtiment sous forme de modules, montés tous corps d'état en atelier puis transportés sur site pour y être assemblés entre eux.

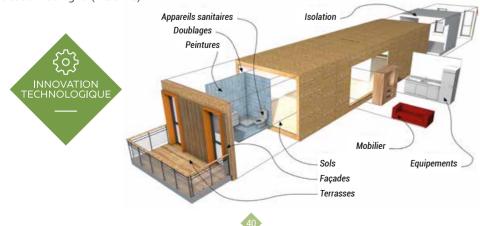
Les premiers permis de construire ont été déposés en 2017 et accordés en 2018 sur la commune de Saint-Gilles. Les premières maisons seront livrées en 2019.

D'autres opérations sont déjà programmées, aussi bien en maisons qu'en collectif, à Orgères et Cesson-Sévigné (ViaSilva). Ce principe constructif permet d'assembler les modules bois dans un atelier éphémère situé à proximité du terrain. Grâce à une conception en BIM, et à la mise en œuvre du Lean Management dans l'atelier, le travail de salariés en insertion professionnelle est privilégié (6000 heures réalisées pour 11 maisons).

La technologie mise en œuvre permet d'assurer une excellente qualité dans la réalisation de chacune des maisons.

Yvan Cormier







**Weizh** - Un ensemble de 8 maisons individuelles en bois situées dans le quartier des Ormes Blanches, prolongement immédiat du centre d'Orgères.

DES MAISONS FACILES À VIVRE

Idéalement distribuée en grandes pièces de vie,
les maisons en bois Coop de Construction offrent
à la fois un grand confort d'usage et d'accessibilité.

Ainsi, au rez-de-chaussée,
chambre parentale
et salle de bain permettent
de vivre de plain-pied.

Et à l'étage, les chambres
et la salle de bain deviennent
le royaume des enfants.



PrennTy - 6 maisons individuelles et 12 logements collectifs au cœur du quartier ViaSilva à Cesson-Sévigné.



En arrivant de Cesson-Sévigné vers Rennes, l'immeuble Study'O (en rouge au centre de l'image) a transformé l'entrée de la ville à l'Est de Rennes. (voir page 29)

# LES DÉFIS DE LA FUTURE DÉCENNIE

La relation clientèle est une priorité de Coop de Construction ; c'est le coeur de nos actions. Afin d'être plus performant, et encore plus au service de nos clients, nous avons initié les chantiers prioritaires suivants :



# UNE DÉMATÉRIALISATION QUI ENTRAÎNE UNE REFONTE DE TOUS LES OUTILS



- Refonte du système informatique de Coop de Construction
- Signature électronique.
- Espace client : Coop et Nous

# LA VOLONTÉ DE RESTER AGILE ET INVENTIF

Coop de Construction continue d'être un outil au service d'une politique de l'habitat voulue et développée par les élus, exprimée à travers le PLH (Plan Local de l'Habitat).









# **ÊTRE PRÉSENT SUR TOUT LE TERRITOIRE**

Fidèle à ses origines, qui l'ont amenée à travailler sur Rennes et sa Métropole, Coop de Construction développe aujourd'hui des programmes sur d'autres territoires.

# SUR LA CÔTE D'ÉMERAUDE



#### 1. Ker Meler

Saint-Méloir-des-Ondes 26 Appartements en plein centre-ville Livraison 2019

2. Le Quadrant - Cancale 14 Appartements Livrables 1er trim. 2020

#### 3. Ker'iliz

Un ensemble de 10 maisons et 2 appartements dans le centre de Saint-Jouan-des-Guérêts Commercialisation 2019







### A LAVAL

Par la réhabilitation d'une ancienne caserne en immeuble de bureaux d'environ 3 000 m², dédié principalement à des entreprises de l'Économie Sociale et Solidaire. Une réplique du projet Quadri à Rennes qui vient conforter l'expérience de Coop de Construction dans la programmation et la construction de bureaux.

# FONCIER SOLIDAIRE RENNES MÉTROPOLE

Coop de Construction a participé à la création de cet office. Elle met en place sur le projet de Plaisance (Rennes) les premiers Baux Fonciers Solidaires (BRS).









Au moment de fêter ses 70 ans, Coop de Construction ne se sent pas vieillir!!!

Elle continue non seulement de permettre à des ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété - ce qui a été sa raison d'être depuis la guerre et la reconstruction - mais aussi de créer avec des partenaires locaux (bailleurs, élus, autres promoteurs) des modes d'habiter propres à notre temps.

# A travers les 70 années d'existence, Coop de Construction a toujours tenu ces trois objectifs :

- 1. La "personne". D'abord.
- **2.** Les nouveaux modes constructifs ensuite, qui permettent de respecter la planète, d'apporter du confort à la personne logée.
- 3. Le travail collaboratif enfin, avec tous les acteurs du logement (élus, promoteurs, financeurs...) pour offrir l'habitat d'aujourd'hui et préparer celui de demain.

Rendez-vous est pris pour nos 80 ans.

Rennes, le 11 juin 2019

Ce livre a été réalisé en avril 2019 à partir d'un document de synthèse composé en 2009 par Claude ERHEL, alors administrateur de Coop de Construction. Les autres contributeurs Pierre LEGAVRE, Claude MICHEL, Roger et Didier CROC, Olaf MALGRAS, Yvan CORMIER ont utilisé leurs archives, notes, et mémoires pour retracer ensemble l'histoire de Coop de Construction. Qu'ils en soient remerciés.

#### Crédits Photos :

Archives Coop de Construction - Archives municipales Ville de Rennes Ville de Rennes/IGN - Semaeb - Territoires Morgan Paslier - Alexandre Wasilewski - MRW Zeppeline Bretagne - Coryse Guillaumin Illustrations 3D : INFOBAT - ANIMAGE 3D Réalisation : Yode - www.yode-conseil.fr







www.coop-de-construction.fr 17 Bd de la Tour d'Auvergne - 35000 RENNES 02 99 35 01 35