



Service de presse
Ville de Rennes/Rennes Métropole
Tél. : 02.23.62.22.34.

Vendredi 27 février 2015

Maurepas-Gayeulles

Terrains libres de constructeurs : une démarche expérimentale à Rennes

Sommaire

- Communiqué de presse
- Les enjeux des Ateliers maisons
- Les équipes d'architectes



Vendredi 27 février 2015

Maurepas-Gayeulles

Terrains libres de constructeurs : une démarche expérimentale à Rennes

> **Samedi 28 février 2015, à 9 h**

> **Cercle Paul Bert Gayeulles, 12 rue des Longs Prés**

Samedi 28 février 2015, à 9 h, les acquéreurs des douze terrains libres de constructeurs situés dans le quartier Maurepas-Gayeulles sont invités au premier "Atelier maison", pour rencontrer les équipes d'architectes avec lesquels ils pourront élaborer leur projet de construction de maison. Les Ateliers maisons sont une démarche expérimentale, portée conjointement par la Ville de Rennes et Territoires publics, qui consiste à encourager la créativité et à réduire les coûts de construction.

Situés à l'emplacement de l'ancienne école Ropartz, entre le parc des Gayeulles et la future station de métro Gayeulles, ces douze terrains à bâtir feront à terme partie d'un ensemble d'une trentaine de maisons individuelles. Cédés "libres de constructeur", ces parcelles ont fait l'objet d'un appel public à candidatures. Douze acquéreurs se sont manifestés pour prendre part à cette démarche expérimentale. En effet, la construction de ces maisons se fera simultanément, permettant d'en maîtriser le coût.

Programme du premier Atelier maison

9 h : accueil par **Sébastien Sémeril**, adjoint à la Maire délégué à l'urbanisme, **Emmanuelle Rousset**, adjointe à la Maire déléguée aux quartiers Jeanne d'Arc, Longs-Champs, Beaulieu, Maurepas et Bellangerais, **et Jean Badaroux**, directeur de Territoires publics, en charge de l'aménagement de la Zac Maurepas-Gayeulles, **qui présenteront la démarche adoptée par la Ville de Rennes et par Territoires publics, dans le cadre de la Zone d'aménagement concerté Maurepas-Gayeulles.**

9 h 30 : tour à tour, présentation des six équipes d'architectes pré-sélectionnées par la Ville de Rennes et par Territoires publics.

10 h 30 : rencontres individuelles entre les familles d'acquéreurs et les équipes

d'architectes. À la fin de la matinée, chaque famille d'acquéreurs devra sélectionner trois équipes d'architectes avec lesquelles elle souhaite travailler sur son projet de maison individuelle.

Terrains libres de constructeurs : une démarche expérimentale à Rennes

La démarche des Ateliers maisons offre les conditions de l'innovation et du sur-mesure, qui s'ajoutent à la maîtrise des coûts pour permettre de construire une maison de 90 m² en pleine ville (environ 265 000 € TTC tout compris : terrain, coût de la construction, honoraires et études).

La démarche des Ateliers maisons se caractérise par quatre objectifs principaux :

- > volonté de libérer la créativité urbaine et architecturale en créant les conditions de la diversité ;
- > garantie de la qualité et de la diversité architecturale grâce à l'accompagnement des acquéreurs par une équipe d'architectes choisie parmi les équipes pré-sélectionnées par la Ville et l'aménageur ;
- > travail en atelier entre les architectes pour définir la cohérence urbaine globale et le bon rapport entre les maisons avec, par exemple, la possibilité de mutualiser certains espaces ;
- > réduction des coûts de construction. Étudiées et menées simultanément, la construction de chacune des douze maisons permettra de mutualiser certains postes (études thermiques, terrassement, maçonnerie, menuiseries, toitures, stationnements...).

Plus d'information sur le projet urbain Maurepas-Gayeulles :

site internet Ville de Rennes / Rennes Métropole : metropole.rennes.fr/politiques-publiques/grands-projets/maurepas-gayeulles/

Site internet Territoires : www.territoires-rennes.fr/

Pratique : le calendrier de la démarche et prochaines étapes :

Janvier 2015

Choix des acquéreurs des terrains de la première phase

28 février 2015

Atelier maison n°1 (Rencontre entre acquéreurs et architectes pré-sélectionnés)

Mars 2015

Signature des contrats entre acquéreurs et architectes

26 mars 2015

Atelier maison n°2 (atelier de travail sur les esquisses entre Territoires Publics, l'urbaniste et les architectes)

Avril 2015

Signature des compromis de vente des terrains

Mai 2015

Atelier maison n°3 (lecture globale du projet avec les familles)

Juin 2015

Atelier maison n°4 (atelier de travail sur les dossiers de permis de construire)

Été 2015

Dépôt des permis de construire

2^{ème} semestre 2015

Obtention des permis de construire, signature des actes de vente et consultation des entreprises

Janvier 2016

Lancement des constructions

Automne 2016

Livraison des maisons

Les enjeux des Ateliers maisons

Libérer la créativité et réduire les coûts

L'ambition de la démarche des Ateliers maisons est de libérer la créativité architecturale à travers trois leviers :

- > ne pas fixer de règles urbaines trop contraignantes pour ne pas imposer de forme architecturale *a priori* ;
- > favoriser les échanges entre architectes (notamment en ateliers) pour dessiner un projet global cohérent et de qualité (intimité des jardins, ensoleillement, mutualisation de certains espaces...) ;
- > faire en sorte que des professionnels de l'architecture accompagnent les projets des familles jusqu'à la livraison des maisons, pour maîtriser la qualité et les coûts mais aussi pour créer des projets sur mesure, adaptés aux besoins et aux envies des familles.

Les règles urbaines qui encadrent les Ateliers maisons seront donc définies après des échanges nourris et réguliers entre Territoires Publics, en charge du projet urbain Maurepas – Gayeulles, les urbanistes du projet urbain (TGT) et les architectes retenus par les familles d'acquéreurs.

Deux Ateliers maisons seront consacrés aux échanges entre l'aménageur et les différents architectes retenus par les familles : le premier pour fixer les grandes lignes du plan d'aménagement et le second juste avant le dépôt des permis de construire.

Les équipes d'architectes

Pré-sélectionnés par la Ville et par Territoires publics, les architectes sont chargés d'accompagner les familles et de participer à la cohérence du projet urbain global, en respectant les prescriptions de l'aménageur de la Zac Maurepas-Gayeulles.

Une liste de six équipes d'architectes a été constituée à partir de la qualité de leur travail en général et de leur savoir-faire en matière de maisons individuelles :

- Adao (www.adao.fr)
- Atelier L2 (www.atelierl2.fr)
- Atelier Parallele architectes (www.atelierparallele.net)
- Atelier WRA (www.wilddrabbits.fr)
- Latitude architectes Gefflot & Vittel (www.latitude-archi.com)
- Gwenola Giquel (www.gwenologicquell.fr)

Leurs missions s'échelonnent de l'amont à l'aval de l'expérimentation : esquisse selon les souhaits des familles, études préalables, consultation des entreprises, mission de suivi et de coordination du chantier et réception des travaux.

Les architectes retenus sont moteurs de la démarche de maîtrise des coûts. Ils proposent ainsi de se grouper pour offrir aux différents acquéreurs la possibilité de mutualiser et donc de réduire certains coûts : coordination des chantiers, bureau d'études thermique et économiste de la construction, études de sol, terrassements, maçonnerie, toitures, menuiseries...

À chaque projet ses «Territoires d'expériences»



Expérimenter pour mieux répondre aux besoins de tous

Territoires, via sa Société d'économie mixte (Sem) Territoires & Développement ou sa Société publique locale d'aménagement (SPLA) Territoires Publics, travaille avec la Ville de Rennes et Rennes Métropole pour développer plusieurs grands projets urbains.

À chaque fois, il s'agit de déployer un ensemble de procédures foncières, administratives, techniques, financières... longues et complexes.

Le sérieux et la rigueur qu'imposent ces procédures ne doivent pas conduire à une ville « normée » où la fantaisie, la créativité, l'humain seraient gommés.

Il faut pour cela se rappeler que chaque projet est unique, qu'il est un prototype qui ne sera pas produit en série, qu'il s'inscrit dans un contexte particulier et répond à des sujets spécifiques. En bref, il faut comprendre la nécessité d'expérimenter dans le cadre du développement et du renouvellement urbains en identifiant les sujets qui l'imposent : ces « Territoires d'expériences ». Dans le cadre du projet urbain Maurepas – Gayeulles, le site de l'école Ropartz est l'occasion d'une telle expérience.