

POSE DE PREMIERE PIERRE – LE PROGRAMME « ARTEFACT »

Rue Rose Valland – RENNES

16 octobre 2025 à 18h



Déroulé :

- 18h :** accueil
Visite du chantier en deux groupes
- 18h25 :** discours et pose de première pierre
- 18h50 :** cocktail convivial à « La Cale » au 18 avenue Jorge Semprún

Baud-Chardonnet : un quartier qui vit, un quartier qui avance

Le quartier de Baud-Chardonnet est un lieu de vie dynamique entre la Vilaine et les voies ferrées à l'Est du centre-ville. S'étendant sur 35 hectares, il offre un espace généreux dont l'aménagement, porté par Territoires Rennes aux côtés d'urbanistes, vise à concilier nature, habitat et vie urbaine. Ancienne zone industrielle transformée en véritable extension du centre-ville, le secteur propose aujourd'hui des commerces de proximité, écoles, parcs et des espaces verts.

L'emplacement du quartier est stratégique : situé à seulement 10 minutes du centre de Rennes, il est facilement accessible en vélo ou en transports en commun. Il bénéficie également d'une proximité immédiate avec la gare TGV ainsi qu'avec les principaux bassins d'emploi. L'arrêt « Plaine de Baud » est particulièrement bien desservi, avec des passages toutes les 7 à 10 minutes grâce aux lignes C4, C6, 50, 65 et 67, ainsi qu'un service de bus de nuit via la ligne N4. Les lignes de métro A et B sont également accessibles : la station République (ligne A) se trouve à environ 10 minutes à pied et la station Gares

Cap Accession

SCIC SA - RCS Rennes 452 351 653 00038

170 Rue du Saint Malo - 35000 Rennes

☎ 02 99 85 99 03 ✉ communication@cap-accession.fr

www.cap-accession.fr

(ligne B) à 13 à 15 minutes en bus ou à vélo, offrant ainsi une excellente connexion avec l'ensemble de la métropole rennaise.

Baud-Chardonnet se distingue par un ensemble d'atouts qui en font un quartier unique. Au fil de ses espaces, il offre un riche éventail de lieux à découvrir : les plages de Baud, poumon vert au bord de la Vilaine, offrent détente, loisirs et animations ; les berges de Vilaine invitent à la promenade avec de beaux points de vue ; le jardin Marie-Claude Vaillant-Couturier et le parc Est proposent jeux et espaces conviviaux ; la Rambla séduit par sa promenade arborée et ses expositions. Au cœur du quartier, la place Assia Djebar rassemble commerces, transports et rencontres. Cafés, marchés, festivals et une vie culturelle riche complètent ce quartier vivant et accueillant pour tous.

ARTEFACT, un programme pour tous

Situé dans le prolongement de l'avenue Monnerville, le programme ARTEFACT s'intègre naturellement dans son environnement et entretient une résonance architecturale avec les bâtiments voisins, comme les anciens ateliers de **Radio Caroline** ou les locaux de **JPL Films**. Ce dernier, ancien entrepôt rénové, a conservé ses murs en pierre et sa charpente métallique, en souvenir du passé industriel du site. En s'inspirant de cette architecture, **l'agence Bourdet-Rivasseau Architectes** a conçu ARTEFACT pour reprendre l'esprit du quartier originel tout en y apportant une touche contemporaine et élégante.

Le programme bénéficie ainsi d'un emplacement privilégié, à quelques minutes du **groupe scolaire Miriam Makeba**, d'un **supermarché Lidl** et de nombreux autres **services de proximité**.

Résidence accessible à tous les budgets : locatif social, accession aidée, accession maîtrisée et accession libre, ARTEFACT a été conçu pour répondre à la diversité des modes de vie. Le projet met l'accent sur le confort, les espaces partagés et un cadre de vie agréable, porté en co-maîtrise d'ouvrage par **Cap Accession** et **Aiguillon construction**.

Des logements pensés pour le quotidien

Le programme ARTEFACT comprend **82 logements** répartis sur trois bâtiments :

- **Bâtiment A** : 21 logements construits par Aiguillon construction, en cours de labellisation Mon Logement Santé
- **Bâtiment B** : 17 logements construits par Cap Accession et cédés à Aiguillon en **VEFA** (Vente en l'État Futur d'Achèvement)
- **Bâtiment C** : 44 logements construits par Cap Accession, composés de :
 - 14 logements en BRS 1 (Bail Réel Solidaire)
 - 13 logements en BRS 3
 - 9 logements en accession régulée
 - 8 logements en accession libre

Les logements ont été conçus pour offrir un haut niveau de confort : cellier privatif, loggia ou terrasse spacieuse à l'abri des regards. Les terrasses, généreusement dimensionnées, prolongent les espaces de vie et favorisent la luminosité. L'ensemble crée une ambiance paisible et agréable, propice à un quotidien serein.

Cap Accession

SCIC SA - RCS Rennes 452 351 653 00038

170 Rue du Saint Malo - 35000 Rennes

☎ 02 99 85 99 03 ✉ communication@cap-accession.fr

www.cap-accession.fr

Le programme ARTEFACT est développé dans le respect des exigences de la **certification NF Habitat HQE**. Cette démarche atteste d'un niveau de performance élevé, garantissant la qualité de vie des habitants, le respect de l'environnement et la maîtrise des charges énergétiques. Elle reflète l'engagement des maîtres d'ouvrage à proposer des logements durables, confortables et de grande qualité.

Des espaces partagés pour mieux vivre ensemble

Pensé pour encourager les échanges et renforcer la convivialité, le programme ARTEFACT propose plusieurs espaces communs pensés pour tous les habitants :

- **Une salle commune polyvalente**, aménagée pour le télétravail, les réunions de voisinage, un espace de jeu pour les enfants ou encore des moments festifs partagés,
- **Un jardin commun au cœur de l'îlot**, véritable espace de respiration entouré de verdure, où les résidents peuvent se retrouver, se détendre ou laisser jouer les enfants.

Ces aménagements favorisent la convivialité et participent à la mise en place d'une vie collective équilibrée et agréable au sein de la résidence.

Un engagement fort pour l'environnement

Conçu selon les principes de la **Réglementation Environnementale 2025**, le programme ARTEFACT met en œuvre des dispositifs performants pour optimiser la consommation énergétique et réduire l'empreinte carbone des logements.

Le projet intègre plusieurs dispositifs durables et innovants :

- Une **isolation thermique renforcée**, permettant de réduire les déperditions de chaleur en hiver et de préserver la fraîcheur intérieure en été. Cela garantit un meilleur confort thermique tout au long de l'année,
- Le **raccordement au réseau de chaleur urbain** de Rennes Métropole, qui assure le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire à partir d'une énergie majoritairement renouvelable. Ce système contribue à réduire les émissions de CO₂, tout en offrant une solution fiable, économique et respectueuse de l'environnement,
- Une **toiture de 668 m² équipée de panneaux photovoltaïques**, en partenariat avec la **SEM Energ'iv**. Au total, le dispositif représente **115 kWc de puissance installée** (soit l'équivalent de la consommation annuelle d'environ **40 foyers**). Ce système d'**autoconsommation collective** permet aux habitants d'utiliser directement une partie de l'électricité produite sur le toit, **réduisant ainsi leurs charges énergétiques**. Au-delà du bénéfice économique, cette installation contribue à **diminuer l'empreinte carbone** du programme et illustre l'engagement d'ARTEFACT en faveur d'une **construction durable et responsable**.

Cap Accession

SCIC SA - RCS Rennes 452 351 653 00038

170 Rue du Saint Malo - 35000 Rennes

☎ 02 99 85 99 03 ✉ communication@cap-accession.fr

www.cap-accession.fr

Focus sur le label « Mon Logement Santé » d'Aiguillon construction

Conçu avec des experts de la santé, de la protection sociale et de l'immobilier, le label « Mon Logement Santé » s'applique aux projets d'habitat neuf du Groupe Arcade-VYV (logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété). Pour bénéficier de la labellisation, les logements doivent répondre aux exigences définies par un référentiel de 40 engagements, avec au moins 10 engagements obligatoires et 10 engagements optionnels choisis par les concepteurs. Chaque point est vérifié et attesté par un expert indépendant. Un comité interne au Groupe VYV, associant des experts de la santé et de l'immobilier, attribue le label. Accompagner les parcours de vie et contribuer à des territoires durables, le logement santé au cœur de la mission d'Aiguillon.

[Cliquez ici](#) pour visualiser le programme en 3D et découvrir les bâtiments sous tous les angles.

**Artefact : « Des logements pour tous les budgets en plein cœur du quartier Baud Chardonnet.
Une production d'énergie sur les toits qui réduit les charges tous les mois ! »**

PLANNING OPERATION :

Lancement commercial : Décembre 2023
Ouverture du chantier : 1^{er} trimestre 2025

Pose de la première Pierre : 16 octobre 2025
Livraison des logements : 2^{ème} trimestre 2027

ACTEURS DU PROJET

Maîtrise d'ouvrage : Cap Accession et Aiguillon
Maîtrise d'œuvre : Agence Bourdet-Rivasseau Architectes
Organisme de Foncier Solidaire (pour le BRS) : Foncier Solidaire Rennes Métropole

ELEMENTS FINANCIERS

Coût estimatif global du projet : 14 067 537 € TTC
Prix moyen en BRS 1 : 2826 € / m² TTC
Prix moyen en BRS 3 : 3754 € / m² TTC
Prix moyen en accession libre : 4469 € / m² TTC
Prix moyen en accession régulée : 3388 € / m² TTC

COLLECTIVITES PARTENAIRES

Territoires Rennes : aménageur du quartier
Partenaire OFS : Foncier Solidaire
Rennes Métropole : accompagnement dans le cadre du PLH et du BRS, participation au financement des logements locatifs sociaux
Bailleur partenaire : Aiguillon construction
Partenaires financiers : ARKEA, Action Logement, Banque des Territoires, et Conseil Départemental 35

Cap Accession

SCIC SA - RCS Rennes 452 351 653 00038

170 Rue du Saint Malo - 35000 Rennes

☎ 02 99 85 99 03 ✉ communication@cap-accession.fr

www.cap-accession.fr

A propos d'Aiguillon construction

Aiguillon construction, Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) implantée dans l'Ouest depuis 1902, est un acteur historique et majeur du logement social en Bretagne Historique. Filiale du Groupe Arcade-VYV, l'entreprise a construit près de 30 000 logements et loge plus de 36 000 ménages. Sa mission, reconnue d'intérêt général, est de proposer des logements accessibles aux ménages sous plafonds de ressources. Plus qu'un constructeur et gestionnaire de logements sociaux, Aiguillon se distingue par son engagement en faveur du bien-être et de la santé des habitants. Convaincue que le logement est un déterminant de santé, l'entreprise intègre cette dimension dans la conception, la construction et la gestion de ses résidences : qualité du bâti, actions de lien social et services de proximité. Depuis 2016, Aiguillon s'est organisé en Unité Économique et Sociale (UES) regroupant : Aiguillon Résidences (accession sociale « imoja »), Les Ajoncs (résidences spécifiques pour jeunes, seniors et personnes en situation de handicap) et NOVE Gestion (gestion et entretien du parc immobilier domanial en France). Portée par plus de 400 collaborateurs, Aiguillon Construction développe une approche intégrée du logement : loger, accompagner et protéger. Son action repose sur une conviction forte : chaque habitat doit être pensé comme un lieu de vie durable, vecteur de santé, de solidarité et de bien-être, au service de toutes ses parties prenantes.

A propos de Cap Accession, coopérative pour l'habitat

Cap Accession est une société coopérative d'intérêt collectif qui a pour objectif principal de promouvoir toutes les actions susceptibles de faciliter l'accès à la propriété des ménages aux revenus moyens et modestes. Ainsi, Cap Accession développe et construit des programmes immobiliers abordables, sobres et de qualité, et accompagne sur la durée les personnes dans leur démarche d'accès à la propriété. En complémentarité, Cap Accession réalise des logements en accession classique, pour habiter ou créer une offre locative abordable. Depuis sa création en 2004, Cap Accession a réalisé près de 1 300 logements et accompagné autant de ménages. Ancrée à Rennes, la coopérative intervient essentiellement en Ile-et-Vilaine et dans les départements limitrophes. Membre de l'OFS de Rennes Métropole, Cap Accession développe le dispositif Bail Réel Solidaire (BRS).

Contact presse : Alena ZUKOWSKI – Responsable marketing et communication CAP ACCESSION,

communication@cap-accession.fr – 02 99 85 99 03 / 06 40 90 02 21

Cap Accession

SCIC SA - RCS Rennes 452 351 653 00038

170 Rue du Saint Malo - 35000 Rennes

☎ 02 99 85 99 03 ✉ communication@cap-accession.fr

www.cap-accession.fr