



3AC
du Clos Nogain.

Réunion publique 1^{er} avril 2025

GIBOIRE - LA RANCE



Rappel du contexte de la ZAC du Clos

Équipe

Engagements environnementaux

Plan masse

Images

Principes directeurs de la ZAC

Le quartier urbain durable du Clos Nogain se présente comme un territoire riche, une opportunité spatiale rare, apte à porter une ambition forte pour l'une des dernières grandes opérations de logements sur Cancale.

Les principes directeurs validés par la ville sont les suivants :

- Un **programme de construction d'environ 220-230 logements** : collectifs, intermédiaires et lots libres (dont 30% de LS / 20% de BRS)
- La **Construction d'une crèche municipale d'une capacité de 40 lits** dans un bâtiment faisant signal et couture entre le quartier et le carrefour des Petites Croix
- Un **vaste espace de naturel en cœur de quartier** : aménagement d'un grand parc sur la partie nord, qui valorise les zones humides, accompagné d'un chapelet d'espaces verts aux fonctions diversifiées
- L'**intégration du hameau du Puit Collet au nouveau quartier** : aménagement de cheminements doux et densification douce des dents creuses
- La **requalification de l'image l'entrée de ville** : constitution d'un front bâti structurant au cœur d'un parc, structuration d'un parvis d'entrée de quartier au nord
- Un **principe de quartier apaisé** : limitation de la voirie et du stationnement, aménagement de liaisons douces transversales
- Un **principe de raccordement viaire sur l'av. de Scissy et la rue P-M Curie**, et déconnexion avec le reste du réseau viaire interne



Le Clos Nogain, nouveau va arriver : inclusif, intégré, vert.

Après une large concertation publique, le Dossier de Réalisation a été approuvé le 22 avril 2024 par le Conseil Municipal.

✓ Un projet inclusif :

le Clos Nogain pourra comporter jusqu'à **230 logements environ**, dont **30 % seront consacrés à la location sociale et 20 % à l'acquisition sociale**. Les logements collectifs seront également équipés d'ascenseurs, permettant d'y résider tout au long de la vie, même au plus grand âge.

✓ Un projet intégré :

les liaisons vers le bourg et vers le port seront essentiellement en mode doux, c'est-à-dire conçues pour le vélo et le piéton et **un parc central** et une **aire de jeux** seront réalisés, accessibles aux habitants, sur place, mais également à tous ceux en provenance d'autres quartiers de la ville.

✓ Un projet vert :

la part des espaces verts constitués des zones humides, du parc arboré, des jardins familiaux, et des promenades plantées, va représenter **30 % de la surface de ce nouveau quartier**.

C'est ainsi que **160 arbres et plus de 600 arbustes seront plantés**, et que les luminaires seront à base de leds. La place de la voiture sera également minorée car, pour les logements collectifs, il est prévu un stationnement résidentiel, enterré ou semi enterré, et bien sûr des locaux pour les vélos.

Construction d'une crèche de 40 berceaux :

- ✓ Démarrage des travaux en avril 2025 pour une livraison au deuxième semestre 2026
- ✓ la future crèche constitue une réalisation écologique exemplaire, à base de bois, de matériaux biosourcés, équipée de panneaux photovoltaïques, et dont la source d'énergie sera géothermique



Organisation d'un concours Promoteur / concepteur pour la création de logements sur le secteur Nord :

✓ Composition du jury : 12 élus et 2 architectes

✓ Sélection des candidats :

le jury a retenu le 27 juin 2024 trois candidats pour participer au concours :

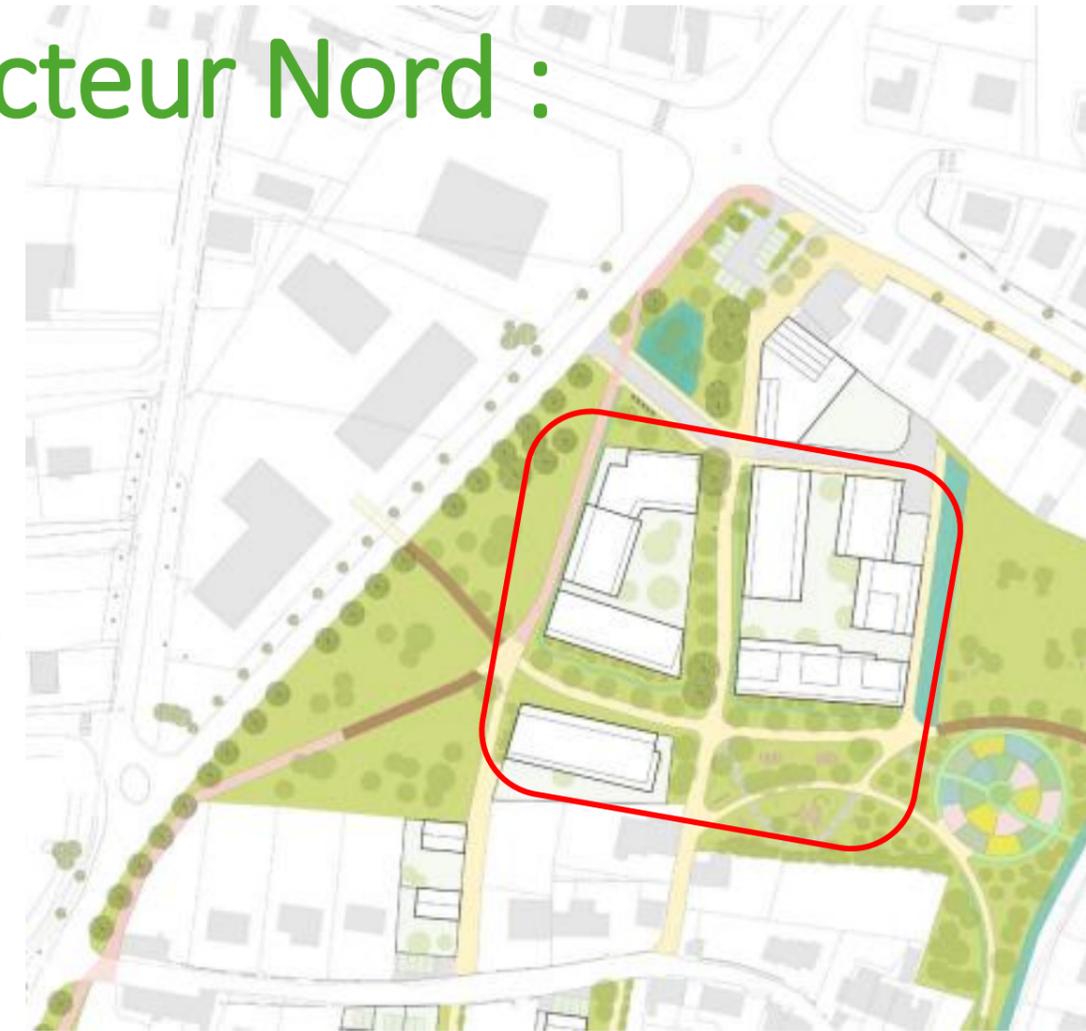
- L'équipe LAUNAY – KEREDDES – LA RANCE
- L'équipe LAMOTTE – EMERAUDE HABITATION
- L'équipe GIBOIRE – LA RANCE

✓ Critères de jugement :

- Critère 1 : Qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère du projet
- Critère 2 : Valeur programmatique et opérationnelle de l'offre proposée
- Critère 3 : Pertinence du bilan financier
- Critère 4 : Pertinence du calendrier de l'opération et les modalités de mise en œuvre dans le temps de l'opération

✓ Sélection du lauréat :

Après un atelier intermédiaire le 6 novembre 2024 et une présentation finale des trois projets le 17 décembre 2024, le jury a retenu à l'unanimité le 8 janvier 2025 la proposition du candidat **GIBOIRE – LA RANCE**



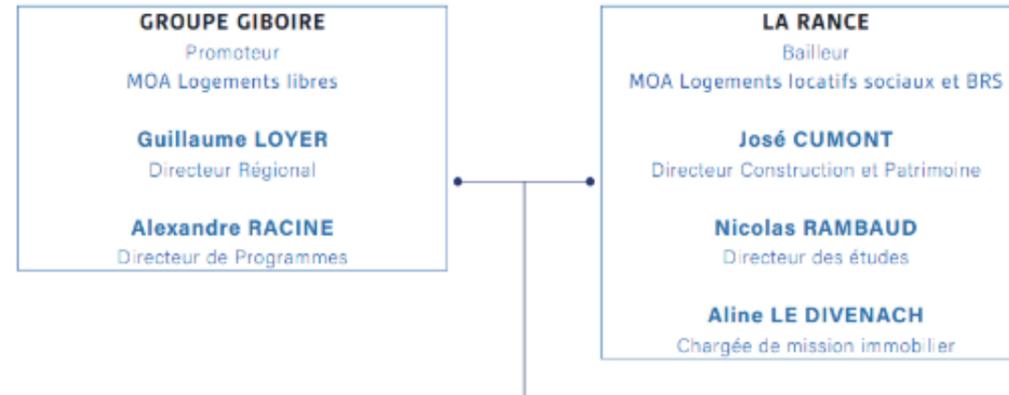


Équipe

ORGANIGRAMME HIÉRARCHIQUE DU GROUPEMENT

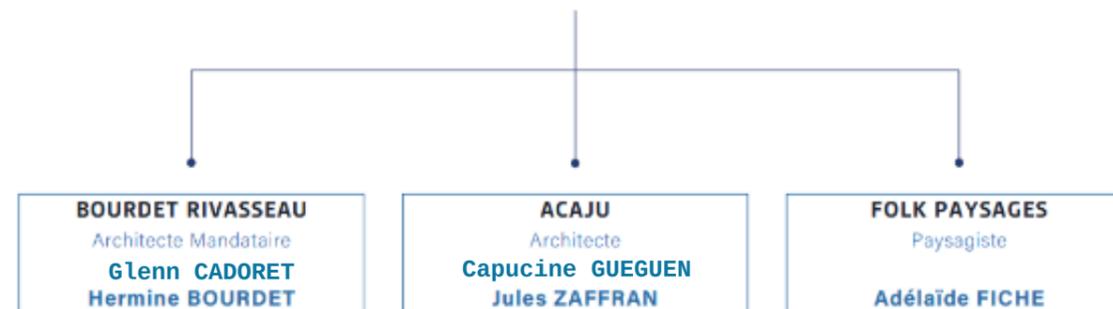


Maîtrise d'Ouvrage

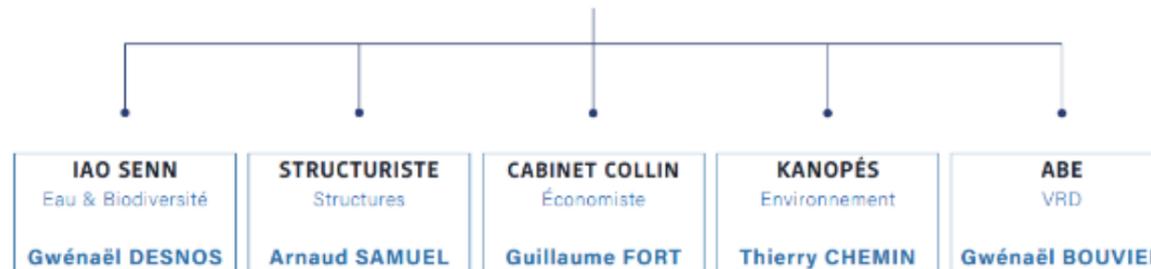


Maîtrise d'Œuvre

Architectes concepteurs



Bureaux d'études



*ZAC
du Clos Nogain.*

Le Groupe Giboire couvre l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier



AMÉNAGEUR

de zones d'habitation et
lotisseur de terrains à bâtir



PROMOTEUR & INVESTISSEUR

immobilier



COWORKING

LE POD

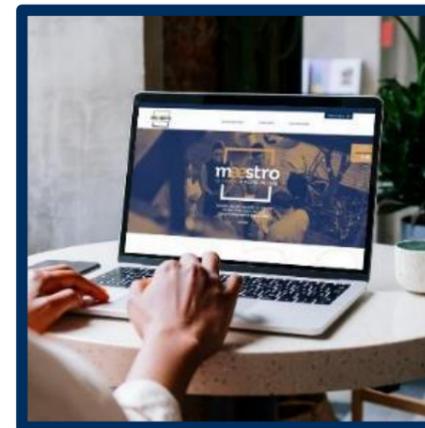


HÔTELLERIE



VENTE, LOCATION ET GESTION

- Logements neufs et anciens
- Bureaux neufs et anciens
- Locaux d'activité
- Commerces



SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

MAESTRO SYNDIC

100 ans
d'expérience

6 200
lots
en gestion

N°1 de la gestion immobilière
privée dans le Grand Ouest

1 500
locations

302
collaborateurs

1 000
entreprises
installées

650
logements
vendus / an

305 M€
d'actifs négociés

205 M€
de chiffre d'affaires

+ de **130 000** m²
d'actifs

4,6/5
la note
de recommandation
et de satisfaction de
nos clients certifiée
par Immodvisor

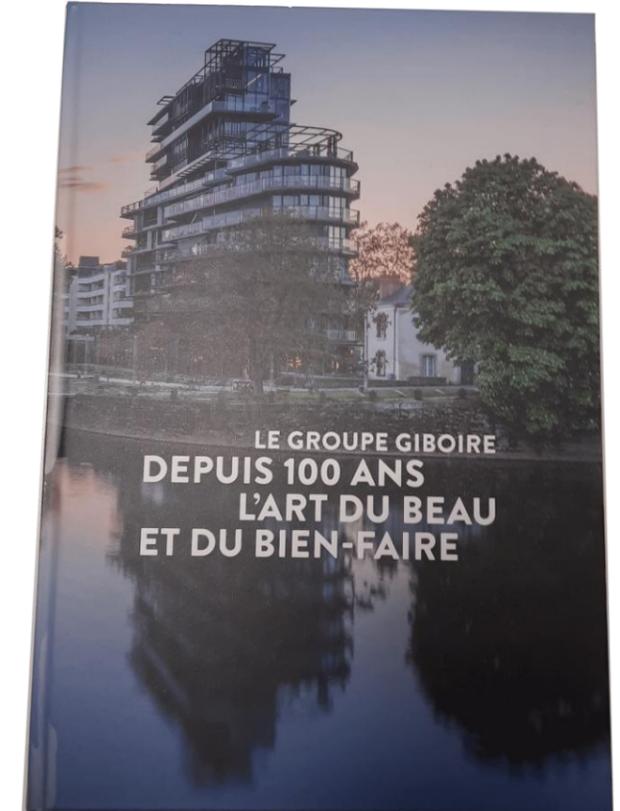
LES CHIFFRES CLÉS 2023



Un groupe familial doté d'un ancrage solide



- **1923 : Rémy GIBOIRE** crée son entreprise à Rennes.
Dans un premier temps, entre 1923 et 1938, il se consacre uniquement à l'assurance, puis en 1939, il s'oriente vers l'immobilier.
- **Dans les années 1950 - 60** : l'histoire continue avec Claude et Jacques, aux côtés de leur père Rémy.
Claude Giboire s'engage dans la promotion immobilière et Jacques reprend la transaction.



- **Dans les années 1980 - 90** : Claude Giboire transmet les rênes de l'entreprise à ses enfants : Michel, en tant que Président du groupe aux côtés de Françoise, Olivier et Laurent.
La volonté de bâtir un groupe régional, expert dans l'ensemble des métiers de l'immobilier dans le grand ouest, s'affirme.
- **Depuis les années 2000** : le groupe continue son développement et en 2013, François et Martin, 4^{ème} génération de la famille, rejoignent l'entreprise.
- **En 2021 : transition de gouvernance engagée** avec la nomination de François Giboire et Olivier Biancarelli à la direction générale de l'activité promotion immobilière et aménagement aux côtés de Michel Giboire
- **En 2022** : le groupe déploie son projet stratégique de développement **IMAGINE 2027**.
Martin Giboire est nommé Directeur du développement du réseau d'agences
- **En 2023** : le Groupe célèbre son centenaire

! imagine.
2027
NOUVEAUX TERRITOIRES • NOUVEAUX MÉTIERS • NOUVEAUX ÉQUILIBRES





UNE AMBITION FORTE POUR LE LOGEMENT DES SALARIÉS

- > Action Logement, un organisme paritaire destinés notamment aux salariés
- > La Rance, un bailleur issu de cette histoire en lien avec le monde de l'entreprise

ActionLogement 



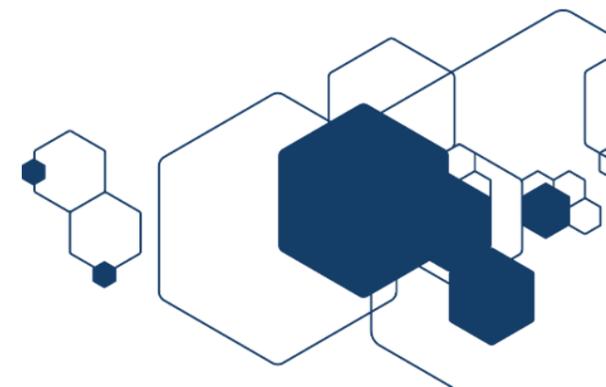
UNE ACTIVITÉ EN PHASE AVEC LES BASSINS D'EMPLOI

1

**POUR APPORTER
UNE OFFRE EN LOGEMENTS
NOTAMMENT AUX SALARIÉS**

2

**POUR RÉPONDRE AUX ATTENTES
DES PME & COLLECTIVITÉS
DU TERRITOIRE**





Engagements environnementaux

Un projet résolument engagé

UNE ENTRÉE DE
VILLE APAISÉE

UN PROJET AGILE
ET MODULABLE

UNE CONCEPTION
SOBRE ET
PERFORMANTE





Habitat sobre et résilient : optimiser le confort tout en réduisant les charges

Le Clos Nogain : Une opération
engagée dans la démarche BÂTIMENTS
DURABLES BRETAGNE



BAT.Y.LAB



GESTION
DE PROJET



TERRITOIRE, SITE
ET BIODIVERSITÉ



SOLIDAIRE, SOCIAL
ET ÉCONOMIE



ÉNERGIE



EAU



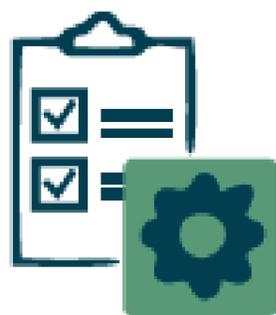
RESSOURCES
ET MATÉRIAUX



CONFORT
ET SANTÉ



Engagements Maîtrise d'Ouvra **RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT**



GESTION DE PROJET



RESSOURCES ET MATÉRIAUX



TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITÉ



Façades clos-couvert
 Revêtement minéral d'origine naturelle
 Type Bastilay Argilus
 (composé à partir d'argile et de chaux)
 Teinte pierre

Garde-corps parties courantes
 Parties pleines aluminium ondulé - Teinte vert clair
 + Lisses aluminium - Teinte aluminium naturel

Façades balcons
 Structure bois
 Finition saturateur de gris
 (Cette finition permet de conserver une teinte naturelle tout en assurant une patine homogène de la structure quelle que soit son exposition au soleil et à l'eau)

Menuiseries extérieures bois
 Couverture Zinc



ZAC du Clos Nogain.



Habitat sobre et résilient

CONSTRUIRE DURABLE ET SOLIDAIRE

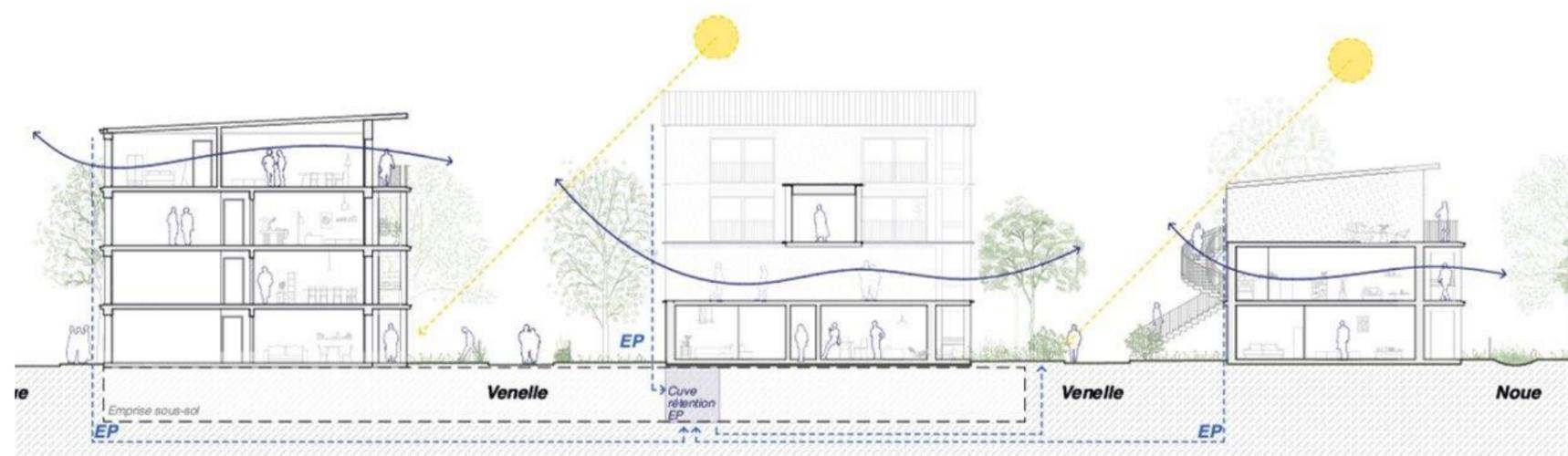


SOLIDAIRE, SOCIAL
ET ÉCONOMIE



ÉNERGIE

RE 2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE
SEUIL 2025



cycle up
DES RESSOURCES À L'INFINI

*ZAC
du Clos Nogain.*



Habitat sobre et re

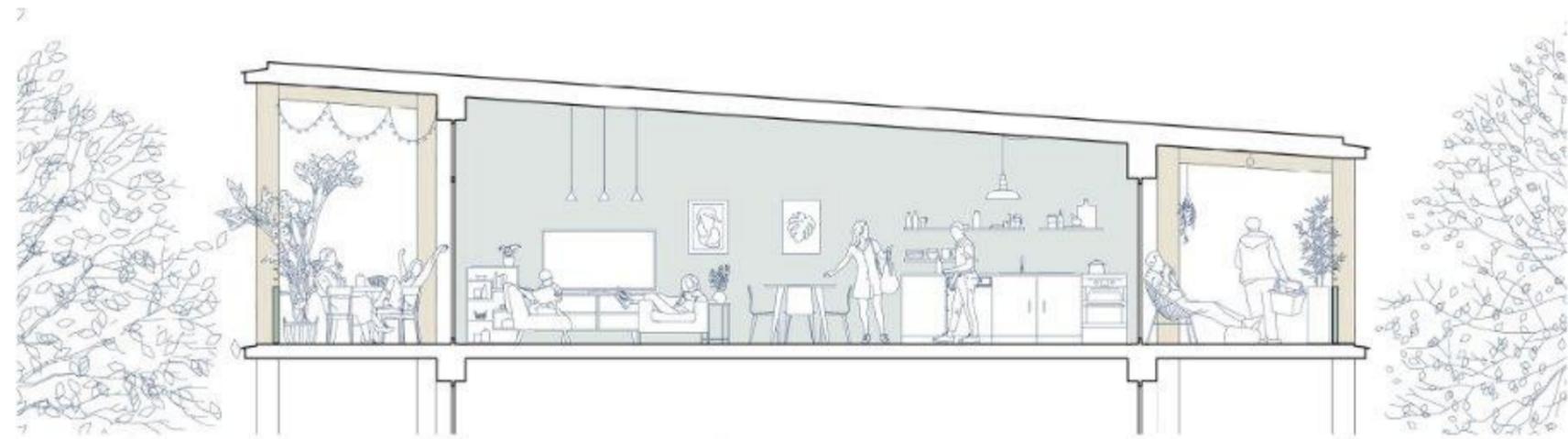
UN PROJET ÉCONOME EN RESSOURCES - SAIN



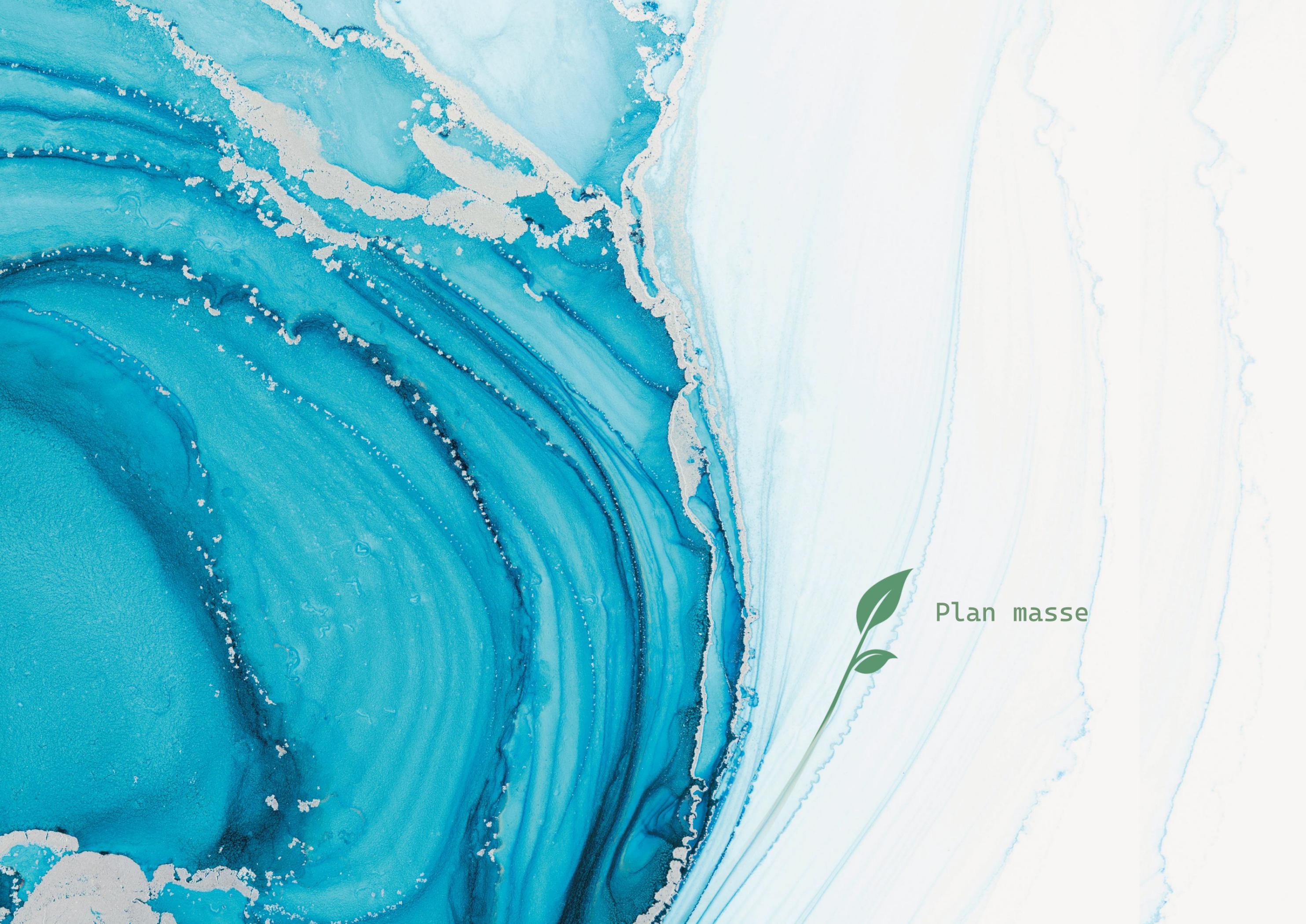
EAU



CONFORT
ET SANTÉ

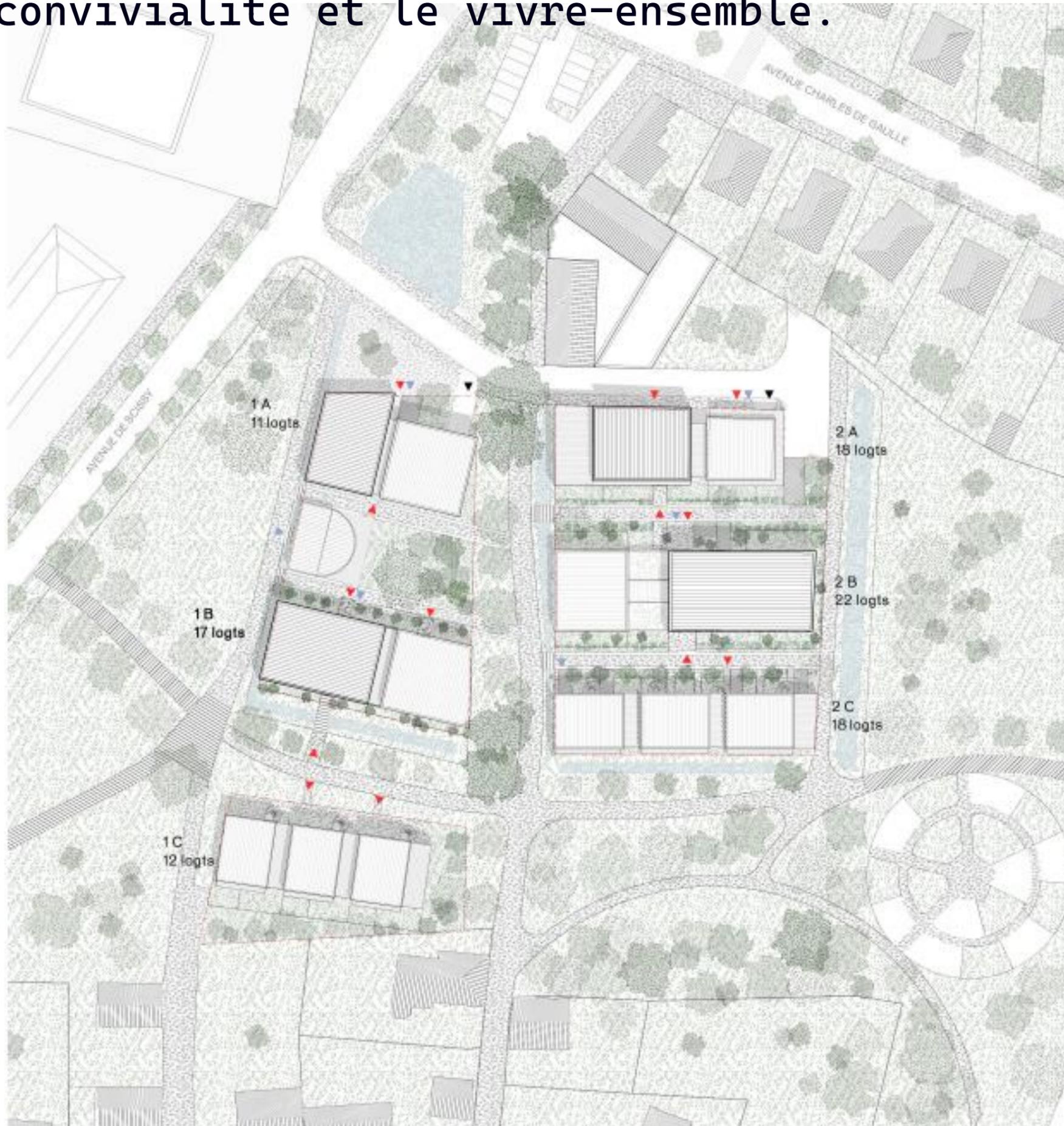


*ZAC
du Clos Nogain.*

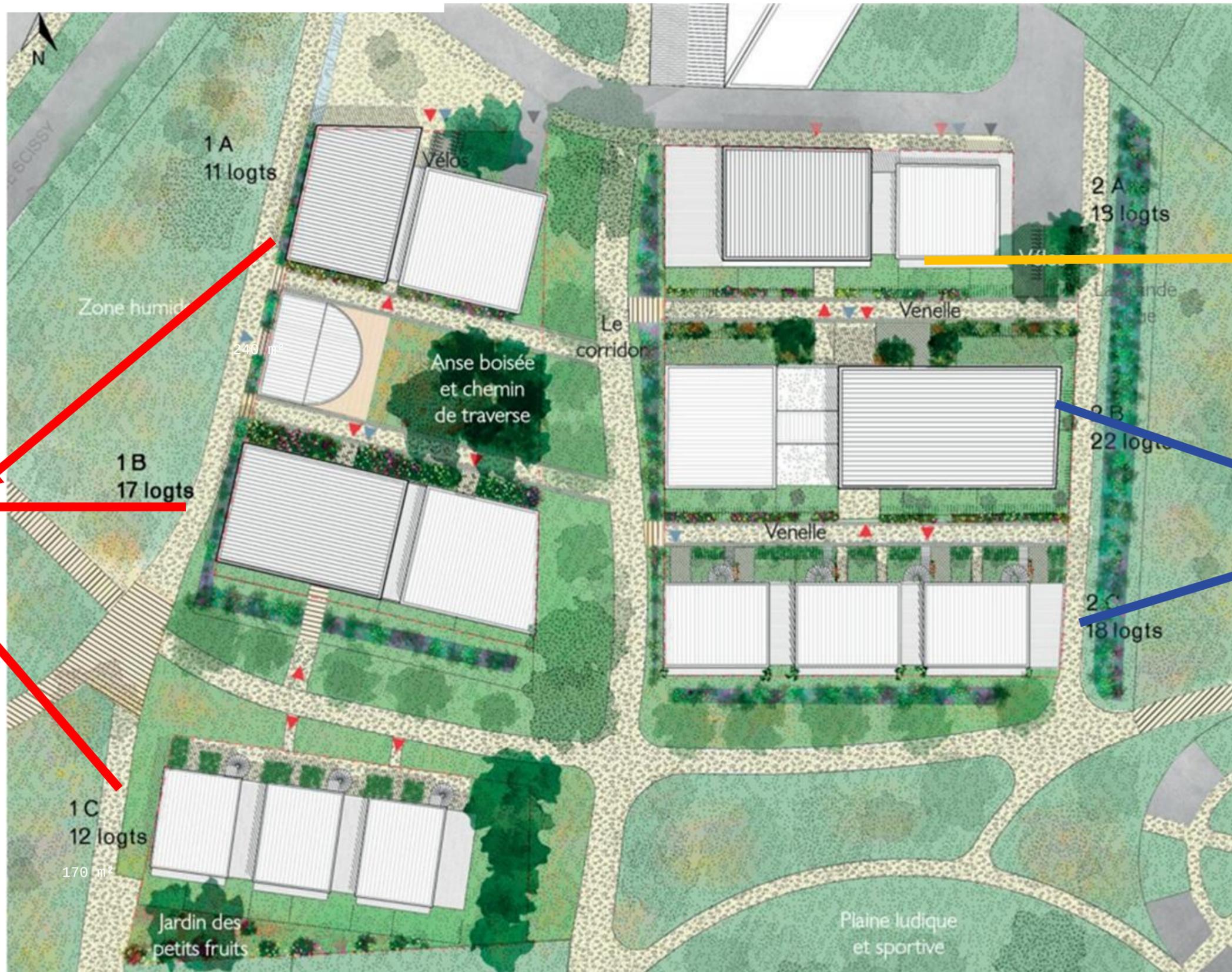


Plan masse

Organisation de l'opération en plan masse : Favoriser la convivialité et le vivre-ensemble.



Vivre ensemble : mixité et qualité pour tous



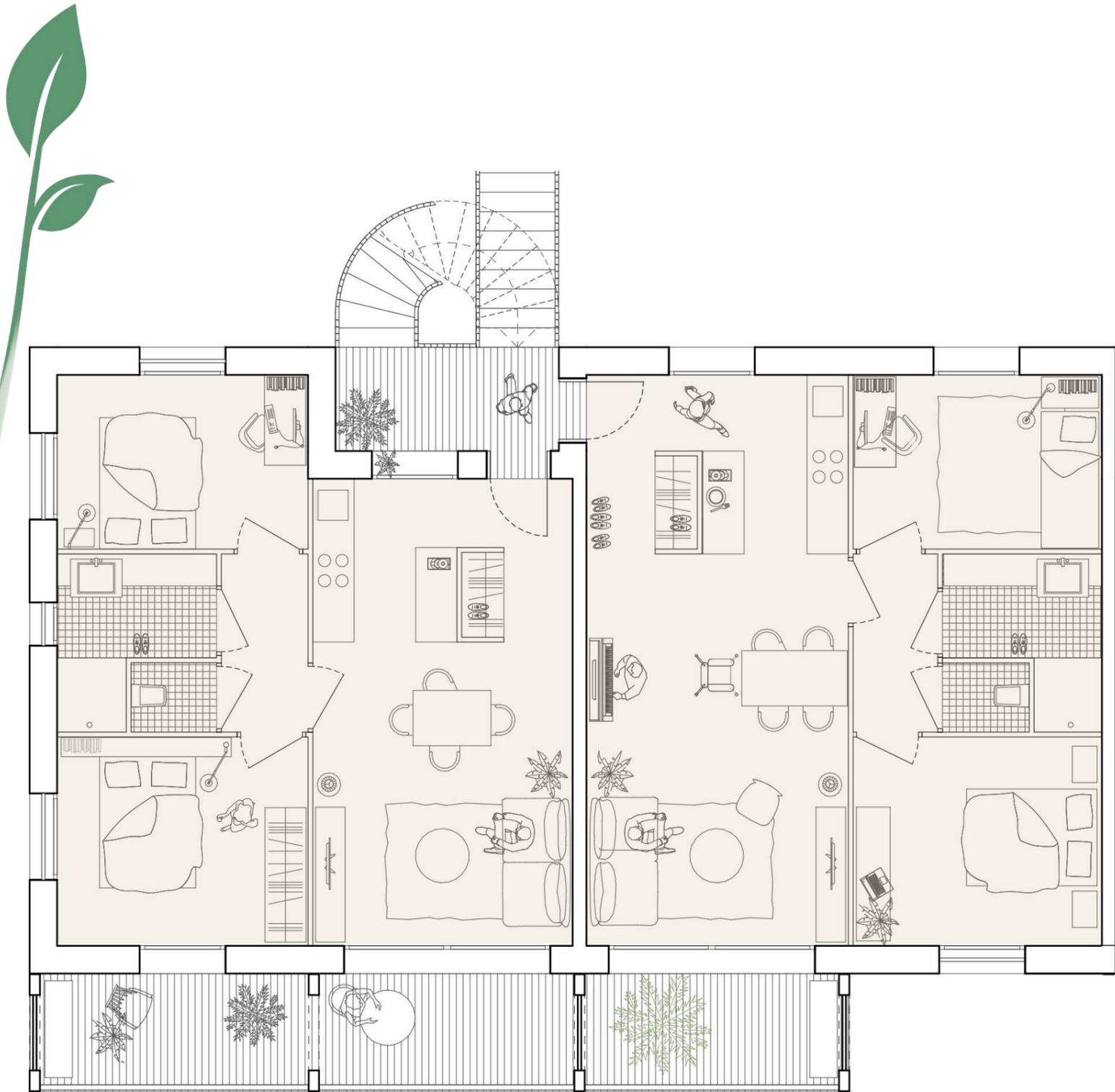
Locatif
social
40
logements

BRS
19
logements

Accession
libre
40
logements

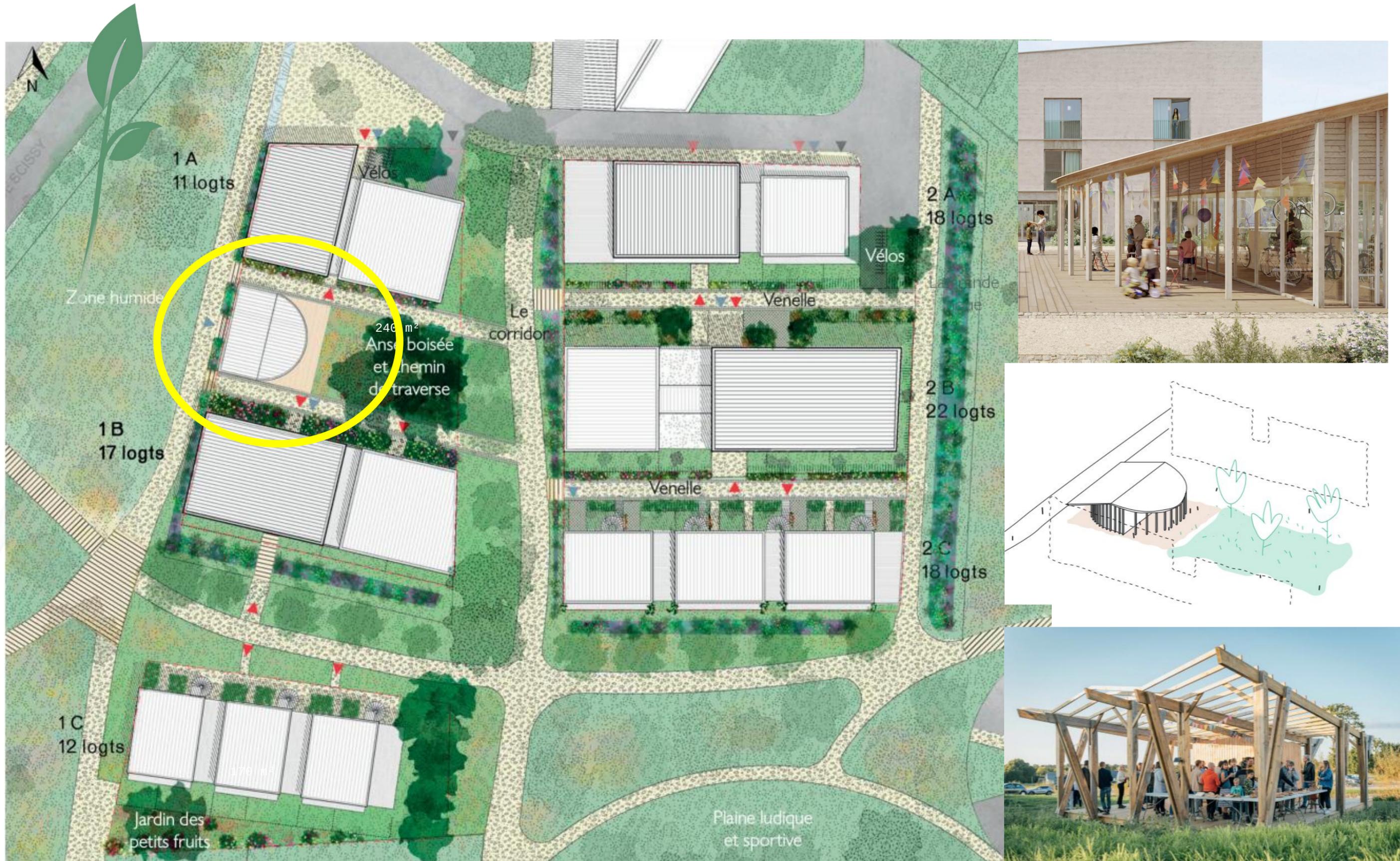
ZAC
du Clos Nogain.

Logements Traversants. Logements accessibles indépendamment .



*ZAC
du Clos Nogain.*

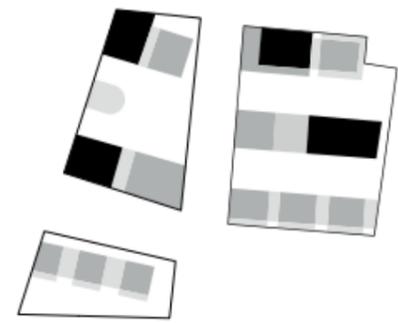
L'anse boisée, voisinage et équilibre naturel



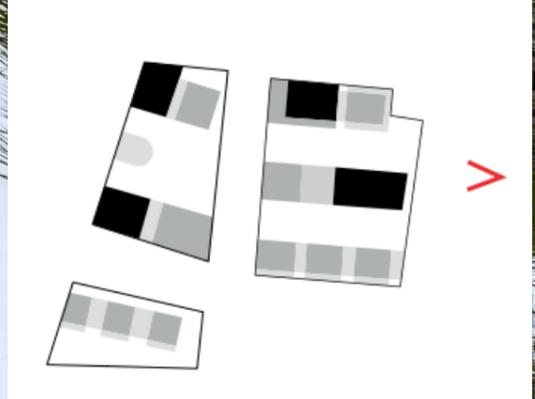
ZAC
du Clos Nogain.

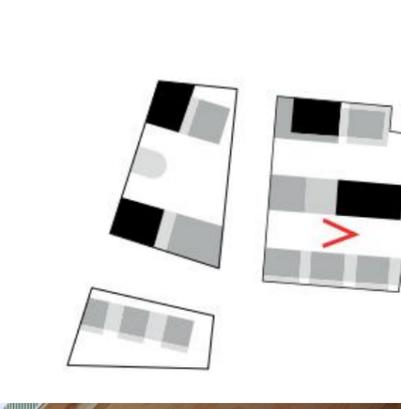


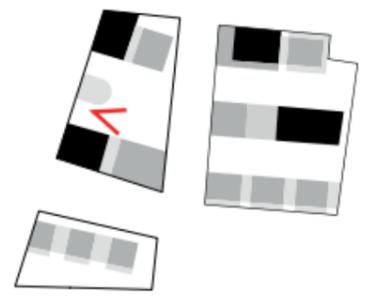
Perspectives

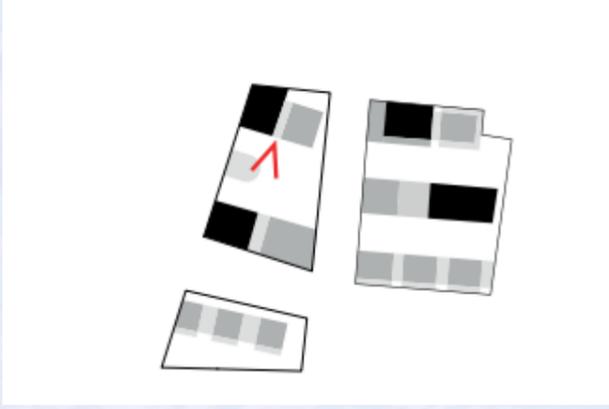


*ZAC
du Clos Nogain.*











Nous vous remercions pour
votre attention