



VIVRE À SAINTE-THÉRÈSE DEMAIN...

Compte-rendu de la réunion d'information

Après que les différents intervenants se sont présentés, Pierre LÉCOLIER précise l'ordre du jour cette réunion :

- Présentation, par le cabinet d'architecte, du projet urbain et architectural ;
- Calendrier des opérations à venir ;
- Point sur les conditions de relogement ;
- Questions et réponses diverses.

RÉUNION PUBLIQUE DU 8 DÉCEMBRE 2022

Étaient présents :

Pour ICF Habitat Atlantique :

Pierre LÉCOLIER
Directeur territorial Ouest
Pascal THIERRY
Responsable d'opérations
Didier GUILBAUD
Responsable technique
Emilie RAINGEARD
Responsable de site
Cristelle BONNET-BONTEMPS
Responsable territoriale

Pour CDHAT (MOUS) :

Charlotte RAISON
Frédérique MERCIER
*Conseillères en Économie
Sociale et Familiale*

Pour Atelier Des Contours (Archi)

Bertrand BAHUAUD
Architecte

31 locataires

Pierre LÉCOLIER indique que cette réunion intervient beaucoup plus tardivement que ce qui avait été initialement annoncé et souhaité de sa part. Les délais des études et diagnostics, notamment les relevés de géomètre, pourtant effectués par une entreprise rennaise, ont été en effet bien plus longs que prévus.

La réunion ayant pour objectif d'informer le plus complètement possible les locataires, ceux-ci sont invités à poser leurs questions au fur et à mesure des exposés. Un temps d'échange a également été programmé en fin de réunion au cas où subsisteraient quelques interrogations.

PRÉSENTATION DU PROJET

Dans un premier temps, Bertrand BAHUAUD, architecte, présente le projet du nouvel agencement urbain du quartier, avec principalement, la création de venelles permettant l'accès voiture à l'arrière des pavillons, et une place de stationnement prévue par logement.

Il est bien précisé que les garages actuels ne seront pas conservés.

Bertrand BAHUAUD présente ensuite les projets de plans d'appartements de différentes typologies et explique les choix d'organisations spatiales retenus. Voir Power Point présenté aux locataires.

Prochaine réunion publique : un calendrier de travaux pourra être diffusé dès l'obtention du permis de construire.

Un exemplaire du « guide du relogement ICF HABITAT Atlantique » a été remis à chaque participant pour clôturer la réunion.

RÉUNION DES LOCATAIRES



Photographie de deux maisons sur le Boulevard Combes

Cité-jardin « Ste Thérèse »

Rennes

8 décembre 2022

1

1

Nos équipes ICF Habitat Atlantique

2

Direction du Développement et du Patrimoine



Joffrey BOUVIER
Directeur du Développement et du Patrimoine



Pascal THIERRY
Responsable d'opérations

Territoire Ouest Agence de Bretagne



Pierre LECOLIER
Directeur Territorial



Christophe BOITEL
Adjoint Directeur Territorial



Emilie RAINGEARD
Responsable de site



Cristelle BONNET-BONTEMPS
Responsable territoriale



Thierry AGAESSE
Gardien d'immeubles

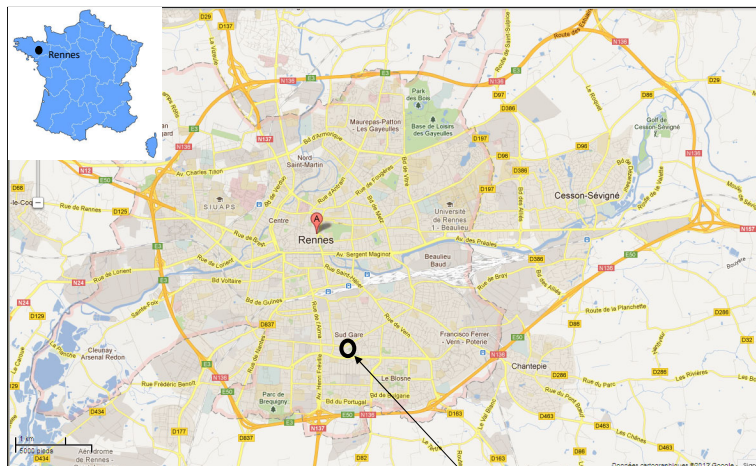


Didier GUILBAUD
Responsable Technique d'Agence

2

Situation de la résidence « Ste Thérèse »

3



RENNES – Cité-jardin « Ste Thérèse »

ICF HABITAT
ATLANTIQUE



3

Présentation de la résidence « Ste Thérèse »

4

Désignation : **Cité-jardin de 50 maisons** à usage d'habitation.

Année de construction : **1946**

Adresses : 1 à 12, place Bir Hakeim, 1 à 14 & 16-18-20 Rue André Rouault, 1 à 4 & 6-8, rue Henri Bannetel,
1-3 Rue Emile Drouillas, 2, rue Cécile Brunschvicg, 22 à 44, Boulevard Emile Combes

Typologie actuelle des logements : **36 T4 - 13 T5 - 1 T6**

Surface Habitable moyenne des logements : **102 m²** (98 pour les T4) - (110 pour les T5) - (140 pour le T6)

Modèles d'origine des maisons : **4 types de maisons (C1 - C2 - D1 - D2)**

ICF HABITAT
ATLANTIQUE



4

Les 4 modèles des maisons d'origine

PLAN DES MAISONS
Maison type C1 - T4

21 maisons C1 - T4

PLAN DES MAISONS
Maison type C2 - T5

8 maisons C2 - T5

PLAN DES MAISONS
Maison type D1 - T4

8 maisons D1 - T4

PLAN DES MAISONS
Maison type D2 - T4

13 maisons D2 - T4

5

Niveau thermique des maisons de « Ste Thérèse »

- Diagnostic thermique réalisé par le B.E.T. « ENERGIEA »

Etiquettes de consommation d'énergie : classe « E » ou classe « F »

Etiquettes	Nb Logement	Consommations Kwhep/m ² .an	Classe Energétique	climat Kg éqCO ₂ /m ² .an	Classe climat
Modèle C1	22	412	F	96	G
Modèle C2	8	325	E	76	F
Modèle D1	10	302	E	71	F
Modèle D2	10	335	F	78	F
Moyenne des 50 Logts		361	F	84	G

Bâtiment économe

Situation actuelle →

361

Bâtiment

Faible émission de CO₂

84

Forto émission de CO₂

(Meilleur classement : étiquette A – Mauvais résultat : étiquette G)

6

Comité VISA du Groupe ICF



7

Après plusieurs études techniques et de faisabilités architecturales,
le Comité VISA du groupe ICF – 24 janvier 2019 - valide

- la **requalification du patrimoine de la cité-jardin,**
 - l'augmentation du **nombre des logements,**
 - l'amélioration de la **qualité des logements,**
- afin d'assurer le **confort des habitants.**

ICF HABITAT
ATLANTIQUE



7

Situation locative actuelle



8



ICF HABITAT
ATLANTIQUE



8

Partenaires du projet

9

Maître d'ouvrage : **ICF Habitat Atlantique**



Maître d'Œuvre Urbaine et Sociale : **C.D.H.A.T.**

Maître d'œuvre : **Cabinet d'Architecture « Des Contours »** +
Paysagiste « Agence Bertrand PAULET »
B.E.T. TCE « AUAS Ingénierie »
B.E.T. Acoustique « CAP HORN SOLUTION »

Bureau de Contrôle : **Bureau VERITAS CONSTRUCTION**

Coordinateur SPS : **DEKRA Industrial**

ICF HABITAT
ATLANTIQUE



9

Depuis la réunion avec les habitants du 29 juin 2021

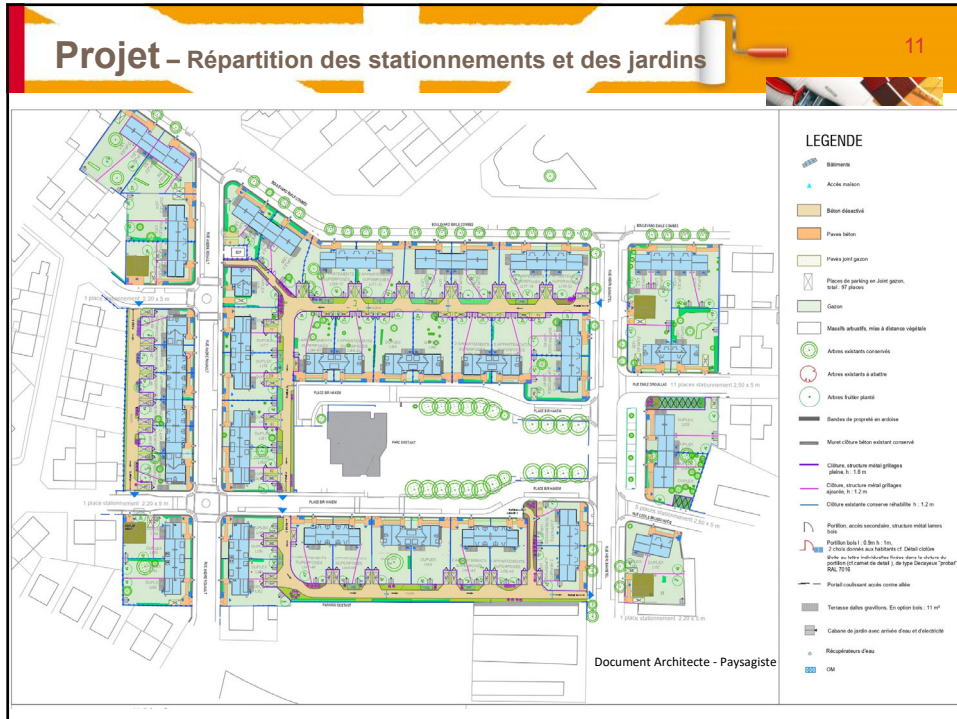
10

- *Juin 2021* : Remise d'un **Avant-Projet Sommaire** par la Maîtrise d'Œuvre
Présentation du projet à l'Architecte des Bâtiments de France & Architecte-conseil
Métropole
- *Juillet à sept. 2021* : **Enquêtes sociales des familles** par la M.O.U.S. « C.D.H.A.T. »
- *Novembre 2021 à aujourd'hui* : **Relevé des maisons + parcelles** par le géomètre « BGM »
de Rennes
- *Novembre 2022* : **Diagnostic structure** par le BET « B.T.P. Ingénierie » -
En cours sur maisons vacantes
- *Novembre 2022* : **Avant-Projet** du projet par la Maîtrise d'Œuvre

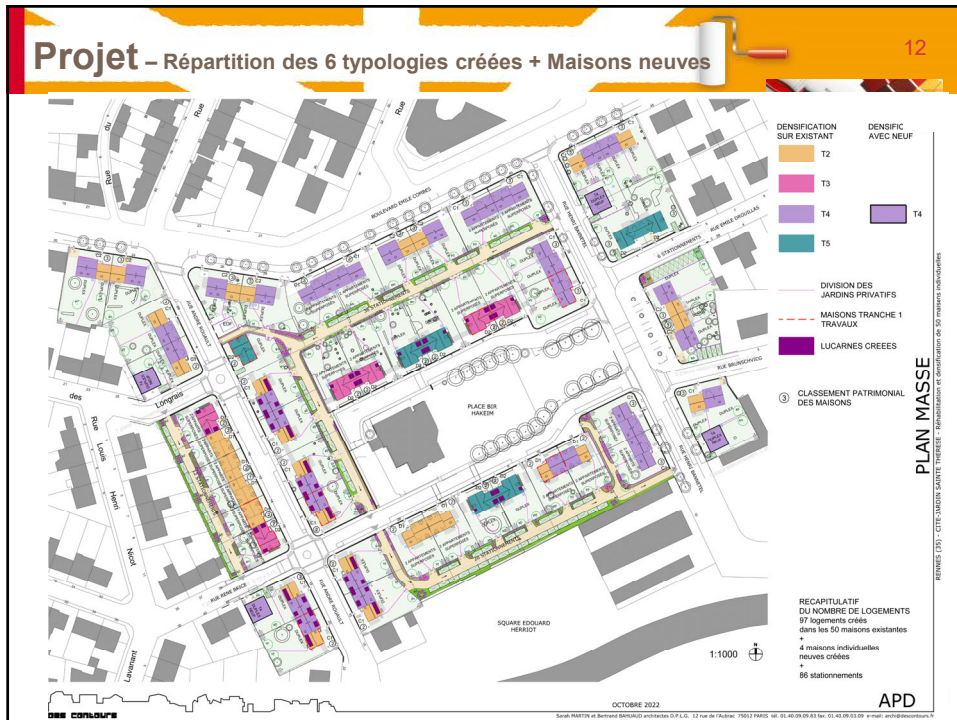
ICF HABITAT
ATLANTIQUE



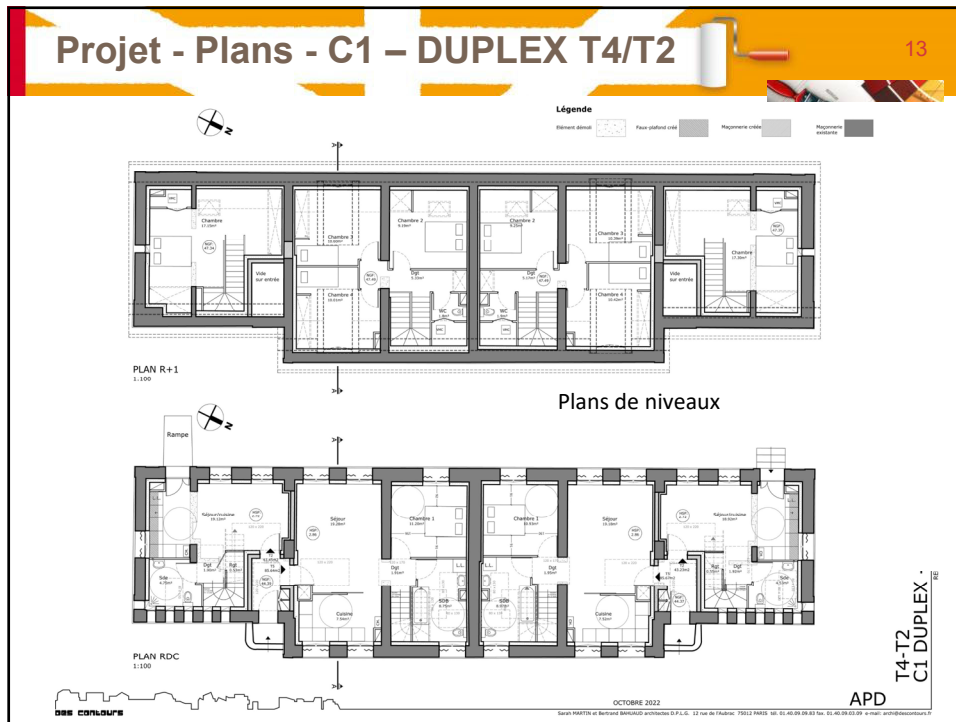
10



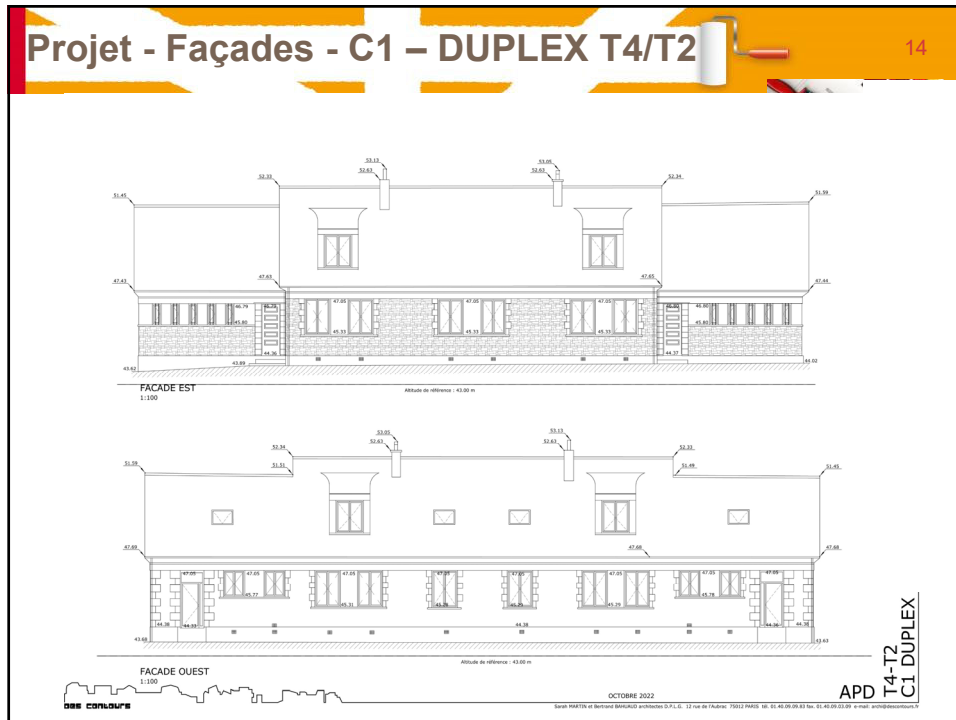
11



12



13



14

Projet – Visuel 3D - C1 – Duplex T4/T2

15

T 2 >

<T 4 – Rez-de-chaussée

T 2 >

<T 4 – Etage

ICF HABITAT ATLANTIQUE **SACE** MOBILITE

This slide displays two 3D cutaway views of a duplex house. The top view shows the ground floor (Rez-de-chaussée) with a living area, kitchen, and stairs. The bottom view shows the first floor (Etage) with a bedroom and bathroom. The house features a brick exterior and a green lawn. A small inset image in the top right corner shows a car and a house.

15

Projet – Visuel 3D - C1 – Duplex T2 vue du RDC

16

ICF HABITAT ATLANTIQUE **SACE** MOBILITE

This slide shows a 3D cutaway view of the ground floor (RDC) of a duplex house. The view is from an elevated perspective, looking down into the living area, kitchen, and dining area. The house has a brick exterior and a green lawn. A small inset image in the top left corner shows a car and a house.

16

Projet – Visuel 3D - C1 – Duplex T2 vue du RDC

17



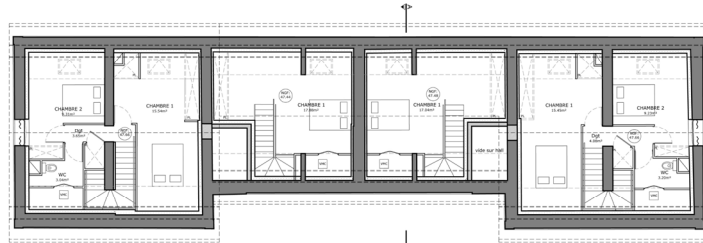
IMAGE NON CONTRACTUELLE

ICF HABITAT ATLANTIQUE 

17

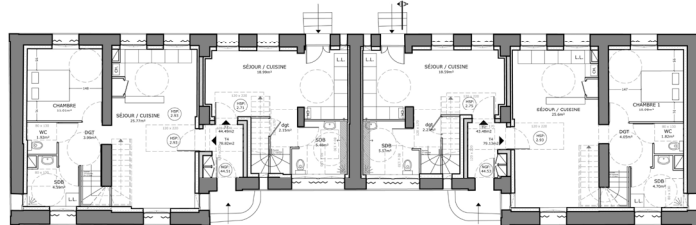
Projet - Plans – C2 – DUPLEX T4/T2

18



PLAN R+1
1:100

Plans de niveaux



PLAN RDC
1:100

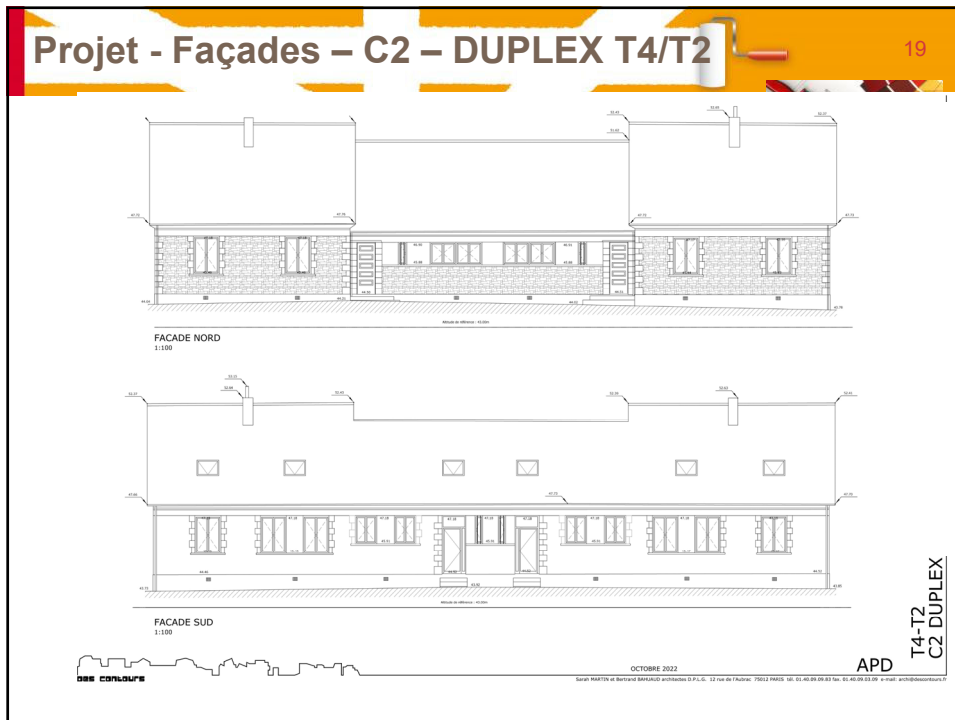
T4-T2
C2 DUPLEX



OCTOBRE 2022
Sébastien MARTIN et Bertrand BOURGEOIS architectes d.p.r.l., 12 rue de l'Autre, 75012 PARIS tel: 01 45 39 05 83 fax: 01 45 29 63 39 e-mail: info@obscontours.fr

APD

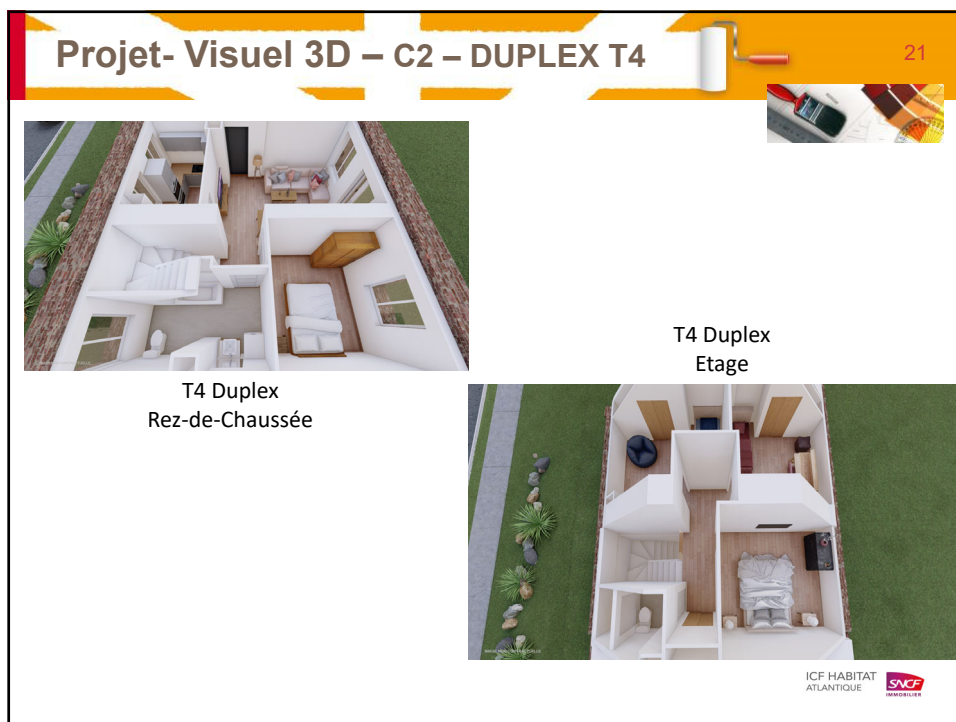
18



19



20



21



22

Projet – Maisons neuves

23

VOLUMETRIE COTE RUE - ACCES

MAISONS EXISTANTES: FACADES AVEC PIERRE LOCALE

VOLUMETRIE COTE JARDIN - SEJOUR

FUTURES MAISONS: TOITURE ET FACADES EN ZINC BRUN EN HARMONIE AVEC LA TEINTE DE LA PIERRE LOCALE

FACADE LONGITUDINALE DROITE 1:100

FACADE LONGITUDINALE GAUCHE 1:100

AVRIL 2021
Bureau PROTECH et Bertrand BERNAUDI architectes D.P.A.L.G. 12 rue de l'Éclaircie 75012 PARIS Tél. 01 45 89 20 83 Fax. 01 45 89 20 89 e-mail. arch@protech.fr

TYPLOGIE NEUVE - T4 duplex - FACADES
RENDRE UN TITRE A UN PROJET - Transformation d'habitat existant

23

Plusieurs tranches de travaux ...

24

Projet **première tranche** :

Projet **deuxième tranche** :

Projet **dernière tranche** :

50 maisons

10 maisons vacantes

17 logements dans les 10 maisons vacantes
(4 T2 Duplex – 2 T2 superposés RDC - 2 T2 superposés R+1 - 2 T3 superposés RDC - 2 T3 superposés R+1 - 1 T4 Duplex – 4 T5 Duplex) + 4 maisons (T5) construites

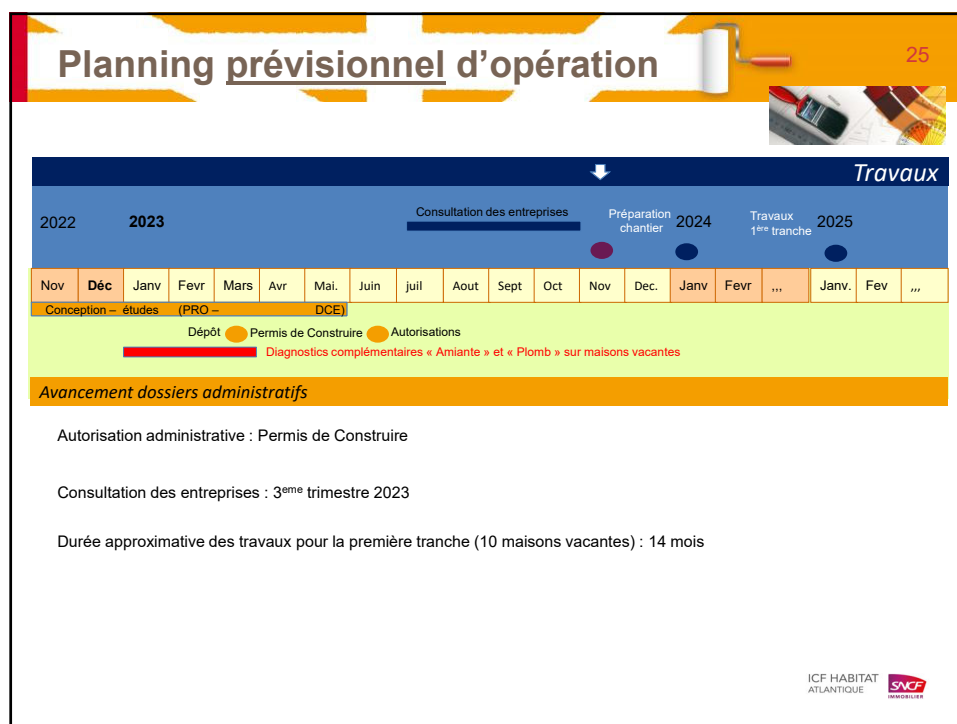
Concernera les maisons vacantes, après
relogement des premières familles

Concernera les maisons vacantes, après
relogement des autres familles

17 T2 Duplex – 6 T2 superposés RDC - 6 T2 superposés R+1 - 4 T3 superposés RDC
– 4 T3 superposés R+1 - 7 T4 Duplex – 8 T4 superposés RDC - 8 T4 superposés R+1
16 T5 Duplex

ICF HABITAT ATLANTIQUE

24



25

Opération Rennes « Sainte Thérèse » 26

**Toute l'équipe vous remercie
pour votre attention.**

ICF HABITAT ATLANTIQUE

26



Vos questions

RENNES STE THÉRÈSE

POURQUOI AVOIR FAIT UNE ENQUÊTE SOCIALE SI VOUS NE PRENEZ PAS EN COMPTE NOS BESOINS ?

Rappel du contexte : sur ce patrimoine de qualité, mais vieillissant, ICF Habitat est aujourd'hui dans l'obligation de réaliser des travaux importants afin d'améliorer la performance thermique des logements. Compte tenu de la spécificité de ce patrimoine, la seule façon d'y parvenir est de réaliser une isolation par l'intérieur, ce qui exige la réorganisation totale de l'espace des maisons. C'est une opération très coûteuse et qui implique nécessairement le déplacement des occupants. Pour que cette opération soit équilibrée financièrement, ICF Habitat a choisi d'augmenter le nombre de logements de cette résidence en utilisant les volumes importants des combles. Dans ce contexte très exigeant, ICF Habitat a missionné une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) afin de réaliser une enquête sociale. L'étude a permis d'établir un état des lieux de la situation actuelle, des besoins et des souhaits des locataires en place, et de construire un projet le moins contraignant possible pour les

familles. Compte tenu des obligations qui s'imposent à nous, ces besoins et ces souhaits ne peuvent malheureusement pas tous être pris en compte. Cependant notre volonté est bien de vous permettre de rester sur le quartier, tout en vous offrant des logements plus confortables, moins énergivores, ajustés à vos ressources et ajustés à la typologie de votre famille.

QU'AVEZ-VOUS PRÉVU POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP ?

La réglementation impose aujourd'hui que les logements soient adaptés aux situations de handicap. En ce sens, tous les logements de la résidence disposeront de ce qu'on appelle un « module de vie » en rez-de-chaussée (c'est-à-dire la possibilité d'adapter une chambre et les espaces d'eau fonctionnels).

AURA-T-ON LE CHOIX DE NOTRE NOUVEAU LOGEMENT ?

L'enquête sociale a été réalisée dans cet objectif, c'est à dire proposer le logement le plus conforme aux besoins exprimés et à la situation particulière de chaque famille.

QUELLE EST LA TAILLE DES PIÈCES ET AVEZ-VOUS PRÉVUS DES RANGEMENTS DANS LES LOGEMENTS ET AU NIVEAU DES JARDINS ?

Les pièces ont une taille standard (entre 20 et 22 m² pour une pièce de vie et autour de 10 m² pour une chambre par exemple). Globalement, des placards sont prévus dans les entrées et les chambres. Un abri de jardin de 8m² en extérieur.

PEUT-ON AVOIR ACCÈS AUX RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE SOCIALE ?

Les enquêtes ont été réalisées par la MOUS de manière individuelle. Les données familiales enregistrées sont donc confidentielles.

AVEZ-VOUS TENU COMPTE DES PERSONNES QUI SONT ASSISTANTES MATERNELLES ET DONT LE MÉTIER IMPOSE CERTAINES CONTRAINTES AU NIVEAU DU LOGEMENT OU LES SITUATIONS DE GARDES ALTERNÉES ?

L'attribution des logements dans le cadre de la procédure de relogement se fera selon les critères qu'impose la réglementation en vigueur concernant les attributions dans le Logement Social. Il sera, bien entendu, tenu compte des situations particulières de chaque personne.

OÙ LES NOUVELLES MAISONS VONT-ELLES SE SITUER ?

Elles seront construites en périphérie de la résidence, à ses 4 extrémités. Deux sur la rue Henri Bannetel, une sur la rue des Longrais et une sur la rue René Brice.

POURRONS NOUS REVENIR DANS NOTRE MAISON ?

Chaque situation sera étudiée au cas par cas et un double déménagement pourra être envisagé. Toutefois, il est nécessaire de bien comprendre que les maisons seront toutes complètement transformées et que, quoiqu'il en soit, vous ne retrouverez pas une maison identique à celle que vous aurez quittée.

QU'ALLEZ-VOUS FAIRE POUR LES PERSONNES QUI ONT FAIT D'IMPORTANT TRAVAUX DANS LES COMBLES OU DANS LEUR JARDIN AVEC L'ACCORD D'ICF ?

Chaque situation sera étudiée au cas par cas avec une réponse dans le respect de la réglementation.

QU'AVEZ-VOUS PRÉVU POUR LES JARDINS ?

Le paysagiste n'a pas pu réaliser les croquis d'ambiances pour cette présentation mais le projet consiste à conserver les qualités paysagères de la résidence, caractéristiques de la « cité jardin ». Les pelouses seront rénovées et des plantations seront réalisées pour respecter les autorisations administratives. Les jardins actuels seront redessinés afin que chaque logement puisse accéder à un espace extérieur. De fait, les surfaces des jardins seront plus petites dans l'ensemble mais certaines restent de belles dimensions.

CERTAINS LOGEMENTS VACANTS SONT MITOYENS AVEC DES PAVILLONS ENCORE OCCUPÉS. COMMENT VONT SE PASSER LES TRAVAUX DANS CES CAS-LÀ ?

Les maisons mitoyennes côtoieront effectivement pendant quelque temps une maison en chantier mais les travaux seront exécutés dans les conditions classiques d'un chantier de ce type, en particulier les horaires réglementaires seront respectés le matin, le soir et le week-end.

COMMENT VA SE FAIRE LE PASSAGE D'UN LOGEMENT À L'AUTRE POUR TOUS LES LOCATAIRES ?

Nous appelons ce type de projet une « opération tiroir ». Les travaux seront réalisés en trois phases en théorie. La première phase correspondra aux travaux exécutés dans les 10 pavillons actuellement vacants. Les nouveaux logements, issus de cette première phase de travaux, seront alors proposés aux locataires occupants d'autres pavillons sur la résidence. Ces locataires libéreront ainsi des maisons qui pourront à leur tour être rénovées (deuxième phase des travaux), et être proposées ensuite aux locataires encore en place. Ces locataires libéreront à leur tour des logements pour lesquels commencera la troisième et dernière phase de travaux.

COMMENT COMPTEZ-VOUS GÉRER LES SQUATS ?

Des procédures d'expulsion sont en cours concernant les deux situations de squat effectives à ce jour. Les autres pavillons ont été sécurisés par un tôleage des ouvertures, la mise en place d'une porte anti-vandale et d'une alarme. Des Conventions d'Occupations Temporaires seront éventuellement signées avec une association en charge de l'accueil de publics précaires pour les logements en bon état qui se libéreront. Notre but et notre intérêt communs est d'éviter les squats et les nuisances qui peuvent en découler afin de terminer l'opération dans les meilleurs délais.

**QUI PAIERA LES FRAIS LIÉS
AU DÉMÉNAGEMENT ?
SI ON VEUT QUITTER LE
QUARTIER AURA-T-ON
DROIT À UNE AIDE POUR
LE DÉMÉNAGEMENT ?**

Que le déménagement ait lieu sur la résidence ou dans un autre quartier, les frais seront pris en charge par ICF Habitat sur la base d'un montant forfaitaire qui reste à déterminer.

**COMBIEN VA-T-ON PAYER
DE LOYER DANS CES
NOUVEAUX LOGEMENTS ?**

Le taux de loyer au m² pratiqué dans les logements que vous occupez actuellement sera conservé pour les locataires actuels de la résidence. Pour un logement de même superficie vous conserverez donc le même loyer. Pour un logement plus petit vous aurez un loyer plus faible et pour un logement plus grand un loyer plus important. Pour les nouveaux locataires, c'est le taux défini par la convention de financement (PLUS, PLAi, PLS) qui sera appliqué.

**COMBIEN VA-T-ON PAYER
DE LOYER DANS CES
NOUVEAUX LOGEMENTS ?**

Non, il n'y aura ni état des lieux de sortie, ni facturation pour remise en état des logements.