

Résidence « Sainte Thérèse » ou « Cité des Cheminots »

1 à 14 & 16-18-20 Rue André Rouault

1 à 12, place Bir-Hakeim

1 à 4 & 6-8, rue Henri Bannetel

1-3 Rue Emile Drouillas

2, rue Cécile Brunshvicg

22 à 44, Boulevard Emile Combes

35000 RENNES

**Projet de requalification de la cité-jardin,
Restructuration des maisons existantes,
Création de nouvelles maisons,
Pour un total de 97 logements individuels et sociaux**

SYNTHESE DE LA CONSULTATION DES RIVERAINS DU PROJET.



- Après la présentation de l'Avant-Projet, faite le 8 décembre 2022, aux habitants-locataires des 50 maisons de la résidence, ICF Atlantique a présenté l'opération de **requalification de sa résidence « cité des cheminots »** aux riverains le 14 avril 2023. Les réunions se sont tenues dans la Maison de Quartier sur la place Bir-Hakeim.
- Le 7 avril précédent, ICF Atlantique avait distribué environ 150 invitations dans les boîtes à lettres autour de la résidence.
- Le même support de présentation complété par quelques diapositives détaillant le groupe a été projeté et commenté par Pascal THIERRY – Responsable d'opérations ICF Atlantique – aux riverains.
- Le 14 avril, une vingtaine de personnes étaient présentes dont un des locataires ICF Atlantique représentant le riverain habitant au 42, rue René Brice parti en week-end. Le Directeur de la Maison de Quartier assistait également à la rencontre.
- Des **questions** ont été posées à propos :
 - Des **futurs stationnements automobiles** (davantage de logements amènera plus de voiture sur le quartier).
La réponse apportée par ICF Habitat Atlantique a été d'affirmer que son souhait était d'offrir une place par logement mais que le PLUi en exigeait un nombre moindre. Le nombre définitif de places sera celui qui sera accordé par les autorisations administratives.
Huit demandes de Permis de Construire ou de Déclaration Préalable seront déposées à la Collectivité locale.
 - 1. Du respect de **conserver les arbres existants**.
Au regard du projet, les beaux sujets qui pourront être conservés le seront. Au sein de l'équipe de Maîtrise d'œuvre, le paysagiste sensible à cette question proposera des plantations d'essences adaptées toujours dans le respect des règles définies par la collectivité.
 - 2. Des **4 maisons neuves** afin de ne pas avoir d'ouverture vers les maisons voisines.
Le sujet ne concerne que deux maisons sur les quatre projetées. La Maîtrise d'œuvre veille à ne pas avoir d'ouverture vers les existants voisins.
 - La semaine suivant la réunion du 14 avril, le voisin du 42, rue René Brice a contacté par téléphone le Responsable d'opération ICF Atlantique afin de s'assurer que la maison neuve projetée à son voisinage n'aura pas de fenêtre vers son logement. Il a été convenu de lui adresser les extraits de plans de la demande de Permis de Construire afin de lui confirmer.
 - Souhait de **respecter la convention d'occupation des deux jardins laissés à l'association** locale en amont des travaux.
L'information de cette utilisation précaire sera donnée dans le Dossier de Consultation des Entreprises de travaux afin que celles-ci sachent que la reprise des jardins se fera au moment de la fin des récoltes pour les jardiniers
 - Des **haies actuelles qui ne sont plus entretenues** par les locataires et qui parfois débordent chez les voisins.

L'agence locale d'ICF Atlantique de Bretagne est informée pour rappeler aux occupants des maisons louées qu'ils doivent tailler leurs haies.

- Des **garages voisins de la parcelle CT 248** en limite des 3 parcelles d'ICF Atlantique (CT238-CT249 et CT250). La demande des utilisateurs des garages serait de décaisser le terrain d'ICF Atlantique au droit des garages pour éviter la présence d'humidité sur le bas du mur de leurs garages. Le président du conseil syndical doit adresser un courrier en ce sens à ICF Atlantique.

Au regard du plan d'aménagement, il semble possible de tenir compte de la demande ; la Maîtrise d'œuvre est avertie et elle examine le sujet pour y répondre selon les niveaux topographiques.

- La carte de visite du Responsable d'opération d'ICF Atlantique a été distribuée aux riverains présents afin qu'ils puissent le joindre et adresser d'autres questions après la réunion. Le numéro de téléphone et l'adresse E-mail de l'agence ICF Atlantique de Bretagne ont été communiqués.
- Le 2 juin 2023, le support de présentation a été envoyé au Directeur de la Maison de Quartier La Biquenais pour communication.
- Une plateforme informatique d'informations et d'échanges est en cours de réalisation par le service Communication d'ICF Atlantique. Dès son ouverture, l'adresse électronique sera communiquée.

Ci-dessous, support de présentation aux riverains

RÉUNION AVEC LES RIVERAINS DU PROJET



Photographie de deux maisons sur le Boulevard Combes

« Cité des cheminots »
Cité-jardin « Ste Thérèse »

Rennes

14 avril 2023

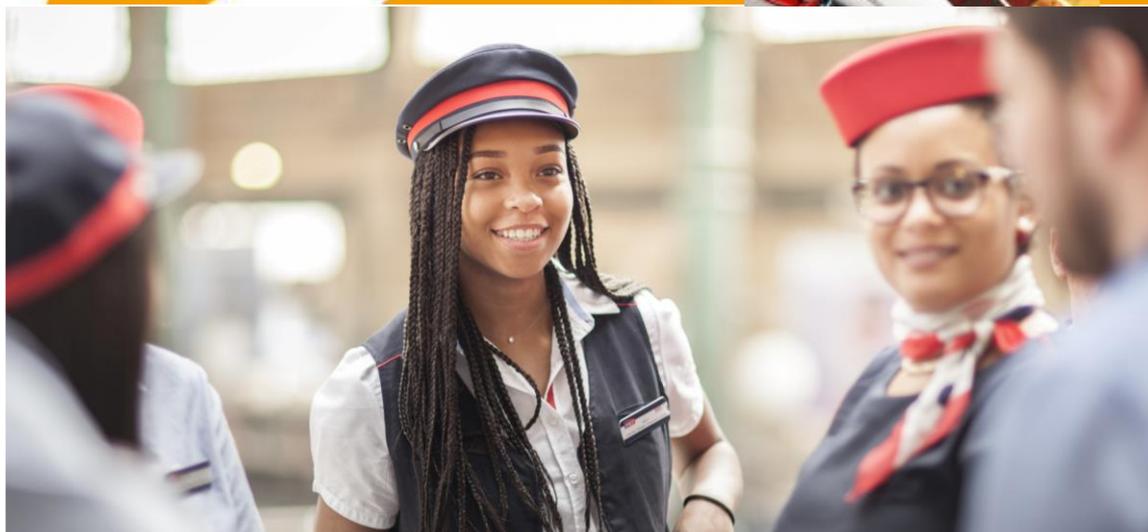
Le groupe ICF HABITAT



93 ANS

AU SERVICE DE L'

HABITAT



DEPUIS

1927

ICF Habitat une solution logement pour les salariés de SNCF, notre actionnaire, et pour l'ensemble des ménages français, notamment les plus modestes

ICF HABITAT



Le groupe ICF HABITAT



UN

ACTEUR MAJEUR

DE L'HABITAT EN FRANCE

PRÈS DE

95 000

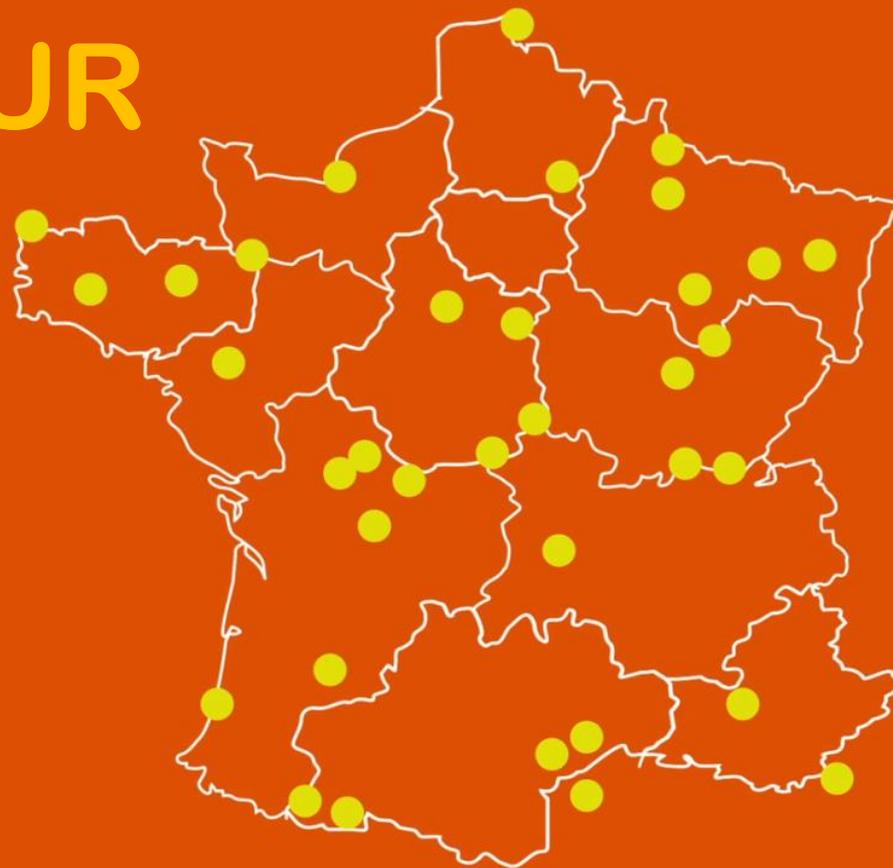
LOGEMENTS

NOUS LOGEONS

ET ACCOMPAGNONS PLUS DE

210 000

LOCATAIRES



ICF HABITAT



Le groupe ICF HABITAT



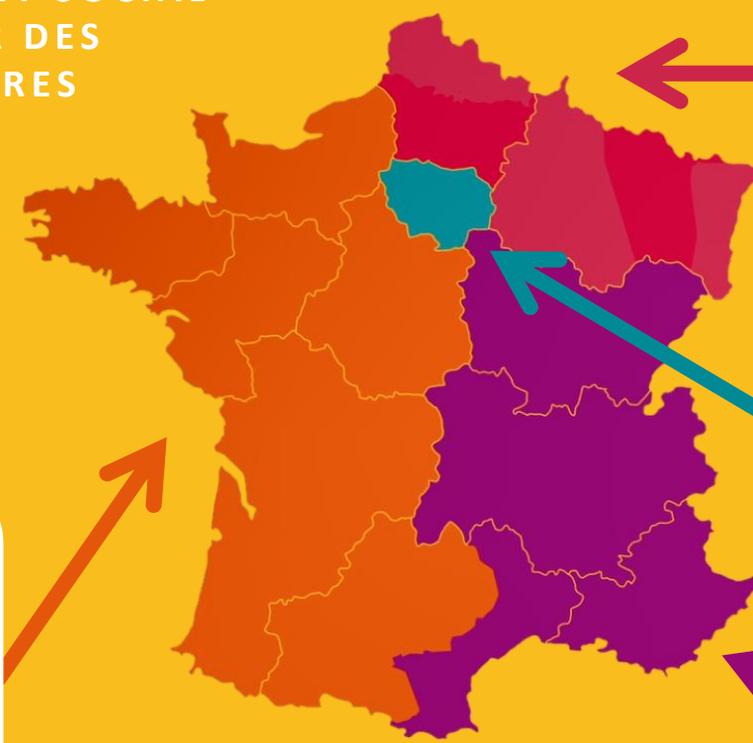
4

FILIALES DE
LOGEMENT SOCIAL
AU CŒUR DES
TERRITOIRES

ICF HABITAT
ATLANTIQUE



12 577 logements
6 régions
172 collaborateurs



ICF HABITAT
NORD-EST



18 140 logements
13 départements
172 collaborateurs

ICF HABITAT
LA SABLIERE



40 153 logements
86 000 personnes
logées
135 communes
partenaires

ICF HABITAT
SUD-EST MÉDITERRANÉE



18 324 logements
40 800 personnes
logées
228 collaborateurs

ICF HABITAT



2

SOCIÉTÉS DE CONSEIL
ET DE PRESTATIONS DE
SERVICES



ICF HABITAT
NOVEDIS



3 955 logements gérés
pour le compte de tiers

1 747 logements gérés
pour son propre compte
et celui de SNCF

90 collaborateurs



TRANS/ACTIF
IMMOBILIER

1 société de conseil et
de transactions
immobilières

2 000 logements
vendus par an

20 experts de
l'immobilier



Direction du Développement et du Patrimoine



Jeffrey 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

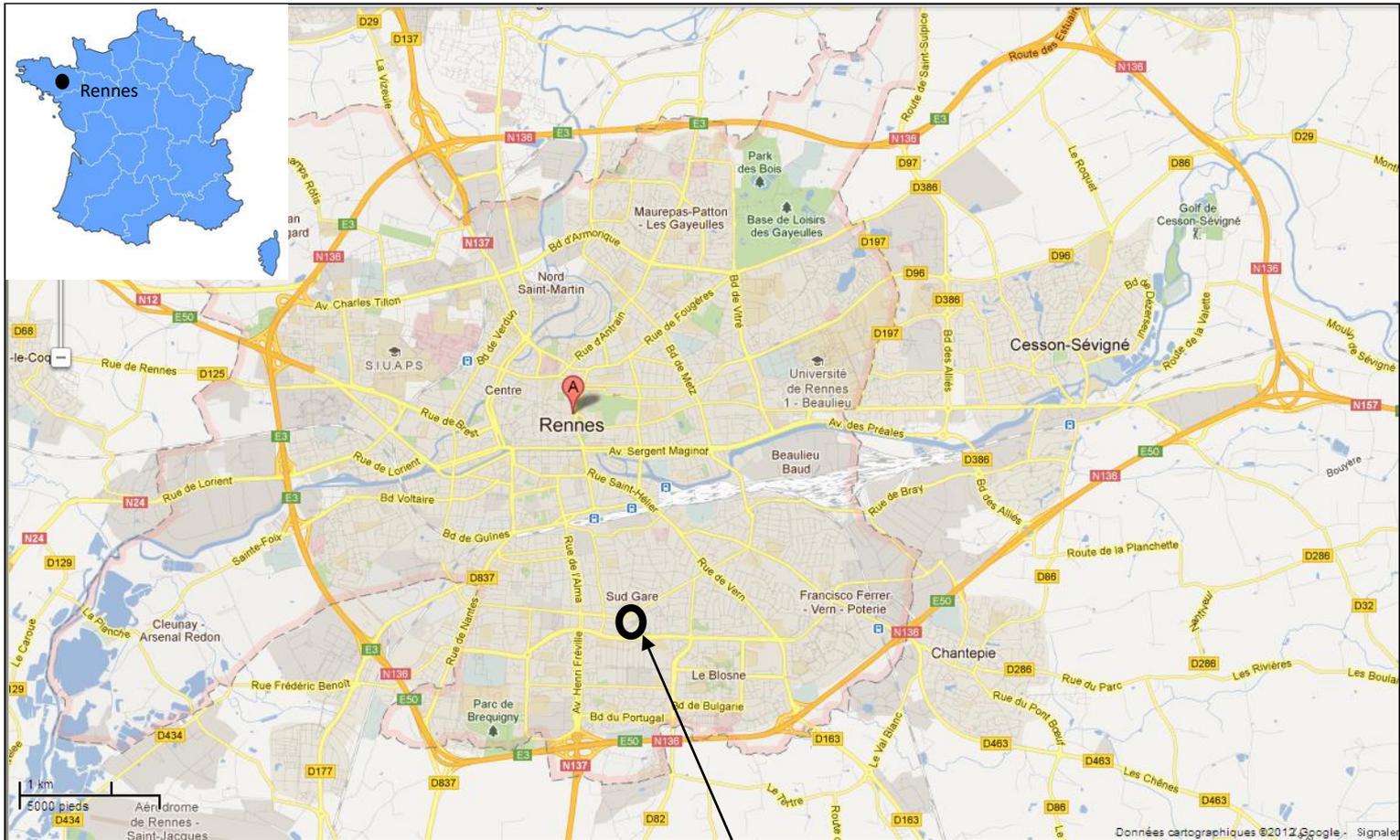


Thierry AGAESSE
Gardien d'immeubles



Didier GUILBAUD
Responsable Technique
d'Agence

Situation de la « Cité des Cheminots »



RENNES – Cité-jardin « Ste Thérèse » - « Cité des Cheminots »

Présentation de la résidence

9



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)**

Les 4 modèles des maisons d'origine



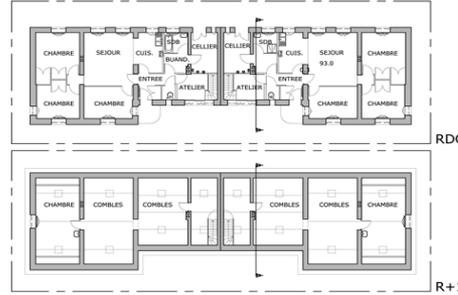
PLAN DES MAISONS
Maison type C1 - T4



21 maisons C1 – T4



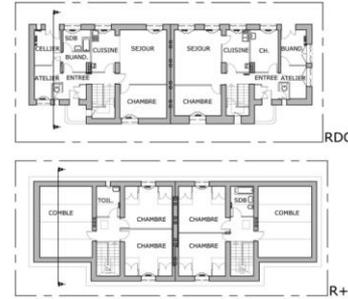
PLAN DES MAISONS
Maison type C2 - T5



8 maisons C2 – T5



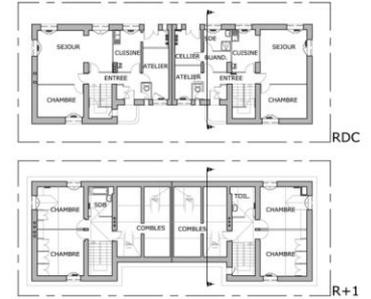
PLAN DES MAISONS
Maison type D1 - T4



8 maisons D1 – T4



PLAN DES MAISONS
Maison type D2 - T4



13 maisons D2 – T4

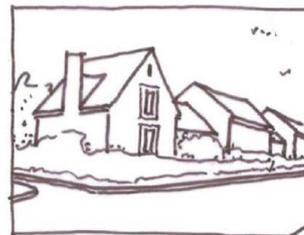




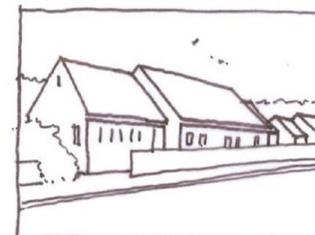
CORNICHE MAÇONNÉE OU EN PIERRE



MUR EN PIERRE | SOUS-BASSEMENT EN BRIQUE



ÉPANELAGE SUR RUE : SILHOUETTE EN PIGNON 1/2 À LA RUE.



ÉPANELAGE SUR RUE : SILHOUETTE EN PIGNON 1 À LA RUE.



ENTRÉE DES MAISONS

- CORNICHE ÉPAISSE PIERRE OU BÉTON
- ENDOIT
- ENCADREMENT PORTE D'ENTRÉE : PIERRE
- SOUS-BASSEMENT BRIQUES
- BAS DE MUR : PIERRE OU BÉTON
- SEUIL + EMMARCHEMENT : PIERRE OU BÉTON



MUR EN PIERRE APPARENTE



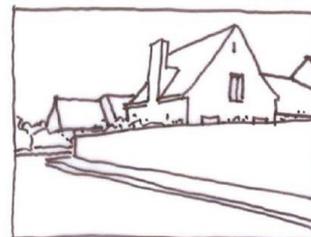
POURTOUR DES FENÊTRES EN PIERRE



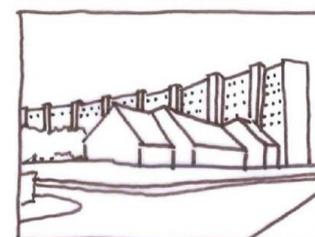
ÉLÉMENTS DE MODÉLISATION MAÇONNÉS TRÈS PRONCÉS.



MAISONS AVEC TOITURE À DOUBLE PENTE : MODULE RÉPÉTITIF



CHEMINÉE EN PIERRE SUR PIGNON



RÈCHES URBAINES TRÈS CONTRASTÉES

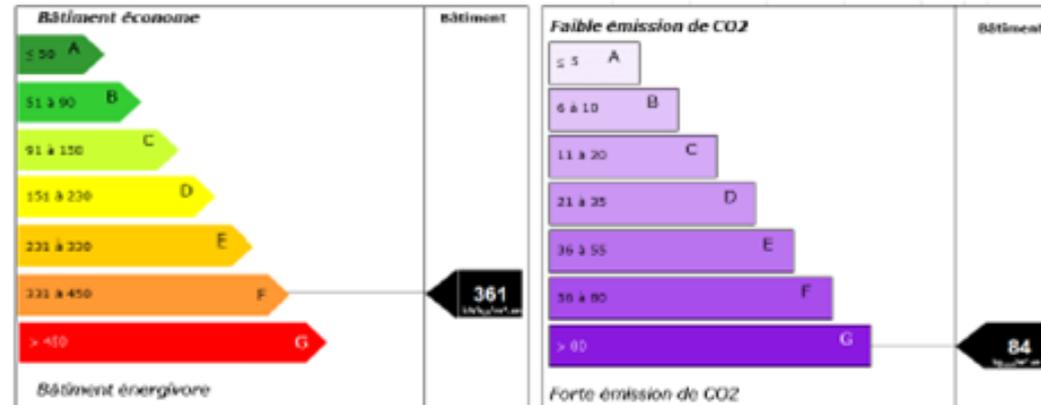


- Diagnostic thermique réalisé par le B.E.T. « ENERGEIA »

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

Étiquettes	Nb Logement	Consommations Kwhep/m ² .an	Classe Énergétique	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

Situation actuelle



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



Après plusieurs études techniques et de faisabilités architecturales, le **Comité VISA du groupe ICF Habitat – 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 locataires.**

Situation locative actuelle

- TYPOLOGIE C1
- TYPOLOGIE C2
- TYPOLOGIE D1
- TYPOLOGIE D2



✗ Maisons vacantes :

36, Boulevard Emile Combes,
44, Boulevard Emile Combes,

9, place Bir Hakeim,
10, place Bir Hakeim,
> 26/05/2023 : 6, place Bir Hakeim,

1, Rue André Rouault,
9, Rue André Rouault,
14, Rue André Rouault,
16, Rue André Rouault,
18, Rue André Rouault,

4, rue Henri Bannetel



Partenaires du projet

15



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

Maître d'Œuvre Urbaine et Sociale : **C.D.H.A.T.** Pour l'accompagnement des familles à reloger

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**



- *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 de la Métropole
Réunion avec les locataires d'ICF Atlantique pour annoncer le projet.
- *Juillet à sept. 2021* : **Enquêtes sociales des familles de locataires à reloger** par la M.O.U.S. « C.D.H.A.T. »
- *Novembre 2021 à janvier 2023* : **Relevé des maisons + parcelles** par le géomètre « BGM » de Rennes
- *Novembre 2022* : **Diagnostic structure** par le BET « B.T.P. Ingénierie »,
Dossier Avant-Projet de la Maîtrise d'Œuvre
- *Décembre 2022* : *Présentation du dossier Avant-Projet* aux locataires de la résidence.
- *Février 2023* : *Préparation des dossiers de demandes d'autorisations administratives* par la Maîtrise d'Œuvre.



- DENSIFICATION SUR EXISTANT
 - T2
 - T3
 - T4
 - T5
- DENSIFIC AVEC NEUF
 - T4
- DIVISION DES JARDINS PRIVATIFS
- MAISONS TRANCHE 1 TRAVAUX
- LUCARNES CREEES
- ③ CLASSEMENT PATRIMONIAL DES MAISONS

RECAPITULATIF
DU NOMBRE DE LOGEMENTS
97 logements créés
dans les 50 maisons existantes
+
4 maisons individuelles
neuves créées
+
86 stationnements

1:1000

PLAN MASSE

RENNES (35) - CITE-JARDIN SAINTE THERESE - Réhabilitation et densification de 50 maisons individuelles

Projet – Répartition des stationnements et des jardins



- ### LEGENDE
- Bâtiments
 - Accès maison
 - Béton désactivé
 - Pavés béton
 - Pavés joint gazon
 - Places de parking en Joint gazon, total : 97 places
 - Gazon
 - Massifs arbustifs, mise à distance végétale
 - Arbres existants conservés
 - Arbres existants à abattre
 - Arbres fruitier planté
 - Bandes de propreté en ardoise
 - Muret clôture béton existant conservé
 - Clôture, structure métal grillages pleine, h : 1.8 m
 - Clôture, structure métal grillages ajourée, h : 1.2 m
 - Clôture existante conserve réhabilitée h : 1.2 m
 - Portillon, accès secondaire, structure métal lames bois
 - Portillon bois l : 0.9m h : 1m, 2 choix donnés aux habitants cf. Détail clôture
 - Boîte au lettre individuelles fixées dans la clôture du portillon (cf carnet de détail), de type Decayeux "probat" RAL 7016
 - Portail coulissant accès contrée allée
 - Terrasse dalles gravillons. En option bois : 11 m²
 - Cabane de jardin avec arrivée d'eau et d'électricité
 - Récupérateurs d'eau
 - OM

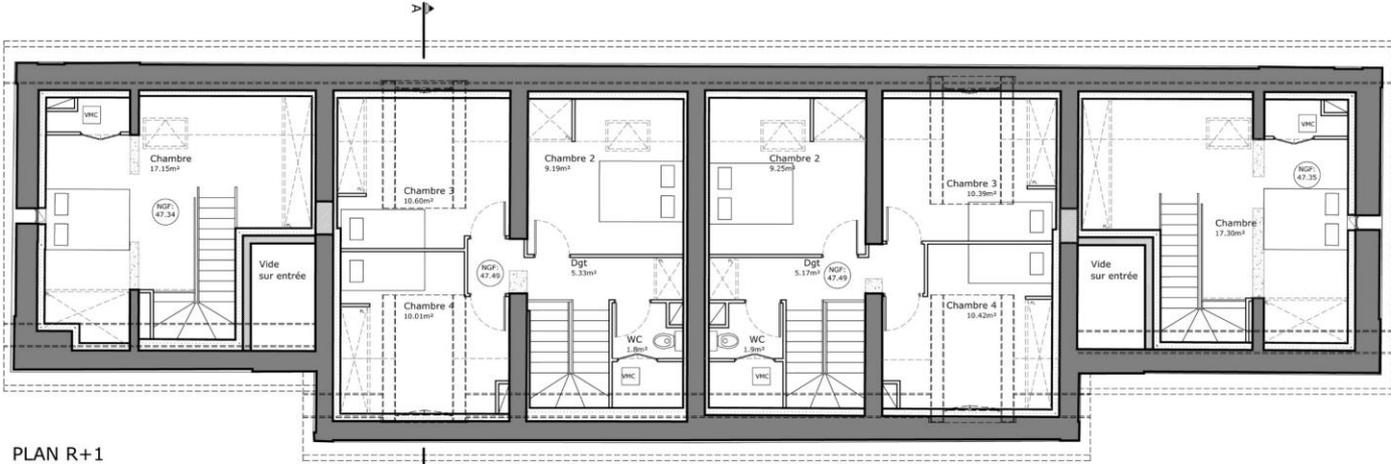


Projet - Plans - C1 – DUPLEX T4/T2



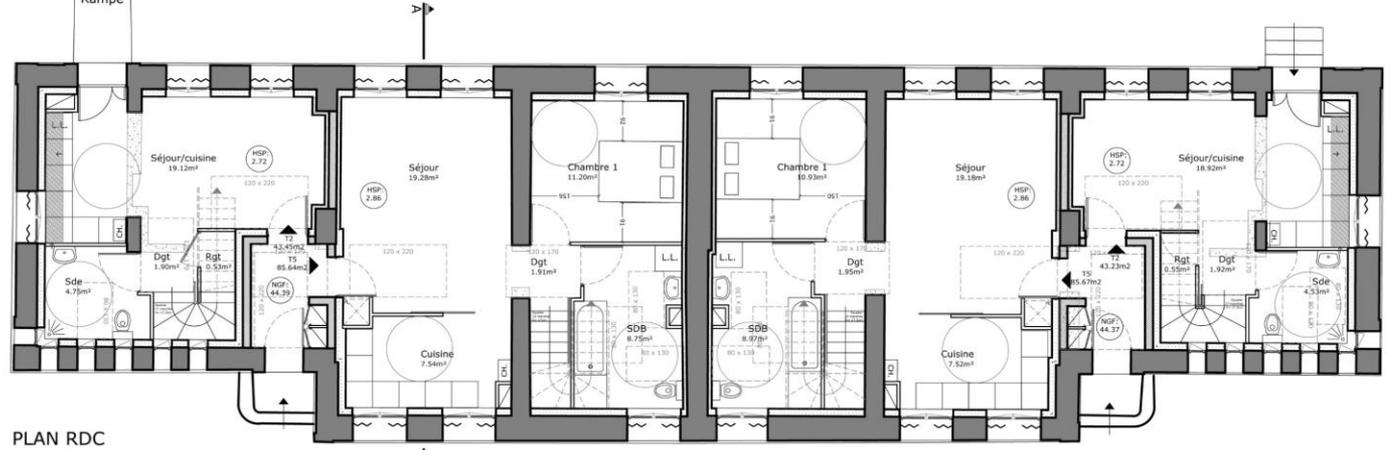
Légende

- Élément démolit
- Faux-plafond créé
- Maçonnerie créée
- Maçonnerie existante



PLAN R+1
1:100

Plans de niveaux



PLAN RDC
1:100

T4-T2
C1 DUPLEX ·
RE



T 2 >



<T 4 – Rez-de-chaussée

T 2 >



<T 4 – Etage

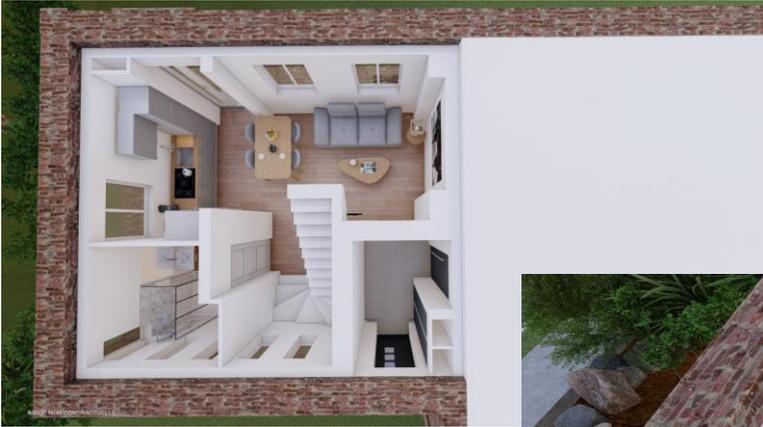
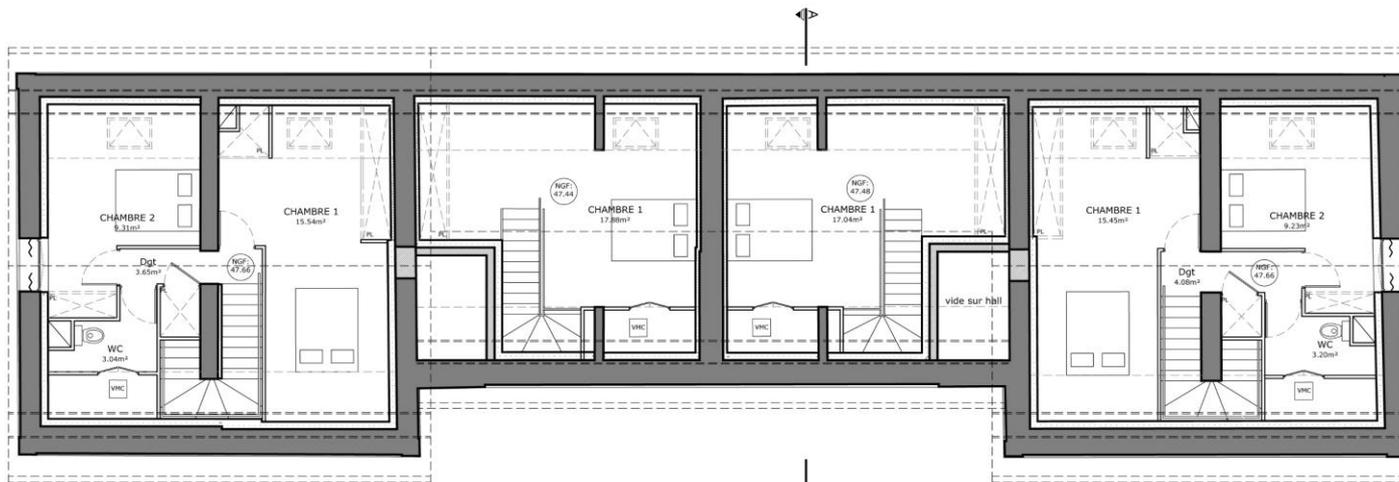


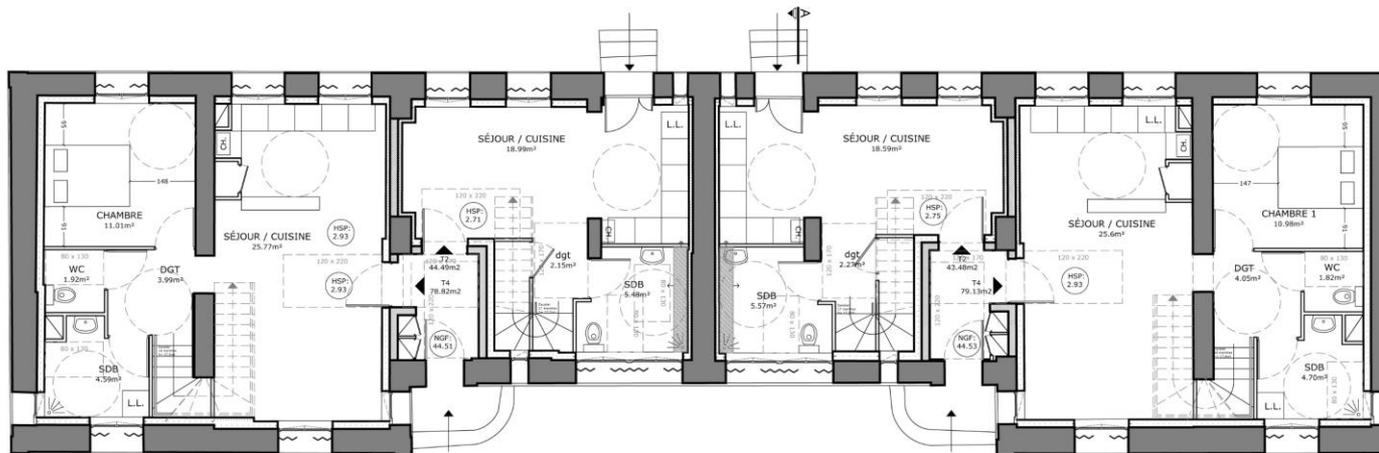


IMAGE NON CONTRACTUELLE



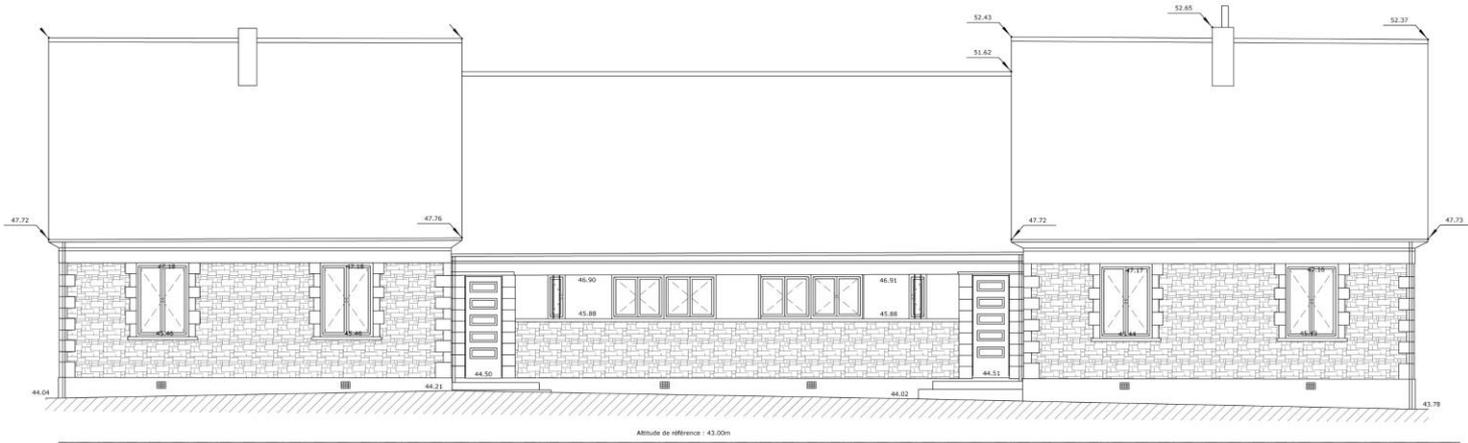
PLAN R+1
1:100

Plans de niveaux



PLAN RDC
1:100

T4-T2
C2 DUPLEX
RENI



FACADE NORD
1:100



FACADE SUD
1:100



OCTOBRE 2022

Sarah MARTIN et Bertrand BAHUAUD architectes D.P.L.G. 12 rue de l'Aubrac 75012 PARIS tél. 01.40.09.09.83 fax. 01.40.09.03.09 e-mail: archi@descontours.fr

APD

T4-T2
C2 DUPLEX



IMAGE NON CONTRACTUELLE



T4 Duplex
Rez-de-Chaussée

T4 Duplex
Etage





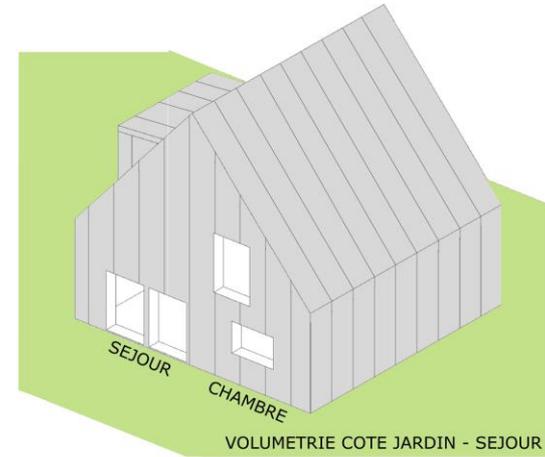
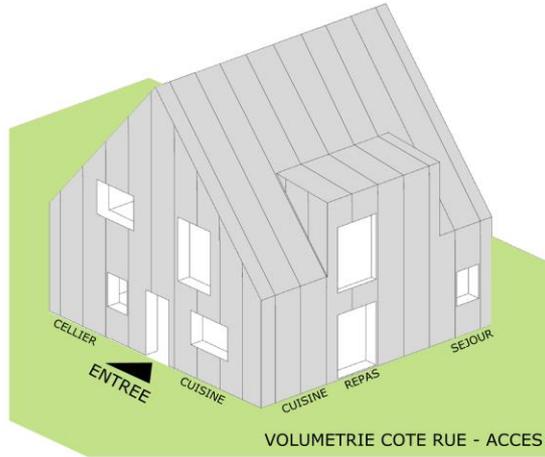
IMAGE NON CONTRACTUELLE

Rez-de-Chaussée

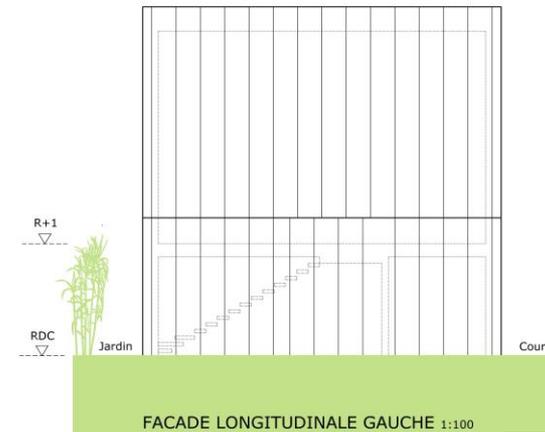
Projet – Ajout de 4 Maisons neuves



MAISONS EXISTANTES: FACADES AVEC PIERRE LOCALE

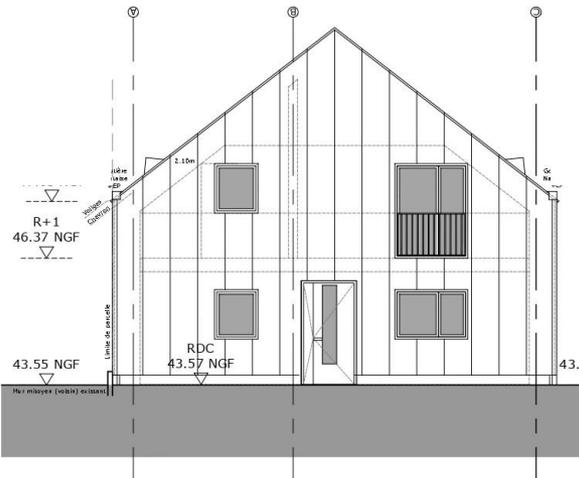


FUTURES MAISONS: TOITURE ET FACADES EN ZINC BRUN EN HARMONIE AVEC LA TEINTE DE LA PIERRE LOCALE

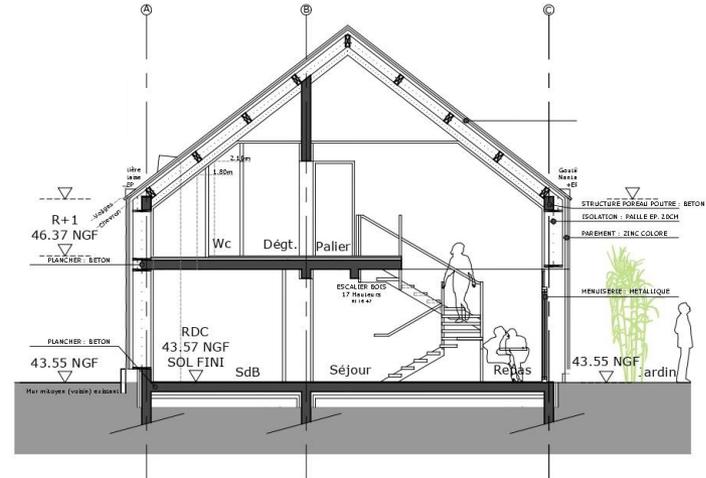


TYPOLOGIE NEUVE - T4 duplex - FACADES
 RENNES (35) - CITE-JARDIN SAINTE THERESE - Réhabilitation et densification de 50 maisons individuelles

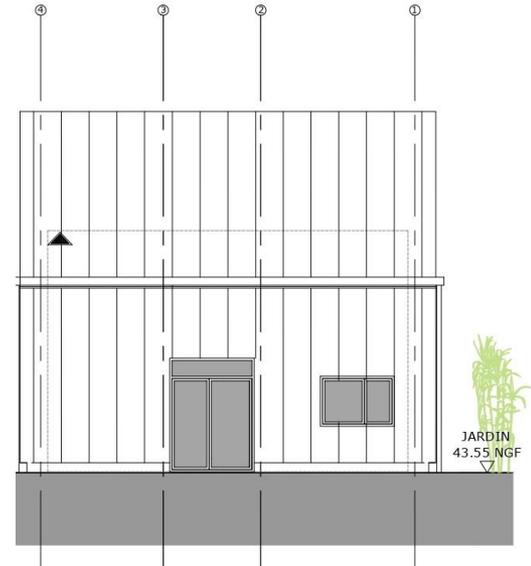
Projet – Élévations Maisons neuves



PIGNON



COUPE



FACADE





Projet première tranche :

50 maisons

11 maisons vacantes – Avril 2023

18 logements dans les 11 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 –
5 T5 Duplex) + 4 maisons (T5) construites

Projet deuxième tranche :

75 logements
au total sur les
2 tranches

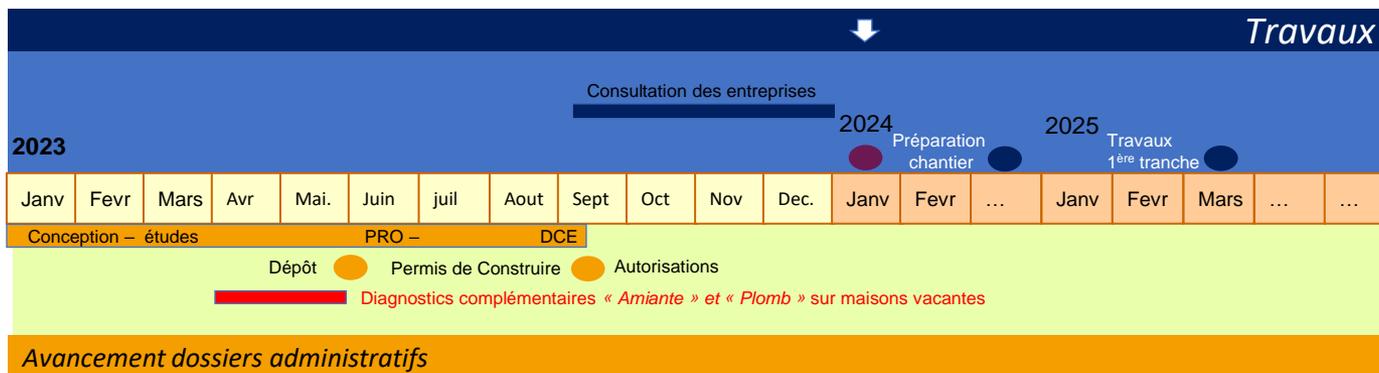
**Concernera les maisons vacantes, après
relogement des premières familles**

Projet dernière tranche :

**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
15 T5 Duplex

Planning prévisionnel d'opération



Autorisations administratives : Permis de Construire ou Déclarations Préalables

Consultation des entreprises : 4^{ème} trimestre 2023

Durée approximative des travaux pour la première tranche (11 maisons vacantes) : 14 mois



Merci pour votre attention.

Pour joindre l'Agence ICF Atlantique :

Adresse mail : icf.loire-bretagne@icfhabitat.fr

Téléphone : 02 46 88 00 56

Pour me joindre – Pascal THIERRY, Responsable d'opérations,

Adresse mail : pascal.thierry@icfhabitat.fr

Téléphone : 06 61 02 61 50