

Vivre à Ste-Thérèse demain



RÉUNION PUBLIQUE
DU 13 NOVEMBRE 2024

Étaient présents :

Pour ICF Habitat Atlantique

Christophe BOITEL
Directeur territorial Ouest
Pascal THIERRY
Responsable d'opérations
Didier GUILBAUD
Responsable technique
Fatima DAKI
Directrice clientèle
Cristelle BONNET-BONTEMPS
Responsable territoriale

26 locataires / 6 riverains /
1 représentante CNL 35

Compte-rendu de la réunion publique

Madame, Monsieur,

ICF Habitat Atlantique a présenté aux locataires de sa résidence Sainte-Thérèse, localement appelée Cité des cheminots, le programme des travaux projetés sur ses 50 logements. Je remercie les locataires présents. Pour ceux empêchés, je vous prie de trouver, ci-après, les données essentielles du projet.

Vous serez conviés à une nouvelle réunion prévue dans les prochains mois, dès que les entreprises de travaux auront été retenues. La prochaine rencontre permettra de vous apporter toutes les informations pratiques pour que votre relogement et le chantier s'organise pour le mieux.

L'équipe de l'agence Bretagne-Pays de la Loire reste à votre disposition pour vous apporter les précisions qui vous sembleraient utiles.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes meilleures salutations.

Christophe Boitel
Directeur territorial Ouest
ICF Habitat Atlantique

RÉUNION DES LOCATAIRES



Photographie de deux maisons sur le Boulevard Combes

Requalification de la cité-jardin
« Ste Thérèse »
« Cité des Cheminots »

Rennes

13 novembre 2024

1

Nos équipes ICF Habitat Atlantique

2

Direction Clientèle



Fatima DAKI
Directrice Clientèle

Direction du Développement et du Patrimoine



Joffrey BOUVIER
Directeur du Développement et
du Patrimoine



Pascal THIERRY
Responsable d'opérations

Territoire Ouest Agence de Bretagne



Christophe BOITEL
Directeur Territorial
Ouest par intérim



Emilie RAINGEARD
Responsable de site



Cristelle BONNET-BONTEMPS
Responsable territoriale



Thierry AGAESSE
Gardien d'immeubles



Didier GUILBAUD
Responsable Technique
d'Agence

Partenaires du projet de requalification

3

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



Maître d'Œuvre Urbaine et Sociale : **Centre de Développement pour l'Habitat**



Maître d'œuvre : **Cabinet d'Architecture « Des Contours »** +
Paysagiste « Agence Bertrand PAULET »



B.E.T. TCE « AUAS Ingénierie »



B.E.T. Acoustique « CAP HORN Solutions »



Bureau de Contrôle : **Bureau VERITAS CONSTRUCTION**

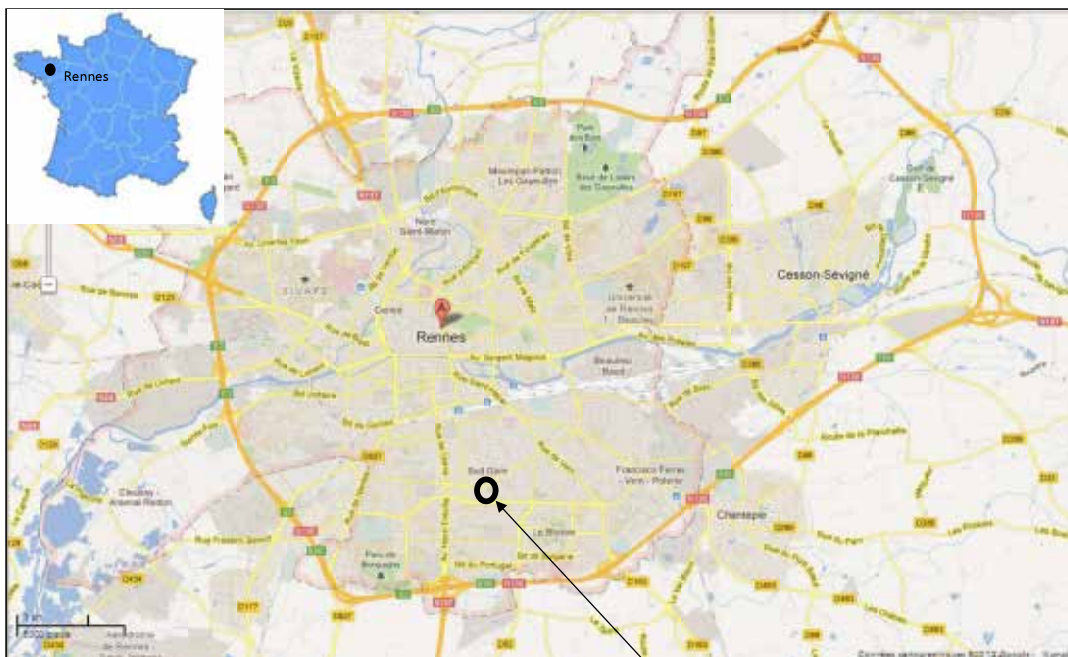


Coordinateur SPS : **DEKRA Industrial**



Rappel - Situation de la résidence

4



RENNES – Cité-jardin « Ste Thérèse »



Rappel – Composition de la résidence

5

Désignation : « Cité cheminote », 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)

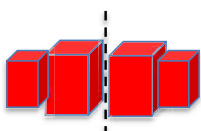
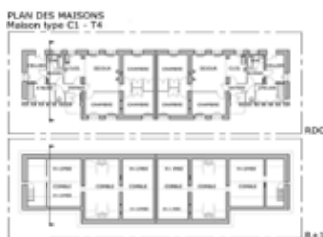
Modèles d'origine des maisons : **4 types de maisons (C1 - C2 - D1 - D2)**

ICF HABITAT
ATLANTIQUE

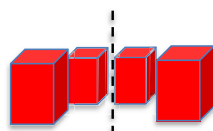


Rappel – 4 modèles de maisons : C1 - C2 - D1 - D2

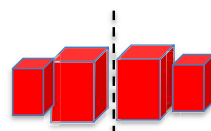
6



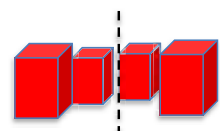
Modèle C1 - Type 4



Modèle C2 - Type 5



Modèle D1 - Type 4



Modèle D2 - Type 4



21 maisons



8 maisons



8 maisons



13 maisons

ICF HABITAT
ATLANTIQUE



Rappel – Niveau thermique des maisons

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

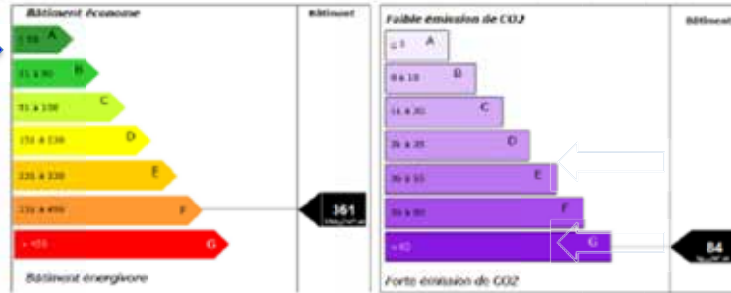
Etiquettes de consommation d'énergie : classe « E » ou classe « F »

Etiquettes	Nb Logement	Consommations Kwhep/m².an	Classe Energétique	climat Kg éqCO2/m².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

Objectif programme

« A », inférieur à 50 KWh/m² EP.an

Situation actuelle



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

Situation locative actuelle



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

Maisons vacantes :

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

6, place Bir Hakeim,
9, place Bir Hakeim,
10, place Bir Hakeim,

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

1T, rue Henri Bannetel,
3, rue Henri Bannetel,
4, rue Henri Bannetel,

3, rue Emilie Drouillas

13/11/2024 : 35 maisons louées & 15 maisons vacantes dont 5 occupées temporairement

- 29 juin 2021 : **Première réunion avec les locataires – Annonce du projet de requalification de la résidence.**
- Juin 2021 : Remise d'un **Avant-Projet Sommaire** par la Maîtrise d'Œuvre & 1^{ère} présentation du projet à l'Architecte des Bâtiments de France & Architecte-conseil de la Métropole
- Juillet à sept. 2021 : **Enquêtes sociales des familles** par la M.O.U.S. « C.D.H.A.T. »
- Novembre 2021 à février 2023 : **Relevé des maisons + parcelles** par le géomètre « BGM » de Rennes
- Novembre 2022 : **Diagnostics structures** par le B.E.T. « B.T.P. Ingénierie »
- Novembre 2022 : **Remise Avant-Projet** par la Maîtrise d'Œuvre
- 8 décembre 2022 : **Seconde réunion avec les locataires – Présentation AVP** par l'Architecte

- 14 avril 2023 : **Consultation des riverains – Présentation du projet.**
- 7 novembre 2023 – 30 janvier 2024 – 13 février 2024 : **Réunions de travail l'Architecte des Bâtiments de France & Architecte-conseil de la Métropole**
- 15 avril 2024 : Dépôt des **demandes dématérialisées de 8 dossiers de demande de Permis de Construire.**
- Mai à juin : Demande et remise de **pièces complémentaires aux demandes de PC.**

- 3 octobre 2024 : **Délivrance des 8 Permis de Construire.**

Comité VISA du Groupe ICF

Après études techniques et faisabilité architecturale, le **Comité VISA** du groupe **ICF Habitat** avait validé le **lancement du projet le 24 janvier 2019** sur les objectifs suivants :

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

Le **coût de l'opération** était estimé à **11 268 478 € TTC** (116 170 € TTC/ Logt pour réaliser 97 logements)

Après la remise de l'Avant-Projet Définitif par l'équipe de Maîtrise d'Oeuvre, le **Comité VISA** a confirmé, le **9 septembre 2019**, les orientations poursuivies.

Le **coût de l'opération** est estimé à **16 474 734 € TTC** (169 843 € TTC/ Logt pour réaliser 97 logements)

Répartition des futurs logements

11

Existants		
Maisons	Nbre	Shab Moyenne initiale m ²
Type C1 18 T4 2 T5 1 T6	21	94
Type C2 8 T5	8	111
Type D1 6 T4 & 2 T5	8	109
Type D2 12 T4 & 1 T5	13	105
	50	

Projet A.P.D.		
Nouveau Type logt	Nbre	Shab Moyenne projet (m ²)
C1 T2 Duplex	13	42,23
C1 T5 Duplex	13	85,28
C1 T4 Plain-pied	8	70,88
C1 T4 R+1	8	70,15
C2 T2 Duplex	8	44,22
C2 T4 Duplex	8	79,08
D1 T2 Plain-pied	8	49,67
D1 T2 R+1	8	45,36
D2 T5 Duplex	7	107,53
D2 T3 Plain-pied	6	64,88
D2 T3 R+1	6	56,27
Maisons neuves T5 Duplex	4	96,6
	97	

Projet A.P.D.		
Surfaces moyennes	Nbre	Shab Moyenne projet (m ²)
T2	37	44,95
T3	12	60,58
T4	24	73,37
T5	24	93,66

Existants		
Type	Nbre	%
T4 Duplex	36	72%
T5 Duplex	13	26%
T6 Duplex	1	2%
	50	

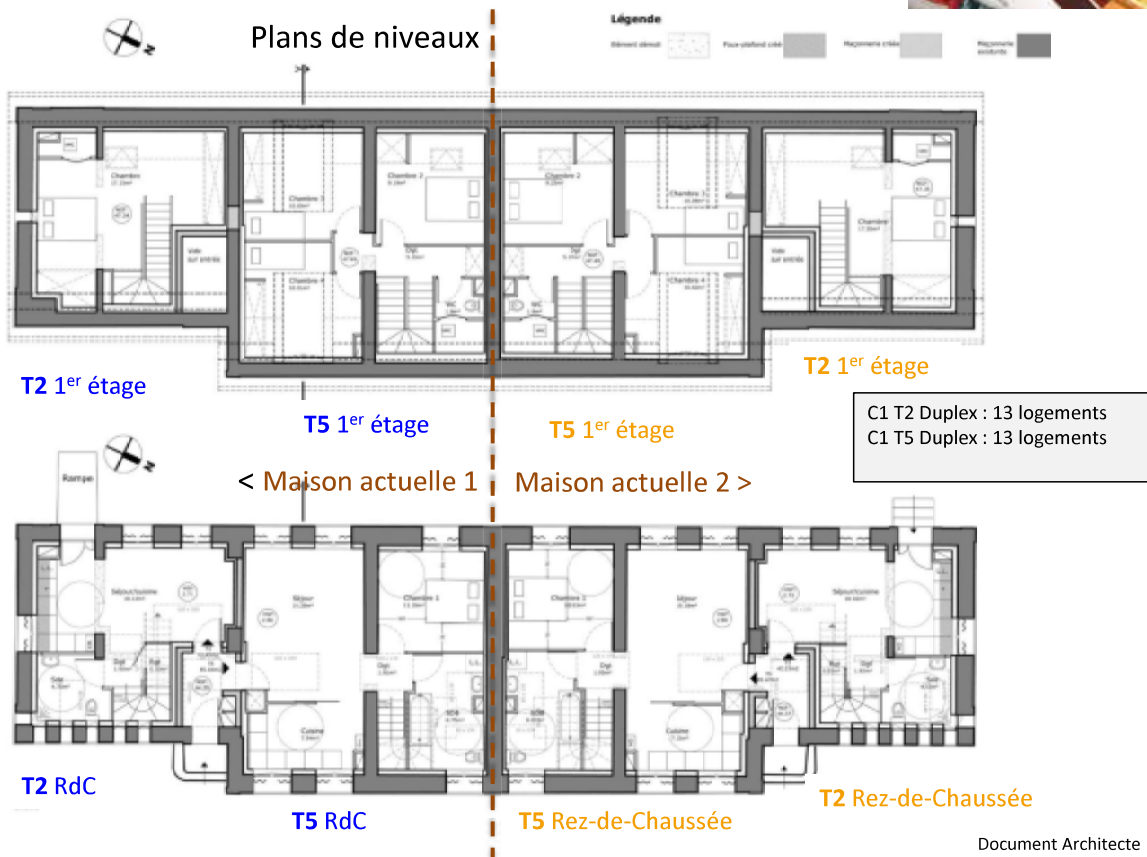
Répartition projet	Nbre	%
T2 Duplex	21	22%
T2 Plain-pied	8	8%
T2 R+1	8	8%
T3 Plain-pied	6	6%
T3 R+1	6	6%
T4 Duplex	8	8%
T4 Plain-pied	8	8%
T4 R+1	8	8%
T5 Duplex	24	25%

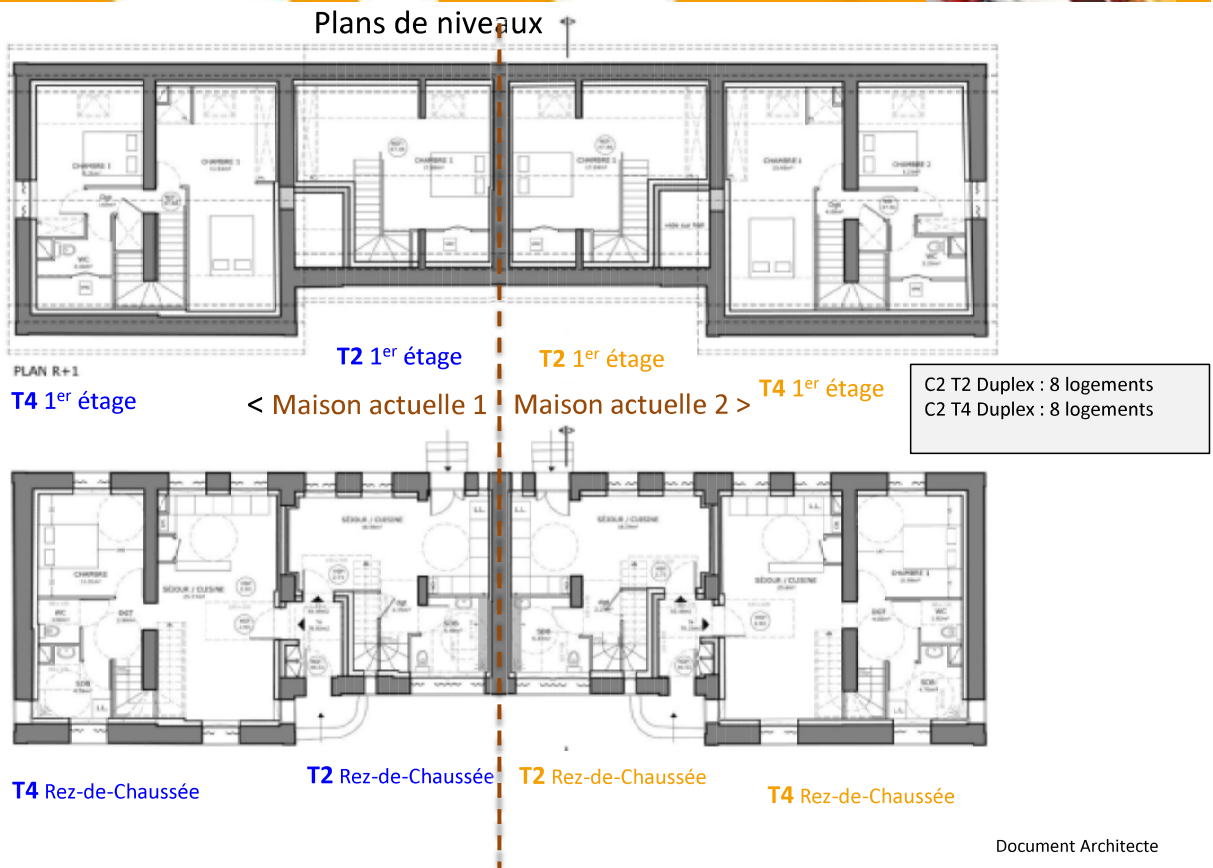
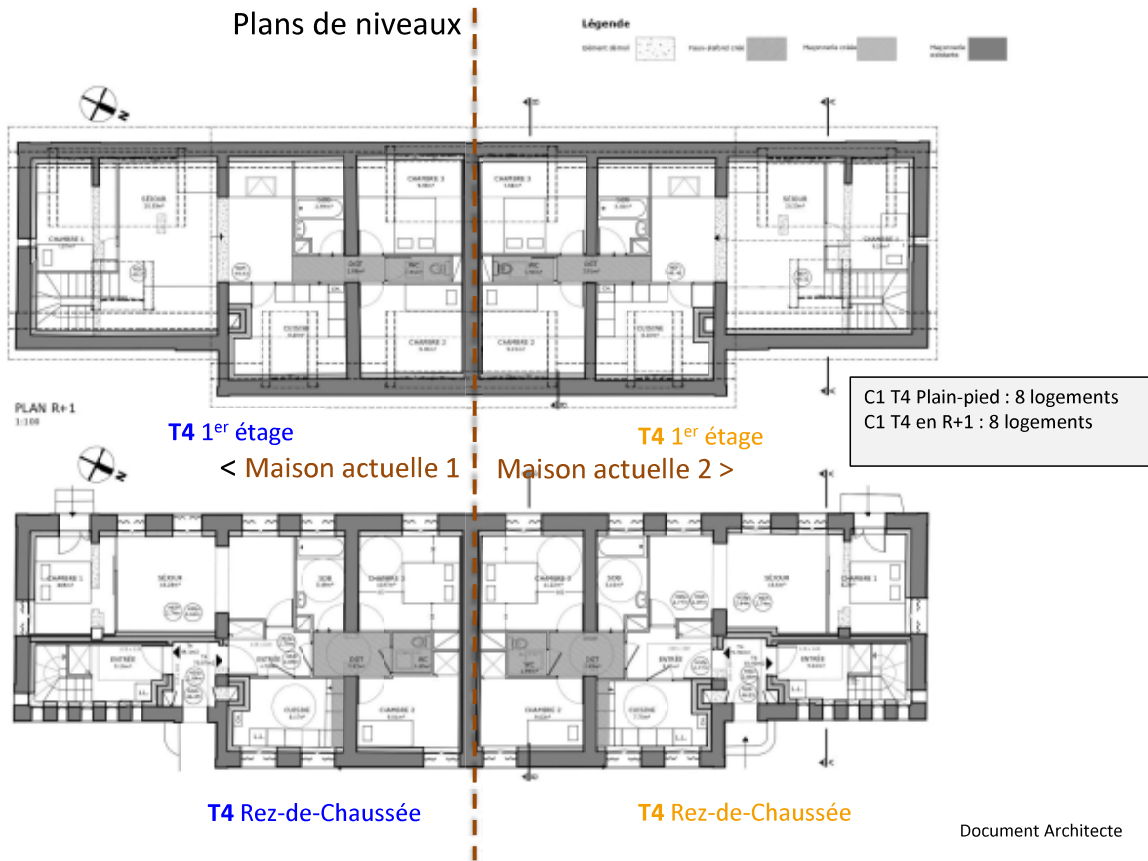
Logements individuels	5	5,15%
Logements individuels accolés	48	49,48%
Logements superposés :	44	45,36%

ICF HABITAT ATLANTIQUE 

Projet - Plans - C1 – DUPLEX T5 / T2

12



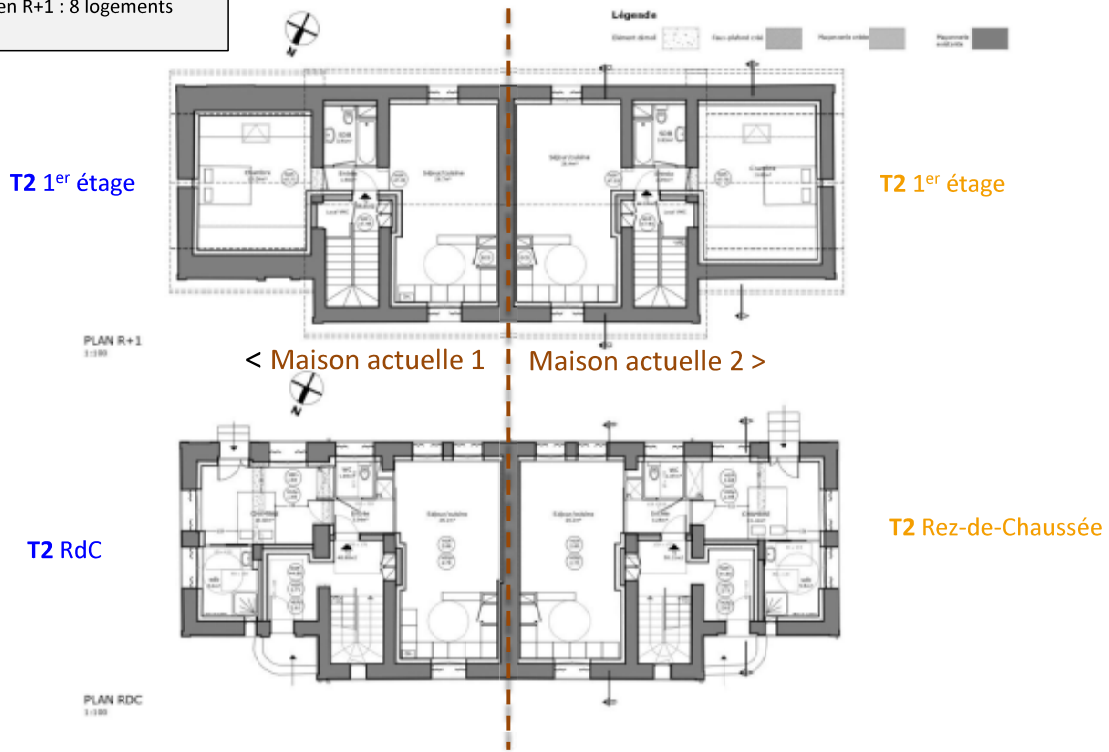


Projet - Plans – D1 – T2 superposés

15

D1 T2 Plain-pied : 8 logements
D1 T2 en R+1 : 8 logements

Plans de niveaux

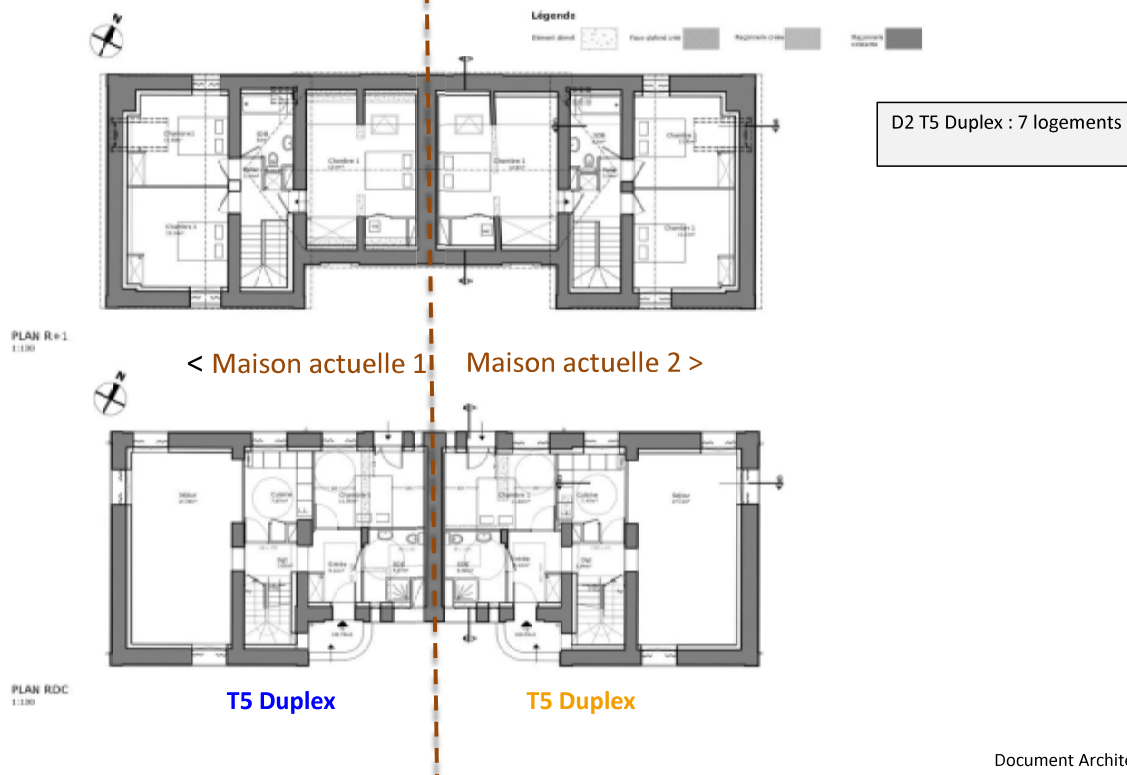


Document Architecte

Projet - Plans – D2 – T5 Duplex

16

Plans de niveaux

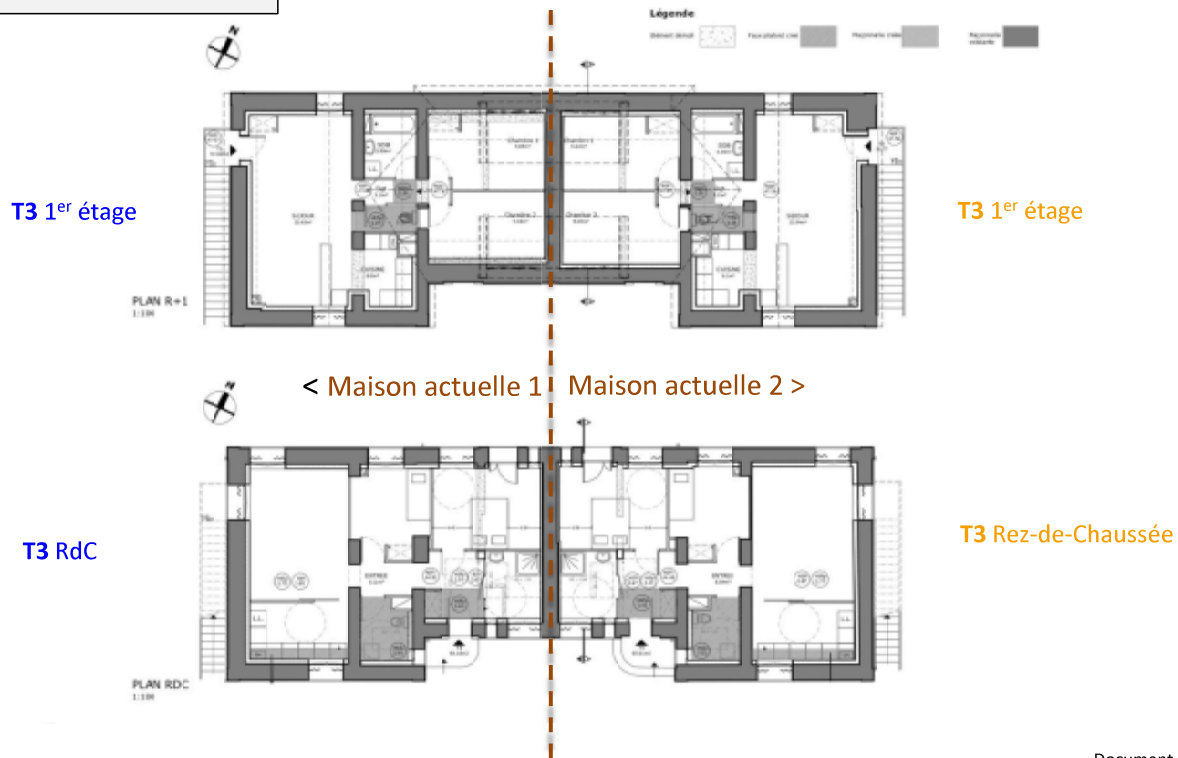


Document Architecte

Projet - Plans – D2 – T3 superposés

D2 T3 Plain-pied : 6 logements
D2 T3 en R+1 : 6 logements

Plans de niveaux



Document Architecte

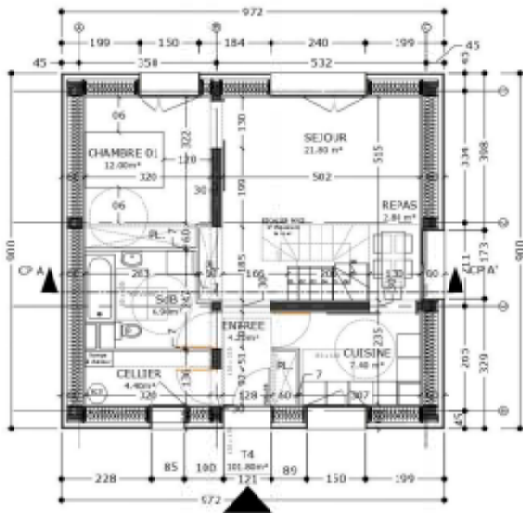
PROJET – Perspective



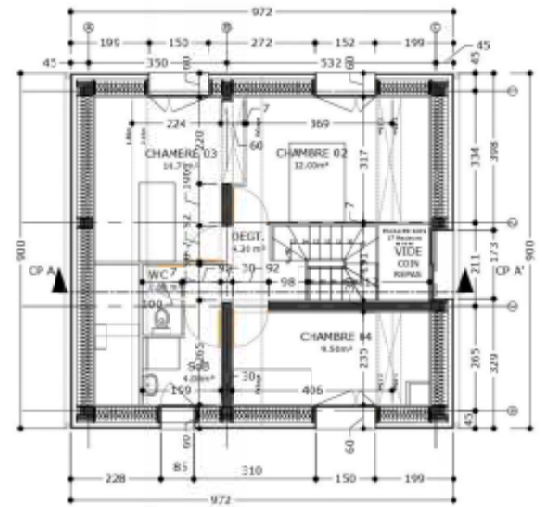
Perspective de la place Bir Hakeim – Maisons de type D2

Projet – 4 maisons neuves – Type T5

19



Plans de niveaux



Rez-de-de-Chaussée

Etage

Projet – 4 maisons neuves – Type T5

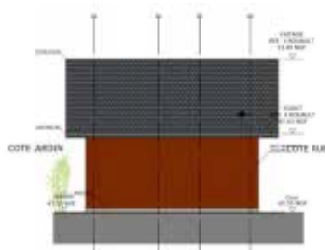
20



FACADE JARDIN



Perspective 27, rue des Longrais



FACADE LATÉRALE 1



FACADE RUE



Perspective 44, rue René Brice



FACADE LATÉRALE 2



Perspective 7, rue Bannetel



Perspective 1, rue Bannetel



Répartition des stationnements

Le P.L.U. impose 0,5 place minimum de stationnement par logement.
Le projet est autorisé sur la base de 8 Permis de Construire (un par îlot foncier).

N° de PC	Nombre de places de stationnements sur les parcelles du PC	Nombre de places de stationnements en dehors des parcelles du PC	Localisation des places de stationnements en dehors des parcelles du PC	Nombre de places de stationnements associées au PC	Nombre de logements sur les parcelles associées au PC	Ratio places de stationnement s du PC/ nombre de logements du PC
PC 35238 24 10079	1	1	Venelle PC 35238 24 10081	2	3	0,67
PC 35238 24 10080	4	2	Venelle PC 35238 24 10085	6	9	0,67
PC 35238 24 10081	13	0		13	18	0,72
PC 35238 24 10082	0	3	Venelle PC 35238 24 10081	3	4	0,75
PC 35238 24 10083	20	0		20	39	0,51
PC 35238 24 10084	3	1	Venelle PC 35238 24 10083	4	7	0,57
PC 35238 24 10085	7	0		7	12	0,58
PC 35238 24 10086	2	1	Venelle PC 35238 24 10085	3	5	0,60
Total :	50	8		58	97	0,60



58 places de stationnements dont 11 sur le terrain du logement et 47 sur une venelle intérieure



85 emplacements vélos sont intégrés sur la globalité des PC et localisés dans les abris de jardin (1,5m²/emplacement vélo)

Restructuration et réhabilitation de la maison existante avec création d'un logement supplémentaire, construction d'une maison neuve et de 3 abris de jardin



Légende

- DENSIFICATION SUR EXISTANT
- 1 T2
 - 1 T3
 - 1 T4
 - 1 T5
- DENSIFICATION AVEC NEUF
- 1 T5
 - CABANON DE JARDIN 8m²

3 logements

- DIVISION DES JARDINS PRIVATIFS
- MAISONS TRANCHE 1 TRAVAUX
- ENSEMBLE DE PARCELLES CONCERNÉES PAR LE PC

NORD



Ilot de 841,17 m²

Restructuration et réhabilitation de maisons jumelées, construction d'une maison neuve.



Légende

- DENSIFICATION SUR EXISTANT
- 4 T2
 - 2 T3
 - 2 T4
 - 2 T5
- DENSIFICATION AVEC NEUF
- 1 T5
 - CABANON DE JARDIN 8m²

9 logements

- DIVISION DES JARDINS PRIVATIFS
- MAISONS TRANCHE 1 TRAVAUX
- ENSEMBLE DE PARCELLES CONCERNÉES PAR LE PC

NORD



Ilot de 2459,04 m²

Restructuration et réhabilitation des maisons existantes avec création de 8 nouveaux logements et construction de 18 abris de jardin



Légende

- DENSIFICATION SUR EXISTANT**
- 10 T2
 - 4 T4
 - 4 T3
 - 4 T5

- DENSIFICATION AVEC NEUF**
- T5
 - CABANON DE JARDIN 8m²

18 logements

- DIVISION DES JARDINS PRIVATIFS
- MAISONS TRANCHE 1 TRAVAUX
- ENSEMBLE DE PARCELLES CONCERNÉES PAR LE PC

NORD



Ilot de 6001,39 m²

Restructuration et réhabilitation des maisons existantes avec création de 2 nouveaux logements et construction de 4 abris de jardin



Légende

- DENSIFICATION SUR EXISTANT**
- 2 T2
 - 2 T4
 - 2 T3
 - 2 T5

- DENSIFICATION AVEC NEUF**
- T5
 - CABANON DE JARDIN 8m²

4 logements

- DIVISION DES JARDINS PRIVATIFS
- MAISONS TRANCHE 1 TRAVAUX
- ENSEMBLE DE PARCELLES CONCERNÉES PAR LE PC

NORD



Ilot de 1271,40 m²

Restructuration et réhabilitation des maisons existantes avec création de 18 nouveaux logements et construction de 39 abris de jardin



Légende

DENSIFICATION SUR EXISTANT	
8 T2	8 T3
16 T4	7 T5

DENSIFICATION AVEC NEUF	
T5	CABANON DE JARDIN 8m²

39 logements

- DIVISION DES JARDINS PRIVATIFS
- - - MAISONS TRANCHE 1 TRAVAUX
- ENSEMBLE DE PARCELLES CONCERNÉES PAR LE PC

NORD



Ilot de 11931,26 m²



Restructuration et réhabilitation des maisons existantes avec création de 2 logements supplémentaires, construction d'une maison neuve et de 7 abris de jardin.



Légende

DENSIFICATION SUR EXISTANT	
2 T2	T3
T4	4 T5

DENSIFICATION AVEC NEUF	
1 T5	CABANON DE JARDIN 8m²

7 logements

- DIVISION DES JARDINS PRIVATIFS
- - - MAISONS TRANCHE 1 TRAVAUX
- ENSEMBLE DE PARCELLES CONCERNÉES PAR LE PC

NORD



Ilot de 2214,11 m²



Restructuration et réhabilitation des maisons existantes avec création de 6 nouveaux logements et construction de 8 abris de jardin



Légende

- DENSIFICATION SUR EXISTANT
- 8 T2
 - 4 T3
 - T4
 - T5
- DENSIFICATION AVEC NEUF
- T5
 - CABANON DE JARDIN 8m²

12 logements

- DIVISION DES JARDINS PRIVATIFS
- MAISONS TRANCHE 1 TRAVAUX
- ENSEMBLE DE PARCELLES CONCERNÉES PAR LE PC

NORD



Ilot de 2343,38 m²



Restructuration et réhabilitation des maisons existantes avec création de 2 logements supplémentaires, construction d'une maison neuve et de 5 abris de jardin.



Légende

- DENSIFICATION SUR EXISTANT
- 2 T2
 - T3
 - T4
 - 2 T5
- DENSIFICATION AVEC NEUF
- 1 T5
 - CABANON DE JARDIN 8m²

5 logements

- DIVISION DES JARDINS PRIVATIFS
- MAISONS TRANCHE 1 TRAVAUX
- ENSEMBLE DE PARCELLES CONCERNÉES PAR LE PC

NORD



Ilot de 1185,27 m²



50 maisons

15 maisons vacantes

Projet **première tranche** :

31 logements

26 logements dans les 15 maisons vacantes
 (7 T2 Duplex – 2 T2 superposés RDC - 2 T2 superposés R+1 -
 2 T3 superposés RDC - 2 T3 superposés R+1 - 3 T4 Duplex –
 1 T4 superposés RDC - 1 T4 superposés R+1 - 7 T5 Duplex)
 + 4 maisons neuves (T5) construites

Projet **deuxième tranche** :

66 logements

Concernera le nombre de maisons vacantes,
 après relogement des premières familles

Projet **dernière tranche** :

au total sur les
 2 tranches

Concernera les maisons vacantes, après
 relogement des autres familles

14 T2 Duplex – 6 T2 superposés RDC - 6 T2 superposés R+1 -
 4 T3 superposés RDC – 4 T3 superposés R+1 - 5 T4 Duplex –
 7 T4 superposés RDC - 7 T4 superposés R+1 - 13 T5 Duplex

Planning prévisionnel d'opération



Autorisations administratives de travaux : 8 demandes de Permis de Construire

Consultation des entreprises : 2^{ème} trimestre 2025

Durée approximative des travaux pour la première tranche (14 maisons vacantes au 13/11/2024) : 14 mois



Rappel concernant le déménagement et le loyer

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.



Questions réponses

Qu'allez-vous faire pour les problématiques techniques en cours dans les logements en attendant la réalisation des gros travaux (présence de moisissures, plancher gondolé, toiture de garage dégradée...)?

Ces situations vont être étudiées au cas par cas afin de trouver des solutions adaptées.

Qu'en est-il du stationnement des voitures ?

Le projet prévoit la création de venelles privatives (avec barrières permettant de sécuriser leurs accès) dotées de place de parking numérotées et attribuées. Quelques stationnements pourront également se faire directement sur le terrain de la maison. La réglementation impose 0.5 stationnement par logement. Le projet monte jusqu'à 0.6.

Saura-t-on ce soir dans quel logement nous allons ? Pourra-t-on choisir notre logement ?

L'attribution des nouveaux logements devra tenir compte de la réglementation relative à l'attribution des logements sociaux. Toutefois, les locataires actuellement présents sur la résidence sont prioritaires sur ces attributions et leur situation personnelle sera étudiée attentivement afin de pouvoir répondre au mieux à leurs attentes. C'était l'objectif de la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale qui a été réalisée en 2021 et qui a abouti à un diagnostic social et un plan de relogement. Ceux-ci vont être remis à jour l'année prochaine afin que nous puissions prendre en compte l'évolution de vos situations personnelles dans ce nouveau plan de relogement.

Qu'en est-il du stationnement des vélos ?

Des cabanons seront intégrés sur chaque parcelle et permettront d'accueillir les vélos et le matériel d'entretien du jardin.

Qu'en est-il du déménagement des jardins et des plantes ou arbustes pour lesquels les locataires peuvent avoir un attachement affectif ?

Chaque situation sera à étudier au cas par cas mais il peut être possible de déplacer des plantations d'une parcelle à l'autre (type rosiers).

Qu'en est-il du stockage et du ramassage des poubelles ?

Des emplacements sont prévus sur chaque parcelle. La collecte continuera de se faire via les voies de circulations existantes, sur l'avant des pavillons.

Comment allez-vous garantir la sécurité des locataires sur les terrains et dans les pavillons qui se trouvent à proximité des maisons en chantier ou en construction ?

Les entreprises qui interviendront connaissent ce type de situations et savent comment procéder pour sécuriser leur chantier. Nous, nous en engageons néanmoins à les sensibiliser encore d'avantage sur cette problématique et à suivre au plus près le respect des engagements pris en la matière tout au long du chantier.

Comment seront prises en charge les nuisances sonores que ces chantiers vont engendrer ?

Des normes concernant le bruit produit par les engins de chantier sont imposées aux entreprises pour limiter ces nuisances mais celles-ci ne pourront être complètement empêchées.

Si les logements proposés lors de la première tranche ne nous intéressent pas, pourra-t-on attendre la deuxième ?

La définition des typologies de logements de la première tranche a été pensée de sorte à pouvoir satisfaire le plus grand nombre. Vous pourrez attendre la seconde tranche pour intégrer un nouveau logement. Toutefois, plus tôt vous emménagerez dans un logement réhabilité plus tôt vous pourrez bénéficier de la qualité de vie et du confort associés.

Qui prend en charge le déménagement ?

Comme indiqué lors de la réunion précédente, ICF Habitat prendra à sa charge le déménagement, y compris s'il n'est pas sur la résidence, dès lors que cela reste sur un périmètre raisonnable (à définir). La mise en carton n'est pas prévue mais cela pourra être revu en fonction des situations.

Mettra-t-on un container à notre disposition pour pouvoir y jeter ce qu'on ne souhaite pas conserver ?

Nous nous renseignerons sur les modalités de gestion des déchets existants sur la ville de Rennes et ne manquerons pas de vous tenir informé des possibilités existantes. Si la mise à disposition d'un container est possible nous en ferons la demande.

Y a-t-il des cuisines aménagées dans les nouveaux logements ? Y aura-t-il une compensation pour les travaux réalisés pour aménager nos cuisines actuelles sachant que nous ne pourrions les ré-utiliser ?

Il n'y a pas de cuisine aménagée dans les nouveaux logements. Pas de prise en charge des cuisines aménagées dans les logements actuels prévue à ce jour. Il s'agit du mobilier des locataires, le bailleur n'a pas de responsabilité concernant ce type de bien.

Quelle population sera accueillie dans ces nouveaux logements ?

Toutes personnes répondant aux critères d'attribution d'un logement social pourra accéder à ces logements. Nous rappelons cependant que les locataires actuels de la résidence sont prioritaires.

Quid du 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.