

ÎLOT BEAUMONT

ZAC
EURORENNES



DOSSIER DE PRESSE

Rennes, le 17 juillet 2018



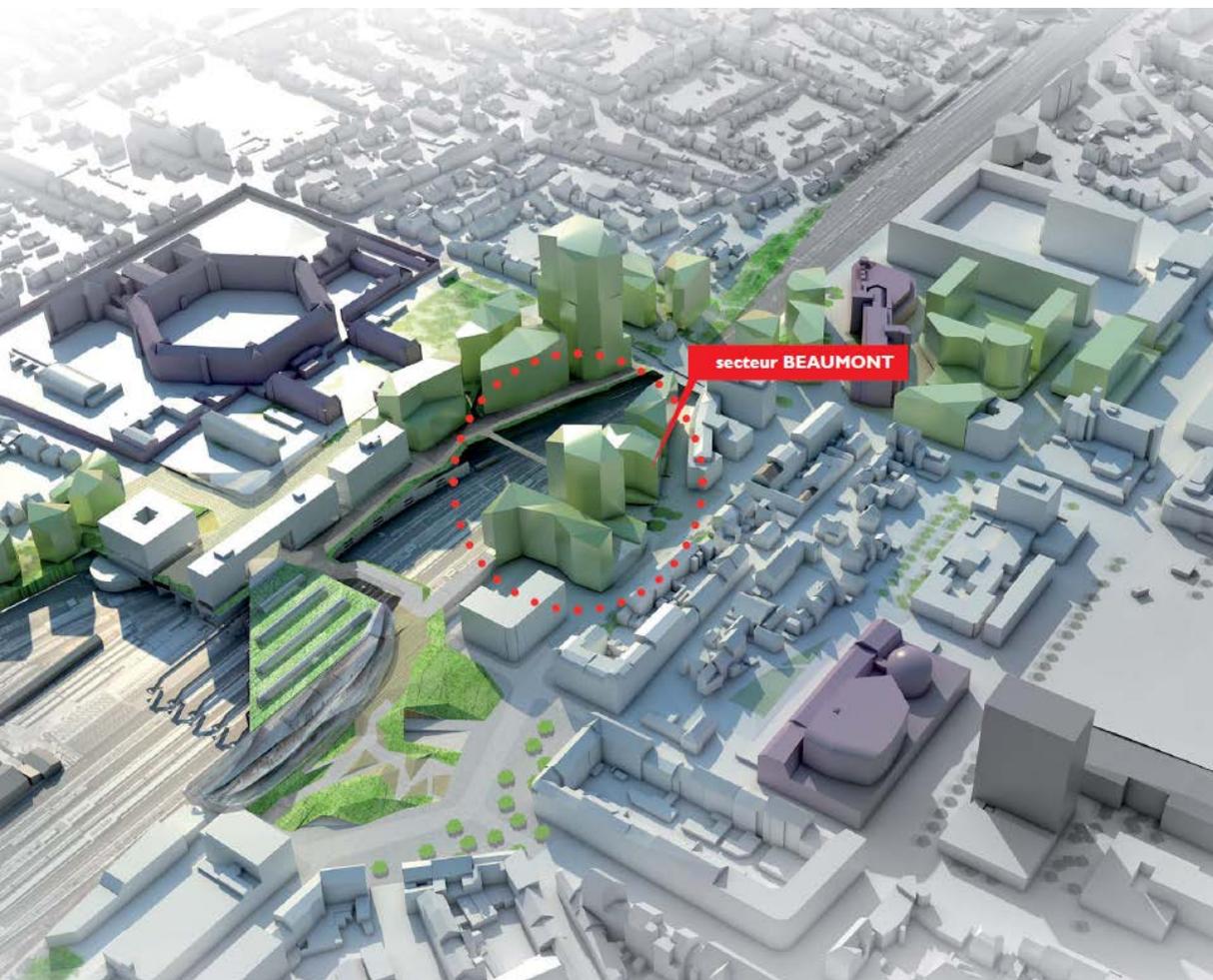
Contact presse

Groupe Legendre : Pauline Astier-Garestier

pauline.astier@groupe-legendre.com

02 90 09 14 74

www.groupe-legendre.com



ZAC EuroRennes



RENNES

LI axonometrie

© Legendre Immobilier

Sommaire

▪ Communiqué	P4
▪ L'esprit Îlot Beaumont Pascal Martin Directeur Général du Groupe Legendre	P7
▪ Un îlot mixte Ancré sur un socle commun	P 10
▪ Profession de foi de l'Atelier Kempe Thill Architecte lauréat avec 56S	P14
▪ Visite guidée	
• Un socle unique en rez-de-chaussée	P15
• Les logements	P17
• Les bureaux	P19
• Les failles	P21
• La toiture, la 5 ^{ème} façade	P23
▪ Les acteurs du projet	P25
• Legendre Immobilier Maître d'ouvrage, Avec Legendre Construction, Legendre Energie	
• Espaces Ferroviaires, filiale du Groupe SNCF Propriétaire du terrain	
• Rennes Métropole	
• Territoires Rennes Aménageurs	
• Atelier Kempe Thill avec Atelier 56S Lauréats du concours d'architectes	
• Dots paysagistes	
• Egis	
▪ Le Groupe Legendre Présentation et chiffres clés	P29

Communiqué

Rennes - Ilot Beaumont : Legendre Immobilier, maître d'ouvrage, un programme au cœur d'EuroRennes, quartier à vivre et pôle économique

À Rennes, l'année 2017 a été rythmée par l'arrivée de la LGV en juillet, permettant de rejoindre la capitale en 1h25 et par l'accélération du chantier de la gare marquant un véritable tournant dans la mutation du quartier et de son environnement proche.

Avec une série de livraisons de programmes immobiliers et d'espaces publics, l'année 2018 est celle du passage au concret pour le quartier EuroRennes. Le paysage urbain se transforme, peu à peu, traduisant le dynamisme de l'opération d'aménagement dans son ensemble.

Le quartier EuroRennes, avec la nouvelle gare - porte d'entrée de la Bretagne - s'affirme comme étant le lieu où se connectent la ville moderne et la ville historique de Rennes. S'articulant autour de plusieurs projets structurants : la Cité Internationale Paul Ricoeur (livrée en 2016), le Centre des congrès (2018), la mise en service de la ligne à grande vitesse (2017), le pôle d'échanges multimodal de la gare de Rennes, la seconde ligne de métro (2020), l'Îlot Beaumont va contribuer à renforcer l'attractivité et le rayonnement de la Métropole.

Îlot Beaumont, un projet ancré dans la ville

Le quartier EuroRennes, qui verra ses multiples facettes mises en œuvre d'ici 2027, va s'enrichir d'un nouveau programme, un ensemble immobilier mixte de bureaux, logements, résidence gérée, commerces, qui va dynamiser ce quartier de la ville.

Espaces Ferroviaires, filiale du Groupe SNCF, en accord avec *Territoires Publics*, aménageur de la Zac EuroRennes, a organisé en 2017 une consultation pour la construction de trois nouveaux bâtiments sur la parcelle de 4400 m² localisée entre le boulevard de Beaumont et les voies ferrées.

Fin 2017, *Espaces Ferroviaires* a finalement attribué l'*Îlot Beaumont* à *Legendre Immobilier*, filiale du *Groupe Legendre*, qui réalisera ce programme.

Îlot Beaumont : un socle commun pour unir des usages différents

Caractérisé par sa mixité et sa verticalité, l'*Îlot Beaumont* répond aux ambitions d'intensité urbaine souhaitées pour le quartier du pôle multimodal de la gare. Cet îlot mixte préservant l'indépendance des bâtiments est édifié sur près de 25 000 m² de surface de plancher. Il est érigé sur un socle unique, trait d'union entre les blocs, à partir duquel s'écrit une histoire :

en 3 temps :

- deux immeubles de neuf étages (bâtiments A et B)
- un bâtiment de 18 niveaux (C)

3 usages, commerces, résidentiel, bureaux :

- 140 chambres gérées, 50 logements en libre accession, 40 logements locatifs sociaux situés dans le bâtiment C,
- 12 000 m² de bureaux (tout A et B),
- Près de 1000 m² de surfaces commerciales, regroupées en rez-de-chaussée dans le socle commun,
- 4000 m² de parkings.

Les interstices entre les immeubles, semi-publics, seront des espaces de promenade et de détente.

En rupture avec l'architecture de "l'îlot à facettes" d'Urban Quartz, autre programme de la ZAC EuroRennes, le vocabulaire architectural créé pour l'*Îlot Beaumont* par l'équipe lauréate du concours d'architectes, l'Atelier Kempe Thill, propose un traitement de façades inspiré de l'esthétique des tours conçues par Georges Maillols (la tour Maillols sur le Quai Richemont face à la Vilaine, Le Trimaran, Les Terrasses du Sud ou encore la Barre Saint-Just et la Tour des Horizons, premier immeuble d'habitation de grande hauteur en France).

Ce programme se caractérise par une volumétrie compacte, un apport de lumière important, le maintien de la biodiversité, l'utilisation de matériaux pérennes.

Les trois métiers du Groupe Legendre sont engagés dans ce projet :

- **Legendre Immobilier**, en charge de la conception, de la commercialisation et de l'exploitation au travers de Legendre XP,
- **Legendre Construction** bâtira la totalité du programme,
- **Legendre Energie** posera près de 500 m² de panneaux photovoltaïques, et assurera le raccordement au réseau de chaleur de la ville.

À propos de Legendre Immobilier

Promoteur-constructeur depuis 25 ans, Legendre Immobilier, est la filiale de promotion immobilière du Groupe Legendre, groupe familial de BTP reconnu pour son expertise globale autour de ses 3 métiers : construction, immobilier et énergie.

Maîtrisant l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière, Legendre Immobilier s'illustre comme partenaire privilégié :

- *des collectivités territoriales comme des structures de développement et d'aménagement,*
- *des entreprises, des investisseurs institutionnels et privés,*
- *des particuliers, propriétaires habitants ou investisseurs...*

...en concevant des lieux de vie pour lesquels il peut lui-même investir et exploiter.

Spécialiste de la réalisation d'îlots urbains à usages mixtes, son approche globale, son savoir-faire et sa proximité avec les clients lui permettent de répondre à des problématiques très diversifiées dans une approche sur-mesure.

LEGENDRE IMMOBILIER met ses compétences pluridisciplinaires au service de projets variés, intégrés à leur environnement et économes en énergie. Comme le Groupe Legendre, l'activité de promotion immobilière s'inscrit dans le respect des valeurs d'exigence, de responsabilité en matière de construction, et de respect de ses engagements.

www.legendre-immobilier.com

(présentation du Groupe en pages 30 à 32 du dossier)

CHIFFRES CLÉS EURORENNES

- Superficie : 58 hectares
- 125 000 m² de bureaux
- Plus de 1500 logements (environ 3000 nouveaux habitants)
- 10 000 m² de locaux réservés à l'hôtellerie
- 30 000 m² de commerces et services
- 9 500 m² d'équipements
- 7000 emplois attendus

CHIFFRES ET DATES CLÉS DE TRILOGY

- 25 000 m² de surface de plancher
- 2 immeubles de 9 étages, un bâtiment de 18 niveaux
- 240 logements
 - 140 logements gérés / 4300 m²
 - 42 logements sociaux / 3200 m²
 - 50 logements en accession libre / 4100 M²
- Près de 1000 m² de surfaces commerciales
- 12 000 m² de bureaux
- 4000 m² de parkings
- Coût de construction : 35/37 Millions €
- Dépôt du permis de construire : 4^{ème} trimestre 2018
- Réception du chantier : 3^{ème} trimestre 2022

L'esprit Îlot Beaumont

[Legendre Immobilier intervient en tant que maître d'ouvrage mais aussi en tant qu'investisseur et exploitant. Sont associés à l'intégralité du projet Legendre Construction et Legendre Energie]

Pascal Martin

Directeur Général du Groupe Legendre

Genèse et fondamentaux du programme

« En réponse à l'appel à opérateur lancé en décembre 2016 une vingtaine de sociétés s'étaient positionnées. Les réponses étaient alors basées sur des intentions architecturales et programmatiques, en réponse à une fiche de lot conçue par FGP/French Global Project (urbaniste).

En décembre 2017, nous avons été nommés lauréat de ce concours - en tant que promoteur - date à partir de laquelle nous avons mis en place un règlement de consultation afin de lancer un concours d'architectes, avec un jury composé de Rennes Métropole, Territoires Publics (aménagement), Espaces Ferroviaires filiale du Groupe SNCF (propriétaire du foncier actuel) et FGP, qui s'est rassemblé le 5 juin 2018. Les règles de ce concours et les orientations à respecter étaient basées sur les réponses préalablement apportées par Legendre Immobilier dans son projet. »

Synergie des entités du Groupe Legendre : une vraie force

« Alors que nous sommes actuellement encore très en amont de la réalisation de ce programme, il s'agit bien pour nous, au travers de ce projet, de démontrer à la fois les synergies et la transversalité entre nos 3 métiers (Construction, Immobilier et Energie) et de déployer toute la palette d'activités de l'Immobilier (promotion, exploitation et investissement). Cette globalité de prise en charge est particulièrement rassurante pour les élus puisqu'après avoir "signé" un projet via Legendre Immobilier, assuré sa construction via Legendre Construction, nous sommes à même de prendre en charge l'exploitation via Legendre XP et de proposer des solutions énergétiques au travers de Legendre Energie. C'est une vraie force ! »

Le projet de l'Atelier Kempe Thill : un fort caractère identitaire

« Ce qui nous a convaincu dans le projet présenté par l'Atelier Kempe Thill, lauréat du concours d'architectes, c'est son caractère identitaire. En complément de l'intégration urbaine très réussie, il se dégageait de l'ensemble architectural une image puissante et durable d'un ensemble qui allait devenir une icône, un signal, pas uniquement pour la Ville de Rennes, mais également pour le Groupe Legendre.

À travers une architecture différenciante, ce marqueur d'identité répondait autant aux enjeux de la Métropole, qu'à ceux du quartier "Pôle multimodal", dont la mutation est amorcée depuis déjà 5 ans.

Ce qui est également remarquable dans ce projet, c'est la finesse de la structure malgré une ossature béton (ADN même du Groupe Legendre) et l'importance accordée aux surfaces vitrées. Nous avons senti chez l'Atelier Kempe Thill une maîtrise totale et une cohérence entre leur architecture, l'application de principes de construction très rationnels, et la mise en valeur des savoir-faire du Groupe Legendre. »

Un socle commun, fondamental dans la vision du projet

La mixité des usages - souhaitée par l'urbaniste et l'aménageur - faisait partie des règles du jeu, inscrites dès l'origine dans la fiche programmatique.

L'Îlot *Beaumont* s'organise en 3 bâtiments racontant, chacun, des histoires différentes réunies en un socle commun tourné vers la ville :

- Le bâtiment dédié à l'habitat est conçu en trois superpositions qui fonctionnent indépendamment. **L'immeuble de 18 niveaux est composé de logements gérés** dans les premiers étages, de **logements sociaux** dans la partie centrale et de **logements en accession libre** en partie haute.
- **Les deux bâtiments à l'Ouest accueilleront le programme de bureaux** sur une surface d'environ 12 000 m²
- Les trois bâtiments seront unifiés par les espaces extérieurs (les failles), et **une programmation commune en rez-de-chaussée** (commerces, restaurants) destinée aux habitants des logements, aux usagers des bureaux et au public extérieur.

Ce socle, commun aux 3 bâtiments, est fondamental dans la personnalité du projet. *Legendre Immobilier* et l'Atelier Kempe Thill vont conduire plus en profondeur leur réflexion autour de cette base partagée située en rez-de-chaussée. « *Nous réfléchissons à l'intégration de commerces de bouche, notamment un coffee shop nouvelle génération ouvert aux usagers des bureaux, des logements, et également à tous les publics extérieurs. Nous sommes en pleine réflexion afin de concevoir un socle global qui ait du sens, une offre qui crée un nouveau rebond dans la vie de ce quartier, actuellement en manque de propositions de ce type, essentielles pour l'attractivité et l'animation d'un quartier.* »

Partie intégrante de ce socle commun, en accès semi-public, les interstices entre les bâtiments, évolueront dans leur traitement, de l'est où se lève le soleil avec des espaces arborés pour les logements, à l'ouest, tout en minéralité pour les bureaux.

« *Pour l'ensemble du projet paysager, nous sommes encore en phase d'esquisse, mais nous travaillons à la définition du concept, particulièrement à celui des terrasses communes.*

Nous avons demandé aux architectes de réfléchir à une approche environnementale du projet, de manière à utiliser l'énergie générée par la pose

de panneaux photovoltaïques sur la façade sud - pour le bénéfice de la copropriété.»

La solution proposée par André Kempe privilégie une mise en place des panneaux en partie haute afin de ne pas nuire à la structure et à la pureté des façades très largement vitrées. *Legendre Energie* travaillera sur cette implantation.

Une prouesse technique pour Legendre Construction

Ce programme comporte des enjeux techniques et novateurs : à chaque étage, un retrait de 15 cm, constitue, structurellement, une véritable prouesse pour *Legendre Construction* qui va ainsi démontrer tout son savoir-faire. Autre zone d'attention particulière : l'isolation phonique des façades, eu égard à la proximité du réseau ferroviaire.

Un îlot mixte

Ancré sur un socle commun



- 25 000 m² de surface plancher
- 240 logements
- 1 000 m² de surfaces commerciales
- 12 000 m² de bureaux



Crédit photos ©Atelier Kempe Thill

La ZAC EuroRennes s'étend sur 58 hectares et se compose de 15 secteurs dont l'aménagement est mis en œuvre progressivement depuis 2013. En cours de réalisation jusqu'en 2027, EuroRennes témoigne déjà d'une personnalité marquée par la qualité et l'innovation architecturale voulues par Rennes Métropole.

La silhouette du quartier dessine une ligne singulière, de l'ondulation du toit de la nouvelle gare aux prismes et aux facettes d'Urban Quartz.

L'Îlot *Beaumont* s'inscrit dans cette audace architecturale plébiscitée par les habitants dans le cadre de Rennes 2030.

À l'issue d'un concours d'architecture associant des équipes d'envergure européenne et des équipes rennaises, lancé par Legendre Immobilier, avec Espaces Ferroviaires, Territoires Publics et Rennes Métropole, quatre équipes d'architectes ont été retenues :

- **Chartier-Dalix** (Paris) avec **Anthracite** (Rennes)
- **Le Penhuel et associés** (Paris) avec **Kraft architectes** (Rennes)
- **Sauerbruch Hutton** (Berlin) avec **Bourdet-Rivasseau** (Rennes)
- **Atelier Kempe Thill** (Rotterdam) avec **Atelier 56S** (Rennes)

C'est finalement l'Atelier Kempe Thill qui remportera le concours le 5 juin 2018. Le projet lauréat, prévoit un dépôt du permis de construire fin 2018 et une livraison au 3^{ème} trimestre 2022.

Une architecture rationnelle et poétique

L'architecture créée pour l'Îlot *Beaumont* par les lauréats du concours s'ancre dans son contexte urbain par sa programmation, sa volumétrie et son ouverture au rez-de-chaussée vers la ville.

En rez d'immeubles, un socle commun composé de commerces crée les conditions d'une interaction d'usages entre le projet et le boulevard Beaumont et plus largement le quartier de la gare.

Pour l'architecture, la recherche de l'équipe s'est concentrée sur la traduction des idées des formes souhaitées par FGP (*French Global Project, concepteurs de la ZAC Euro-Rennes*), tout en cherchant une rationalité structurelle permettant d'intégrer :

- un maximum de baies vitrées servant à refléter l'environnement et favorisant la luminosité naturelle,

- un maximum de logements et bureaux traversants invitant à s'ouvrir vers l'ensemble de la ville.

Ouverture vers le soleil

La volumétrie générale du projet s'affine progressivement de telle sorte que la lumière naturelle et le soleil puissent pénétrer un maximum dans les failles pour les illuminer.

Afin de trouver une solution technique pour que la construction permette cette volumétrie et soit en même temps une solution économiquement réalisable, l'Atelier Kempe Thill propose une architecture rationaliste basée sur une grille régulière qui s'adapte doucement par des reculs à chaque niveau de 15 cm.

Les volumes des 3 immeubles se déforment pour profiter au maximum du soleil et du panorama. À travers cette réponse, l'équipe souhaite trouver une architecture subtile et élégante.

Ce choix structurel a également été inspiré par l'architecte rennais des années 60 et 70, Georges Maillols, qui a réalisé de nombreux bâtiments rennais avec un concept de rationalisme poétique. L'Atelier Kempe Thill pense en particulier aux façades en béton armé, tout en s'éloignant de la monotonie des grands ensembles type de cette époque. Le choix des formes résout ainsi la recherche de la lumière et de l'intimité.

Cette recherche de poésie, de légèreté, a amené l'Atelier Kempe Thill à réaliser la structure la plus fine possible afin que la majorité de la façade soit vitrée, cherchant à s'effacer en reflétant le ciel, la rendant par moment presque "invisible".

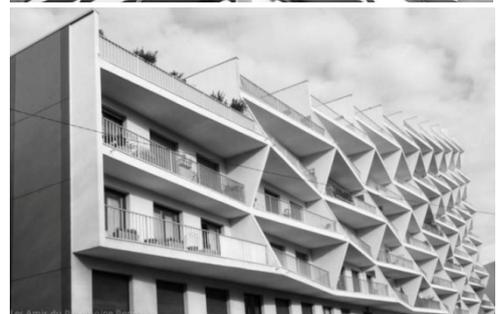
Les inspirations de l'Atelier Kempe Thill :

l'architecte rennais des années 60 et 70
Georges Maillols

Les Hautes Ourmes / Rennes
Le Trimaran / Rennes

Les volumes des trois bâtiments cherchent à répondre à deux préoccupations majeures :

- une insertion harmonieuse avec les volumes des bâtiments de la ZAC (5 façades avec des "découpes")
- à l'échelle de la ville les bâtiments seront également des icônes, marqueurs urbains, reconnaissables, comme points de repères urbains tels que peuvent l'être les bâtiments de Maillols



Profession de foi de l'Atelier Kempe Thill

André Kempe, Chef de projet/directeur de l'Atelier Kempe THill
dipl. ing. Architecte

L'Atelier Kempe Thill conçoit et réalise des projets urbains, bâtiments publics, immeubles d'habitation, espaces d'exposition, aménagements intérieurs. Il développe également des projets de recherche, présentés lors de séminaires et de publications. L'agence cherche constamment à résoudre des problématiques sur des questions précises et à proposer une approche globale et cohérente tout au long du projet. De nouvelles organisations spatiales, de nouveaux détails constructifs sont élaborés défiant les contraintes budgétaires.

Depuis les années 90, l'architecture contemporaine est de plus en plus assujettie à un phénomène contradictoire qui apparaît à toutes les échelles et dans tous les domaines : d'une part, les architectes doivent proposer des bâtiments neutres et anonymes, offrant une grande flexibilité afin de s'adapter aux changements de programme et ainsi réagir aux situations économiques et sociales en constante évolution. D'autre part, ils doivent concevoir des bâtiments plus spécifiques, facilement identifiables par leur forme propre, offrant des espaces uniques qui s'adressent aux utilisateurs.

L'Atelier Kempe Thill assume ce paradoxe contemporain, c'est le point de départ de chaque projet.

Un geste architectural Basé sur une intention de développement durable

"Dans la recherche d'économie d'énergie et dans un souci d'économie de projet, le premier geste architectural est de réaliser un bâtiment compact, ce que nous avons souhaité faire au travers de la conception de ce projet, toute en créant des petits décalages subtils pour obtenir la volumétrie souhaitée."

Le projet est amplement vitré, il bénéficie d'un maximum d'apport solaire. Afin d'éviter les surchauffes d'été, il est prévu des stores extérieurs permettant à chaque occupant de gérer ses besoins solaires.

Un système de récupération d'eaux pluviales permettant l'arrosage des toitures végétalisées et des aménagements des failles est intégré au projet.

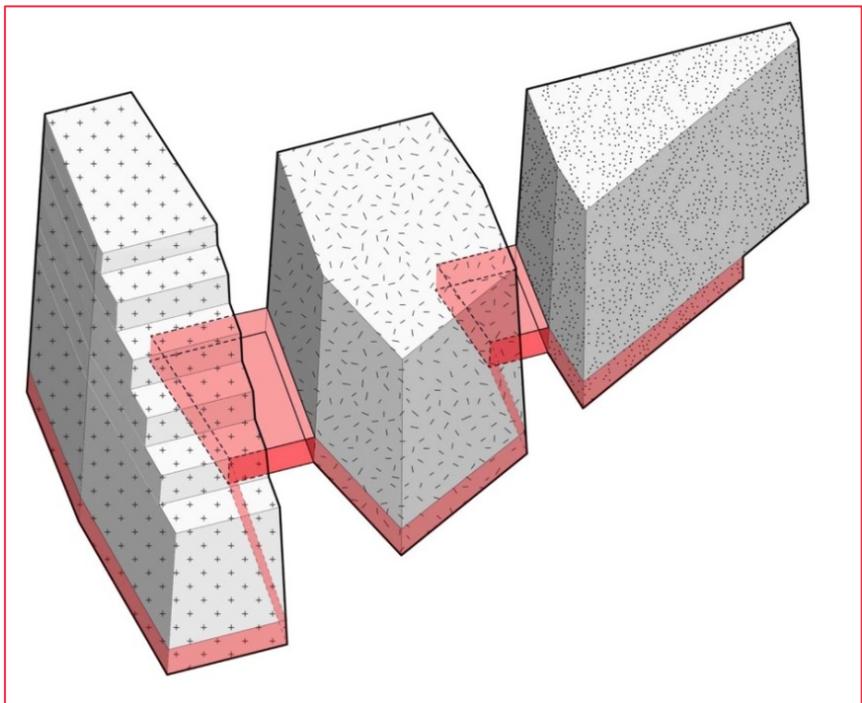
Il est également prévu de végétaliser les toitures et les failles, pour permettre de minimiser l'impact du bâti sur l'environnement. Cette végétalisation permettra également d'assurer de la fraîcheur dans les cours l'été...

Rez-de-chaussée

Un socle commun à vivre



Parkings 160 places
Commerces / 1 000 m²



Crédit :
perspective Îlot Beaumont - ©Atelier Kempe Thill
ouverture vers l'espace public, liaison entre les programmes ©Atelier Kempe Thill

Ouverture et panorama sur la « cité »

Le rez-de-chaussée est ouvert au public et largement vitré pour inviter l'utilisateur à pénétrer les lieux. Il s'ouvre totalement vers la ville et plus particulièrement vers le boulevard Beaumont par les failles.

Commerces

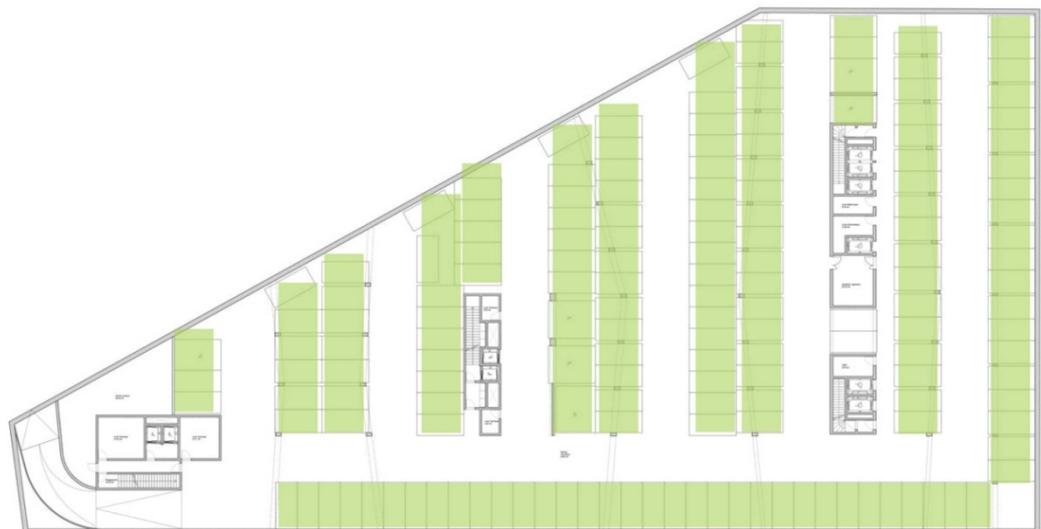
Les 1000 m² de commerces, situés dans le socle commun en rez d'immeubles, seront principalement dédiés à des commerces de bouche.

Parkings

Le programme dispose de parkings de plus de 4000m² incluant :

- 300 à 400 places pour vélos (principalement en rez-de-chaussée de l'immeuble C)
- 160 places pour voitures, en sous-sol, sur un seul niveau couvrant l'ensemble de la parcelle (*schéma ci-dessous - voir également en page 7*)

L'ensemble des espaces techniques (rampes d'accès au parking, locaux techniques...) sont positionnés le long de la voie SNCF en RDC. Cette disposition permet de n'avoir au RDC aucune ouverture ou baie en direction des voies comme préconisé dans le cahier des charges d'*Espaces Ferroviaires*, filiale de la SNCF.



Les logements

Gérés, sociaux, en accession libre



240 logements

- 140 logements gérés / 4300 m²
- 42 logements sociaux / 3200 m²
- 50 logements en accession libre / 4100 m²



Crédit images :
©Groupe Legendre
©Atelier Kempe Thill

18 étages de logements

Constituant la majeure partie du programme, les logements sont ordonnancés de manière à regrouper dans une unique tour de 18 étages, des logements gérés (140) par *Legendre XP* filiale d'exploitation du *Groupe Legendre*, des logements sociaux (42) et des logements en accession libre (50).

Des balcons "Haussmanniens"

En proposant une structure avec de légers reculs à chaque étage (15 cm), l'Atelier Kempe Thill a souhaité trouver un moyen d'offrir à l'ensemble des logements une qualité spatiale se caractérisant par des balcons minimaux.

Par leur conception, ces balcons ressemblent à ceux des bâtiments Haussmanniens, très fins, d'une faible profondeur, mais suffisamment larges pour permettre l'aménagement de chaise ou jardinières plantées.

Leur dimension réduite permet de conserver l'image urbaine du bâtiment en évitant des zones de stockage.

Pour les logements en accession libre, situés dans les derniers étages, de grandes terrasses ouvertes sur la ville sont prévues.

Une grande flexibilité d'aménagement des logements

Pour la qualité spatiale, un maximum de logements a été créé en double orientation. À partir des T3, ils sont – sauf quelques exceptions - soit traversant, soit bénéficiant d'une double orientation dans les angles. Seuls les T2 et T1 sont mono – orientés.

La structure du bâtiment avec ses façades porteuses permet une grande flexibilité d'aménagement pour les logements. Par exemple, les lofts situés au dernier étage seront ouverts avec une connexion directe à leur toiture terrasse.

Pour certains logements, l'approche des balcons est combinée avec des loggias, ce qui permet de garder une unité visuelle à l'ensemble du projet.

140 logements gérés par Legendre XP / Groupe Legendre

Avec Whôo, auberge de jeunesse nouvelle génération, *Legendre XP* propose un concept innovant de résidences gérées destinées aux jeunes actifs et aux étudiants. Offrant des logements meublés et équipés, à la décoration tendance, Whôo répond parfaitement aux besoins de séjours de moyenne et longue durée. En phase avec les attentes des générations 18-30 ans - être connecté 24h/24, combiner confort, intimité et convivialité - Whôo est un lieu d'échanges notamment favorisés grâce aux espaces communs.

Les bureaux

Associant flexibilité et fonctionnalité



12 000 m² de bureaux
Immeubles A et B



Crédit images ©Atelier Kempe Thill

Possibilité d'aménagement, flexibilité-fonctionnalité

Les bureaux offrent une flexibilité maximale afin de permettre une grande souplesse et de nombreuses possibilités d'aménagements.

La structure de la façade porteuse est ici calée sur les trames des bureaux⁽¹⁾, ce qui permettra, en fonction des futures demandes de trouver les répartitions idéales pour tous les concepts d'aménagements intérieurs.

Ils pourront être cloisonnés de manière classique, complètement ouverts ou mixtes. Les entrées des deux bâtiments sont orientées vers la cour à l'ouest. Cette cour - parvis à l'ambiance minérale - sera dédiée aux utilisateurs des bâtiments qui devraient rapidement l'investir, notamment pour y déjeuner, faire une pause ou travailler en extérieur.

Les bureaux auront leur entrée principale indépendante générant une identité propre, légèrement décalée des espaces commerciaux.

9300 m² de baies vitrées

Le vitrage des bâtiments reflète son contexte proche et lointain, permettant à certaines heures de la journée de se transformer en véritable miroir.

Les baies vitrées permettent de profiter de larges vues au Sud ainsi que d'un maximum d'ensoleillement naturel. Pour des raisons évidentes de sécurité dues à la proximité du réseau SNCF l'ensemble de ces baies sont fixes sur la partie orientée vers les voies.

⁽¹⁾ *Le plateau est une surface tramée, libre définie par sa largeur et sa longueur. La largeur dépend du contexte du projet, mais de 16 à 18 mètres elle permet un open-space ou un cloisonnement sur le mode : façade/bureau/couloir/réunion/couloir/bureau/façade.*

Les failles

Comme un parcours aux 3 ambiances



Crédit ©Atelier Kempe Thill

Trois cours caractéristiques

Les failles entre les immeubles créent trois cours en rez-de-chaussée.

Chacune de ces trois cours aura son caractère particulier et identifiable :

- la cour à l'est accueillera les entrées des logements et le local vélos. Elle sera la cour la plus domestique de l'ensemble et sera largement végétalisée.
- la cour au milieu sera publique, elle s'ouvrira vers le boulevard Beaumont avec des terrasses de restaurants et les entrées de magasins, prolongeant la vie urbaine dans la rue Raoul Dautry,
- la troisième cour à l'ouest du projet, très minérale, accueillera, quant à elle, les entrées pour les bureaux.

• La forêt

Cette faille se présente comme une forêt au sol acide, principalement composée de pins sylvestres et de chênes. Les arbres seront plantés petits (18/20) afin qu'ils poussent ensemble de manière harmonieuse. L'allée principale en béton balayé permettant l'accès aux logements se glissera entre ces arbres et de larges massifs de bruyères, d'arbustes de sous-bois et de fougères. Ce mélange d'essences de la strate basse permettra - selon les cycles de végétation - une animation végétale toute l'année.

• La faille jardinée

Cette faille se présentera comme un jardin urbain, graduant du plus minéral sur l'espace public au plus végétal vers les logements ...du plus public au plus intime avec, sur la rue, une placette accueillant la terrasse d'un coffee-shop. Les sols des circulations seront en béton gris clair finition sablée. La végétation plutôt exubérante sortira de ce sol. (rhododendrons arborescents, cépées de magnolias et de cerisiers à fleurs sur des massifs de vivaces et d'arbustes permettant des floraisons toute l'année).

Une clôture permettra de fermer l'espace le soir.

• La faille minérale

La faille minérale, composée d'un damier de dalles de granit, se présente comme un grand parvis. Ces dalles sont présentées sous deux formes, bouchardée et clivées afin de créer un paysage minéral sobre et étonnant. Les principales circulations seront en pierre clivée afin de faciliter le passage.

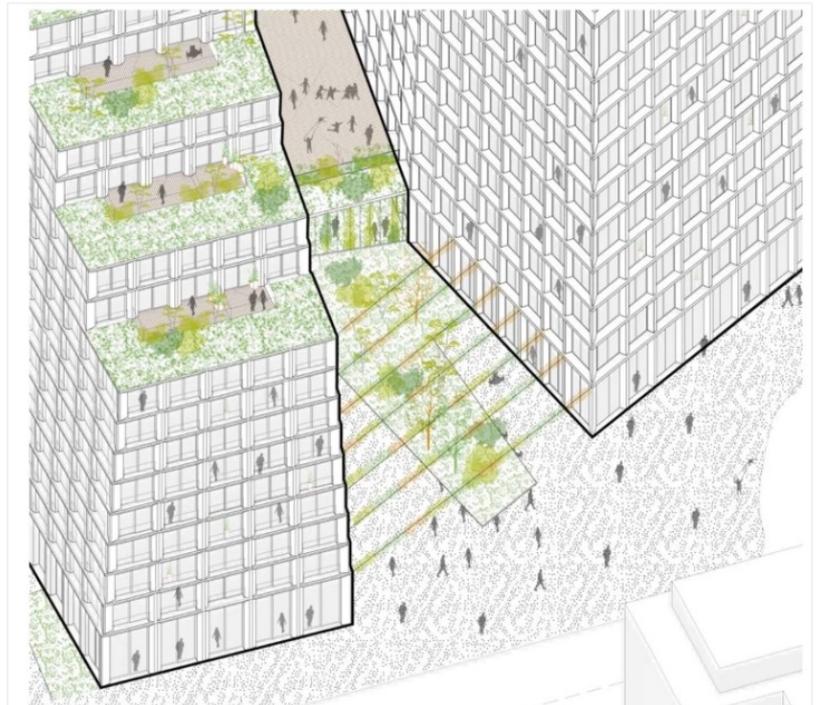
La terrasse des bureaux, composée du même damier, est volontairement laissée libre afin de permettre aux futurs usagers de l'aménager selon leurs besoins (possibilité de déjeuner, travailler, cultiver, etc... en extérieur).

Les toitures

La 5^{ème} façade



- Terrasses communes et privées
- Panneaux photovoltaïques : 450 m²
- Toits végétalisés



Les toitures végétalisées

Les toitures seront végétalisées par de grandes prairies parsemées d'arbres à petit développement. Ces écosystèmes simples et adaptés permettent d'augmenter la biodiversité du site tout en offrant un entretien minimal (une fauche exportatrice par an). Seule la terrasse commune des logements offrira de grands platelages bois afin d'y organiser des rencontres ou tout simplement de s'y installer pour travailler ou lire sous un arbre.

Panneaux photovoltaïques

Il est prévu sur les bâtiments de bureaux la mise en place par *Legendre Energie* de 450 m² de panneaux photovoltaïques permettant à la copropriété de réinjecter sur le réseau, tout ce qui pourrait être produit grâce à l'énergie solaire. La solution proposée privilégie une mise en place des panneaux en partie haute afin de ne pas nuire à la structure et à la pureté des façades très largement vitrées. Afin de limiter leur impact visuel, ils seront entourés d'une toiture végétalisée (voir ci-dessous).



Terrasses communes et privées
Crédit Atelier Kempe Thill avec dots paysagiste

Les acteurs du projet



- Groupe Legendre / Legendre Immobilier
- Espaces Ferroviaires / SNCF Immobilier
- Rennes Métropole
- Territoires Rennes
- Atelier Kempe Thill avec Atelier 56S
- Dots paysagistes et egis



ASSEMBLEURS D'IDÉES, AMÉNAGEURS DE DIVERSITÉ

ATELIER KEMPE THILL

ATELIER 56S

dots paysagistes

egis

Le Groupe Legendre / Legendre Immobilier

Présentation en pages 29 à 32.

5 rue Louis-Jacques Daguerre – CS 60825 – 35208 RENNES Cedex 02

www.groupe-legendre.com

Espaces Ferroviaires

Au sein de SNCF Immobilier, *Espaces Ferroviaires*, filiale d'aménagement urbain et de promotion immobilière de SNCF, redonne vie aux sites ferroviaires qui n'ont plus d'utilité d'exploitation. Ses équipes valorisent ces espaces fonciers exceptionnels, afin de créer la ville de demain en partenariat avec les collectivités locales, les promoteurs, les bailleurs sociaux, les investisseurs et les utilisateurs.

Espaces Ferroviaires maîtrise toutes les compétences pour concevoir de nouveaux quartiers de ville sur d'anciens sites ferroviaires et peut également aménager et développer des programmes immobiliers seul ou en partenariat avec des acteurs privés ou publics.

Chaque projet est développé à partir d'une démarche conçue sur-mesure avec les collectivités dans l'objectif de fabriquer un milieu urbain durable intégrant les nouveaux usages.

10 Rue Camille Moke, 93212 La Plaine Saint-Denis

www.espacesferroviaires.fr

Rennes Métropole

Rennes Métropole compte 438 868 habitants en 2015. La métropole d'une superficie d'environ 140 ha, est composée de 43 communes.

Hôtel de Rennes Métropole

4 avenue Henri Fréville - 35031 Rennes Cedex - www.metropole.rennes.fr

Territoires

Depuis 60 ans, *Territoires* accompagne les communes de la métropole rennaise et Rennes Métropole dans la conduite de projets de développement et de renouvellement urbains.

Pour satisfaire au mieux cet objectif, *Territoires* s'organise autour de trois Entreprises Publiques Locales d'aménagement au service des territoires et de leurs habitants. Si elles diffèrent par leur forme et par leurs modalités d'intervention, TERRITOIRES & DEVELOPPEMENT, TERRITOIRES PUBLICS et la SPLA VIASILVA partagent leurs compétences et leurs valeurs, étroitement liées à l'intérêt général.

- *Territoires* conduit plus de 50 projets dans 27 communes de Rennes Métropole et 1 commune hors de Rennes Métropole
- Ensemble, les trois EPLA s'appuient sur 51 professionnels de l'aménagement et 11 personnes occupant des fonctions transversales
- En moyenne, 1000 logements sont livrés chaque année dans le cadre des projets urbains confiés aux trois EPLA

1 Rue Geneviève de Gaulle Anthonioz, 35200 Rennes

www.territoires-rennes.fr

Atelier Kempe Thill

L'Atelier Kempe Thill a été fondé en 2000 par deux architectes allemands, André Kempe et Oliver Thill, suite à l'obtention d'une récompense pour leur projet de 300 logements dans Kop van Zuid, à Rotterdam, pour l'europan5. Cette distinction a permis à l'Atelier de bien se positionner sur la scène architecturale néerlandaise. Au cours des 15 dernières années, l'agence a évolué autour du duo pour devenir un bureau stable et dynamique, de taille moyenne, avec près de 20 employés.

Par sa participation à plus de 150 concours internationaux, l'atelier a conçu et livré des projets non seulement aux Pays-bas, mais aussi en Allemagne, en Belgique, en Autriche et en France.

Références : LOGEMENTS À L'ACCESSION ANVERS / BELGIQUE - LOGEMENTS SOCIAUX PARIS HABITAT - LOT 11 ZAC PAUL BOURGET : « LE CERCLE »/PARIS 13^{ème} (INVENTONS LA MÉTROPOLE DE GRAND PARIS)...

Atelier Kempe Thill/Paris/Amsterdam

11 Rue la Fayette - FR 75009 Paris

Collaborateurs : dipl.-ing André Kempe - dipl.-ing Oliver Thill
arch. MSc Marisa Brunner - arch. BSc Helena Kounitzky - cand. arch. Pauline Quintart

www.atelierkempethill.com

Avec **Atelier 56S**

ATELIER 56S est une agence née de la volonté de deux architectes, Fanny Landeau et José Prieto, de partager et de confronter leurs visions et leurs démarches autour du projet. L'atelier a été créé en janvier 2013 à l'issue de différents concours nationaux et internationaux dont ils ont été lauréats.

Références : a/LTA + ATELIER 56S – 75 LOGEMENTS À RENNES - ECOLE DE LA COUYÈRE - BÂTIMENT PÉRISCOLAIRE AU MINIHC SUR RANCE - MÉDIATHÈQUE DE ST PIERRE DE PLESGUEN

87 allée Saint Hélier - 35000 Rennes

Collaborateurs : arch. Fanny Landeau - arch. José Prieto
arch. Jordan Froger - arch. Estelle Sauvatre - www.atelier56s.com

ATELIER dots paysagistes

L'atelier dots est composé de Delphine Elie et Jean-François Seage, tous deux paysagistes D.P.L.G. Ils ont en commun le goût de la curiosité, de la recherche et de la découverte qu'ils partagent depuis leur rencontre à l'École du Paysage de Versailles. L'atelier se positionne par une approche rigoureuse et très contextuelle du projet. Les projets développés émergent sans cesse des strates des paysages investis et de leurs contextes, afin de proposer un devenir le plus pertinent possible. Dans chaque problématique se trouvent une réponse et un paysage à qui sait observer. L'atelier mixe les échelles et les écosystèmes potentiels, du grand paysage au micro-paysage, de la mousse à la forêt, de la programmation aux besoins. L'atelier développe une culture du détail, de l'expérimentation et de l'observation lui permettant de mettre en place des solutions pragmatiques, économiques et originales où l'appropriation par les populations et la résolution technique des situations se font dans une totale intégration au contexte.

Références : MUSÉE DES BEAUX ARTS D'AMIENS - PAVILLON VENDÔME - LAC DE CURS NOISY

155 Rue du Faubourg Saint-Denis, 75010 Paris
paysagiste Jean François Séage - www.atelier-dots.com

EGIS / BET

Bureau d'études international spécialisé dans le domaine des ouvrages d'art, Egis intervient dans toutes les phases depuis la conception jusqu'à l'exploitation des ouvrages, avec une approche intégrée et multidisciplinaire des projets (géotechnique, environnement, structures, expertises...). Le groupe s'appuie sur des équipes d'ingénieurs et d'experts.

Des premiers ponts à Hauban (Sunshine skyway – Floride) au plus grand pont levant d'Europe (Pont Jacques Chaban Delmas à Bordeaux), les équipes d'Egis ont conçu de nombreux ouvrages à l'origine de grandes innovations qui ont fait évoluer les techniques de conception des ponts.

Références : voir ci-dessus.

3, rue Louis Braille
5136 St-Jacques-de-la-Lande
Ingénieur Ludovic Bordais - www.egis.fr

Le Groupe Legendre

3 métiers, un ADN de constructeur

Depuis plus de soixante-dix ans, et au fil d'un développement tant géographique que sectoriel, le Groupe Legendre n'a eu de cesse de faire valoir son savoir-faire pour mieux s'imposer sur de nouveaux marchés.

Il intervient aujourd'hui sur l'arc atlantique (de Rennes, où se situe son siège social, à Bordeaux), en Ile de France (40% de son activité), à Londres, en Afrique du Nord et de l'Ouest pour sa partie Energie.

Désormais structuré autour de 3 grands métiers - **Construction - Immobilier - Energie** - le Groupe Legendre, fort de ses 1 800 salariés, s'est distingué via des projets d'envergure réalisés sur de nombreux territoires, parmi lesquels : *le New Way Mabilais* (Rennes/35), *le Centre R&D de Technicolor*, ex-Thompson (Cesson-Sévigné/35), *les lignes A et B du métro rennais*, *La Venelle du Landy* (Aubervilliers/93), *l'Immeuble One* au pied de la Grande Arche de la Défense à Paris-Nanterre/92, le vaste programme *Îlot Bacalan-la Fourrière* (halle commerciale, bureaux et hôtels) en cours à Bordeaux, dans la foulée d'un hôtel récemment livré sur le site de *Disneyland Paris...* Outre-Manche, au cœur de Londres, le Groupe est engagé dans la réalisation de *la Parker Tower*, son premier marché local.

Construire des bâtiments et en assurer la promotion

À partir du métier de la construction, inscrit dans son code génétique, le Groupe Legendre a toujours su faire preuve :

- d'audace (pour mieux traverser les crises),
- de souplesse : en témoigne la réorganisation autour de trois grands métiers conduite en 2016),
- d'agilité : il s'appuie sur son ingénierie pour s'adapter aux contraintes de son environnement et à celles imposées par son client. Son organisation favorise également un circuit de prise de décision court., lui permettant d'être particulièrement réactif,
- de pertinence, en investissant la Promotion immobilière il y a 25 ans, ou encore le marché très codé de l'Hôtellerie depuis 3 ans au travers de Suitcase Hospitality ; deux secteurs où le Groupe Legendre entend là encore faire valoir sa différence.

Mais la force du Groupe c'est avant tout de concevoir, de construire parfois même d'exploiter les bâtiments dont il assure la promotion.

Un pôle énergie

Le Groupe Legendre a également décidé d'investir dans le développement durable en structurant un Pôle « Energie » à même de proposer une expertise dans la production d'énergies renouvelables.

Ce développement est basé sur sa vision et sa conviction que la construction et la production d'énergie sont deux industries qui vont se rejoindre et ne plus faire qu'une demain, parce que dans le futur, la production d'énergie deviendra locale.

En conséquence, la production va se réfléchir à l'échelle des nouveaux quartiers et des nouvelles constructions. Un bon constructeur et un bon aménageur se devra donc de maîtriser la production d'énergie.

Le Groupe Legendre mise véritablement sur ce mix Energie/ Conception/ Construction, comme élément différenciateur fort par rapport à son univers concurrentiel, sur un marché où les constructeurs sont très peu promoteurs, eux-mêmes n'étant jamais constructeurs.

Se positionner sur des marchés innovants

En termes de déploiement hexagonal, le Groupe Legendre a vocation à se tourner de plus en plus vers des projets et des marchés à forte valeur ajoutée, refusant de se mettre dans la position de défendre, coûte que coûte, des parts de marché sur les territoires où la société est présente ou à venir. Sa stratégie est au contraire de devenir le plus agile possible en termes de territoires et d'expertises, de manière à se positionner sur des marchés innovants où le Groupe sera différenciant.

À PROPOS DE LEGENDRE IMMOBILIER



Promoteur-constructeur depuis plus de 25 ans, Legendre Immobilier, est la filiale de promotion immobilière du Groupe Legendre, groupe familial de BTP reconnu pour son expertise globale autour de ses 3 métiers : construction, immobilier et énergie. Maîtrisant l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière, Legendre Immobilier s'illustre comme partenaire privilégié :

- des collectivités territoriales comme des structures de développement et d'aménagement,
- des entreprises, des investisseurs institutionnels et privés,
- des particuliers, propriétaires habitants ou investisseurs.

En concevant des lieux de vie pour lesquels il peut lui-même investir et exploiter. Spécialiste de la réalisation d'ilots urbains à usages mixtes, son approche globale, son savoir-faire et sa proximité avec les clients lui permettent de répondre à des problématiques très diversifiées dans une approche sur-mesure. LEGENDRE IMMOBILIER met ses compétences pluridisciplinaires au service de projets variés, intégrés à leur environnement et économes en énergie. Comme le Groupe Legendre, l'activité de promotion immobilière s'inscrit dans le respect des valeurs d'exigence, de responsabilité en matière de construction, et de respect de ses engagements.

www.legendre-immobilier.com

70 ANS D'UNE SAGA FAMILIALE

Initié en **1946**, c'est en **1950** que Jean-Baptiste Legendre structure officiellement son entreprise artisanale dans l'Ouest, à Amanlis près de Rennes (Ille-et-Vilaine). Entouré d'un ouvrier et d'un apprenti, il réalise des travaux d'amélioration de l'habitat et de maçonnerie sur la commune et celles avoisinantes.

Depuis cette date, c'est une saga familiale que Jean-Baptiste, Jean-Paul et Vincent ont écrite... Trois générations au service d'une même histoire : celle d'un Groupe qui, de quelques personnes hier a dépassé les 1 800 collaborateurs aujourd'hui. **70 ans** d'une entreprise toujours à 100% familiale qui s'est bâtie « pierre après pierre ».

C'est désormais à Vincent Legendre, Président du Directoire depuis le 1^{er} janvier **2016**, accompagné de quatre Directeurs Généraux (Alain Girard, Pascal Martin, Olivier Roualec, Bertrand Ruaux) que reviennent les décisions et orientations stratégiques du Groupe.

Parfait exemple de PME à la française, l'entreprise est proche de ses territoires d'intervention, de ses clients et de ses équipes.



Le Directoire :

de gauche à droite Olivier ROUALEC, Vincent LEGENDRE (Président du Directoire),
Bertrand RUAUX, Alain GIRARD, Pascal MARTIN

Le Groupe Legendre

en chiffres



3 métiers



Bâtiment
Génie Civil
Réhabilitation
Construction Métallique
Développement Immobilier



Promotion immobilière
Exploitation
Hôtellerie
Gestion d'Actifs



Production d'Énergies Renouvelables
Efficacité Énergétique
Exploitation et Maintenance

1 siège (Rennes/35)

- 4 directions régionales (Rennes, Nantes, Paris, Bordeaux)
- 20 agences
- 1 800 collaborateurs
- plus de 300 recrutements en 2017
- 560 M€ CA
- 80 M€ de fonds propres