



ESPACES
FERROVIAIRES



ILOT BEAUMONT : L'AGENCE KEMPE THILL ET L'ATELIER 56S, LAURÉATES DU CONCOURS D'ARCHITECTES

Mardi 5 juin 2018, le jury de la consultation sur l'îlot Beaumont, proche de la gare de Rennes a reçu les 4 équipes d'architectes et retenu le projet de l'Atelier Kempe Thill (Rotterdam) associé à l'Atelier 56S (Rennes) et Dots Paysagiste (Paris).

Cet ensemble immobilier s'étend sur près de 25 000 m² de surface plancher. Il comprendra 240 logements (locatif social, accession et résidence gérée), près de 1000 m² de surfaces commerciales, 12 000 m² de bureaux. Livraison à l'horizon 2022.

L'îlot Beaumont qui s'inscrit dans la Zac EuroRennes se définit comme un secteur «vitrine» sur le pôle gare, caractérisé par une programmation hybride (bureaux, logements, commerces et services).

Le projet se devait de répondre à trois problématiques majeures :

1. Une répartition optimale du programme afin d'obtenir la meilleure qualité urbaine avec un rez-de-chaussée vivant et convivial où se rencontrent les usagers des 3 bâtiments et les habitants du quartier.

2. La réalisation d'un quartier de haute densité programmatique et volumétrique avec une qualité spatiale forte, une porosité urbaine, un ensoleillement maximal, et enfin, des vues vers la ville.

3. Une identité forte du bâtiment, caractérisée par sa volumétrie et son architecture, dans ce nouveau quartier aux attentes urbanistiques marquées.

Au travers du projet proposé par le lauréat, l'équipe de l'agence Kempe Thill, l'îlot Beaumont ancre son architecture dans le contexte urbain et répond aux enjeux posés par Legendre Immobilier, Espaces Ferroviaires, Rennes Métropole, la Ville de Rennes et leur aménageur et Territoires Publics.

UNE ARCHITECTURE RATIONNELLE ET POÉTIQUE

Le parti pris architectural de l'Îlot Beaumont est une réponse personnalisée de l'équipe projet à une forme suggérée par les urbanistes du quartier EuroRennes (FGP associé aux paysagistes de l'agence TER). Il a été recherché une rationalité structurelle permettant d'intégrer un maximum des vitrages servant à refléter le contexte urbain.

Ce choix a été inspiré par l'architecte rennais des années 60 et 70, Georges Maillols qui a réalisé de nombreux bâtiments dans la ville avec un concept de rationalisme poétique. À l'image des Horizons, immeuble emblématique de Rennes, il est ici fait allusion aux façades en béton armé avec un langage formel inspiré, loin de la monotonie des grands ensembles de cette époque.

Afin de trouver une solution technique pour que la construction permette la volumétrie souhaitée pour l'Îlot Beaumont et qu'elle soit en même temps une solution économiquement réalisable, l'agence Kempe Thill et Legendre Immobilier ont proposé à Rennes Métropole une architecture rationnelle basée sur des façades qui s'adaptent doucement par des reculs à chaque niveau de 15 cm.

UNE PROGRAMMATION INTERACTIONNELLE : L'ÎLOT BEAUMONT, L'HISTOIRE DE PLUSIEURS INSTANTS DE VIE

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

1. Un immeuble de 18 niveaux composé de logements gérés dans les premiers étages, de logements sociaux dans la partie centrale et de logements en accession libre en partie haute constituera l'offre résidentielle.
Avec sa façade porteuse, le projet permettra une grande flexibilité d'aménagement des logements. Imaginée du T2 au T5, la typologie des appartements en accession libre est néanmoins prioritairement envisagée pour des logements familiaux. Dès le T3, ils seront majoritairement conçus en double orientation. Les 5 niveaux les plus hauts proposeront de larges terrasses tournées vers la ville.
2. Les deux bâtiments à l'Ouest accueilleront sur 10 niveaux chacun le programme de bureaux sur une surface de 12 000 m².
3. 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 niveau est largement vitré pour inviter l'utilisateur à entrer et interagir.

L'immeuble en proue d'îlot accueillera, quant à lui, l'entrée du parking étalé sur l'ensemble du sous-sol des bâtiments, pour une surface de 4 000m².

LES FAILLES, LE PAYSAGER ET LA LUMINOSITÉ : UN ÎLOT OUVERT VERS LA VI(II)E

L'équipe de conception a cherché à réaliser la structure la plus fine possible afin que la majorité de la façade soit vitrée, celle-ci cherchant à s'effacer en reflétant le ciel et le contexte environnant, la rendant, par moment, presque invisible.

Progressivement, la volumétrie s'affine de telle sorte que la lumière naturelle et le soleil puissent pénétrer un maximum dans les failles pour les illuminer. Les logements et les bureaux bénéficient ainsi d'un ensoleillement optimal, accentué par des ouvertures vitrées à tous les niveaux.

Tous les bâtiments offrent des vues traversantes, invitant les usagers à se tourner vers l'ensemble de la ville.

Les failles entre les bâtiments créent trois cours en rez-de-chaussée, ayant chacune son caractère particulier et identifiable :

À l'est, on accède aux logements et aux stationnements vélos en traversant un espace arboré composé de pins sylvestres, de chênes, de larges massifs de bruyères, d'arbustes de sous-bois et de fougères.

Au centre, la cour prend la forme d'un jardin semi-public. Plus intimiste et végétalisée au sud, elle s'ouvre au nord vers le boulevard Beaumont avec une placette accueillant les terrasses des restaurants et les accès aux commerces.

À l'ouest, un grand parvis dessert les deux immeubles de bureaux.

À travers cette réponse, l'équipe de conception souhaitait trouver une architecture subtile et élégante, parfaitement intégrée à son environnement et définitivement orientée vers l'effervescence de la vi(II)e.

Planning prévisionnel

Décembre 2018	Dépôt de la demande de permis de construire
2^{ème} trimestre 2019	Obtention du permis de construire
1^{er} trimestre 2020	Démarrage prévisionnel des travaux pour l'ensemble du programme immobilier
3^{ème} trimestre 2022	Achèvement et livraison prévisionnel de l'ensemble du programme immobilier

VISUELS DISPONIBLES

Vue aérienne (crédits : Vinkvisuals)



Vue depuis le boulevard Beaumont (crédits : Sugar Visuals)



Vue depuis l'une des terrasses de l'immeuble de logements (crédits : Sugar Visuals)



À PROPOS

À PROPOS D'EURORENNES

[Dossier de presse EuroRennes à télécharger sur ce lien](#)

À PROPOS DE L'ÎLOT BEAUMONT

À deux pas de la nouvelle gare de Rennes, l'îlot Beaumont, inscrit dans la programmation de la Zac EuroRennes, est un projet d'initiative privée (foncier maîtrisé par Espaces Ferroviaires, filiale du groupe SNCF).

Espaces Ferroviaires a organisé en 2017 une consultation en vue de la construction de trois nouveaux bâtiments sur cette parcelle de 4400 m² localisée entre le boulevard de Beaumont et les voies ferrées :

- deux immeubles de neuf étages destinés à l'accueil d'activités économiques ;
- un bâtiment de 18 niveaux qui accueillera des logements, des commerces et des services en rez-de-chaussée.

Espaces Ferroviaires, en accord avec Territoires Publics, aménageur de la Zac EuroRennes, a attribué le programme Beaumont à Legendre Immobilier, filiale du groupe Legendre, qui réalise le programme.

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

À PROPOS DU GROUPE LEGENDRE



Acteur incontournable du BTP dans le grand Ouest et en Ile de France, le Groupe Legendre est aujourd'hui présent sur le territoire national et à l'international au travers de ses 3 activités principales : Construction, Immobilier et Energie.

Entreprise familiale rennaise, avec plus de 1800 salariés et 560 millions d'euros de chiffres d'affaires, elle axe désormais son développement dans des secteurs géographiques où elle peut exporter son savoir-faire et démontrer sa valeur ajoutée.

Le Groupe Legendre connaît une croissance soutenue depuis sa création. Sa force est d'avoir su préserver, au fil de son développement, les qualités de proximité et d'indépendance d'un groupe familial bâti sur des valeurs fortes partagées par chaque collaborateur : rigueur, professionnalisme, implication, respect des engagements... et qui posent les fondements d'une autre vision de la construction.

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

www.groupe-legendre.com

À PROPOS D'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 seule 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.

À PROPOS DE L'ATELIER KEMPE THILL ET DE L'ATELIER 56S

Atelier Kempe Thill

L'Atelier Kempe Thill a été fondé en 2000 par deux architectes allemands, André Kempe ('68) et Oliver Thill ('71), suite à leur récompense pour leur projet de 300 logements dans Kop van Zuid, à Rotterdam, pour l'European5.

Depuis sa création, l'Atelier Kempe Thill a essayé de ne pas se limiter aux Pays-Bas, mais plutôt de s'établir au sein du marché européen. Par sa participation à plus de 150 concours internationaux, l'atelier a conçu et livré des projets aux Pays-Bas, en Allemagne, en Belgique, en Autriche et désormais en France.

Atelier Kempe Thill exerce dans divers domaines, par la conception et la réalisation de projets urbains, de bâtiments publics, d'immeubles d'habitation, d'espaces d'exposition, d'aménagements intérieurs, et développe aussi des projets de recherche, présentés lors de séminaires et de publications.

L'agence cherche constamment à résoudre des problématiques sur des questions précises. Dès la première phase de projet, l'atelier fait appel à des conseillers techniques afin de rechercher des solutions variées qui repoussent les limites du projet. De nouvelles organisations spatiales, de nouveaux détails constructifs sont élaborés défiant les contraintes budgétaires. Ainsi la qualité du projet traduit à la fois une volonté de recherche innovante et une rigueur professionnelle. L'Atelier Kempe Thill cherche à proposer une approche globale et cohérente tout au long du projet et produit ainsi une architecture.

Atelier 56S

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

A chaque projet, elle questionne son programme et son contexte culturel spécifique. Attentifs aux contraintes et aux potentialités du site, elle porte une attention particulière à l'insertion de chacun de ses projets dans son patrimoine existant, qu'il soit architectural, paysager, ou social. L'agence développe ses projets avec la volonté de créer une architecture essentielle, sobre, durable, économe, et intégrée intelligemment dans son contexte.

CONTACTS PRESSE

**Service de presse de
Rennes, Ville et Métropole**

Mathilde Legeais

m.legeais@rennesmetropole.fr

**Espaces Ferroviaires, direction
de la communication**

Nathalie Neyret

nathalie.neyret@espacesferroviaires.fr

**Legendre, direction
Marketing et
communication**

Pauline Astier-Garestier

[pauline.astier@groupe-
legendre.com](mailto:pauline.astier@groupe-legendre.com)