



« L'ORÉE DES LICES » une architecture contemporaine au service de la rénovation du centre historique rennais

Ce mercredi 1^{er} février, le Groupe Giboire et Territoires publics (Société Publique Locale D'Aménagement) ont inauguré la résidence « L'ORÉE DES LICES », en présence de Nathalie Appéré, Maire de Rennes et Présidente de Rennes Métropole, Michel Giboire, président du Groupe Giboire et Antoine Monnerie, directeur général de Territoires Publics, ainsi que des architectes du projet, Explorations Architecture.

Composée de 13 appartements livrés à ses occupants fin décembre 2022 et d'une cellule commerciale de 130 m², cette résidence s'inscrit dans la reconstruction de l'îlot Saint-Michel. Ce projet emblématique du centre ancien, complexe dans sa réalisation et innovant dans sa conception, vient redonner vie au patrimoine architectural rennais.



Crédits photos : Dimitri Lamour /Groupe Giboire

Un engagement pour la rénovation du patrimoine rennais

Pendant dix ans, la place Saint-Michel a vécu à l'ombre des palissades qui dissimulaient les traces du terrible incendie survenu lors de la fête de la musique, le 21 juin 2010. Sans faire de victimes si ce n'est un pan entier du patrimoine architectural rennais, rescapé du grand incendie de 1720. Six immeubles, 14 logements et 3 commerces, principalement en copropriété avaient été touchés.



Devant l'ampleur des dégâts, la Ville de Rennes n'avait d'autre choix que de reconstruire en neuf. Elle a d'abord chargé la société d'aménagement Territoires Publics d'acquérir l'ensemble des immeubles concernés puis de procéder à la démolition des bâtiments touchés par le feu afin de sécuriser le site et de préparer les conditions de reconstruction de ce site en lien avec la qualité patrimoniale et historique du quartier.

Après une attente de plusieurs années due à la gestion du sinistre et d'une procédure de démolition complexe, Territoires Publics et la Ville de Rennes ont lancé en 2014 un concours Promoteur-Architecte dont l'enjeu était de proposer une construction respectueuse du bâti ancien environnant, d'utiliser les techniques et matériaux traditionnels dans une logique de filière sèche et courte, tout en soignant la qualité énergétique et le confort des futurs logements construits.

Un projet visant la continuité urbaine, dans un espace contraint

A l'issue de ce concours, le projet de construction est confié au Groupe Giboire et à l'agence Explorations Architecture. Volontairement conçu pour s'inscrire dans le tissu urbain du quartier Saint-Michel, le programme assure une continuité urbaine sur l'espace public tout en dialoguant et respectant les codes esthétiques des maisons à pan de bois séculaires se situant en mitoyenneté.

« L'ORÉE DES LICES » développe une écriture architecturale qui s'inspire de ces codes pour créer l'idée d'un colombage contemporain mêlant bois massif et menuiseries en aluminium, permettant aux logements de s'ouvrir largement sur un environnement urbain exceptionnel.

Immeuble mixte, « L'ORÉE DES LICES » accueille un commerce d'une surface de 130 m² en niveau RDC et 13 logements distribués autour d'une cour intérieure. Ils ont été livrés à leurs occupants fin décembre 2022.

La desserte des logements s'effectue par des coursives extérieures qui évoquent les distributions à l'air libre des anciens bâtiments à pans de bois.

Le bâtiment, en partie sur pilotis, permet aux parties communes de s'ouvrir directement sur une cour commune végétalisée (stationnements vélos en zone abritée, boîtes aux lettres...),

Une conception conciliant esthétique, performance énergétique et confort des occupants

Le projet s'inscrit dans une démarche bioclimatique et dans une recherche de modes constructifs moins dépendants du béton.

A l'exception de la structure du RDC, des cages d'escalier et d'ascenseur ainsi que des coursives extérieures, construites en béton armé (conformité incendie et acoustique), les étages (murs, planchers et charpente) se démarquent par l'utilisation d'une ossature bois et le choix d'une filière sèche afin de limiter l'impact environnemental de la construction.

Les parties communes intègrent également le réemploi décoratif d'anciens pans de bois et de balustres de l'escalier de l'ancien bâtiment, conservés soigneusement à l'issue de sa démolition.

Enfin, les protections solaires sont assurées par une combinaison de stores vénitiens extérieurs et de rideaux intérieurs qui permettent de moduler la luminosité comme le rayonnement.

Citations :

Nathalie Appéré, Maire de Rennes et Présidente de Rennes Métropole : « *Ce programme témoigne de notre intervention publique très forte pour le centre ancien de Rennes, sans quoi tout une partie de ce patrimoine commun serait menacé de disparaître. Il démontre aussi notre attachement collectif, acteurs publics comme acteurs privés, à travailler ensemble pour relever les défis les plus complexes. Je suis très heureuse que ce morceau de centre ancien reprenne vie après toutes ces années de mobilisation.* »

Michel Giboire, Président du Groupe Giboire : « *« L'ORÉE DES LICES » fait partie des projets qui nous tiennent à cœur, c'est une grande satisfaction de voir se matérialiser aujourd'hui un projet travaillé et réfléchi de manière collaborative depuis presque 10 ans. Face à cette réalisation à la fois contemporaine et respectant des codes architecturaux du centre ancien, nous ressentons une immense fierté, celle, en tant que Rennais, d'avoir contribué à redonner vie à un pan du patrimoine de la ville.* »

Antoine Monnerie, directeur général de Territoires Publics : « *A l'image de nos interventions menées dans l'opération Rennes Centre Ancien, nous avons fait le choix de déployer une ingénierie adaptée à ce projet dès 2011 pour assurer la sécurité du site sinistré après l'incendie et préparer ses conditions de renaissance en plein cœur du Site Patrimonial Remarquable. Il aura fallu du temps pour lever les nombreuses complexités de ce projet mais je suis satisfait que nous ayons collectivement relevé le défi d'allier les enjeux de la modernité et de la mise en valeur patrimoniale dans ces constructions pour redonner vie à la place Saint-Michel.* »

Yves Pagès, architecte associés, Explorations Architecture : « *Le défi a été de reconstruire un immeuble d'architecture contemporaine avec des logements de qualité dans un tissu urbain resserré, en respectant le bâti traditionnel. Le projet peut sembler modeste. Mais il est très complexe en raison des contraintes liées à l'histoire, aux divers règlements de protection et aux volumes du bâti d'origine. Les corps de bâtiment sont si imbriqués qu'au sein de l'agence, nous appelions ce projet le Tetris...* »

Fiche technique :

Promoteur : Groupe Giboire

Architectes : Explorations Architecture

Adresse : 6 place Saint Michel à Rennes

Nombre de logements : 13 appartements du T1 au T4, répartis comme suit : 3 T1, 4 T1 bis, 1 T2, 3 T3 et 2 T4.

1 local commercial : Beauty Officine

Stationnement : 3 places de stationnement

À propos du Groupe Giboire :

Depuis un siècle, avec un capital entièrement familial, le Groupe Giboire s'est construit, au fil des générations, sur des fondations restées intactes : respect, engagement, fiabilité et excellence.

Historiquement présent en Bretagne et Pays de la Loire, et depuis 2017 en Île-de-France, le Groupe Giboire est l'un des principaux acteurs immobiliers indépendants du Grand Ouest, avec une longévité exceptionnelle à l'échelle nationale et européenne, dans le secteur de la promotion immobilière. Il se développe à présent dans les régions Nouvelle-Aquitaine, Auvergne-Rhône-Alpes et sur l'arc méditerranéen.

Par sa taille humaine et son capital entièrement familial, le groupe bénéficie d'un circuit de décision très court, extrêmement réactif. Solidement ancré au cœur des territoires dans lesquels il s'implante, l'activité du Groupe Giboire couvre l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : promotion immobilière et aménagement foncier, transaction en habitation, gestion locative, immobilier d'entreprise et de commerce, conseil en investissement patrimonial et syndic de copropriété.

Son développement s'appuie sur des emplacements et une construction de qualité, des architectures originales et des finitions soignées, des relations de proximité et de confiance avec les collectivités territoriales et les partenaires, une co-construction, et un accompagnement des clients particuliers et professionnels tout au long du projet.

En concertation avec les collectivités, les équipes du Groupe Giboire s'attachent à développer des espaces de vie et de travail de qualité, durables, adaptés aux nouveaux usages. Le Groupe croit en sa "marque de fabrique" : développer avec lucidité des produits soignés répondant aux attentes des acteurs de la vie locale, en s'engageant de manière pérenne et écologiquement responsable.

www.giboire.com

Contacts presse Groupe Giboire :

Galivel & Associés – Valentin Eynac / Carol Galivel

01.41.05.02.02 / 06.09.05.48.63

galivel@galivel.com / www.galivel.com

Morgane Meslé – Directrice de la communication

m.mesle@giboire.com

A propos de Territoires Publics et de l'opération Rennes Centre ancien

Dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée par la Ville de Rennes, Territoires Publics intervient sur le périmètre du Centre ancien depuis 2011, pour accompagner la collectivité dans la réhabilitation durable des immeubles dégradés et préserver leur valeur patrimoniale.

La requalification du centre ancien conjugue des actions incitatives de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine bâti, avec des actions de renouvellement urbain et de réhabilitation, des interventions foncières, des études technico-financières et la coordination avec les syndicats de copropriétés, les promoteurs, les investisseurs, les acteurs divers du marché immobilier, ainsi que les partenaires institutionnels.

Dans le Centre ancien de Rennes, les objectifs poursuivis par l'équipe dédiée de Territoires Publics sont aussi de lutter contre l'habitat indigne, veiller à la sécurité des personnes et des biens ; d'optimiser la performance énergétique des bâtiments anciens ; de créer une diversification de l'offre de logements ; d'améliorer la fonction résidentielle des immeubles et de conforter l'attractivité du centre ancien en maintenant et en diversifiant l'offre commerciale.

L'opération Rennes centre-ancien entre aujourd'hui dans une troisième phase (2023 – 2030). Une concertation réglementaire a été initiée après le vote du Conseil municipal du 5 décembre 2022.

Plus d'informations sur la plateforme : www.fabriquecitoyenne.fr