

Architecture intérieure

Logements

Logements

*Babel, Borel, Carril, Gautrand,
Kagan, Portzamparc, Tetrarc...*

*Actualités
Libeskind à Denver
Neutelings Riedijk à Hilversum*

*Urbanisme,
l'expérience d'Almere*

Eclairage Urbain

SN 02948567



Modernité consensuelle

Rennes, France

Immeuble de 83 logements

Architecte
Michel Kagan

Livrée depuis plus d'un an, l'opération a trouvé sa place au sein de la capitale bretonne dans un concert de louanges, rafflant au passage quelques médailles en 2006 dont le Grand prix d'architecture de Bretagne et la Pyramide d'or de la Fédération nationale des promoteurs-constructeurs (FNPC), doublée du Prix de l'esthétique immobilière décerné par l'UCB. Des promoteurs aux banquiers, des élus aux citoyens, elle fait l'unanimité parmi les Rennais, sans parler des résidents qui ont investi dans ses murs.

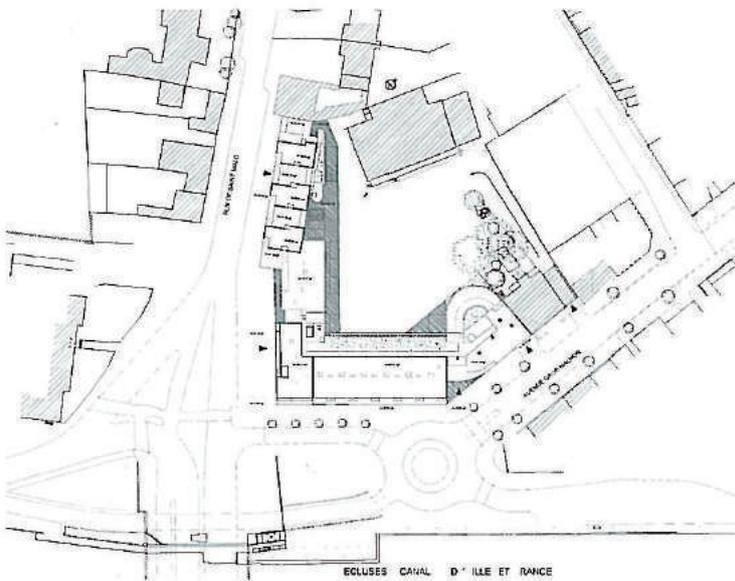
Son assise sérieuse, son statut résidentiel affirmé et sa facture impeccable, d'aspect plutôt cosu, ont produit le miracle d'une modernité acceptée et même revendiquée. Il faut dire que nous sommes à Rennes, métropole massivement construite au cours des dernières décennies qui vit sans

malaise dans ses quartiers neufs et ses grands immeubles modernes au contact de la ville historique. Implantée au bord du canal d'Ille et Rance qui boucle le centre ancien, cette réalisation du groupe Giboire bénéficie d'une grande visibilité et dessine une porte de la ville parmi les plus fréquentées, au départ de la route de Saint-Malo. D'une capacité de 83 logements, elle se déploie de toute sa taille - somme toute relativement modeste - dans les trois directions rencontrées sur le site : le front du canal, la perpendiculaire de la rue de Saint-Malo et l'oblique de l'avenue Gros Mahlon adjacente au canal.

Articulé en trois corps, chacun calé sur un axe, l'ensemble redessine le carrefour et donne corps à la ville. Le faubourg inconsistant se pare de certitude avec cet ensemble qui fait



front dans les trois directions, érigé à l'échelle urbaine et cependant mesurée de cinq ou six étages et raccordé en mitoyenneté aux deux extrémités. Le fractionnement du bâti et la facture distincte de chaque corps adaptent l'ensemble immobilier à son environnement. Les berges du canal en cours de reconquête, la présence d'une écluse et le passage des bateaux composent un paysage charmant et singulier qui estompe la dure réalité du carrefour routier en premier plan. Le recul imposé par le règlement de la ZAC du Port Saint-Martin contribue à renforcer cette impression de quelques plantations et parterres redoublés de larges trottoirs. Ces éléments de contexte sont habilement valorisés par l'architecture dont l'écriture rigoureuse et raffinée respire la qualité et suggère tout un art de vivre avec de profondes loggias au nez des séjours et d'aériens duplex découpés en attique au sommet des immeubles. L'orientation est providentiellement optimale, l'angle sur le carrefour pointant précisément le sud et la vue sur le centre ville, au-delà du canal. Tous les atouts



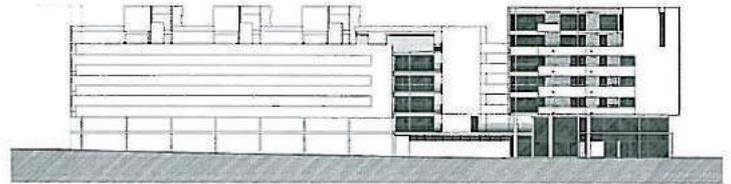
sont exploités et le sort des résidents apparaît des plus enviables malgré les nuisances que l'on pressent. Il est vrai qu'en contrepartie, la situation est stratégique avec une roue hors de la ville et un pied en dedans, le centre à quelques rues de là. C'est ainsi que l'architecture crée le site : une entrée de ville qui hier n'existait pas, un lieu distinctif révélé par l'ouvrage.

Recto verso, privatif et convivial
La posture frontale est d'autant plus soignée et remarquable que l'ensemble se déroule en façade sur la voie publique et ne maîtrise pas son cœur d'îlot, propriété de l'immeuble voisin, occupé par une aire de stationnement sous laquelle le parking de l'immeuble est en partie glissé. Des magnolias plantés en complément des arbres existants atténuent la présence des voitures

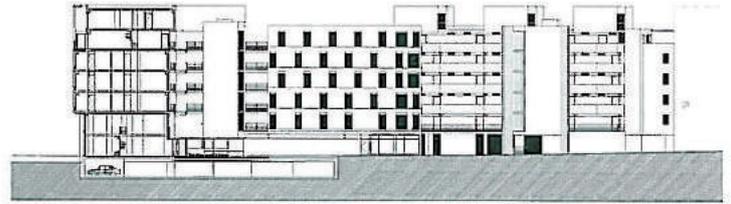


Programme, 63 logements à la vente et 12 commerces ou locaux d'activités et de services en pied d'immeuble. Surface totale, 8 410 m2 hors. Coût de construction, 5 333 715 euros HT. Date de réalisation, 2002-2005





COUPE FAÇADE SAINT- MALO



COUPE FAÇADE ARRIÈRE

dos des deux pièces "investisseurs" de l'immeuble sur la rue de Saint-Malo, les coursives prennent plus d'égards au dos de l'immeuble principal sur le canal en se détachant de la façade pour préserver d'un vide la fenêtre de la seconde chambre des trois pièces alignés en batterie aux étages courants. Les duplex règnent en maîtres au sommet des trois corps d'immeubles, leurs entrées joutant les cuisines coiffées

d'un auvent équipé d'une lampe frontale sur l'ultime coursive filant sous le ciel. En pied d'immeuble, commerces et locaux d'activités composent un soubassement de vitrines en retrait sur deux niveaux, rez-de-chaussée et entresol, et encadrent les halls d'entrée traversants implantés à l'articulation des volumes. Transparence des halls et séquences successives organisent les parcours en toute clarté, de la

des voisins en surface. Ce revers justifie pleinement la desserte des appartements par des coursives superposées refermant l'espace de la cour au nord. Au départ réticent, le promoteur s'est laissé convaincre à l'issue d'une visite de l'immeuble de la rue de l'Amiral Mouchez, à Paris 13e, précédente réalisation de l'architecte. Non chauffées et non comptabilisées dans de la surface hors œuvre nette, de telles circulations à l'air libre représentent une économie et une bonne alternative dès lors qu'elles sont bien conçues et bien construites. Filant sans manière au



rue à l'appartement. Le confort et la maintenance en sont assurés par la qualité des matériaux mis en œuvre, béton revêtu d'une peinture minérale de qualité, sol en caoutchouc recyclé, ferronneries qualitatives et large main courante en iroko massif. Le ton est donné dès l'accès aux appartements. De surcroît, la coursive agréablement positionnée et dimensionnée constitue un espace de transition et de convivialité bien vécu par les résidents : une promenade au revers du bâtiment, conduisant au seuil des maisons. Une impression pleinement confirmée aux derniers niveaux, les duplex s'apparentant à de vraies maisons mitoyennes - accrochées dans le ciel - les loggias formant le cadre unitaire.

Une même partition sans ambiguïté règne à tous les niveaux, calée sur la trame constructive de 6,10 mètres des refends en béton apparents, recoupés des nez de dalles des terrasses ou des allèges filantes des loggias. La structure exacerbée par le relief de la façade épaisse rend l'organisation interne parfaitement lisible. L'immeuble ne fait aucun mystère de sa constitution et l'architecture fonctionne comme un écorché. Les fines huisseries en aluminium laqué en soulignent



Rennes, ZAC du Port Saint-Martin
Maître d'ouvrage, **Groupe Giboire / OCCL**. Maîtrise d'ouvrage déléguée, **OCODIM**. Bureau d'études techniques structure, **Castel**. Bureau d'études techniques fluides, **Astherm**. Bureau d'études techniques électricité, **Astec**. Economiste, **ECB**. Bureau de contrôle et coordinateur sécurité, **Socolec**. Entreprise gros œuvre, **Sogea Bretagne**. BTP. Préfabricant béton, **Guillem**



le dessin et les panneaux de béton lasuré couleur terre creusent les loggias ou se projettent en masque sur le devant de cette scène urbaine et domestique. Autres masques, des panneaux de pavés de verre ou des tableaux de béton rythment les avancées des derniers niveaux sur le ciel. Régularité et variété caractérisent ce spectacle en trois actes, au propos équilibré et harmonieux dont le dénouement est irrésistiblement heureux. Réconciliée avec la modernité, la promotion découvre l'esthétique immobilière (sic) et l'acquéreur ne prend pas peur. Du nouveau à l'Ouest ! **François Lamarre**



Matériaux et produits, huisserie aluminium laqué **Schüco**, pavés de verre **La Rochère**, sol caoutchouc courses **Boulenger**, céramique **Winckelman**, lasure béton **Pieri**, peinture minérale béton **Kelm**.