



DOSSIER
DE
PRESSE

Lundi 15 décembre 2014

EURO RENNES

Projet d'aménagement de l'ilot Trigone





Projet d'aménagement de l'îlot Trigone

SOMMAIRE

- Communiqué de presse
- L'îlot Trigone
- La Zac EuroRennes
- Visuels



INTERLOCUTEURS

Jean-Luc Gaudin

*Vice-président de Rennes Métropole en charge
de l'aménagement et de l'habitat*

Sébastien Sémeril

*Adjoint à la Maire de Rennes, délégué à
l'urbanisme et au développement durable*

Eric Beaugé

Territoires publics

Aménageur de la Zac EuroRennes

Dominique Feuvrier

Icade Promotion, directeur régional

Martial Veillers

Poste Immo, directeur régional

Gaëlle Hamonic, Jean-Christophe
Masson

Agence Hamonic +Masson et associés

Maxime Le Trionnaire, Gwenaël Le
Chapelain

Agence a/LTA – Le Trionnaire (x2) – Tassot – Le Chapelain

CONTACT PRESSE

Mathilde Legeais

Attachée de presse – Ville de Rennes / Rennes Métropole

02 99 86 62 95 — 06 22 25 70 90 – m.legeais@agglo-rennesmetropole.fr





COMMUNIQUÉ
DE PRESSE



AMÉNAGEMENT DE L'ILOT TRIGONE

Lundi 15 décembre 2014

LUNDI 15 DÉCEMBRE 2014, JEAN-LUC GAUDIN, VICE-PRÉSIDENT DE RENNES MÉTROPOLE EN CHARGE DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'HABITAT, ET SÉBASTIEN SÉMERIL, ADJOINT À LA MAIRE DE RENNES DÉLÉGUÉ À L'URBANISME ET AU DÉVELOPPEMENT DURABLE, ACCOMPAGNÉS DE TERRITOIRES PUBLICS, AMÉNAGEUR DE LA ZAC EURORENNES, ET DES PROMOTEURS ET ARCHITECTES DU PROJET, ONT PRÉSENTÉ LE PROGRAMME IMMOBILIER DE L'ILOT TRIGONE.

Situé entre la rue Raoul Dautry, le boulevard du Colombier et la rue de l'Alma, l'îlot Trigone verra trois immeubles de bureaux et locaux commerciaux de sept à huit étages sortir de terre, à l'horizon 2017. Sur ce projet d'initiative privée, qui s'inscrit dans le cadre de la Zac EuroRennes, Poste Immo (propriétaire foncier) et Icade (promoteur) s'associent aux architectes Hamonic et Masson et a/LTA pour proposer un ensemble immobilier de 13 830 m² de surface de plancher (SDP) composé de trois bâtiments.

PROGRAMME

L'ensemble immobilier Trigone se compose de trois immeubles disposés aux angles de la parcelle encadrée par la rue Raoul Dautry, la rue de l'Alma et le boulevard du Colombier. Situé à proximité du futur Pôle d'échanges multimodal (Pem) qui desservira Paris en 1 h 27 à l'horizon 2017, des commerces du quartier du Colombier et de l'esplanade Général de Gaulle donnant accès aux salles de spectacle du Liberté, au cinéma Gaumont, aux Champs Libres et à la Cité internationale Paul Ricœur, l'îlot Trigone abritera des bureaux et des commerces en rez-de-chaussée.

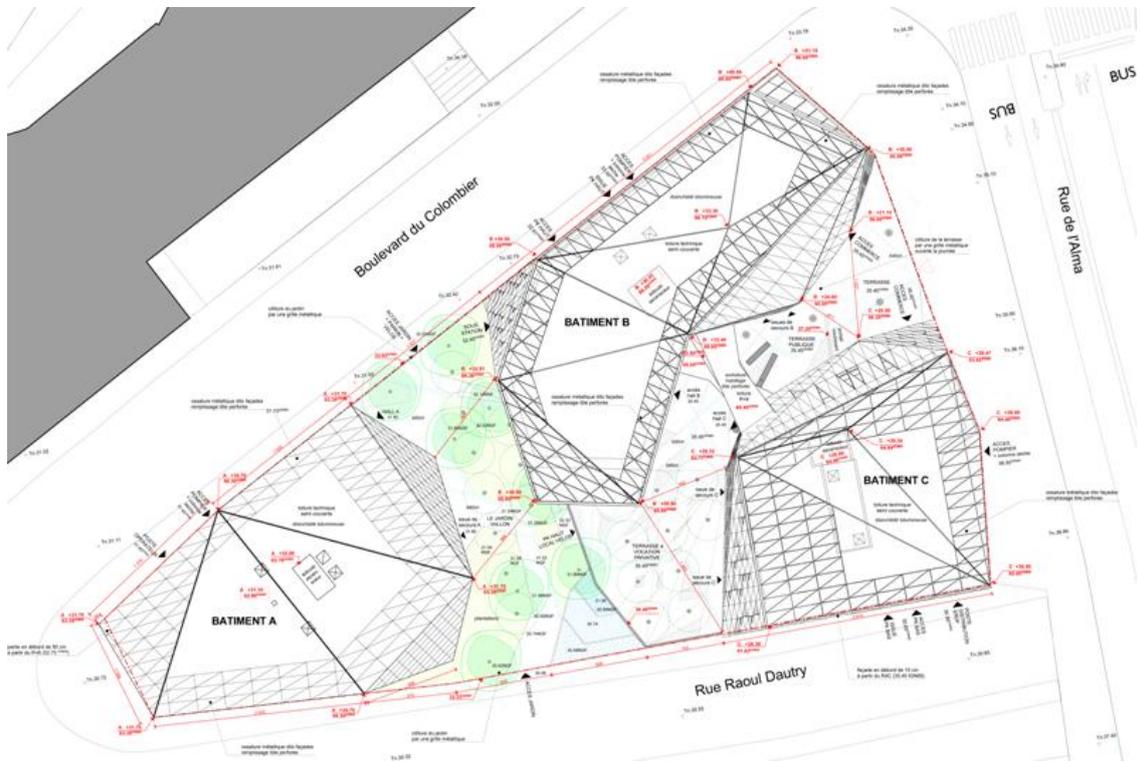
En tout, 12 980 m² de bureaux et 330 m² de locaux commerciaux sont répartis sur les trois immeubles de Trigone. L'îlot comprendra également un parking semi-enterré de 100 places de stationnement et un jardin intérieur accessible depuis chacun des trois immeubles.

Les plateaux de bureaux proposent des surfaces allant de 250 m² à 1 000 m².





Les trois immeubles de l'ilot Trigone répondront à la norme RT 2012 et seront certifiés NF Bâtiments Tertiaires Démarche HQE (haut qualité environnementale) - profil Très bon.





IMMEUBLE A

À la pointe ouest de l'îlot, à l'angle de la rue Raoul Dautry et du boulevard du Colombier, l'immeuble A accueillera 4 890 m² de bureaux et s'élèvera sur huit étages (R+8).

IMMEUBLE B

L'immeuble B, situé à l'angle nord-est de l'îlot Trigone, à l'intersection du boulevard du Colombier et de la rue de l'Alma, se composera de 200 m² de locaux commerciaux en rez-de-chaussée et de 4 680 m² de bureaux répartis sur sept étages (R+7).

IMMEUBLE C

À l'angle sud-est, bordant la rue de l'Alma et la rue du Colombier, l'immeuble C comprendra sept étages, avec 3 410 m² de bureaux et 130 m² de locaux commerciaux en rez-de-chaussée (R+7). Des passerelles relient les bâtiments B et C à trois niveaux distincts.

CALENDRIER

Dépôt du permis de construire : novembre 2014.

Début des travaux de construction : septembre 2015.

Livraison : été 2017.





L'ILOT TRIGONE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER TRIGONE EST UN PROJET D'INITIATIVE PRIVÉE QUI RÉPOND AUX PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC EURORENNES, CONFIEE À TERRITOIRES PUBLICS PAR RENNES MÉTROPOLE. EN S'INSCRIVANT DANS LE SCHÉMA URBAIN DÉFINI PAR L'AGENCE FGP (PHILIPPE GAZEAU ET LOUIS PAILLARD), URBANISTE D'EURORENNES, LE PROGRAMME TRIGONE S'ARTICULE EN COHÉRENCE AVEC LES AUTRES PROGRAMMES DE LA ZAC. LES ARCHITECTES HAMONIC ET MASSON, ASSOCIÉS À L'AGENCE RENNAISE A/LTA, ONT COMPOSÉ UN ENSEMBLE ARCHITECTURAL DYNAMIQUE ET AMBITIEUX.

TRIGONE, REFLET DU PROJET URBAIN RENNAIS

Trigone répond à l'exigence de mixité fonctionnelle qui caractérise le projet EuroRennes et constitue l'une des facettes du projet urbain rennais. Avec de grands plateaux de bureaux aux portes du Pem, l'ilot Trigone apporte une nouvelle réponse aux besoins du marché tertiaire à Rennes et complète le projet d'aménagement de l'ilot Féval et ses 22 000 m² de bureaux, commerces et activités de loisirs. Aux portes du centre-ville et du quartier EuroRennes, l'ilot Trigone participe de la réécriture urbaine qui s'opère avec la requalification de la rue de l'Alma.



UN PARTENARIAT ATYPIQUE POUR FAIRE LA VILLE AUTREMENT



Le programme immobilier Trigone, d'initiative privée, fait l'objet d'un partenariat atypique entre l'aménageur, Territoires publics, et le propriétaire foncier, Poste Immo, associé au promoteur, Icade Promotion. Garant de la cohérence entre les ambitions du projet urbain et le programme immobilier, Territoires publics remplit le rôle d'intermédiaire entre Poste Immo et Icade Promotion et les services qui instruisent le dossier, notamment en assurant la compatibilité programmatique et chronologique des projets. Ainsi, les préconisations de l'urbaniste de la Zac sont respectées et les validations architecturales et techniques assurées tout au long du projet. Territoires publics fait le lien avec les autres projets immobiliers de la Zac pour que l'ensemble soit cohérent.

DESCRIPTION DU PROJET ARCHITECTURAL

Au cœur d'un réseau d'infrastructures prochainement renforcé par le Pem, EuroRennes a vocation à devenir un nouveau cœur de quartier actif, animé et attractif. Sur la parcelle Trigone, les enjeux urbains qui caractérisent EuroRennes ont été autant d'invitations pour les architectes à concevoir un projet ambitieux et dynamique, à l'image des entreprises qu'il entend accueillir.

Chacun des trois angles de la parcelle est occupé par un bâtiment identifié. Chaque bâtiment tire parti de son orientation et du rapport à l'environnement urbain qu'offre une topographie spécifique. Les interstices formés entre les constructions laissent place à un jardin dense qui épouse le dénivelé du terrain.





DES « FENÊTRES URBAINES »

De larges baies, « fenêtres urbaines » situées à la proue de chacune des constructions, marquent un appel dans la ville et soulignent l'interaction entre le projet architectural et son environnement.

Sur un socle paysager, la partie émergée du projet se compose de trois volumes radicaux, tranchés et façonnés à la rencontre des flux de l'environnement urbain, des orientations vers la ville et ou de l'ensoleillement. Entre les facettes, les interstices composent un paysage vertical autour duquel les trois édifices jouent, se répondent, se rejoignent en passerelles.

TRIANGLES, MAILLES ET FACETTES

La volumétrie des constructions se décompose en larges facettes. Pour les trois bâtiments, une peau faite de cassettes métalliques en aluminium épouse les faces triangulées et reproduit un maillage à l'échelle du projet.

Selon les orientations, les façades peuvent revêtir un aspect très lisse avec une pose des cassettes plane et continue, soit à l'inverse un aspect plus rugueux : dans une structure extérieure qui marque une trame triangulaire, les cassettes se posent comme des écailles dans des reliefs différents.

Le jeu d'alternance des faces lisses ou en relief et le rythme des triangulations participent au dynamisme de l'ensemble Trigone. Ce jeu de composition des facettes et la transposition des triangles aux différentes échelles de l'édifice renforcent la cohérence et le dynamisme du projet architectural.



L'ÉQUIPE D'ARCHITECTES



AGENCE HAMONIC + MASSON

Gaëlle Hamonic (vice-Présidente de la Maison de l'Architecture en Île-de-France) et Jean-Christophe Masson (enseignant à l'École nationale supérieure d'architecture de Versailles), associés depuis 2014 à Marie-Agnès de Bailliencourt, ont fondé leur agence d'architecture en 1997. L'agence développe des projets partout en France et compte une quinzaine de bâtiments livrés. Elle travaille avec des maîtres d'ouvrage publics et privés et intervient dans tous types de contextes et de logiques (logements, équipements, immobilier d'entreprise, infrastructure).

Gaëlle Hamonic et Jean-Christophe Masson sont tous deux membres fondateurs de l'association French Touch qui réunit une quinzaine d'agences autour de la valorisation d'une certaine architecture française.

AGENCE A/LTA – LE TRIONNAIRE (X2) – TASSOT – LE CHAPELAIN

a/LTA, agence d'architectes-urbanistes, est une équipe structurée autour de quatre architectes associés.

Alain Tassot et Jean-Luc Le Trionnaire travaillent en association à Rennes depuis 1990. Forts de projets d'envergure dans les différents domaines liés à la commande publique ou privée, ils fondent a/LTA en 2002. Maxime Le Trionnaire et Gwénaél Le Chapelain deviennent associés en 2010.





a/LTA regroupe une vingtaine de collaborateurs qui travaillent sur une architecture résolument contemporaine, contextuelle et réactive. Chacune des réponses architecturales tend vers une singularité propre et respectueuse du programme proposé.

En 2014 l'agence est distinguée par le prix Européen 40 UNDER 40 qui récompense la génération émergente des architectes et designers Européens de moins de 40 ans.

ICADE

nous donnons vie à la ville



Icade est une société immobilière cotée, filiale de la Caisse des dépôts.

Icade investit, développe construit et/ou exploite pour elle-même et pour le compte de tiers, dans les secteurs du logement, des bureaux, des parcs tertiaires, des commerces et centres commerciaux, des équipements publics et de santé.

Tout en affirmant son caractère de foncière, ICADE s'appuie sur deux autres métiers : la promotion et les services.

Icade mobilise tous les métiers de l'immobilier pour apporter des solutions adaptées aux attentes et aux besoins de ses clients : entreprises, investisseurs institutionnels ou particuliers, institutions publiques et administrations, collectivités territoriales, hôpitaux et cliniques, associations, fondations, et ce, avec la préoccupation de protection et de valorisation de l'environnement.

Avec 6 directions territoriales, 22 implantations nationales et plus de 700 collaborateurs, Icade promotion est l'un des acteurs majeurs en France dans la promotion de logements et de bureaux.

POSTE IMMO



Poste Immo, filiale du groupe La Poste, est à la fois foncière de groupe, développeur-promoteur et prestataire de services immobiliers.

Poste Immo gère, développe, entretient et valorise un parc d'environ 7 millions de mètres carrés dont 4,2 millions de mètres carrés en pleine propriété, représentant plus de 11 000 immeubles tertiaires, industriels et commerciaux sur l'ensemble du territoire.

Poste Immo propose également une offre de services aux collectivités et aux entreprises pour les accompagner dans la définition de leur stratégie immobilière, la réalisation de projets ou la gestion de biens immobiliers. Avec 1100 collaborateurs répartis entre ses directions régionales et son siège, elle entretient en permanence une relation de confiance et de proximité avec ses clients et les élus.





LA ZAC EURORENNES

EURORENNES, ZAC D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE CRÉÉE EN 2010, RASSEMBLE LES ACTEURS DU TERRITOIRE AUTOUR DU PROJET DESSINÉ PAR LES URBANISTES GAZEAU ET PAILLARD ET L'AGENCE TER (PAYSAGISTES). À L'HORIZON 2025, EURORENNES RENFORCERA UN CENTRE-VILLE ÉTENDU AU SUD DU « FLEUVE FERROVIAIRE » EN INTÉGRANT UNE GARE RESTRUCTURÉE ET AGRANDIE POUR ACCUEILLIR LA LIGNE À GRANDE VITESSE PLAÇANT PARIS À 1 H 27 DE RENNES, DÈS 2017.

EuroRennes a vocation à réunir tous les temps de la ville, de jour comme de nuit : déplacements, travail, détente, loisirs, culture... l'enjeu de ce cœur de quartier est d'étendre l'animation du centre-ville et de l'articuler avec le Pem tout en répondant à une forte exigence de mixité.

LE PROJET URBAIN

EuroRennes participe du renouvellement urbain de Rennes, en reconstruisant la ville sur elle-même. L'ensemble du projet se doit donc d'opérer une parfaite couture avec le tissu urbain existant et s'insère dans un ensemble d'aménagements conçus pour proposer une ville équilibrée et dynamique, accessible à tous.

Avec une offre de locaux tertiaires affirmée (125 000 m² de bureaux, 30 000 m² de commerces, services et loisirs), EuroRennes comprendra également des logements et des équipements (cinéma d'art et d'essai sur l'îlot Féval, par exemple).

CHIFFRES CLÉS

Superficie : 58 hectares

125 000 m² de bureaux

115 000 m² de logements, soit 1400 logements

10 000 m² de locaux réservés à l'hôtellerie

30 000 m² de commerces et services

9 500 m² d'équipements

7000 emplois

1 h 27

Temps de trajet entre Rennes et Paris à partir de 2017





FICHE TECHNIQUE

ACTEURS DU PROJET

Rennes Métropole
Territoires publics
SNCF et sa filiale Gares & Connexions
Réseau ferré de France (RFF)
Syndicat mixte de gestion de la gare routière (SMGR)
FGP(u), Gazeau et Paillard, urbanistes
Agence TER, paysagistes
OGI, bureau d'études infrastructures

PARTENAIRES DU PROJET

Ville de Rennes
Conseil général d'Ille-et-Vilaine
Conseil régional de Bretagne
État

CALENDRIER

2010

Création de la Zac EuroRennes

2013

Lancement des chantiers de la Zac

2017

Mise en service du prolongement de la LGV

Livraison de la première tranche du Pem

2019

Mise en service de la ligne b du métro et livraison définitive du Pem

2025

Date prévisionnelle d'achèvement de la Zac





VISUELS DISPONIBLES

Immeuble A



Immeuble B





Immeuble C

