



Étude des Clôteaux

Diagnostic du
secteur et des
besoins des
copropriétés

Périmètre et méthodologie

Périmètre :

- Bd Albert 1^{er} - sq de Londres - sq du Haut-Blosne,
- Copropriétés : 10 soit environ 1 084 logts.

Méthodologie :

- Entretiens acteurs + syndics,
- 240 enquêtes Habitants pour 7 copropriétés,
- Analyses de terrain.



Les atouts du secteur

Cadre de vie :

- En entrée de ville => accessibilité véhicules,
- Transport en Commun vers le centre-ville performant,
- Un paysage verdoyant et aéré,
- Des équipements publics et des commerces,
- Une densité urbaine diversifiée,
- Une offre en stationnement significative,



Les atouts du secteur

Habitat :

- Un parc de logements en copropriété qui se renouvelle avec l'arrivée de nouveaux ménages,
- Une gestion suivie et des conseils syndicaux actifs,
- Pas de difficultés apparentes chez les propriétaires occupants pour entretenir leurs logements

Les atouts du secteur

Social :

- Un attachement des occupants au secteur,
- Des acteurs de quartier soucieux du devenir du secteur,
- Sur le square des Clôteaux, un partenariat constructif entre les différents syndicats et les conseils syndicaux,
- Une absence de faits de délinquance et de dégradation,
- Une certaine entraide chez les occupants installés depuis longtemps.

Les points de fragilité

Cadre de vie :

- Isolement => square du Haut-Blosne ++
- Peu d'espaces publics de proximité,
- Voies de circulation à fort trafic => nuisances
- Équipements peu fréquentés par les habitants du secteur.



Les points de fragilité

- Commerces de proximité => difficultés à vivre,
- Déficit de TC vers le cœur du quartier,
- Place Bayet, jugée triste et peu animée,
- Espaces extérieurs privés => charges importantes, intrusions / parkings, faible utilisation des espaces verts.



Les points de fragilité

Habitat :

- Logements : moyens / grands => sous-occupation,
- Prix de vente en légère baisse. Positionnement peu qualitatif sur le marché immobilier,
- Des immeubles jugés en état moyen à bon => problèmes de vétusté-halls et d'accessibilité PMR,
- Certains immeubles imposants,
- Capacités financières des copropriétaires semblent limitées pour des gros travaux.

Les points de fragilité

Social :

- Un secteur subissant un vieillissement et une perte de population,
- Une cohabitation tendue entre nouveaux arrivants et anciens, entre habitants du parc social et des copropriétés,
- Une faible implication des habitants dans les assemblées de copropriété, dans les actions collectives et dans les équipements de proximité,
- La présence de familles et d'enfants en difficultés économiques et sociales et qui expriment peu leur besoins,
- Quelques incivilités liées aux déchets.

Les besoins exprimés

Cadre de vie :

- Plus d'aires de jeux,
- Une meilleure **Gestion des déchets**
- Une valorisation des **Espaces verts**



Les besoins exprimés

Immeubles et logements :

- Travaux d'isolation sonore et thermique :

=> Sonore : 4 copropriétés,

=> Thermique : 2 copropriétés,

=> Les deux : 1 copropriété,

- **Espaces communs jugés agréables** : bémol sur les halls et l'accessibilité,

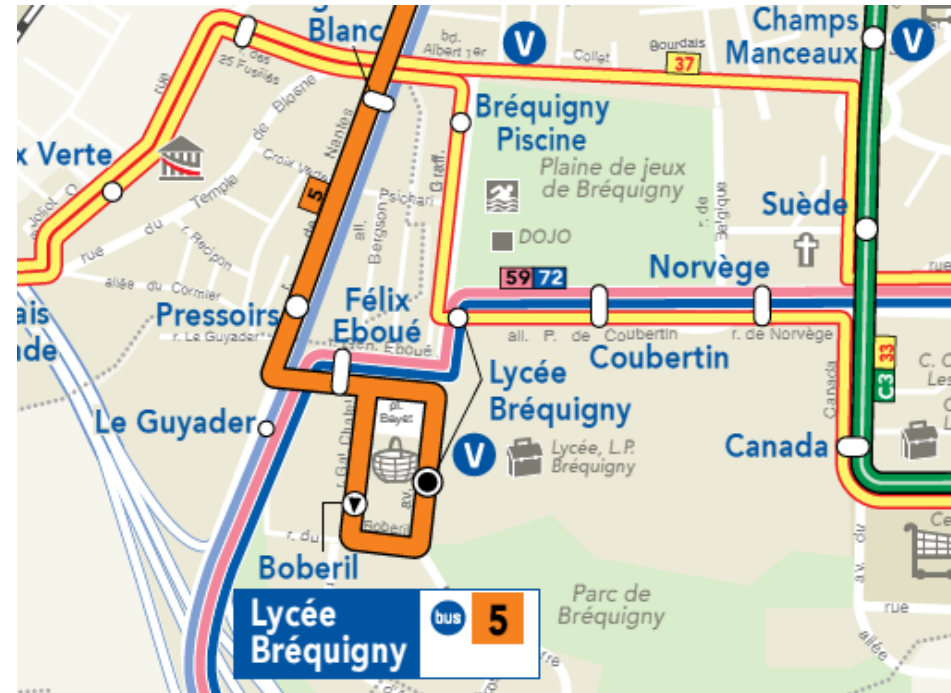
- **Travaux logements** : peu de besoins d'aides exprimés sauf sur 2 copropriétés

=> Le plus d'attentes : **square des Clôteaux (HF)**

Les besoins exprimés

Transports en commun :

- vers le Centre Alma,
- vers la mairie de quartier,
- vers le cœur du quartier.



Les besoins exprimés

Services et équipements : par ordre prioritaire

- Plus Commerces,
 - Plus d'Accès aux structures sociales et administratives,
 - Plus d'Accès aux structures dédiées aux enfants,
 - De façon plus légère : accès aux soins, aide aux démarches, accès au sport.
- => Les copropriétés exprimant le plus de besoins sociaux : square du Haut-Blosne et square des Clôteaux (HF).

Les pistes d'orientation

Cadre de vie :

- Atténuer l'isolement du secteur des Clôteaux,
- Renforcer l'utilisation des espaces extérieurs et les adapter aux besoins sociaux,
- Tranquilliser la circulation et le stationnement,
- Responsabiliser chacun au maintien de la propreté,
- Vérifier l'impact sonore d'axes routiers sur certains immeubles.

Les pistes d'orientation

Habitat :

- **Revaloriser le parc de logements** : relever le défi de la transition énergétique, apporter de nouveaux services et travaux d'embellissement, s'interroger sur le potentiel foncier du square des Clôteaux, ...

Social :

- **Renforcer et développer une offre sociale adaptée aux besoins des habitants** : faire connaître les ressources du secteur aux habitants, développer les actions multi-partenaires en direction de certains publics, accompagner les personnes isolées, consolider le vivre-ensemble, redynamiser les commerces...

Les suites à donner

Inscription de certaines actions dans le cadre du
PAT/ Contrat de Ville,

Interpellation des services de la ville et de Rennes
Métropole,

Construction d'actions conjointes Copropriétés-
Acteurs de quartier et habitants.