



~~~~~  
**COMPTE-RENDU DE LA SÉANCE DU 04 OCTOBRE 2022**  
**SALLE DE LA MAISON DES FAMILLES**  
~~~~~

La séance s'articulait autour des projets immobiliers structurants du cœur du quartier de Cleunay, après une introduction faite par Cégolène Frisque, élue de quartier.

Nicolas Séveno, co-animateur, a sollicité les habitants en préambule de la séance. En effet, L'association Bretagne Vivante et le Groupe "végétalisation" du Conseil de Quartier lancent un appel à candidatures pour participer à un recensement des oiseaux de la Courrouze.

L'objectif est de mesurer, d'année en année, l'évolution de la biodiversité. Les volontaires seront formés lors de balades en mars - avril et juin-juillet 2023 afin de reconnaître les oiseaux et les compter. Puis, à leur tour, ils pourront partager ce savoir avec leur entourage et enrichir une cartographie pédagogique d'inventaire.

Les personnes intéressées par la démarche peuvent envoyer leurs coordonnées à la Direction de Quartiers Ouest (dqo@ville-rennes.fr) qui assurera le lien avec le groupe de travail "végétalisation".

Ainsi, 4 dossiers ont fait l'objet d'une présentation par les porteurs de projets :

- Le projet immobilier Urbem par NEOTOA
- La réhabilitation du bâtiment le grand Bleu par ARCHIPEL HABITAT
- Le réaménagement du collège de Cleunay par le DEPARTEMENT 35
- Le site transitoire du Bâtiment à modeler - BAM - par l'association BAM

Les documents de présentation de la séance sont disponibles à ce lien : [Cliquez ici pour accéder à J-Doc](#)



Toute correspondance doit être adressée à Madame la Maire, Hôtel de Ville, CS 63126, 35031 Rennes Cedex, en rappelant la référence ci-dessus

Protection des données personnelles

Conformément au Règlement général sur la protection des données (RGPD) du 27 avril 2016 et à la loi du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles, vous pouvez accéder aux données vous concernant ou demander leur effacement. Vous disposez également d'un droit d'opposition, d'un droit de rectification et d'un droit à la limitation du traitement de vos données. Pour exercer ces droits ou pour toute question sur le traitement de vos données, vous pouvez contacter le Délégué à la protection des données de Rennes (Ville et Métropole) via le [formulaire de contact "e-démarches"](#) du site internet (<http://metropole.rennes.fr>) ou par voie postale à adresser à Madame la Maire - A l'attention du Délégué à la protection des données - Hôtel de Ville - Place de la Mairie - CS 63126 - 35031 Rennes Cedex

Plus d'informations sur : <https://www.cnil.fr>

Direction de Quartier Ouest

☎ 02.23.62.26.81 - dqo@ville-rennes.fr

I - LE PROJET IMMOBILIER URBEM PAR NEOTOA



Le cœur de Cleunay s'apprête à accueillir un nouveau complexe immobilier dénommé "L'Urbem" qui s'implantera à l'angle des rues Jules Lallemand et Ferdinand de Lesseps.

Ce projet s'inscrit dans la continuité du projet de l'Emblem qui jouxte la sortie de métro de Cleunay et qui accueille actuellement les commerces de quartier suivants : le tabac presse, la pharmacie et le Carrefour City.

L'Urbem proposera 5 cellules commerciales en plus des 59 logements en accession à la propriété. Les travaux de démolition démarreront courant octobre pour s'achever début 2023. La livraison est donc programmée pour 2024.

Le diaporama est disponible sur [ce lien](#).

Questions / remarques des habitants	Réponses de NEOTOA
Certaines façades sont noires, ce qui risque d'absorber la chaleur	<p>L'image présentée est trompeuse : les façades arrières seront au 1/3 en bleu foncé et les murs des balcons en renforcement sont blancs.</p> <p>Par ailleurs, ces façades sont plein ouest donc elles ne vont pas absorber la chaleur.</p> <p>Enfin, d'un point de vue architectural, cette couleur permet de faire un appel depuis la rue.</p>
Sur les 5 cellules commerciales, il y en a deux pré-réservées. Quelle est leur vocation ?	<p>L'ancien bar souhaiterait développer une brasserie et l'ancien kébab une restauration type rapide mais ils doivent confirmer et acter leur projet.</p> <p>La laverie n'a pas souhaité revenir dans le nouvel immeuble.</p> <p>Sur les autres cellules, il n'y a pas encore de destinataires précis mais de nombreuses demandes ont été réceptionnées.</p>
Est-ce qu'il y aura du logement social dans cet immeuble ?	<p>Il n'y aura pas de logement social dans cet immeuble mais de l'accession abordable c'est à dire plafonnée en termes de ressources des acquéreurs. Il y aura aussi des logements d'investisseurs (sous régime loi Pinel).</p> <p>Les logements seront forcément des résidences principales.</p>

II - LA RÉHABILITATION DU BÂTIMENT LE GRAND BLEU PAR ARCHIPEL HABITAT



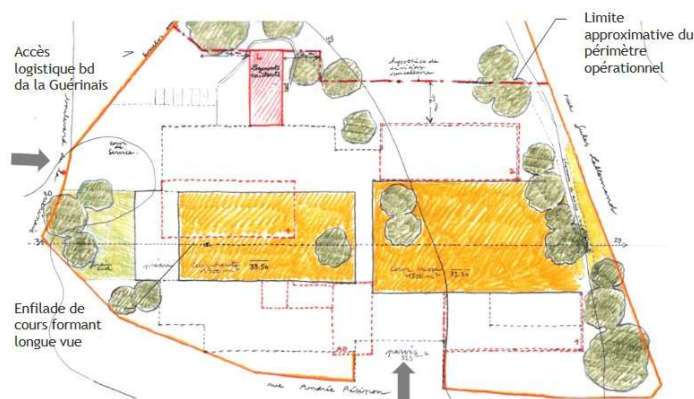
Le quartier de Cleunay a été le premier quartier d'habitat social de la Ville de Rennes qui a répondu en 1954 à l'appel de l'Abbé Pierre. L'architecte Georges Maillols, qui a marqué l'architecture rennaise des trente glorieuses, est alors chargé de construire 1 000 logements entre 1954 et 1960 sur 30 hectares du quartier de Cleunay. C'est dans ce contexte que naît la "cité des écoles" en 1957, rebaptisée "Le grand bleu".

Aujourd'hui, Archipel Habitat initie une profonde transformation du bâtiment pour répondre à 2 objectifs majeurs. D'une part, il faut assurer l'attractivité du patrimoine et le confort des logements, et d'autre part, il s'agit d'améliorer les performances énergétiques et la sécurité.

Le diaporama de présentation est disponible sur [ce lien](#).

Questions / remarques des habitants	Réponses d'ARCHIPEL HABITAT
Est-ce que les écoles sont informées de ce chantier ?	Lorsque les travaux vont débuter, il y aura une information faite aux riverains dont l'école.
Y aura-t-il une fermeture de rue ?	Non. Par contre, il y aura forcément de la circulation de camions. La base vie du chantier sera positionnée à l'arrière du Grand Bleu sur des places de parking.
Quelle est l'incidence des travaux sur le montant des loyers ?	Les loyers en logement social sont réglementés : l'augmentation ne peut dépasser 5 % ; ce qui sera le cas dans ce projet. L'isolation thermique de l'immeuble va venir aussi diminuer les charges. Par ailleurs, les travaux s'élèvent à 8 000 000 € HT, soit 60 000 € HT par logement.
Au niveau des loggias, pourquoi ne pas repenser totalement les façades avec de vrais balcons ?	Le sujet des loggias a été au centre des échanges avec les habitants. De nombreuses options ont été étudiées mais la structure bâtie de l'immeuble ne permet de faire des balcons. D'autre part, les habitants tiennent à conserver ces loggias telles quelles.

III - LE RÉAMÉNAGEMENT DU COLLÈGE DE CLEUNAY PAR LE DÉPARTEMENT 35



Olwen Dénès, Conseiller départemental sur le canton de Cleunay et délégué à la politique de la Ville, présente en préambule les enjeux du nouvel aménagement du collège de Cleunay. Il est accompagné par les services du Département d'Ille-et-Vilaine et de l'architecte.

Les objectifs de cette réhabilitation sont multiples et doivent permettre de restructurer un collège moderne, compact, urbain et exemplaire, tenant compte des paramètres suivants :

- Une performance énergétique RE2020.
- Une construction biosourcée et bas carbone, avec récupération d'eau de pluie.
- Une cour végétalisée.
- Une égalité filles et garçons.

Les travaux s'échelonneront sur 24 à 26 mois en site occupé entre 2024 et 2025. À terme, la capacité d'accueil de l'établissement sera de 700 élèves.

Le document de présentation est disponible sur [ce lien](#).

Questions / remarques des habitants	Réponses du Département et de l'architecte
Un ascenseur est-il prévu pour les élèves à mobilité réduite ?	Oui, l'ascenseur se trouve à proximité de l'entrée afin d'être accessible facilement pour les PMR et suffisamment en retrait pour éviter son utilisation abusive par d'autres élèves. Les escaliers sont larges et traités comme des zones de rencontre.
Où les élèves peuvent-ils stationner leur vélo ?	Un abri à vélos de 60 places se situe à l'entrée principale.
Comment s'organise la défense incendie du collège et sa sécurité ?	Les façades "défendues" sont celles sur la rue Récipon. Toutes les évacuations ont été prévues et le permis de construire a fait l'objet d'une validation par le SDIS. Côté sécurité, il aura du grillage (2m de haut) côté rue Jules Lallemand et côté Sud, et de la vidéo surveillance. Il y aura un référent sécurité désigné. Le bâtiment qui accueille les activités extérieures est mis à distance des activités "collège" ; pas de perméabilité entre le collège et ses activités en particulier pendant le weekend et le soir.

Qu'est-il prévu pour le CDI et la vie scolaire ?	Les locaux de ces activités donnent sur la cour "calme" au sud.
Un bâtiment Ville de Rennes est-il envisagé sur une partie du terrain de l'établissement ?	Le foncier libéré sur la partie ouest fait l'objet de négociations avec la Ville. Rien n'est arrêté actuellement.
Comment vont se dérouler les travaux sur les deux ans en site occupé ?	<p>La 1^{ère} tranche sera située du côté de la rue Récipon et elle aura une séparation franche avec la zone qui accueillera les élèves. Des classes modulaires seront prévues à cet effet.</p> <p>La 2nde tranche sera engagée dès lors que les constructions neuves seront en fonctionnement.</p>
Compte tenu de l'augmentation du nombre de logements sur le secteur de la Courrouze, la capacité d'accueil du collège sera-t-elle suffisante ?	Le collège accueillera dans un 1er temps 400 élèves mais le site à termes pourra en accueillir 700.

IV - L'OCCUPATION TRANSITOIRE DU BÂTIMENT À MODELER - BAM - PAR L'ASSOCIATION BAM



Les locaux de l'ancien Antipode bénéficient d'un aménagement temporaire coordonné par l'association "BAM" pour "Bâtiment À Modeler", nom donné également à l'équipement. Il s'agit d'une expérience d'urbanisme transitoire, éphémère qui permet d'expérimenter, de valoriser et de stimuler de nouveaux usages.

Le site est ainsi occupé par différents acteurs venant d'horizons très différents, proposant principalement des activités socio-culturelles. La philosophie de ce projet pluriel repose sur les préceptes de l'éducation populaire.

Le diaporama présenté lors de la séance est disponible sur [ce lien](#).

Questions / remarques des habitants	Réponses du BAM
Le bâtiment abritait une MJC et était au cœur de l'histoire du quartier. Il serait important de préserver ce lieu et non d'y construire des logements à la place.	<p>Le BAM va rester 3 ans. Il tisse des liens et met en œuvre des projets avec les habitants. Cette richesse est un terreau sur lequel construire un nouveau projet social et culturel.</p> <p>À titre d'exemple, s'il manque un bar ou une laverie, les habitants intéressés pour s'investir dans ce type de projets peuvent venir au BAM pour réfléchir ensemble à créer les conditions d'émergence et de fonctionnement de ces projets.</p> <p>Il s'agit de recréer "la place du village", de tisser du lien, de l'humanité.</p>
Quand est prévue l'arrivée de l'atelier bois ?	<p>Normalement, les travaux pour accueillir l'atelier bois au sein du BAM devraient avoir lieu avant la fin de l'année pour une installation avant la fin de l'année scolaire.</p>

V - DIVERS

- Le Budget Participatif saison 6

La saison a démarré le 1^{er} octobre avec la période de dépôt des idées sur le site de la Fabrique Citoyenne : <https://fabriquecitoyenne.fr/>.

Les habitants sont invités à proposer des idées de développement de leur quartier avant le 31 octobre 2022.

À l'issue de cette étape, les idées seront présentées lors d'un marché aux idées prévu le mercredi 14 décembre à 18h30, afin de favoriser leur développement en projets réalisables.

- Les groupes de travail du Conseil de Quartier

Pour mémoire, lors de la séance de juin 2022, le Conseil de Quartier s'est doté de différents groupes de travail thématiques. Tous les habitants sont ainsi invités à les rejoindre pour proposer des aménagements, des évolutions, des transformations de leur bassin de vie.

Les groupes suivants ont ainsi été créés :

- Aménagement-cadre de vie / Un enfant dans la Ville.
- Mobilités.
- Communication / Animations de quartier.
- Tranquillité, espace public.
- Végétalisation / Place de l'eau dans la Ville.
- Propreté.

Toutes informations sont possibles via l'adresse mail de la Direction de Quartiers Ouest : dqo@ville-rennes.fr



Prochaine séance :

Lundi 12 décembre 2022
à 18h15
Salle des Munitionnettes
(1 rue des Munitionnettes)