



Conseil de Quartier Villejean

Compte-rendu



Jeudi 14 mars 2024
Maison de quartier de Villejean




Présence



26 personnes ont participé, dont :

- Christophe Fouillère, élu délégué au quartier Villejean-Beauregard et au vieillissement ;
- Jean Charles Auffret, directeur de quartier ;
- Marc Hervé, élu délégué à l'Urbanisme ;
- Leslie Schipper, chargée de mission politique de la ville à Villejean ;
- Cécile Vignes (Direction Aménagement Urbain et Habitat) ;
- Louann Clugery (Direction Aménagement Urbain et Habitat) ;
- Frédéric Philippeau (Trajectoires) ;
- Sylvain Lelièvre (Trajectoires)

2 personnes se sont excusées.





Ordre du jour



- Revue des projets immobiliers
- Métro Kennedy – Agrandissement de la station – Présentation de la nouvelle dalle de verre et des assises sur la dalle
- Bilan dotation de quartier 2023
- Réflexions sur les perspectives du conseil de quartier de Villejean
- Questions diverses





Revue des projets immobiliers

Accueil par Christophe Fouillère, élu délégué au quartier Villejean–Beauregard et au vieillissement

Présentation effectuée par Marc Hervé, 1^{er} adjoint à l'urbanisme, Cécile Vignes et Louann Clugery de la direction de l'habitat et de l'urbanisme (Cf. [Diaporama](#))

Marc Hervé rappelle la démarche de la charte de la construction et de la citoyenneté.

Des immeubles sont construits dans le diffus à l'initiative de promoteurs. Des projets peuvent aussi être mis en œuvre dans des opérations publiques d'aménagement.

En ce qui concerne la construction d'immeubles par des promoteurs hors opérations publiques, le constat a été fait il y a plusieurs années de l'augmentation du nombre de chantiers sur la ville et de l'accroissement de la conflictualité autour de ces projets. La Ville de Rennes a souhaité que les promoteurs prennent des engagements via une charte afin de prévenir les riverains avant le dépôt du permis de construire et permettre d'amender ou d'ajuster le projet. Le promoteur a obligation de rencontrer les habitants pour les informer, voire les concerter via des ateliers pour les immeubles de plus de cinquante logements (ex : Dialoguer sur les vues, l'orientation des balcons, les hauteurs, les retraits, la présence d'arbres, les failles architecturales imposées par le plan local d'urbanisme).



Revue des projets immobiliers

La charte de la construction et de la citoyenneté a été mise en œuvre en 2021. Un dossier actualisé des projets est disponible à la direction de quartiers ou sur [le site de Rennes Métropole](#). Une information annuelle en conseil de quartier est également prévue.

S'il y a eu de nombreux projets immobiliers les dernières années, la conjoncture économique a évolué. Un promoteur doit vendre la moitié de ses appartements avant d'obtenir les prêts bancaires et commencer un chantier. Aujourd'hui les acheteurs attendent en raison des taux de crédits, des prix, et de l'anticipation d'une prochaine baisse des prix. Il y a une baisse des ventes donc une forte diminution des projets et chantiers. Il y a une attente d'une baisse des marges des promoteurs.

La Ville considère qu'il faut poursuivre la construction de logements sur Rennes. Il faut par exemple construire du logement étudiant pour contenir et réduire les colocations étudiantes dans les copropriétés. Il faut répondre aux constats de décohabitation qui oblige à construire plus de logements pour un même nombre d'habitants. Il faut construire 1700 logements par an sur la ville.

Il faut éviter le sentiment d'abandon et de relégation. Avec le vieillissement de la population, on occupe plus longtemps son logement et la ville garde un solde naturel important (il y a plus de naissances que de décès).



Revue des projets immobiliers

- **101 rue de Saint-Brieuc (par Cécile Vignes) :**

Marc Hervé explique qu'un projet d'une telle hauteur s'explique par la nécessité de limiter les constructions hors rocade, et de diversifier les constructions dans la ville (notamment du pavillonnaire groupé). Il faut donc densifier en intra rocade et construire des immeubles de 10, 11 étages. L'immeuble de la rue de st Brieuc est aussi considéré comme un immeuble singulier en entrée de ville. Il y en a seulement quelques-uns sur Rennes. Sur le secteur, l'espace public est généreux et il y a déjà en face un immeuble haut. Le programme de cet immeuble prévoit de l'accession sociale qui permet d'accueillir des propriétaires occupants et de lutter contre les colocations à Villejean.

En ce qui concerne la modification du PLUI, est rappelé la consultation sur le site de la fabrique citoyenne et la prochaine enquête publique à l'automne.

Un habitant demande si l'immeuble pose des problématiques d'ombre. Marc Hervé répond que les ombres portées sont plutôt orientées sur la rue que sur les maisons.

Sur Beauregard, plus de 5000 logements sont construits. Il n'y a pas eu à ce jour de contentieux.

Un participant considère que les explications sur le quantitatif des logements à construire est compris mais qu'il faut aussi prendre en considération le qualitatif c'est-à-dire la qualité de vie. Les propriétaires occupants quittent le quartier. Des colocations s'installent pour le bénéfice d'investisseurs. Il cite l'exemple des déménagements fréquents qui produisent des déchets sur l'espace public. Les copropriétés sont habitées par des étudiants et des personnes âgées. Les familles partent.



Revue des projets immobiliers

- **6 rue d'Abrissel :**

Marc Hervé présente le projet de 520 logements étudiants rue d'Arbrissel comme une réponse à l'occupation des copropriétés. La ville permet la mise en œuvre réglementaire de ce type de projets. Il évoque avec Christophe Fouillère le travail de la société Territoires auprès des copropriétés dans le cadre de la promotion de la rénovation énergétique. Les six copropriétés de la dalle Kennedy sont ainsi accompagnées. Lorsque les tours Espacil seront rénovées, les copropriétés proches seront déclassées si elles ne s'engagent pas dans une réhabilitation.

Une participante indique que les syndicats ne sont pas tous dynamiques pour mobiliser les copropriétaires. Une réunion a été demandée à un syndic sur cette problématique il y a deux ans et demi et la réunion va seulement être programmée dans les semaines à venir. Elle évoque l'appréhension des copropriétaires âgés sur le sujet.

Les élus recommandent vivement aux copropriétaires présents de solliciter Territoires pour les accompagner dans ces démarches. La ville ne se préoccupe pas uniquement du logement social. Elle accompagne aussi les copropriétés dans lesquelles vivent des personnes à revenus modestes.



Revue des projets immobiliers

- **2 – 8 rue du Bourbonnais :**

La rénovation urbaine et la réhabilitation de logements sur Villejean ne concerne pas uniquement les locataires du 2 / 8 bourbonnais ; il s'agit aussi de proposer du logement adapté séniors, des logements en BRS (bail réel solidaire) qui garantissent la présence de propriétaires occupants et notamment de familles, des colocations de jeunes actifs. L'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) finance de manière importante ces projets.

Un participant considère que les copropriétaires paient deux fois : une fois par l'impôt orienté vers le logement social et une seconde fois pour les travaux dans leur copropriété.

les élus redisent l'effort important du bailleur Espacil et des collectivités publiques soit environ 25 millions d'euros pour la rénovation des 2/8 Bourbonnais ce qui permet un loyer minimisé. Le BRS permet d'éviter les fortes plus-values en cas de revente car il accorde à l'acquéreur un droit d'occuper un bien pendant 99 ans et s'il y a revente, celui-ci doit rembourser Rennes Métropole dans le respect de l'acte notarié.

Un participant souligne l'absence de contrôle du bilan des rénovations énergétiques. Les dispositifs annoncent 50 % d'économie alors qu'en réalité on atteint les 10, 20 % par inefficacité des techniques.

Un participant copropriétaire fait part de son expérience de partenariat avec Territoires sur la rénovation énergétique et salue la qualité du travail notamment sur les financements et des relations avec la chargée de mission. Cette coopération a permis d'obtenir les votes en faveur de la rénovation énergétique



Revue des projets immobiliers

- **Centre aqua-ludique :**

Les travaux du centre ont débuté et causent la fermeture provisoire de l'avenue Winston Churchill afin d'adapter une canalisation d'assainissement. La préparation du chantier se poursuit sur deux mois et les travaux de génie civils démarrent en juin.

La fermeture du parking côté avenue Winston Churchill est rappelée par un habitant.

Une participante évoque la circulation perturbée sur le bas du boulevard d'Anjou qui enclave le secteur Armagnac/Quercy. La sortie en automobile de la rue de l'Angoumois est très difficile.

Christophe Fouillère évoque le projet de tram bus comme une réponse de moyen terme de Rennes Métropole aux problématiques de stationnement et de circulation ; c'est une alternative à la voiture. Le tram bus passera sur l'avenue Gaston Berger. Une concertation sera proposée prochainement.

- **Site de la Harpe :**

Le devenir du site de la Harpe est questionné, il est répondu qu'il s'agit à ce jour d'une simple réflexion et qu'il n'y a pas de financements publics assurés.



Métro Kennedy – Travaux d'agrandissement de la station

Présentation de la nouvelle dalle de verre et des assises sur la dalle effectuée par Frédéric Philippeau et Sylvain Lelièvre de la société Trajectoires. (cf. diaporama)

La dalle de verre :

Frédéric Phillippeau rappelle les différentes phases de concertation des trois dernières années autour du projet de remplacement de la dalle de verre et de la modification des plots de protection de cette dalle.

Sylvain Lelièvre présente les images du nouveau projet (Cf diaporama). Une explication est faite sur le choix par l'architecte d'un matériau nouveau pour cette station. Passage d'une structure en fer à une structure en bois. Il précise que le bois utilisé a une capacité à brûler superficiellement ce qui protège le cœur du bois et n'en fait pas une matière plus inflammable qu'une autre. Le bois sera utilisé jusqu'au niveau des quais. On retrouvera le même sous-plafond que celui de la station Courrouze (ligne B).

Il y aura 18 carreaux de verres séparés par le bois et plus une seule plaque.



Métro Kennedy – Travaux d'agrandissement de la station

La dalle de verre :

Un participant suggère de construire un dôme plutôt qu'une dalle glissante qui pourra toujours être traversée par des motos et trottinettes. Il est répondu que l'agencement de cette dalle répond à des exigences réglementaires et que la proposition permet de concilier les contraintes techniques, réglementaires d'une part et la recherche de confort ou de sécurité exprimée dans la consultation des habitants et commerçants. Les surfaces de verre seront réduites ce qui atténuera le caractère glissant du sol.



Métro Kennedy – Travaux d'agrandissement de la station

Les assises :

Il est rappelé que ces assises ont pour première fonction de protéger la dalle de verre d'un choc de véhicule. Ces assises sont colorées afin d'apporter de la gaieté sur l'espace bétonné. Le coloris flashy permettra aussi une meilleure visibilité des éléments pour les déficients visuels.

Pour assurer la protection du bois un vernis épais sera installé ainsi qu'un capotage en taule pour éviter les infiltrations et le vernis craquelé. Des capots supplémentaires sont prévus.

Le socle a été travaillé pour qu'un minimum de saleté puisse s'installer en dessous.

L'architecte Emmanuelle Gontran a pris en compte l'alerte des habitants quant aux besoins de la population vieillissante de s'adosser à des éléments pour se relever. Des éléments à double fonctionnalité seront installés sur les assises pour faire office de dossier et d'accoudoir.

L'architecte propose un projet qui s'appuie sur des matériaux locaux. Le bois a été choisi plutôt que le granit.

La disposition des assises interdit tout passage de véhicule 4 roues et le passage en ligne droite des deux roues. Ces assises permettent des regroupements de 2, 3 ou 4 personnes évitant ainsi des regroupements importants. La position des assises évite l'ombre du centre commercial pour profiter de l'ensoleillement.

Une participante indique que les assises à l'ombre sont aussi recherchées à la belle saison.



Métro Kennedy – Travaux d'agrandissement de la station

Les assises :

Un habitant demande de supprimer l'éclairage naturel par les dalles de verre car sans utilité et comme cela s'est fait sur d'autres stations. Il est rappelé à l'habitant que le choix de cette dalle a été fait en concertation avec les habitants. Aussi le plafond de verre permet de faire entrer la lumière dans la salle des billets. Demain l'éclairage sera modulé en fonction de cette lumière.

Christophe Fouillère rappelle que la dalle de verre est un lieu de passage qui a vocation à distribuer la circulation piétonne. La zone doit donc être marchable.



Bilan dotation de quartier 2023

Réflexions sur les perspectives du conseil de quartier de Villejean

Le temps n'a pas permis d'aborder certains points de l'ordre du jour, ils pourront être inscrits au prochain ordre du jour (bilan des dotations de quartier 2023 et réflexions sur les perspectives du conseil de quartier de Villejean).

