

# La rue Dreyfus, plein centre, va changer de visage

Des immeubles rue Dreyfus et quai Zola vont être démolis et reconstruits. Le permis pourrait être délivré d'ici six mois. C'est tout le quartier Toussaints et Saint-Germain qui sera transformé.

## Reportage

L'immeuble du 6, rue du Capitaine-Alfred-Dreyfus va enfin renaître. Les bâtiments seront démolis... et reconstruits. La fin de huit ans d'attente.

Mars 2013. Le salon Thé au fourneau et le bar-galerie La Casa, situés au rez-de-chaussée, doivent baisser précipitamment le rideau. Les six occupants des logements au-dessus sont également priés de plier bagage. Les bâtiments s'affaissent. Un arrêté de péril imminent a d'ailleurs déjà été pris dès 2010.

Depuis, Thé au fourneau a rouvert au bas des Lices, rue des Portes-Mordelaises... et plus rien n'a bougé dans cette partie de la rue Dreyfus, comprise entre l'église Toussaint et le quai Zola. Un temps, les propriétaires, en partie retraités, ont imaginé réaliser des travaux de réhabilitation. Mais le montant, environ 3 millions d'euros, les en a dissuadés. Ils ont donc vendu au promoteur immobilier Bâti Armor pour que ce dernier réalise un nouvel immeuble.

Un architecte des bâtiments de France (ABF) a autorisé le projet. Un premier permis de démolir a été obtenu. Avant qu'un nouvel ABF s'oppose à une partie de la démolition, l'immeuble étant classé trois étoiles au patrimoine d'intérêt local. Fin du premier épisode. Au fil des années, tags et affichages sauvages ont fini par recouvrir les panneaux de bois protégeant les anciennes vitrines.

### La façade en brique conservée

Et puis, au printemps dernier, enfin du nouveau. C'est acté, le promoteur immobilier Bâti Armor va procéder à la démolition et reconstruire un bâtiment neuf. La destruction ne concernera pas uniquement le 6 de la rue Dreyfus, mais s'étendra aux deux immeubles voisins, situés au 4, qui abritent, aujourd'hui deux salons de coiffure, le bar L'Âne à Thèmes et plusieurs appartements toujours occupés. Le 2 du quai Émile-Zola, face à la Vilaine, est également concerné. « Au fil du dossier, on s'est dit qu'il

était dommage de ne pas traiter l'ensemble, explique Damien Savey, directeur associé de Bâti Armor. Au total, il a fallu signer 47 compromis de vente avec 47 copropriétaires différents ! Ce qui explique les délais. »

De son côté, Sébastien Sémeril, adjoint à l'urbanisme, estime que le permis de démolir et de construire pourrait être délivré au printemps. « C'est un dossier compliqué, car dans le centre ancien. » Un temps, la Ville avait d'ailleurs envisagé de racheter les murs pour les rénover, via la société publique locale d'aménagement Territoires publics. « Mais c'était trop coûteux. »

En juillet, après concours, le projet de l'architecte parisien Bruno Gaudin a été retenu parmi quatre propositions, dont celles de deux Rennais. « Il s'agit d'un immeuble comprenant 25 appartements en accession à la propriété, du T2 de 45 m<sup>2</sup> au T6 de 180 m<sup>2</sup>, ainsi que 170 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée, et 21 places de stationnement en souterrain », détaille Damien Savey. Les prix ? « Ils ne sont pas encore déterminés. » Bâti Armor investit 10 millions d'euros dans ce projet.

« C'est un programme d'architecture contemporaine respectueuse du patrimoine », insiste Sébastien Sémeril. La façade en brique, donnant sur le quai Zola, sera en partie conservée. « Elle intégrera, en léger retrait dans le creux du toit, une extension comprenant un bel appartement duplex de 105 m<sup>2</sup> », précise Bruno Gaudin.

### Chantier délicat

Un chantier... « délicat » à mener, selon l'architecte. « On est dans une belle situation, avec la Vilaine d'un côté et une jolie rue rennaise de l'autre. Surtout, on est face à des bâtiments anciens, construits par étapes successives, avec une façade en brique côté fleuve, et des maisons à pans de bois, qui ne pourront malheureusement pas être conservées, dans la rue Dreyfus. Il y a des confortements



Le projet de l'architecte Bruno Gaudin conserve en partie la façade en brique donnant sur le quai Émile Zola. Au dessus, une villa en tuiles émaillées blanches très lumineuse va être construite, précise le promoteur Bati-Armor.

de bâtiments à faire avant la démolition, un sous-sol pas excellent à surveiller... »

Bâti Armor espère livrer ce nouvel immeuble d'ici la fin 2021. « On aimerait démarrer les travaux fin 2019 », souligne Damien Savey.

Chez un des coiffeurs, le patron salue « un beau projet, plutôt de bon goût » (les deux autres commerçants concernés ne souhaitent pas s'exprimer). Lui a prévu de revenir « une fois que tout sera reconstruit ». En attendant ? « Je vais chercher un local provisoire. » Le coiffeur sourit, en époussetant la tête terminée d'un client : « C'est une bonne nouvelle. Beaucoup de gens du quartier attendaient qu'il se passe enfin quelque chose. »