

Rennes, le 24 mars 2025

urbanisme - aménagement

Restructuration du centre commercial et destruction de la dalle parking du Gros-Chêne (Maurepas) : l'opération est lancée

Le Conseil municipal a approuvé les termes de la convention financière entre la Ville de Rennes, Rennes Métropole et Territoires Publics afin de coordonner, financer et lancer l'opération de restructuration du centre commercial et de destruction de la dalle parking du Gros-Chêne, dans le quartier de Maurepas.

L'une des principales orientations du projet de renouvellement urbain du quartier de Maurepas, consiste en la restructuration du pôle commercial du Gros-Chêne et la destruction de la dalle parking. Elle vise une plus grande ouverture de l'îlot sur son environnement, en favorisant son accessibilité aussi bien pour les véhicules que pour les modes actifs (piétons, vélos), réorganisés compte tenu de la proximité immédiate de la station de métro (Gros-Chêne) et de l'avenue du Général-Patton

Les espaces publics du cœur d'îlot seront requalifiés en profondeur. Cela nécessitera la démolition, la reconstruction et la restructuration de plusieurs cellules commerciales.

Le projet permettra par ailleurs de développer une plus grande mixité de fonctions avec la présence d'équipements publics, de services et d'activités.



ATELIER RUELLE / CHANTIER GRAPHIQUE

Esquisse du futur centre commercial Gros-Chêne depuis l'avenue Patton (© Atelier Ruelle)

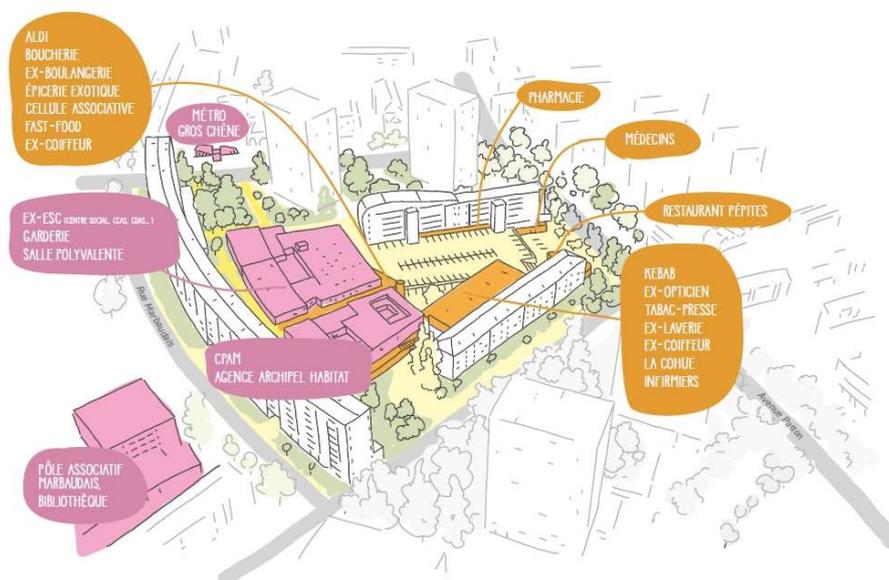
Une place transformée en profondeur

Le projet urbain du Gros-Chêne vise pour le quartier à :

- Favoriser son développement économique et commercial autour de la dalle du Gros-Chêne retravaillée comme lieu de vie convivial ;

- Réorganiser l'offre en équipements et en services publics pour mieux répondre aux attentes des habitants et conforter l'attractivité de la dalle ;
- Améliorer son accessibilité en facilitant l'accès et le lien entre les voies de communication et en assurant un meilleur fonctionnement des espaces publics à l'échelle de Maurepas ;
- Développer une mixité sociale et intergénérationnelle par l'accueil progressif d'une nouvelle population en diversifiant l'offre de logements ;
- Conserver sa vocation sociale et revaloriser le patrimoine bâti des bailleurs sociaux par une amélioration significative de la qualité des logements et des espaces résidentiels.

AVANT



APRÈS



Concernant la place elle-même, le programme prévoit :

- La démolition partielle de la copropriété Est, pour permettre la création d'une nouvelle voie reliant l'allée de Maurepas à la rue du Cardinal-Charost et la création d'une nouvelle façade commerciale ouverte sur vers la nouvelle allée montante et l'avenue Patton ;
- La restructuration de la copropriété Est permettra également l'implantation en partie Sud, vers la station de métro et le boulevard Emmanuel-Mounier, d'un tiers lieu accueillant la bibliothèque de quartier, des locaux associatifs (La Cohue) et un point de restauration ;
- La démolition et la reconstruction de l'entité Nord pour la faire coïncider avec la future allée montante reliant Patton à la future station de métro ;
- La restructuration des murs commerciaux existants pour conforter l'offre commerciale en place et diversifier les fonctions urbaines avec l'accueil d'activités et de services.

Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel s'articule autour de trois chantiers majeurs : les bâtiments (les copropriétés Nord, Est et les locaux commerciaux), le parking, les espaces publics (allée montante et nouvelle voie créée).

- Dépôt des permis de construire : été 2025
- Restructuration Patton : 2nd trimestre 2024 à fin 2026
- Restructuration du parking : du 2nd semestre 2025 à fin 2026
- Restructuration des bâtiments de la place du Gros Chêne, y compris curage et démolition (30 mois) : du 2nd semestre 2025 à fin 2027

Les espaces publics se constitueront en plusieurs étapes et seront livrés par phases en fonction de l'avancement des bâtiments et de leurs aménagements intérieurs.

Pour rappel, la Ville de Rennes a confié l'aménagement et la réalisation de la Zac Maurepas Gros-Chêne à Territoires Publics en 2019, dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Un investissement majeur

Au titre de la politique de la Ville, Rennes Métropole souhaite apporter un soutien financier à la Ville. La convention votée par les élus municipaux autorise la participation de Rennes Métropole à près de 3,5 millions d'euros.

Pour rappel, le budget global du programme d'aménagement du Gros-Chêne s'élève à 76 millions d'euros (espaces et équipements publics et dalle commerciale), portés par la Ville de Rennes pour près de 31 millions d'euros.

Dans sa globalité, le projet urbain du Gros-Chêne, contractualisé avec l'ANRU, l'État, la Région, le Département, Action Logement et les bailleurs sociaux, s'élève à 272 millions d'euros.

À Maurepas : un programme ambitieux de renouvellement urbain

Depuis 2016, une mutation de grande ampleur est à l'œuvre dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Cet important programme de renouvellement urbain a été engagé dans trois quartiers de Rennes : Maurepas, Le Blosne et Villejean. Le montant des investissements s'élève à 700 millions d'euros d'ici 2026.

Pour permettre à ces quartiers de retrouver de l'attractivité et de la mixité sociale, le programme s'appuie sur un ensemble de leviers : le développement économique et l'emploi, l'amélioration du cadre de vie, l'offre de nouveaux équipements et notamment scolaires et de loisirs, mais aussi la politique de l'habitat qui, déployée à l'échelle de la métropole, travaille à rééquilibrer et insuffler de nouvelles dynamiques de parcours résidentiels.

De nombreux acteurs sont mobilisés aux côtés de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole pour financer et mettre en œuvre ce projet : l'État, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), Action Logement, Foncière Logement, la Région Bretagne, le Département d'Ille-et-Vilaine, la Banque des Territoires, les bailleurs sociaux, les aménageurs, les associations, les promoteurs.

À Maurepas, le projet de renouvellement urbain se déploie sur deux secteurs, via les Zones d'aménagement concerté (Zac) Maurepas Gayeulles (33 ha) et Maurepas Gros-Chêne (25 ha).

La société publique locale d'aménagement Territoires Publics est l'aménageur de ces deux Zac dont les objectifs généraux sont de :

- S'appuyer sur l'arrivée de la ligne b du métro, en septembre 2022, pour renouveler durablement le quartier, désormais desservi par les stations Gros-Chêne, au sud, et Gayeulles, au nord ;
- Affirmer des nouvelles centralités autour d'équipements et de services publics : la dalle commerciale du Gros-Chêne mais aussi le Musée des beaux-arts – Maurepas, les stations de métro Gayeulles et Gros-Chêne, la nouvelle place Lucie-et-Raymond-Aubrac ;
- Accueillir de nouveaux logements ainsi qu'un nouveau groupe scolaire, Toni-Morrison, ouvert en septembre 2023, permettant de réunir les deux secteurs ;
- Rechercher une nouvelle attractivité résidentielle en améliorant significativement les logements existants et en diversifiant l'offre d'habitats. En complément de logements sociaux fortement réhabilités, des logements sont proposés en accession aidée ou en libre.

D'ici quelques années, le quartier devrait compter 2 000 logements neufs supplémentaires et plus de 1 700 logements réhabilités (550 logements ont été démolis). La requalification des logements est menée par les quatre bailleurs sociaux présents dans le quartier : Espacil Habitat, Néotoa, Aiguillon et Archipel habitat. Réalisée en lien étroit avec les interventions sur les espaces et équipements publics, cette requalification vise à encourager, au sein des immeubles, la mixité sociale et intergénérationnelle à travers l'amélioration du confort, leur isolation thermique, la transformation des typologies et des modes de financement (logement locatif social, logement intermédiaire, logement en accession aidée ou en « bail réel solidaire »).

Ces transformations s'accompagnent d'actions publiques fortes pour améliorer les situations socioéconomiques des habitants, par exemple en soutenant des parcours d'insertion professionnelle.