



DOSSIER
DE
PRESSE

Jeudi 18 février 2016

CENTRE
ANCIEN

Une nouvelle opération de requalification
du centre historique de Rennes





Une nouvelle opération de requalification du centre historique de Rennes

SOMMAIRE

- Communiqué de presse
- Poursuivre et enrichir la requalification du centre ancien
- Opération Rennes Centre ancien : mode d'emploi
- 2016-2023 : renouvellement de l'opération Rennes Centre ancien
- Le centre ancien de Rennes



INTERLOCUTEUR

Nathalie Appéré
Maire de Rennes

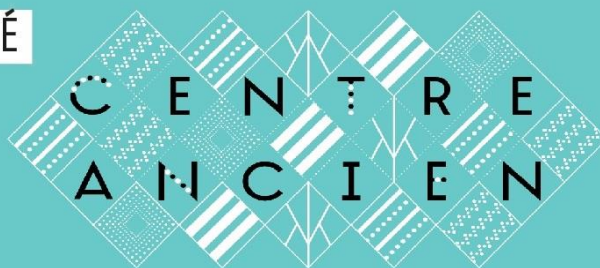
CONTACT PRESSE

Mathilde Legeais
Attachée de presse – Ville de Rennes / Rennes Métropole
02 99 86 62 95 — 06 22 25 70 90 – m.legeais@rennesmetropole.fr
 @Rennes_presse





COMMUNIQUÉ
DE PRESSE



POURSUIVRE ET ENRICHIR LA REQUALIFICATION DU CENTRE ANCIEN

Jeudi 18 février 2016

LA REQUALIFICATION DU CENTRE ANCIEN DE RENNES, DE SON PATRIMOINE BÂTI ET DE L'HABITAT, EST AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS DE LA VILLE DE RENNES DEPUIS DE NOMBREUSES ANNÉES : DES OPÉRATIONS SUCCESSIVES ONT ÉTÉ MISES EN ŒUVRE DEPUIS PLUS DE 30 ANS POUR ACCOMPAGNER LES PROPRIÉTAIRES ET COPROPRIÉTÉS DANS LE DIAGNOSTIC ET LA RÉNOVATION DE LEURS BIENS.

En 2011, la Ville de Rennes confiait la requalification de son centre historique à la Société publique locale d'aménagement (SPLA) Territoires Publics, pour faire face aux problèmes d'insalubrité, de sécurité et de dégradation avancée de l'habitat. Cette stratégie d'intervention globale et ambitieuse a notamment permis la réhabilitation de 750 logements et 80 immeubles et l'accompagnement de plus de 180 copropriétés dans l'élaboration d'un diagnostic et d'un programme de réhabilitation. En 2016, le centre ancien de Rennes compte encore environ 500 immeubles dégradés, parfois avec des risques tels qu'ils mettent en péril la sécurité des habitants, le bâti, le patrimoine.

2016-2023 : UNE NOUVELLE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

La poursuite de l'ambitieux programme de réhabilitation de l'habitat et du patrimoine du centre historique de Rennes prendra la forme d'une nouvelle concession d'aménagement qui doit faire l'objet d'une concertation préalable.





Au cours des 7 prochaines années, et à l'aide, entre autres, d'une nouvelle Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (Opah-RU), l'opération Rennes Centre ancien vise à :

- lutter contre l'insalubrité et la précarité énergétique,
- sécuriser l'habitat, en particulier face aux risques structurels et incendie,
- réhabiliter durablement les immeubles très dégradés et dégradés tout en préservant la qualité patrimoniale, optimiser la performance thermique du bâti,
- développer une offre de logements diversifiée et abordable, maintenir et accompagner les propriétaires occupants,
- améliorer la fonction résidentielle des immeubles, restaurer le fonctionnement pérenne des copropriétés en termes de règles et d'usages, engager les copropriétés dans une gestion préventive,
- conforter l'attractivité du centre ancien, améliorer le cadre de vie de certains îlots, maintenir et diversifier l'offre commerciale.

CONCERTATION PRÉALABLE À LA NOUVELLE OPÉRATION RENNES CENTRE ANCIEN

Depuis le 1^{er} février et jusqu'au 30 avril 2016, différents rendez-vous sont proposés aux Rennaises et aux Rennais dans le cadre de la concertation préalable à l'engagement de cette nouvelle opération Rennes Centre ancien :

▪ **Réunion publique**

Mardi 23 février 2016, à 18 h, à la Maison des associations.

Présentation des enjeux et objectifs de l'opération Rennes Centre ancien

▪ **Exposition**

Jusqu'au samedi 30 avril 2016, à l'Hôtel de Ville (du lundi au vendredi de 8 h 30 à 17 h et le samedi de 9 h 30 à 12 h).

Exposition présentant le projet, son périmètre et ses enjeux.

▪ **Visites d'immeubles ouvertes au public**

Samedi 27 février 2016, de 9 h 30 à 12 h (départ de l'Hôtel de Ville).

Sur inscription (centre.ancien@ville-rennes.fr), visites d'immeubles (groupes de 20 personnes) présenteront les différents niveaux d'intervention mis en œuvre dans le cadre de l'opération Rennes Centre ancien.

▪ **Recueil d'observations et propositions**

Des registres sont mis à disposition du public à l'Hôtel de Ville et à l'Hôtel de Rennes Métropole. Les observations et propositions peuvent également être transmises par mail (centre.ancien@ville-rennes.fr).





OPÉRATION RENNES CENTRE ANCIEN : MODE D'EMPLOI

L'OPÉRATION RENNES CENTRE ANCIEN EST UN DISPOSITIF D'INTERVENTION GLOBAL ET AMBITIEUX ARTICULÉ AUTOUR D'ENJEUX STRATÉGIQUES : LA PRÉSERVATION DE CE CENTRE-VILLE HABITÉ, EMBLÈME DE RENNES, PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI DU CENTRE HISTORIQUE, RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES IMMEUBLES ET ACCOMPAGNEMENT DES PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES DANS LA RÉALISATION DE TRAVAUX.

ACTEURS

LA VILLE DE RENNES

À l'initiative de l'opération Rennes Centre ancien, la Ville de Rennes mène depuis plus de 30 ans des actions visant à entretenir et valoriser son cœur historique. En effet, face au constat de la dégradation progressive des immeubles et des logements du centre ancien, la Ville de Rennes s'est engagée, dès les années 80 dans une politique d'amélioration des logements et des immeubles à travers des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah), qui ont permis d'initier des réhabilitations d'immeubles privés dans des conditions financières avantageuses.



RENNES MÉTROPOLE

Dans le cadre du programme local de l'habitat (PLH), Rennes Métropole participe au pilotage et au financement de l'Opah-RU.





LE TITULAIRE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Avec une équipe dédiée, l'aménageur agit aux côtés de la Ville pour soutenir les copropriétés du Centre ancien dans leurs projets de requalification.

Depuis 2011, la SPLA Territoires Publics assure cette mission.

L'ETAT, PAR L'INTERMÉDIAIRE DE SON AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Dans le cadre de l'Opah-RU, l'Anah apporte un financement majoré aux propriétaires qui entreprennent des travaux.

Les services de l'État (architecture et patrimoine, culture, santé, économie...), le Service départemental d'incendie et de secours (Sdis), Archipel Habitat et de nombreux acteurs privés (promoteurs, architectes, syndics, propriétaires, notaires...) sont également mobilisés dans le cadre de l'opération Rennes Centre ancien.

LA BOITE À OUTILS RENNES CENTRE ANCIEN

L'opération Rennes Centre ancien s'appuie sur une large palette d'outils, permettant à la collectivité d'intervenir avec des moyens adaptés à la diversité des problématiques rencontrées. De l'outil incitatif que constitue l'Opah-RU à l'outil coercitif activé dans des situations bloquées ou présentant des dangers en passant par la sensibilisation des habitants, propriétaires bailleurs et occupants, la boîte à outils de l'opération Rennes Centre ancien permet de répondre aux enjeux de sécurisation, d'éradication de l'insalubrité et de soutien à la réalisation des travaux.

OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT – RENOUVELLEMENT URBAIN (OAH-RU)

L'Opah-RU vise à accompagner les propriétaires privés du Centre ancien de Rennes dans la réhabilitation de leurs biens dégradés, grâce à des subventions publiques.

Destinée aux copropriétés et propriétaires privés de logements (qu'ils soient occupants ou bailleurs), l'Opah-RU porte sur tous les travaux de réhabilitation subventionnés par l'Anah ainsi que les diagnostics préalables et l'ensemble des études de maîtrise d'œuvre. Elle se traduit par une aide au financement des travaux pour les copropriétés pouvant aller jusqu'à 30 % du montant hors taxes, à laquelle peuvent s'ajouter (sous conditions) des aides complémentaires de l'Anah et de Rennes Métropole pour des propriétaires occupants sous condition de ressources et des propriétaires bailleurs qui acceptent de conventionner leur loyer.





RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI)

La RHI est un outil coercitif de lutte contre l'habitat insalubre. Fortement subventionnée par l'Anah et sous maîtrise d'ouvrage publique locale, cette procédure fait partie des outils de prévention et de mise en sécurité du patrimoine bâti.

OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Autre outil coercitif de la boîte à outil de l'opération Rennes Centre ancien, l'ORI a pour but de remettre immeubles et logements en état d'habitabilité.

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP) AMÉNAGEMENT

Les DUP aménagement permettent à la collectivité de traiter des ilots où il est urgent d'intervenir pour des raisons de sécurité par exemple, en cas de défaillance des propriétaires et copropriétés.

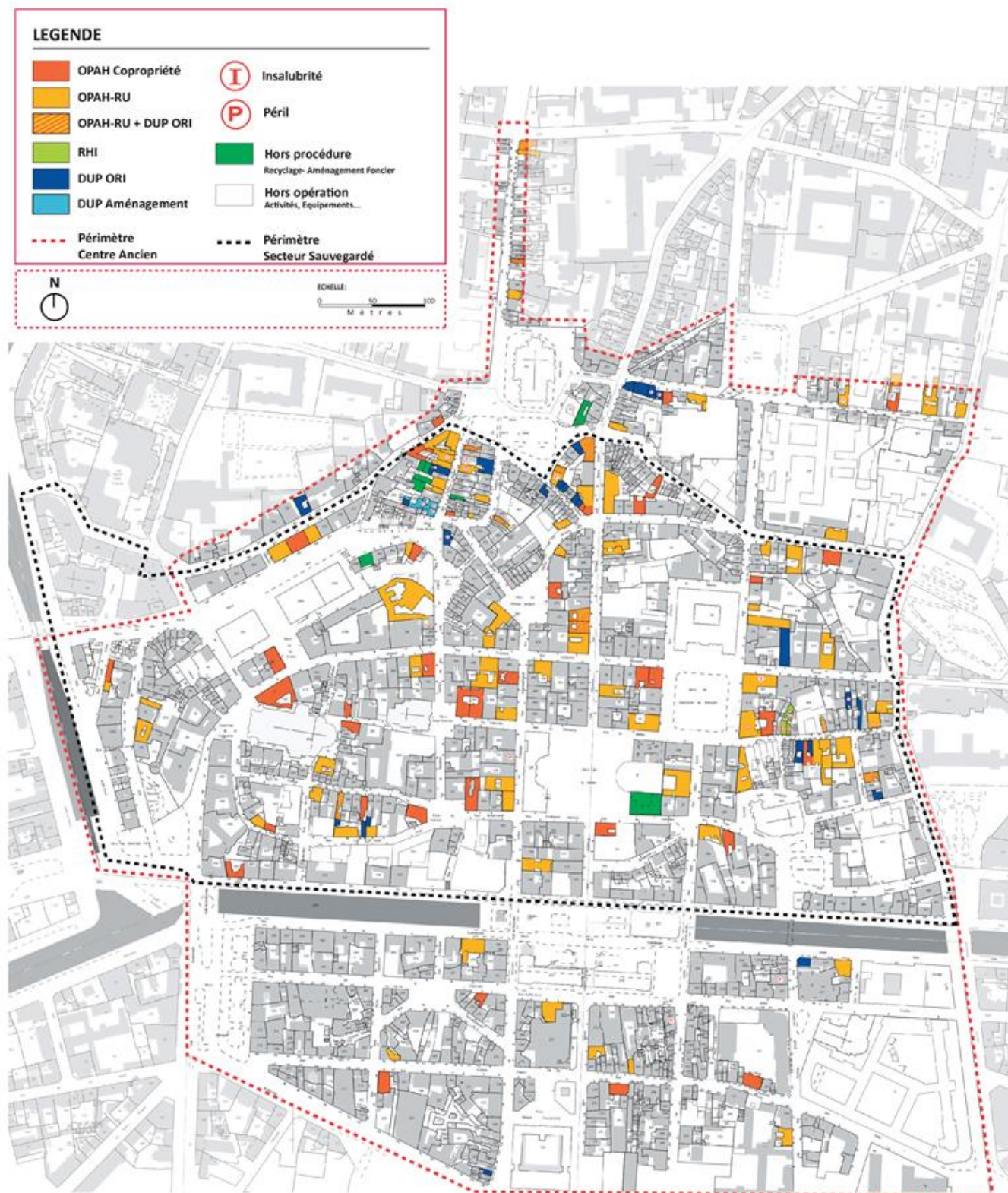
L'OPAH-RU 2011-2016 : BILAN

- **750** logements et **78** immeubles réhabilités
- **187** copropriétés privées accompagnées dans l'élaboration d'un diagnostic et d'un programme de réhabilitation
- **38** immeubles faisant l'objet d'une intervention publique renforcée
- **75** logements rendus secourables aux pompiers
- **plus de 60 millions** d'euros de travaux générés
- **25 millions** d'euros de subventions publiques en faveur des propriétaires privés
- **14 millions** d'euros de participation d'équilibre de la Ville de Rennes au bilan financier de l'opération





IMMEUBLES TRAITÉS DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION RENNES CENTRE ANCIEN





2016-2023 : RENOUVELLEMENT DE L'OPÉRATION CENTRE ANCIEN

EN 2016, À L'ISSUE DE LA PREMIÈRE OPÉRATION RENNES CENTRE ANCIEN, 500 IMMEUBLES SONT TOUJOURS IDENTIFIÉS COMME DÉGRADÉS.

La nouvelle opération d'aménagement vise à poursuivre les interventions menées depuis 2011, avec des objectifs renforcés et enrichis :

- lutter contre l'insalubrité et la précarité énergétique,
- sécuriser l'habitat, en particulier face aux risques structurels et incendie,
- réhabiliter durablement les immeubles très dégradés et dégradés tout en préservant la qualité patrimoniale, optimiser la performance thermique du bâti,
- développer une offre de logements diversifiée et abordable, maintenir et accompagner les propriétaires occupants,
- améliorer la fonction résidentielle des immeubles, restaurer le fonctionnement pérenne des copropriétés en termes de règles et d'usages, engager les copropriétés dans une gestion préventive,
- conforter l'attractivité du centre ancien, améliorer le cadre de vie de certains îlots, maintenir et diversifier l'offre commerciale.



L'OPÉRATION RENNES CENTRE ANCIEN 2016-2023 EN CHIFFRES

150 immeubles à réhabiliter (soit plus de 1000 logements)

Accompagnement préventif adapté pour 35 immeubles

25 millions d'euros de subventions publiques.

PÉRIMÈTRE ET SECTEURS PRIORITAIRES

Le centre ancien de Rennes s'étend sur 60 hectares dont les deux tiers font partie du secteur sauvegardé. Les interventions se concentreront en priorité sur différents secteurs (voir carte ci-contre) :

- **Saint-Michel / Pont-aux-Foulons / Penhoët / Sainte-Anne**
- **Saint-Georges**

Sur ces îlots, une forte concentration d'immeubles très dégradés et dégradés est observée. Il s'agit principalement d'immeubles à pans de bois, fragilisés par un cumul de pathologies (structurelles, sécuritaires, d'insalubrité...). Sur ces îlots, l'imbrication de problématiques techniques et foncières et de conflits d'usages confère un niveau de complexité supplémentaire à la nécessaire réhabilitation du bâti.

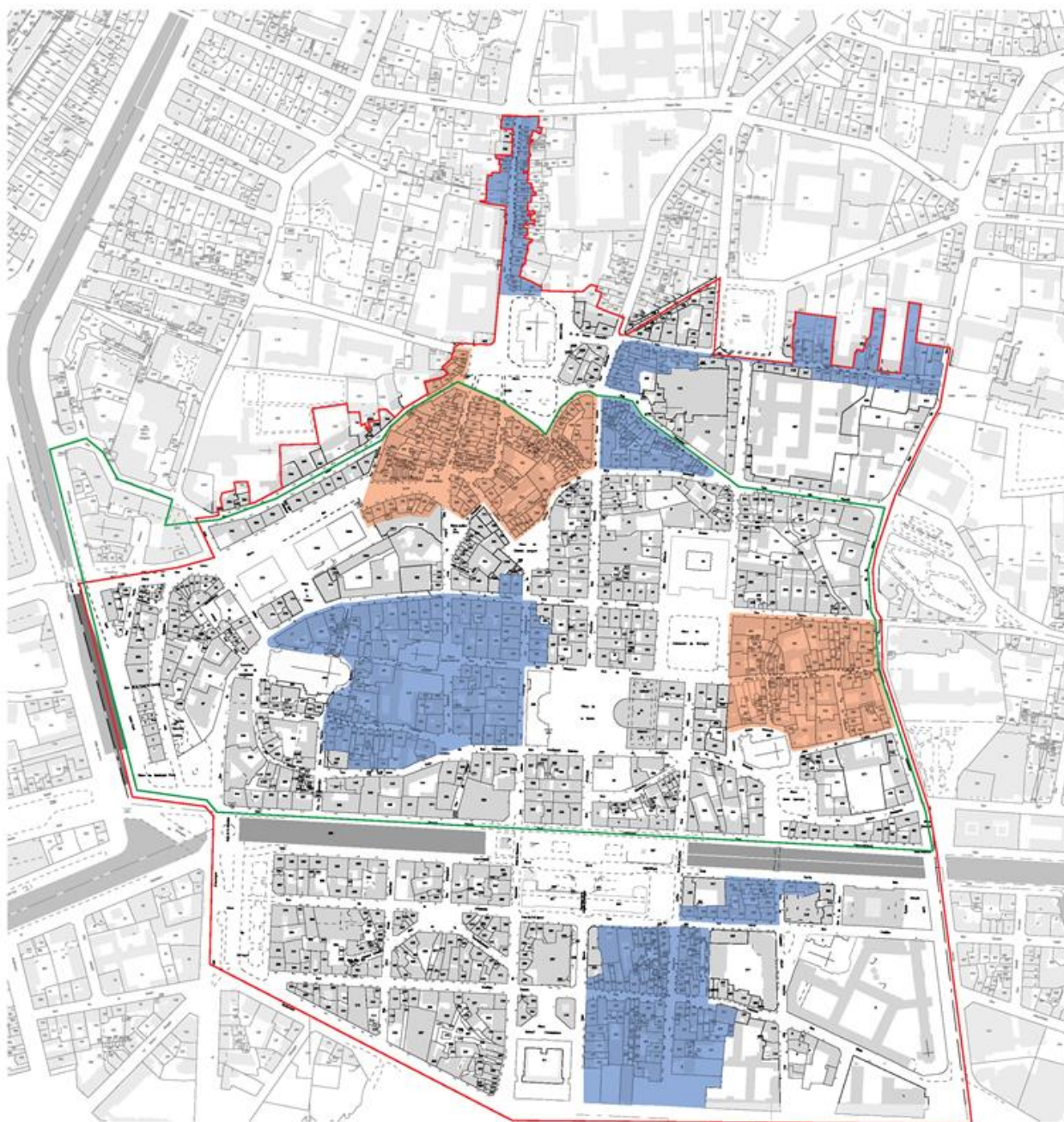
- **Saint-Melaine**
- **Cathédrale**
- **Visitation**
- **Saint-Malo**
- **Pré-Botté / Vasselot**

Moins exposés aux conflits d'usages dans ces secteurs moins commerçants, les immeubles y présentent néanmoins des pathologies de bâti importantes.





PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DE L'OPÉRATION RENNES CENTRE ANCIEN



LEGENDE

 Secteur prioritaire 1	 Périmètre Centre Ancien
 Secteur prioritaire 2	 Périmètre Secteur Sauvigné

 N

ECHELLE: 0 50 100 MÈTRES





LE CENTRE ANCIEN DE RENNES

Avec 21 000 habitants dans le centre-ville dont 9000 dans le centre ancien, le centre-ville de Rennes est le quartier le plus dense de la ville. Premier pôle commercial de la Bretagne, le centre-ville est aussi attractif par la qualité de ses espaces publics, son accessibilité et par le patrimoine historique qu'il représente.

Au cœur de la ville et de sa transformation, le centre ancien voit aussi le rayonnement de Rennes se développer à travers la construction du Centre des congrès, le creusement de la seconde ligne de métro qui le desservira sur deux stations, et sa proximité avec la Cité internationale Paul Ricœur ou encore la nouvelle gare de Rennes qui accueillera le TGV en 2017.

UN PATRIMOINE BÂTI DÉGRADÉ

Le cœur historique de Rennes comporte encore de nombreux immeubles dont l'état de dégradation menace la pérennité. Les causes de cette détérioration sont multiples :

> Dans la nuit du 23 au 24 décembre 1720, un incendie détruit 30 rues et 945 maisons du centre médiéval de Rennes. La reconstruction et les transformations subies par le bâti au fil du temps (installation du gaz et de l'eau courante, division des habitations anciennes en de multiples appartements...) laissent un héritage architectural fragile aux Rennais du XXI^{ème} siècle.

> Aujourd'hui, 80 % des immeubles du centre ancien sont des copropriétés où l'organisation à mettre en œuvre pour engager des travaux est lente et complexe. Les logements appartiennent en majorité à des propriétaires bailleurs qui ne constatent pas au quotidien l'état de leur immeuble et/ou logement, et sont parfois moins enclins à financer ces travaux. En outre, le grand nombre de petits logements (T1 et T2) résultant de la division de grands appartements participe à l'augmentation des cas de mal-logement constatés.

En conséquence, les parties communes et les parties privatives se dégradent : dans les parties communes, la forte présence du bois entraîne des pathologies liées à des dégâts des eaux ou à des procédés de restauration non adaptés. Du manque d'entretien de ces parties communes résultent notamment d'importants risques d'incendie et des équipements et réseaux non conformes aux normes en vigueur. Dans les parties privatives, les surfaces et volumes (hauteur sous plafond) souvent réduits entraînent des défauts d'éclairage naturel et/ou de ventilation, des difficultés voire une inaccessibilité totale aux secours en cas d'incendie, ou encore des aménagements manquant de confort (absence de sanitaires, coin cuisine, radiateur... à l'intérieur des logements).





VISUELS DISPONIBLES



Diagnostic sur l'état du bâti © Ville de Rennes



Visite du centre ancien © Ville de Rennes



Visite du centre ancien © Ville de Rennes

