

Service de Presse

Rennes, Ville et Métropole

Tél. 02 23 62 22 34

[@Rennes_presse](https://twitter.com/Rennes_presse)

Lundi 11 octobre 2021

Aménagement/urbanisme

Approbation du bilan financier prévisionnel 2020 de l'opération Rennes Centre Ancien 2016-2023

Lundi 11 octobre 2021, le Conseil Municipal a approuvé le bilan financier prévisionnel de l'opération Rennes Centre Ancien 2016-2023 actualisé au 31 décembre 2020. À cette date, le bilan de l'aménageur Territoires Publics s'élève en dépenses et recettes à 43 567 938 € HT. Le volume financier est en baisse de 556 302 € HT par rapport au bilan approuvé au 31 décembre 2019, en raison notamment :

- d'une diminution des recettes de cession, en raison de la baisse des prix des cessions réalisées ou sous compromis sur certains immeubles ;
- d'une baisse des recettes des loyers, en raison des annulations de perceptions concédées cette année pour pallier l'impact économique de la crise sanitaire.

Les dépenses constatées atteignent 23 020 823 € HT et les recettes encaissées 24 125 529 € HT, soit des taux d'exécution respectifs de 53 % et 55 %.

En 2021, les dépenses devraient atteindre 6 677 799 € HT et les recettes 4 518 349 € HT.

Bilan de l'opération Rennes Centre Ancien

Depuis le lancement de l'opération Rennes Centre Ancien en 2011, 232 immeubles ont été réhabilités ou sont en cours de réhabilitation, représentant 97 M€ de travaux dont 34 M€ ont été financés par des aides publiques (Agence nationale de l'habitat et Rennes Métropole). À cela s'ajoute une participation d'équilibre versée par la Ville de Rennes au bilan de l'opération d'aménagement de 20 M€.

Parmi ces 232 immeubles :

- 148 immeubles ont été traités/sont en cours de traitement via un volet incitatif :
 - 43 chantiers ont été livrés à travers une Opah Copropriété.
 - 72 chantiers ont été livrés à travers une Opération programmée d'amélioration de l'habitat - Renouvellement urbain (Opah-RU)* ;
 - 26 chantiers sont en cours ;
 - 7 chantiers sont en attente de démarrage ;

- 85 immeubles ont été traités/sont en cours de traitement à travers un autre mode d'intervention :
 - 14 chantiers ont été livrés ;
 - 19 chantiers sont en cours ;
 - 52 immeubles sont à l'étude (diagnostic/projet).

Au 31 décembre 2020, 162 copropriétés sont actives en Opah-RU* :

- 13 chantiers sont en cours de recevabilité ;
- 116 copropriétés sont à l'étude ;
- 7 chantiers sont en attente de démarrage ;
- 26 chantiers sont en cours.

71 immeubles sont actifs sous d'autres procédures :

- 52 chantiers sont à l'étude ;
- 19 chantiers sont en cours.

**L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (Opah-RU) vise à accompagner les propriétaires privés dans la réhabilitation de leurs biens dégradés, grâce à des subventions publiques.*

Opération Rennes Centre Ancien : un ambitieux programme de réhabilitation de l'habitat et du patrimoine du centre historique

La requalification du centre ancien, 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 jusqu'en 2016 de 750 logements et 78 immeubles et l'accompagnement de plus de 180 copropriétés dans l'élaboration d'un diagnostic et d'un programme de réhabilitation.

Poursuite du programme (2016-2023)

En 2016, la Ville de Rennes a décidé de poursuivre cet ambitieux programme de réhabilitation via le renouvellement d'une concession d'aménagement à Territoires Publics jusqu'en 2023, couplée à une nouvelle Opération programmée d'amélioration de l'habitat - Renouvellement urbain (Opah-RU). L'opération poursuit les objectifs suivants :

- 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.

Le centre ancien de Rennes s'étend sur 60 hectares dont les deux tiers font partie du secteur sauvegardé. Les interventions se concentrent en priorité sur les secteurs suivants : Saint-Michel/Pont-aux-Foulons/Penhoët/Sainte-Anne, Saint-Georges, Saint-Melaine, Cathédrale/Saint-Yves et Pré-Botté/Vasselot.

L'opération doit permettre la réhabilitation d'environ 120 immeubles par le biais de l'Opah-RU, soit environ 1 200 logements, dont 80 copropriétés privées en traitement curatif, et 35 en accompagnement préventif.

Boîte à outils

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.

En complément, une boîte à outils dédiée aux interventions sur le commerce a été mise en place : 27 commerces à requalifier et remettre sur le marché ont été identifiés, soit plus de 2 000 m² répartis principalement sur les secteurs prioritaires.

Bilan au 31 décembre 2020 du programme Rennes Centre Ancien 2016-2023

Au titre de l'Opah-RU - qui représente 63 % des interventions - et depuis la signature de la convention en juin 2016, 133 dossiers ont été financés pour un montant de travaux de 33 M€ TTC et les subventions mobilisées s'élèvent à 11,7 M€ (soit 35 % du montant de travaux) :

- pour les copropriétés, 51 dossiers de financement ont abouti, par rapport à un objectif initial de 80 immeubles traités en curatif et 35 traités en préventif (soit 64 % des objectifs atteints) ;
- pour les logements conventionnés, 91 dossiers de financement ont abouti, par rapport à un objectif initial de 435 logements (soit 21 % des objectifs atteints).

Depuis juin 2016, 2 opérations de restauration immobilière - complémentaires à deux autres programmes lancés précédemment - ont été engagées concernant respectivement 21 et 14 immeubles.

Pratique

-
- 2 cartes en pièce-jointe :
 - Avancement opérationnel Rennes Centre Ancien en septembre 2021 (©Territoires Publics)
 - Synthèse des différents modes d'intervention Rennes Centre Ancien en juillet 2021 (©Territoires Publics)
-

