

aménagement – urbanisme

Rénovation du centre ancien : une nouvelle opération d'envergure

L'opération de rénovation et d'aménagement du centre-ancien entre dans une troisième phase. Les objectifs de sauvegarde du patrimoine, de mise en sécurité des immeubles, de lutte contre l'insalubrité et le logement indigne seront poursuivis pour la période 2023 – 2030. Dans un périmètre légèrement élargi, les actions en faveur de l'amélioration énergétique et environnemental du bâti seront renforcées.

Depuis 2011, les opérations Rennes Centre Ancien I (2011-2016) et Rennes Centre Ancien II (2016-2023) ont permis de prendre en charge et de réhabiliter 243 immeubles dégradés, soit 2 000 logements et 200 locaux à usage commercial. 63 millions d'euros d'aides publiques ont déjà été mobilisés pour un montant de travaux atteignant 110 millions d'euros. Avec Rennes Centre Ancien III, la Ville de Rennes poursuit ses efforts. Environ 400 immeubles restent en effet menacés par des dysfonctionnements : désordres structurels, présence de logements indignes, voire insalubres, vulnérabilité des immeubles et de leurs occupants par rapport au risque incendie, déshérence de parties communes...

Véritable opération d'aménagement, la requalification du centre ancien conjugue des actions incitatives de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine bâti, avec des actions de renouvellement urbain et de réhabilitation, des interventions foncières, des études technico-financières et la coordination avec les syndicats de copropriétés, les promoteurs, les investisseurs, les acteurs divers du marché immobilier, ainsi que les partenaires institutionnels.

Ce projet d'envergure mobilise au quotidien la Ville de Rennes, une équipe dédiée de Territoires Publics, des partenaires : Rennes Métropole, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) d'Ille-et-Vilaine, le Service départemental d'incendie et de secours (Sdis) d'Ille-et-Vilaine. Ils œuvrent à identifier les pathologies des bâtisses, renforcer leurs structures, garantir la mise en sécurité des immeubles, accompagner les copropriétaires, mobiliser les financements publics pour réhabiliter durablement les immeubles...

Les objectifs de l'opération Rennes Centre Ancien III

Avec Rennes Centre Ancien III, la Ville fixe l'objectif quantitatif de réhabiliter une centaine d'immeubles, soit environ 600 logements sur la période 2023-2030. Si les lignes directrices définies dès 2011 restent globalement inchangées, un effort particulier sera mené pour optimiser la performance thermique du bâti. La lutte contre le réchauffement climatique dans laquelle la Ville est engagée, le volet "logement" de la

loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui durcit les exigences liées à la performance énergétique des logements loués, et le contexte de forte inflation des prix de l'énergie en font une priorité.

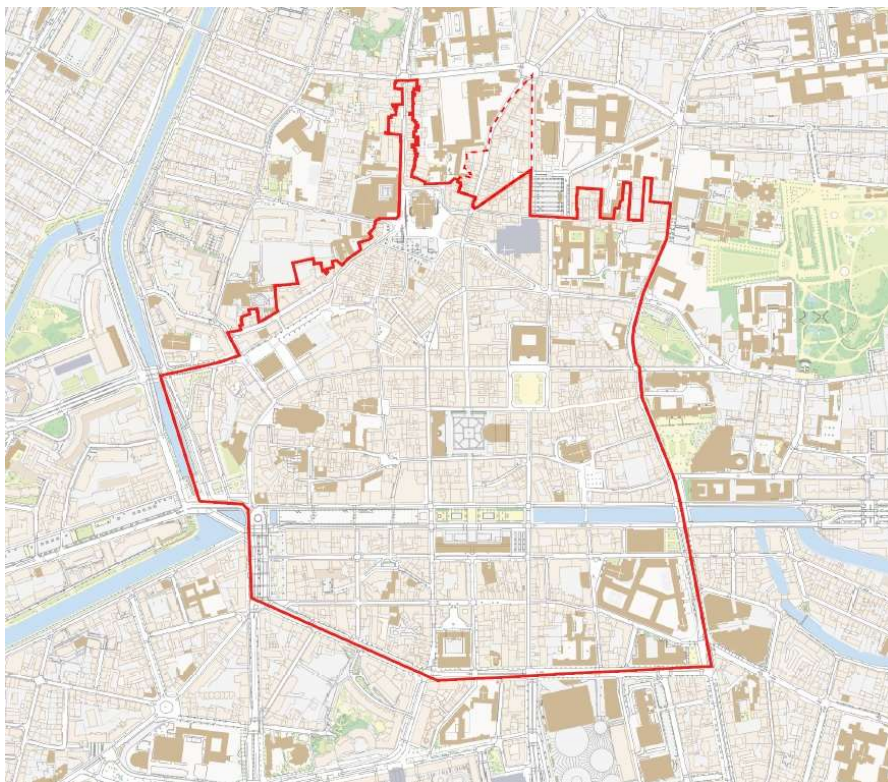
Rennes Centre Ancien III vise à :

- Réhabiliter les immeubles dégradés et préserver leur valeur patrimoniale ;
- Lutter contre l'habitat indigne, veiller à la sécurité des personnes et des biens, en particulier face aux risques structurels et incendie ;
- Créer les conditions d'une diversification de l'offre de logements en accompagnant les propriétaires occupants et en développant un parc locatif abordable financièrement ;
- Améliorer la fonction résidentielle des immeubles en restaurant le fonctionnement pérenne des copropriétés en termes de règles (mise en place de syndic, mise à jour des documents) et d'usages (mutualisation de locaux communs, cohabitation logements/commerces) et en engageant les copropriétés dans une gestion préventive de leurs biens ;
- Conforter l'attractivité du centre ancien en maintenant et en diversifiant l'offre commerciale.

Un périmètre légèrement élargi

Le périmètre de l'opération concerne le quartier du centre ancien et ses 60 hectares. Il est augmenté par rapport aux opérations précédentes d'un îlot, entre la rue d'Antrain et la rue de Robien, circonscrit au sud par la rue de la Motte-Fablet et au nord par la place Saint-Jean de Eudes. En effet, cet îlot rencontre des problématiques similaires : état de dégradation des immeubles, bâti ancien, désordres structurels, problématiques incendie, d'habitat indigne...

La future opération d'aménagement envisagée s'inscrit sur un périmètre précis :



Les trois leviers d'action

Rennes Centre Ancien permet de mobiliser trois leviers d'action :

- **Le volet incitatif**

L'opération bénéficie depuis 2011 d'une OPAH-RU, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain. A l'initiative de l'État, elle permet d'aider les propriétaires et copropriétaires privés dans la réhabilitation de leur logement sur le volet technique (travaux), financier (subventions publiques) et administratif (équipe dédiée).

Au total, les subventions accordées par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH), et Rennes Métropole, financeur et délégataire pour le compte de l'ANAH des aides financières (les aides à la pierre) contribuent à hauteur d'environ 35% du montant des travaux et peuvent atteindre jusqu'à 60% du montant des travaux et honoraires HT pour les propriétaires bailleurs qui acceptent de louer en-dessous du prix du marché et jusqu'à 95% pour les propriétaires occupants qui ont des ressources très modestes.

- **Le volet coercitif**

Les situations de blocage ou de danger sont parfois inévitables dans certains immeubles. Elles peuvent mener à des procédures de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), de Déclarations d'Utilité Publique - Opération de Restauration Immobilière (DUP ORI) ou des procédures d'arrêtés de péril, d'arrêtés d'insalubrité...

- **La mission commerce**

En cohérence avec la stratégie commerciale déployée par la Ville de Rennes, de nouveaux commerces peuvent être implantés aux rez-de-chaussée des immeubles réhabilités. La remise sur le marché des locaux commerciaux passe par des appels à projets, pilotés par Territoires Publics, en ciblant des activités nouvelles qui complètent l'offre commerciale déjà existante. La mission commerce est également axée autour d'actions de sensibilisation, d'alerte auprès des porteurs de projets, des commerçants sur l'état de leur bien, sur les dispositions des règlements d'urbanisme qui peuvent impacter le local et sur le respect des normes relatives aux établissements recevant du public.

La concertation préalable

Une concertation réglementaire sera initiée auprès le vote du Conseil municipal du 5 décembre 2022, jusqu'au mois d'avril 2023.

Elle se déploie sous différentes formes :

- Pendant toute la durée de la concertation, une adresse e-mail dédiée réceptionnera les observations, remarques, questionnements et propositions : centre.ancien@ville-rennes.fr
- Le site internet de la Fabrique citoyenne <https://fabriquecitoyenne.fr/> mettra à disposition toutes les ressources utiles.
- Un forum dédié, à destination des habitants, propriétaires bailleurs ou occupants, copropriétaires, syndics, commerçants du centre-ancien, aura lieu le samedi 21 janvier 2023 au Jeu de Paume de Rennes.

- Des visites d'immeubles seront proposées par Territoires Publics le samedi 21 janvier 2023 après-midi et le mercredi 8 février 2023 après-midi.
- Après le forum du 21 janvier 2023, une exposition sera présentée dans l'espace public.

A l'issue de la concertation, le bilan de la concertation et le projet finalisé seront soumis à l'approbation des élus municipaux, probablement au printemps 2023.

Une enquête publique aura lieu ensuite, puis la Ville signera avec Territoires Publics, d'ici la fin de l'année 2023 ou le début 2024, une nouvelle concession d'aménagement pour la période 2023 – 2030.

Une nouvelle convention d'OPAH-RU pour la période 2023-2028 sera signée entre Rennes Métropole et l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH), au cours du premier semestre 2023. Elle définira notamment les modalités financières d'accompagnement des copropriétés par les pouvoirs publics.

Les opérations Centre Ancien en faits et chiffres

Depuis 2011 jusqu'à ce jour, sur les 243 immeubles traités et en cours d'intervention :

- 147 sont traités grâce aux outils incitatifs (60%) ;
- 96 par le biais des outils coercitifs ou d'autres interventions publiques (40%)

Les requalifications engagées représentent :

- 110 millions d'€ de travaux
- 63 millions d'€ d'aides publiques perçues : aides ANAH et Rennes Métropole aux propriétaires privés et participation de la Ville de Rennes pour financer le déficit des opérations et l'ingénierie déployée

L'équipe dédiée de Territoires Publics est composée de 10 personnes qui œuvrent au quotidien pour la réhabilitation du Centre ancien.

Leurs interventions sont concentrées à 70% sur les secteurs prioritaires :

- La rue Saint-Michel : 87% des immeubles sont en cours d'intervention ou terminés ;
- La rue Saint-Georges : 71 % des immeubles sont en cours d'intervention ou terminés.

Une démarche au long cours

La Ville de Rennes a engagé depuis la fin des années 1970 plusieurs opérations de réhabilitation sur les copropriétés privées. Elles ciblaient des secteurs géographiques précis ou des types de travaux, tels que le ravalement de façade, la rénovation des cages d'escalier...

En 1985, la Ville s'associe à l'État pour définir un secteur sauvegardé : il s'étend sur la moitié du périmètre du Centre ancien (32 hectares), ville moyenâgeuse et ville classique comprises.

Entre 2007 et 2010, le centre-ville de Rennes est confronté à une recrudescence de situations dangereuses, parfois dramatiques pour ses habitants (incendies et risques

d'effondrement d'immeubles). En 2008, le rapport Tattier "Expertise urbaine pour l'amélioration du centre historique" met en lumière que 40% des 1 600 immeubles du centre ancien sont dégradés. L'étude pré-opérationnelle relative à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) dresse également un bilan de l'état des désordres relevés et établit la nécessité de conduire une opération de plus grande ampleur et multi partenariale.

- 2011 – 2016 : l'opération Rennes Centre ancien, phase 1.

L'opération initiée par la Ville de Rennes pour une période de 5 ans est confiée à Territoires Publics, qui mobilise une équipe dédiée. Soutenue financièrement par la Ville, la Métropole et l'État, ce projet s'appuie sur une concession d'aménagement et sur une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain).

Au terme de cinq années d'opération, 160 immeubles étaient traités ou en cours de traitement, en vue de leur réhabilitation.

- 2016-2023 : des ambitions renouvelées et de nouveaux enjeux à traiter.

En 2016, forte de ses résultats, l'opération Rennes Centre Ancien entre dans un nouveau cycle de 7 ans. L'objectif est de restaurer 150 copropriétés et plus de 1 000 logements. Deux nouvelles missions sont fixées : redynamiser l'offre commerciale et initier des campagnes de prévention pour éviter la dégradation des copropriétés.

Service de Presse Rennes
Ville et Métropole

Tél. 02 23 62 22 34
[Espace Presse](#)

