PRESSE

Communiqué de presse

Mardi 11 décembre 2018

Centre ancien

Le SDIS et la Ville de Rennes s'associent pour améliorer la sécurité des bâtiments dans le centre historique

La requalification du centre ancien de Rennes, de son patrimoine bâti et de l'habitat fait l'objet d'opérations de réhabilitations depuis plus de trente ans, notamment pour accompagner les propriétaires et copropriétés dans le diagnostic et la rénovation de leur bien.

En 2011, la Ville de Rennes a confié 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. Le Service départemental d'incendie et de secours est l'un de ses partenaires privilégiés de cette opération. Une situation assez inédite en France.

La structure du bâti du centre ancien, très dégradée*, nécessite d'intégrer la question de la sécurité incendie dans les opérations de réhabilitation et a conduit la Ville de Rennes et Territoires publics à nouer un étroit partenariat avec le SDIS.

Les projets de réhabilitation qui sont proposés et mis en œuvre sont depuis 2011 soumis à l'avis du SDIS à tous les stades du projet (visites d'ilots, diagnostic, étude de l'avant-projet proposé par l'architecte, permis de construire, visite de chantier en cours et réception des travaux). **L'objectif est de s'assurer que les travaux relatifs à la stabilité et à la sécurité incendie des immeubles, jugés prioritaires, soient bien pris en compte.** Ils peuvent concerner :

- → la création de cheminements pour permettre aux sapeurs-pompiers d'accéder au cœur des îlots,
- → l'isolement des bâtiments entre eux pour éviter la propagation d'un incendie,
- → le renforcement de la résistance au feu des parties communes et des portes palières pour limiter la propagation d'un incendie.

Service de Presse Rennes, Ville et Métropole
Tél. 02 23 62 22 34

Sur le terrain, cela se traduit par l'utilisation de matériaux incombustibles lors de réhabilitation d'immeubles dans le centre ancien, la réfection des réseaux électriques et gaz, la mise en place d'équipements de désenfumage dans les escaliers desservant les logements pour évacuer les fumées ou bien la remise à l'air libre de la cage d'escalier.

L'accessibilité des logements qui doivent être réhabilités fait également l'objet d'une attention particulière lors de l'étude de ces projets. Certains logements ne sont pas directement secourables par les moyens sapeurs-pompiers (moyens aériens ou échelles à main). Des dispositifs sont donc envisagés et mis en place après avis du SDIS pour répondre à cette problématique : remembrement, mise en place d'escalier à l'air libre, d'échelle JOMY, d'espace d'attente sécurisé ou d'échelle à crinoline.

Sur la période 2011-2016, la réhabilitation de 150 immeubles a été conduite ou à minima engagée. La réhabilitation de 150 nouveaux immeubles est à nouveau prévue sur la période 2016-2023. Ainsi, environ 3000 logements bénéficieront à terme de cette mise aux normes en matière de prévention incendie.

À noter : très peu de villes en France ont intégré ces règles de sécurité incendie dans leurs projets de réhabilitation, de manière concertée avec le SDIS. Les villes de Bayonne et de Grenoble sont les deux seuls exemples connus en la matière. La ville de Rennes va encore plus loin puisqu'à ce jour, elle est encore la seule en France à formuler des prescriptions en matière de sécurité incendie au travers de son règlement d'urbanisme.

→ Exemples de réhabilitations menées dans le centre historique de Rennes

Réalisation d'un espace d'attente sécurisé

Installation d'un système de désenfumage

Installation d'une échelle Jomy

Pratique

→ **Contacts presse**

Service départemental de secours et d'incendie d'Ille et Vilaine

Estelle Melki - Responsable communication – 02.99.87.97.69

Service de presse de Rennes, Ville & Métropole

Mathilde Legeais – 02.99.86.62.95

→ * **Voir fiche "Rennes centre ancien" en annexe**

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

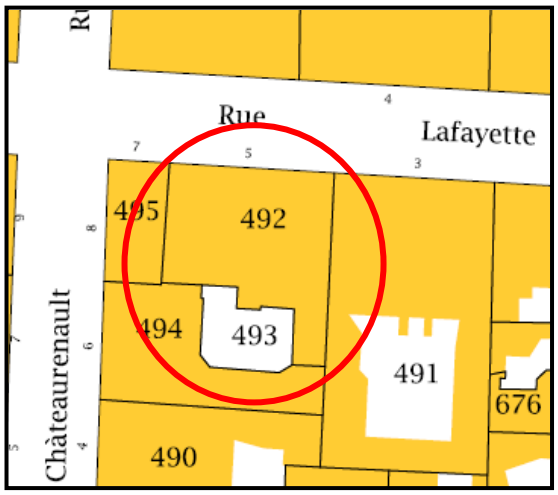
Le cœur historique de Rennes comporte encore de nombreux immeubles dont l'état de dégradation menace la pérennité. Les causes de cette détérioration sont multiples :

> 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).

5, RUE LAFAYETTE



Nombre et nature des biens :

Bâtiment R+5+combles du XVIIIème siècle (façade avant en pierre de taille et façade arrière en pan de bois)
Copropriété privée composée de 18 logements et 3 locaux commerciaux
14 logements à usage locatif et 4 logements occupés par leur propriétaire
Surface moyenne des logements : 40 m²

Classement au PSMV :

Bâtiment légendé en « **Hachuré noir** », immeuble « Protégé » : « *Construction dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la restitution dans l'état d'origine est exigée*. »
Aile sur cour et édicule en « **hachuré gris moyen** » : construction protégée « *dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont le réaménagement peut comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes existants est autorisé sous conditions.* »

Procédures : Animation OPAH RU

Pas de procédure publique

Maîtrise foncière publique :

Pas de maîtrise foncière

Travaux :

Interventions sur l'immeuble :

- Ouverture de la cage d'escalier
- Traitement des bois
- Réparation de la charpente bois
- Réfection de la couverture
- Réfection des façades
- Plâtrerie des Parties Communes
- Plomberie des Parties Communes
- Électricité des Parties Communes
- Serrurerie
- Réfection des menuiseries extérieures et intérieures des Parties Communes
- Réfection des sols des Parties Communes
- Mise en peinture des Parties Communes

Sécurité incendie :

- Réouverture de la cage d'escalier permettant un désenfumage naturel et répondant aux prescriptions du secteur sauvegardé (retour à l'état d'origine)

- Création de deux petits châssis de désenfumage en toiture pour atteindre un niveau satisfaisant de désenfumage
- Cloisonnement de la cage d'escalier sur les deux derniers niveaux
- 1 logement rendu accessible aux pompiers grâce à la remise à l'air libre de la cage d'escalier
- Réfection de la cage d'escalier avec des matériaux incombustibles (terres et enduit à la chaux)
- Mise aux normes de l'ensemble des réseaux gaz, électricité, eaux)
- Mise en place de portes coupe-feu ½ heure pour les logements
- Mise en place de porte coupe-feu 1h entre les caves et les parties communes, et entre les greniers et les parties communes.

Programme de réhabilitation réceptionné en mars 2018.

Coût global et financement des travaux Parties Communes : 1 593 688 € TTC
(CLAH du 23/09/13)

Subvention ANAH (Pathologie Lourde) :	493 632 €	
Subvention Rennes Métropole :	140 807 €	
Montant total des subventions :	**634 439 €**	**soit 40 % du coût total du projet.**
Reste à charge de la copropriété :	956 724 €	répartis entre 18 copropriétaires.
Montant moyen restant à charge :	53 151 €	par copropriétaire.