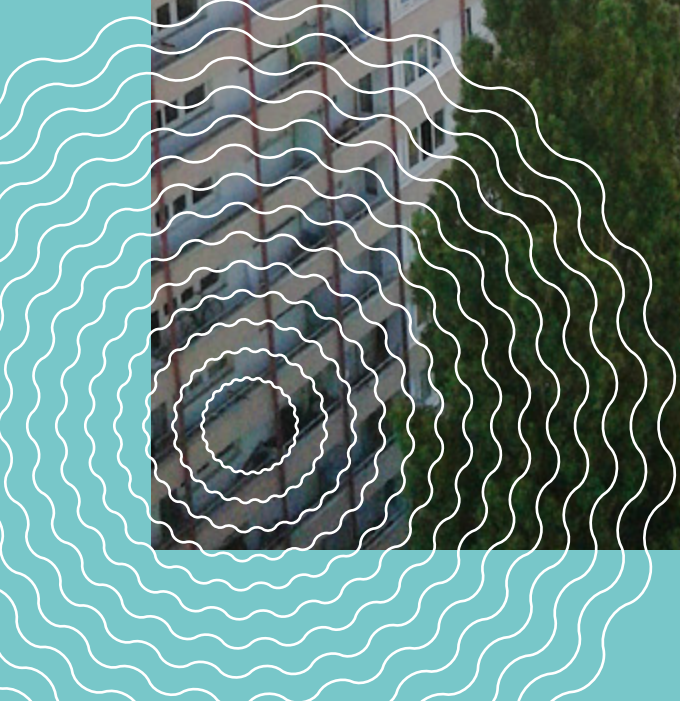


LE NOUVEAU
PROGRAMME DE
RENOUVELLEMENT URBAIN
DE RENNES

2016

2026



DES POLITIQUES PUBLIQUES ARTICULÉES AU SERVICE DU PROJET DE TERRITOIRE

Le projet de territoire de la métropole rennaise repose sur quatre ambitions qui participent à la cohésion sociale et territoriale :

- une métropole accueillante et solidaire
- une métropole écoresponsable et exemplaire
- une métropole capitale régionale, attractive et entraînante
- une métropole entreprenante et innovante

Les objectifs retenus dans le SCOT (schéma de cohérence territoriale) du Pays de Rennes visent à la fois à permettre l'accueil des nouveaux ménages par une offre de logements et services adaptés, et à maîtriser le foncier en densifiant les extensions urbaines et en renforçant le renouvellement des villes et notamment de la ville centre. Ces objectifs sont déclinés dans le futur PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal) et le futur PDU (plan de déplacement urbain).

Une action publique mobilisée autour du principe « d'égalité »

Un réseau d'équipements associatifs à vocation culturelle et socio-éducative renforcé dans les quartiers prioritaires

Dans chaque territoire, une logique de guichet unique pour faciliter le travail social : les 6 espaces sociaux communs.

Une stratégie territoriale de sécurité et de prévention de la délinquance qui cible les territoires prioritaires : la ZSP (zone de sécurité prioritaire) au Blossne, une présence renforcée à Maurepas et Villejean

Une Charte du Pacte Rennais d'Insertion qui engage les acteurs du champ social, de l'insertion et de l'emploi dans une logique de placer le public qu'ils accompagnent dans une logique de parcours

L'engagement dans un Plan Emploi Quartiers avec 3 axes : renforcer les clauses sociales et mobiliser les habitants des QPV, accompagner la montée en compétences des demandeurs d'emploi, rapprocher la demande et l'offre d'emplois

Une politique éducative volontariste et orientée en faveur de l'éducation prioritaire

Un Contrat de Ville qui agit sur 3 piliers : cohésion sociale, cadre de vie et renouvellement urbain, emploi et développement économique.

UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ÉTROITEMENT ARTICULÉ À UNE POLITIQUE DE L'HABITAT AMBITIEUSE

Une politique de renouvellement urbain a été menée en continue sur ses quartiers prioritaires depuis les années 80. Elle s'est inscrite dans les dispositifs successifs tels que « habitat et vie sociale » à Cleunay, le « développement social des quartiers » au Blossne et Maurepas, le Contrat de Ville sur les cinq quartiers et enfin le Grand Projet de Ville qui a permis de lancer la requalification de la dalle Kennedy à Villejean.

Un programme de rénovation urbaine (PRU) entre 2006 et 2014 a porté sur les cinq zones urbaines sensibles.

Ce projet s'est décliné en tenant compte des différents stades d'évolution de chaque territoire : pour certains, il a permis des évolutions majeures et pour d'autres, il a constitué une étape supplémentaire pour une réflexion urbaine stratégique.

Il a ainsi permis d'élaborer pour chacun des quartiers d'intérêt national, Maurepas Gayeulles, Gros-Chêne et le Blossne, qui restent marqués par de graves dysfonctionnements urbains et par de fortes difficultés sociales, un plan guide pour les 20 années à venir : **le nouveau programme de renouvellement urbain 2016-2026.**

Ce projet, articulé aux enjeux économiques et sociaux tels que déclinés dans le Contrat de Ville, signé le 20 avril 2015, doit permettre aux quartiers de retrouver attractivité et cohésion à l'échelle de la métropole.

Le nouveau programme local de l'habitat 2015-2020 est centré sur les enjeux d'accueil et de mixité et fondé sur une approche globale où l'ensemble de la problématique habitat est géré depuis l'amont jusqu'à l'aval. Tout le processus, de la programmation à l'attribution, est pensé, mis en œuvre et soutenu financièrement par Rennes Métropole (22 M€/an), au service d'un accueil équilibré sur l'ensemble du territoire :

1 — Maîtriser le foncier pour maîtriser la programmation et le développement d'une offre de logements pour tous : produire massivement du logement accessible partout pour fluidifier les parcours sur la base d'une diversité de produits qui répond à l'ensemble des besoins

1600 logements aidés / an (PLUS/PLAI/PSLA) ; 800 logements régulés (PLS/acquisition maîtrisée)

2 — Différencier les objectifs et la programmation selon les territoires pour agir sur la structure de l'offre

Des contractualisations d'objectifs pour chaque commune

3 — Réhabiliter / requalifier le parc existant en continu afin de maintenir l'attractivité du parc ancien

Environ 1000 logements locatifs sociaux réhabilités par an avec l'objectif de maîtrise des coûts des charges

4 — Mobiliser la Convention Intercommunale des Attributions au service de l'équité d'accès aux logements et aux territoires

- Une nouvelle politique des loyers
- Un dispositif d'attribution spécifique pour favoriser l'attractivité des QPV



UNE NOUVELLE AMBITION

La mobilisation de l'ensemble des leviers pour encourager l'attractivité des quartiers prioritaires de la ville (QPV) et y développer la mixité

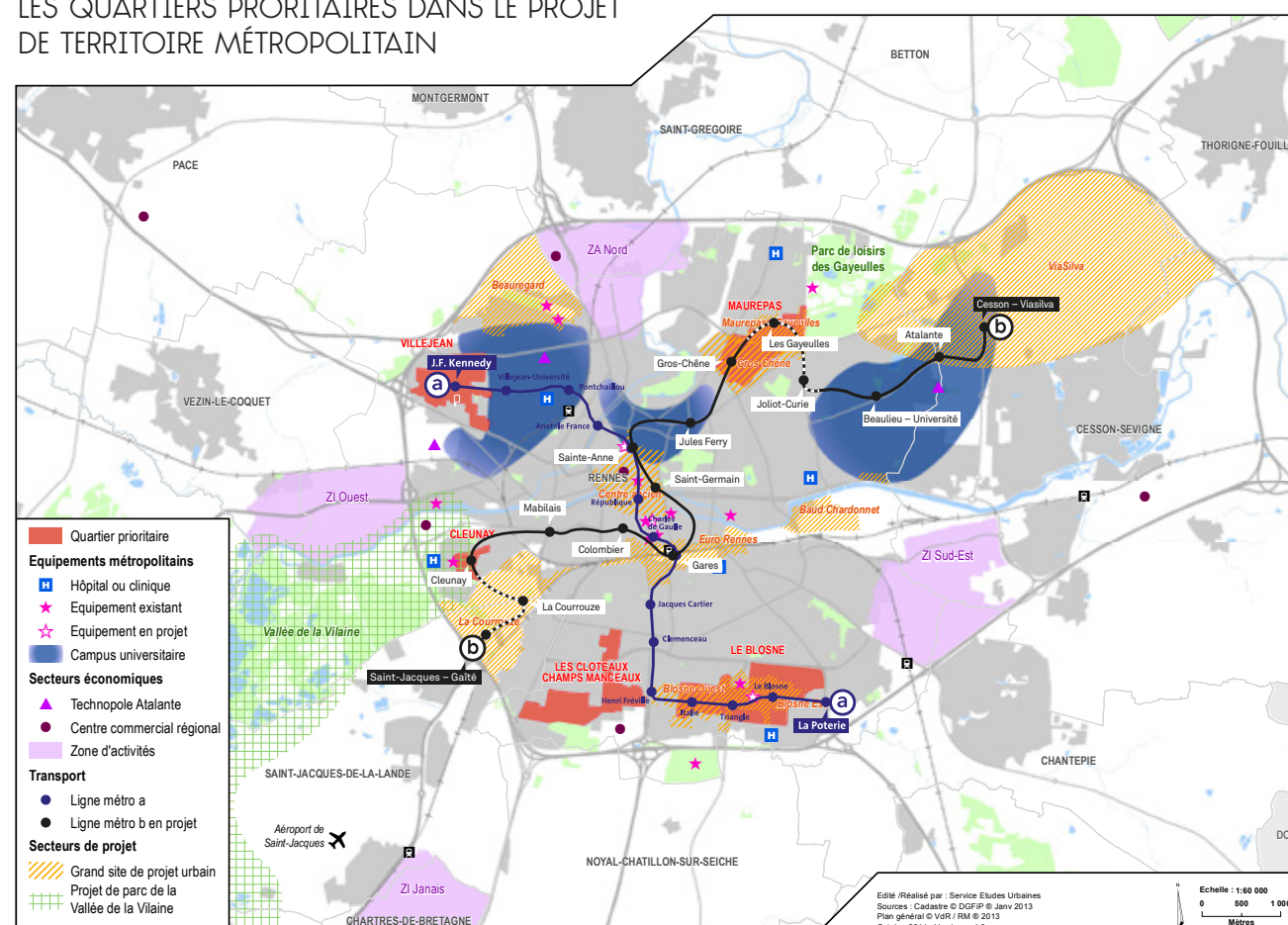
CHIFFRES PRINCIPAUX

31000 HABITANTS (14,4% des Rennais, 7,5% des habitants de Rennes Métropole) résident dans des quartiers prioritaires

13695 LOGEMENTS locatifs sociaux sont localisés dans les quartiers prioritaires (soit 55% des logements locatifs sociaux de Rennes et 33% de Rennes Métropole).

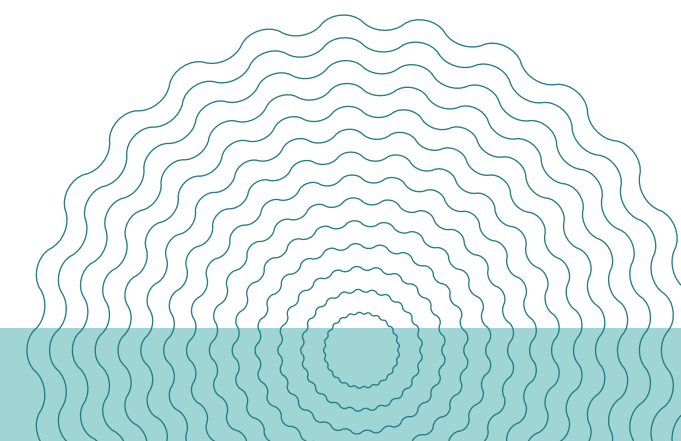
Une pauvreté croissante dans les quartiers prioritaires : en 2013, 71,9% des attributions de logements ont été faites à des ménages aux revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM.

LES QUARTIERS PRORITAIRES DANS LE PROJET DE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN



Édité / Révisé par : Service Etudes Urbaines
Sources : Cadastre © DGFIP © Janv 2013
Plan général © VNR / RM © 2013
Octobre 2014 - Version : 1.0

Echelle : 1:50 000
0 500 1 000
Mètres



MAUREPAS : LES GAYEULLES ET LE GROS CHÊNE

Une approche urbaine d'ensemble pour la définition de deux projets complémentaires

LES OBJECTIFS DU PROJET

S'appuyer sur la nouvelle desserte du quartier par le métro pour remodeler durablement ce quartier prioritaire.

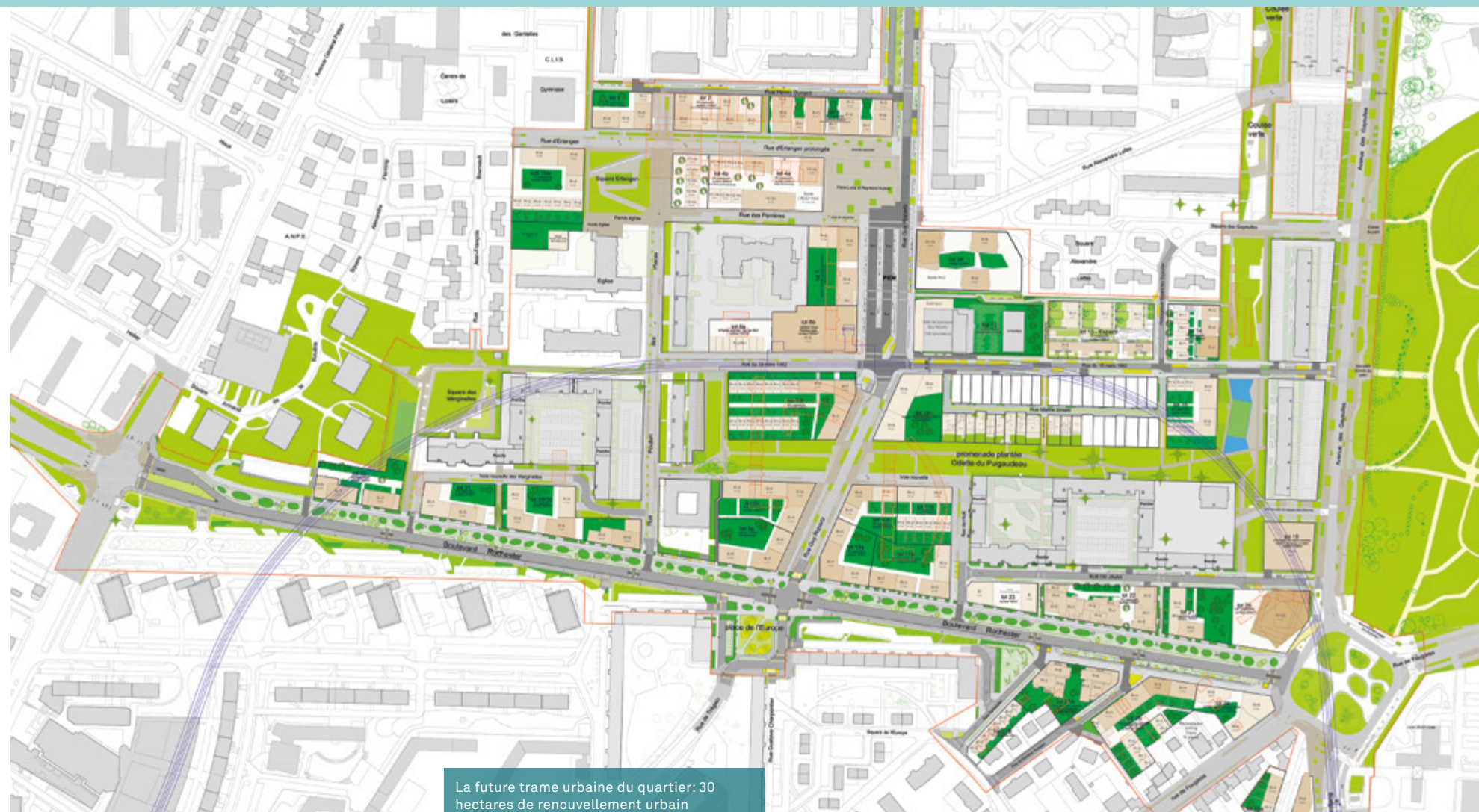
Lancer un travail de « couture urbaine » en requalifiant l'avenue de Rochester.

Revisiter l'offre scolaire sur le quartier en implantant un nouveau groupe scolaire à la charnière des Gayeulles et du Gros-Chêne.

Affirmer de nouvelles centralités complémentaires autour d'équipements structurant les deux cœurs de quartier et autour des deux stations de métro.

Rechercher une nouvelle attractivité résidentielle complémentaire entre les deux quartiers.

Développer un panel d'activités économiques.



Lancer un travail de « couture urbaine » en requalifiant l'avenue de Rochester



Le futur siège d'Espace Habitat, à proximité de la station de métro «Les Gayeulles», abritera les bureaux du bailleur, des commerces, des services et 110 logements à la fois locatifs et en accession à la propriété



La salle Guy Ropartz: cet ancien gymnase, rénové en 2015, accueille des événements culturels en s'inscrivant dans une dynamique de quartier

LES GAYEULLES

Renouveler durablement le quartier autour d'un cœur multifonctionnel qui s'appuie sur un pôle multimodal

LES OBJECTIFS DU PROJET

Une nouvelle place structurante constituée par un nouveau pôle commercial, un pôle multimodal et de nouveaux équipements publics : environ 15 à 20 boutiques et 150 m de vitrines avec le supermarché situé en son cœur et les locomotives commerciales réparties sur le linéaire de façade, le nouvel espace social commun (ESC), la salle de spectacle Guy Ropartz.

L'accueil d'activités, d'emplois et de services au cœur du quartier : des locaux tertiaires (12 000 m² de SP), 300 à 400 nouveaux emplois sur le secteur.

La construction d'environ 1400 logements avec de nouvelles typologies de logements (locatifs intermédiaires, accession à la propriété aidée, logements libres), dans une grande variété de formes architecturales : logements individuels denses et logements intermédiaires, immeubles collectifs aux épannelages diversifiés principalement positionnés le long de l'avenue de Rochester reconfigurée en boulevard urbain.

CHIFFRES PRINCIPAUX

FIN DES ANNÉES 1960 > construction du secteur des Gayeulles
AUJOURD'HUI > 1 850 habitants et environ 66% de logements locatifs sociaux

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

2016 > Démarrage des travaux de l'avenue de Rochester
2015-2017 > construction du pôle santé du Gast
2017 > Démolition du centre commercial
2020-2022 > construction de l'espace social commun
À PARTIR DE 2024 > démolition des immeubles Pierrefonds et Trécesson

LE GROS-CHÊNE

S'appuyer sur l'arrivée de la 2ème ligne de métro pour renverser la tendance à l'hyper concentration de la pauvreté, redonner de l'attractivité et pouvoir aller vers plus de mixité.

LES OBJECTIFS DU PROJET

Développer une mixité sociale et intergénérationnelle : donner une nouvelle attractivité au parc social en le modernisant, en y opérant des restructurations typologiques et des extensions et en démolissant de manière très ciblée certains immeubles, de manière à accueillir d'autres usages.

Réorganiser l'offre en équipements et en services publics, notamment par une intervention majeure sur l'offre scolaire : deux nouvelles écoles avec la restructuration complète de l'école Trégain et l'implantation d'un nouveau Groupe Scolaire.

Constituer une nouvelle centralité en s'appuyant sur l'arrivée du métro et la restructuration de l'activité commerciale permettant par ailleurs de libérer la dalle du Gros-Chêne de ses tensions urbaines et de retrouver un sentiment de sécurité.

Améliorer l'accessibilité du cœur de quartier : donner une plus grande perméabilité aux voies de communication et un meilleur fonctionnement des espaces publics.

Favoriser l'attractivité économique et se saisir des perspectives inédites en matière d'emploi et d'insertion offertes par le projet de renouvellement urbain.

CHIFFRES PRINCIPAUX

FIN DES ANNÉES 1950 : Construction du Gros Chêne

AUJOURD'HUI : 4 500 HABITANTS ET 87% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

À PARTIR DE 2018 : réhabilitation des logements sociaux en démarrant par les tours 5 et 7 boulevard E. Mounier

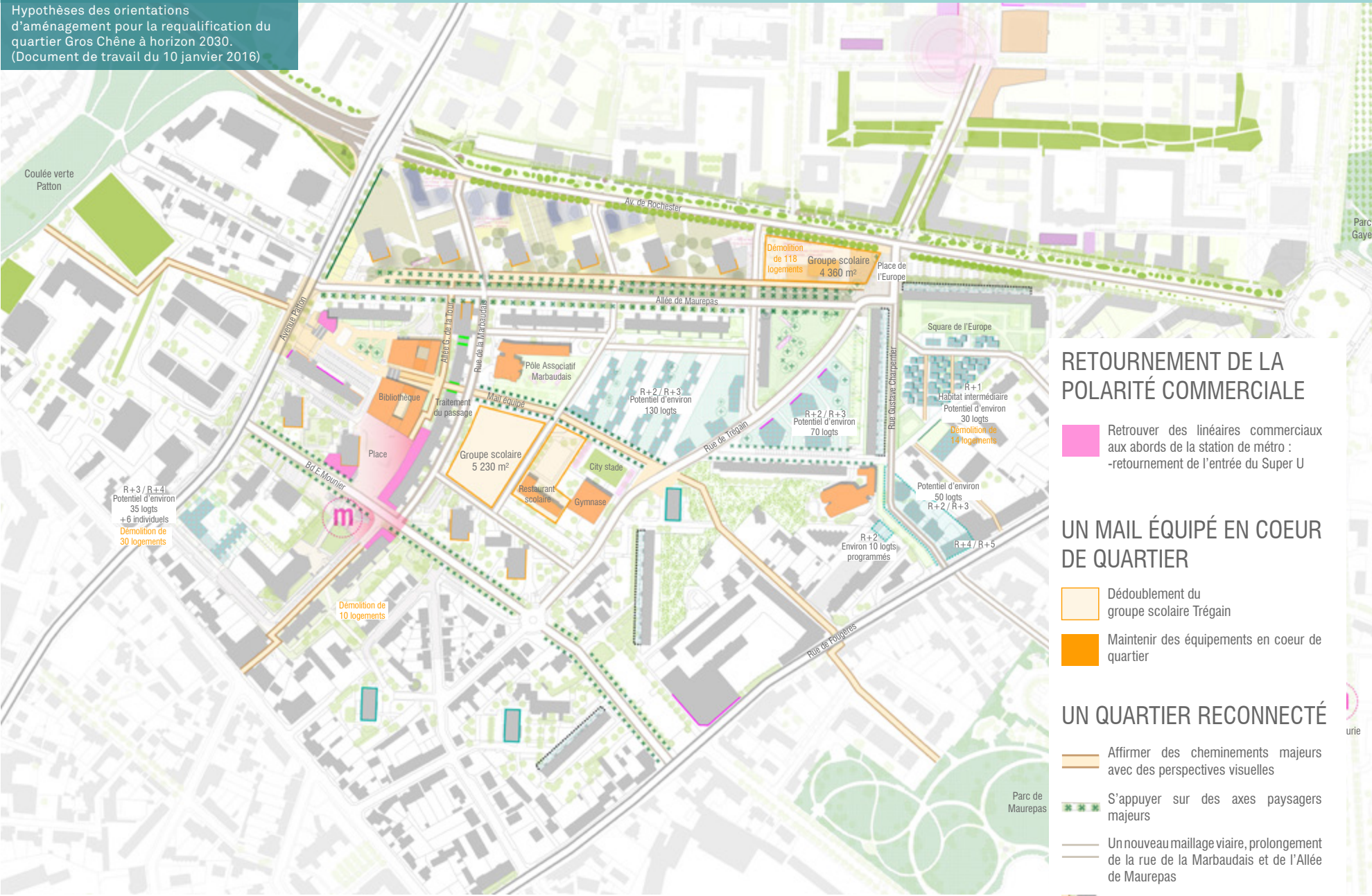
2021 : démarrage de la construction de la nouvelle école

À PARTIR DE 2022 : restructuration du centre commercial

2024 : restructuration d'un nouvel équipement public dans les locaux de l'actuel ESC

2024 : restructuration de l'école Trégain

Hypothèses des orientations d'aménagement pour la requalification du quartier Gros Chêne à horizon 2030. (Document de travail du 10 janvier 2016)



RETOURNEMENT DE LA POLARITÉ COMMERCIALE

Retrouver des linéaires commerciaux aux abords de la station de métro : -retournement de l'entrée du Super U

UN MAIL ÉQUIPÉ EN COEUR DE QUARTIER

- Dédoublement du groupe scolaire Trégain
- Maintenir des équipements en coeur de quartier

UN QUARTIER RECONNECTÉ

- Affirmer des cheminements majeurs avec des perspectives visuelles
- S'appuyer sur des axes paysagers majeurs
- Un nouveau maillage viaire, prolongement de la rue de la Marbaudais et de l'Allée de Maurepas
- Passages sous porche à requalifier

UN QUARTIER HABITÉ

- De nouvelles emprises appropriables, des formes urbaines intermédiaires
- Intervenir sur le bâti : -diversifier l'offre de logements -amélioration de l'habitat
- Secteur de nouvelles constructions

VALORISATION DU BÂTI

- Programmation de cellules commerciales
- Requalification et investissement des pieds de tours par des locaux associatif ou d'activité.
- Mise en accessibilité des bâtiments
- Traitement des qualités résidentielles



Le groupe scolaire Trégain sera complètement restructuré à horizon 2024



Le centre commercial Gros Chêne sera restructuré, retourné vers la station de métro et une place piétonne, créant ainsi une nouvelle centralité



Le quartier accueillera progressivement de nouveaux ménages pour développer une mixité sociale et intergénérationnelle

LE BLOSNE

Construire le long des grands axes pour accueillir de nouvelles populations et activités, créer une nouvelle centralité et valoriser les espaces extérieurs.

CHIFFRES PRINCIPAUX

ANNÉES 1970 :

Construction du quartier

AUJOURD'HUI : 11 200 habitants, 55% de logements sociaux (13% du parc social de la ville)

LES OBJECTIFS DU PROJET

Intensifier les fonctions urbaines avec l'apport de constructions nouvelles : en front de rue sur les parkings en ouvrage, 1300 logements nouveaux majoritairement en accession à la propriété pour accueillir de nouvelles familles.

Offrir une centralité économique, commerciale et culturelle au quartier autour de la station de métro : la place Zagreb notamment avec l'implantation du conservatoire de musique et de danse.

Engager la requalification de l'offre commerciale et promouvoir le développement d'activités au profit des habitants du Blosne : faire évoluer les 3 centres commerciaux de proximité existants avec l'offre nouvelle créée sur la place centrale et les besoins en locaux d'activité, favoriser l'accueil d'activités nouvelles en s'appuyant sur la présence de services et d'artisanat (création d'une Cité artisanale, d'une pépinière d'entreprises et d'un centre d'affaires de quartier) et en structurant une nouvelle filière de l'économie sociale et solidaire.

Renforcer le maillage et le rayonnement des équipements pour améliorer la vie associative, culturelle, éducative et sportive des habitants actuels et futurs : implanter un équipement majeur le Conservatoire à Rayonnement Régional sur la nouvelle centralité, créer un pôle associatif jeunesse et adapter l'offre scolaire.

Révéler aux rennais le potentiel paysager du Blosne : mettre en réseau des espaces paysagers qui parcourent le quartier d'Ouest en Est pour développer de nouveaux usages et préserver les milieux naturels au cœur de la Ville centre.

Place Zagreb, le futur conservatoire de musique et de danse



La maison du projet offrira dès l'été 2017 un espace d'accueil, d'exposition, d'information, de réunion et d'échange



La future place de Zagreb : nouvelle centralité du quartier

Le projet permettra d'accueillir de nouvelles populations et activités, et recréer des fronts bâtis structurés

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

DEPUIS 2010 : Concertation, phase d'élaboration du projet urbain

2017 : ouverture de l'antenne pôle emploi et de la maison du projet

2016-2018 : requalification de l'îlot Le Strat

2018 : livraison des premiers programmes d'accession aidée

2020 : ouverture du conservatoire régional de musique et de danse

2021 : ouverture du nouveau pôle associatif du Blosne

2022 : ouverture de la pépinière d'entreprise et de la cité artisanale

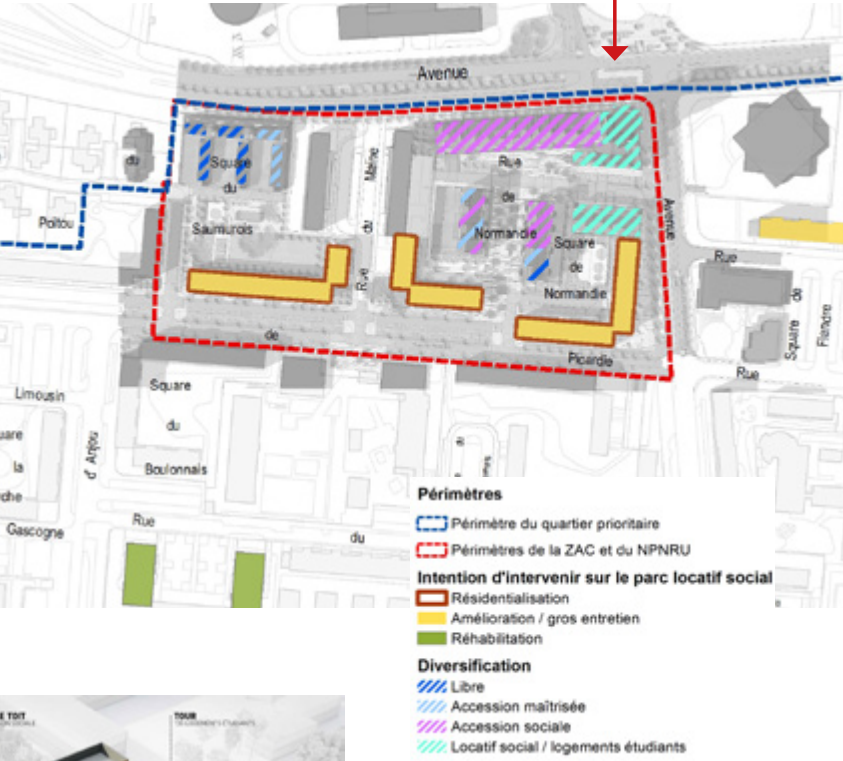
VILLEJEAN

Un projet qui répond à la stratégie de renouvellement globale engagée depuis le PRU1 sur le quartier

LES OBJECTIFS DU PROJET

- Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle du quartier avec la production d'une offre mixte (accession aidée, abordable et libres) avec des logements modulables et 700 m² de locaux accueillant notamment un pôle de santé.
- Accompagner les parcours résidentiels des habitants : notamment avec une programmation atypique visant l'intergénérationnel et en réservant un programme d'« habitat participatif ».
- Faciliter la réponse aux enjeux de santé et de démographie médicale.

ZAC NORMANDIE SAUMUROI



CHIFFRES PRINCIPAUX

FIN DES ANNÉES 1960 : Construction de la ZUP de Villejean

AUJOURD'HUI : 7 100 HABITANTS ET 49 % DE LOGEMENTS SOCIAUX

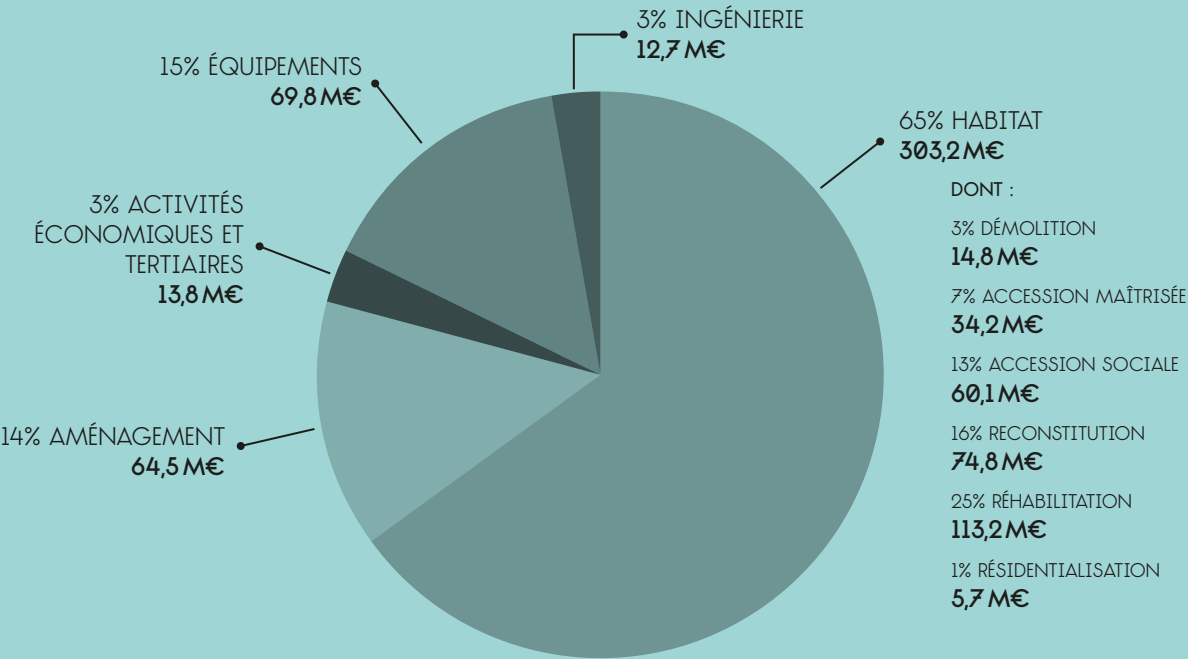
CALENDRIER PRÉVISIONNEL

2016-2017 : construction du programme A.

2017-2018 : construction des 97 AUTRES LOGEMENTS en accession libre et aidée)

FINANCEMENTS

INVESTISSEMENTS PAR QUARTIERS



- 
- ▶ COÛT DU PROJET
464 M€ HT
(514 M€ TTC)
 - ▶ UN PROJET
SUR 10 ANS
 - ▶ **278402 HEURES DE TRAVAIL**
RÉSERVÉES À LA CLAUSE SOCIALE
(OBJECTIF D'HEURES DE TRAVAIL À RÉSERVER À UN PUBLIC HABITANT EN QUARTIER PRIORITAIRE, ÉLOIGNÉ DE L'EMPLOI)
 - ▶ **2 MAISONS DU PROJET**
 - ▶ **1 NOUVEL ESPACE SOCIAL COMMUN**
 - ▶ **2 NOUVELLES ÉCOLES À MAUREPAS**
 - ▶ **1 ÉCOLE AU BLOSNE**
AGRANDIE ET RESTRUCTURÉE
 - ▶ **DE NOUVEAUX LOCAUX À VOCATION ÉCONOMIQUE**
(CENTRE D'AFFAIRES DU QUARTIER, PÉPINIÈRES D'ENTREPRISE, CENTRES COMMERCIAUX RESTRUCTURÉS)
 - ▶ **3000 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**
RÉHABILITÉS
 - ▶ ENVIRON **3000 NOUVEAUX LOGEMENTS** DIVERSIFIÉS
CONSTRUITS DANS LES QUARTIERS

PHOTOS — Les Gayeulles > A. Prévot — Format 6 / RAW — C. Le Dévéhat • Gros Chêne > C. Folliot — M. André • Le Blosne > 2 A Design — Agence Tetrarc • Villejean > Urbanmakers / The Architects

PLANS — Les Gayeulles > TGT — Gros Chêne > La Fabrique Urbaine • Le Blosne > Agence Buro • Normandie/Saumurais > SEU DAUH
Ville de Rennes — Rennes Métropole

