

AMÉNAGEMENT - URBANISME

Rue Saint-Georges à Rennes : une intervention publique forte au service d'un centre historique vivant et habité

Le programme immobilier situé aux 9, 11 et 11 bis rue Saint-Georges à Rennes est une illustration du travail mené par Rennes et Rennes Métropole pour traiter l'habitat insalubre au coeur du centre-ville historique.

Les immeubles situés aux 9, 11 et 11 bis rue Saint-Georges sont caractéristiques des bâtis médiévaux en pans de bois du centre ancien de Rennes. Les bâtiments sur rue datent du 16^e et du 18^e siècle et sont protégés au regard de leur qualité patrimoniale. Ils sont d'ailleurs situés au coeur du Site Patrimonial Remarquable de Rennes, document d'urbanisme en vigueur, et couvert par un Plan de Sauvegarde de Mise en Valeur.

Un bâti fortement dégradé

Cet ensemble immobilier composé de cinq immeubles, trois copropriétés privées intégrant trois commerces en RDC et 11 logements présentait un état de dégradation très avancé : structure des immeubles extrêmement fragilisée, logements globalement indignes, trop petits, non conformes et qualifiés pour certains d'insalubres, accès à la cage d'escalier dangereux...

Face à l'importance de ces désordres impactant directement la sécurité des occupants, la Ville de Rennes a pris dès 2009 des arrêtés de péril et d'insalubrité avec évacuation des logements pour sécuriser le site et ses habitants. Elle a ensuite confié cette opération à son aménageur Territoires Publics, en charge de l'opération Rennes Centre Ancien qui, depuis 2012, mobilise son ingénierie au service de la Résorption de l'Habitat Insalubre.

Une rénovation complexe et exigeante

Ce chantier de réhabilitation, particulièrement complexe au regard de sa situation en milieu dense, de sa configuration et des contraintes architecturales et patrimoniales, a démarré en 2018 pour s'achever en mai 2023.

Plusieurs étapes clés ont été menées afin de sécuriser le site et rendre possible la remise sur le marché de ces biens : réalisation d'une étude complète (diagnostic de l'existant, étude de dendrochronologie, étude de définition de projet et de faisabilité) ; maîtrise foncière de l'ensemble du bâti ; curetage de certains bâtiments et dé-densification de la cour pour la libérer de toutes les constructions récemment ajoutées.

Afin de garantir la mise en oeuvre de cette opération, la collectivité, via son aménageur Territoires Publics, a sollicité et obtenu en 2012 un accompagnement financier de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) au titre de la procédure RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre).

Communiqué de presse

VENDREDI 16 JUIN 2023

Ville de Rennes / Rennes
Métropole

. (Service de presse de la Ville de
Rennes et de Rennes Métropole)
02.23.62.22.34

[Contacter le service presse](#)

A l'issue des démolitions finalisées en 2015, les trois immeubles sur rue, et la cour libérée de toute construction, ont été revendus en 2018 à Archipel Habitat, office public de l'habitat de la collectivité. Il y a mené une vaste opération de réhabilitation et de restructuration des logements.

Le programme de rénovation

Le projet de réhabilitation a été guidé par les orientations suivantes :

- Restructurer les trois bâtiments sur rue en un seul ensemble immobilier tout en conservant un épannelage varié des hauteurs sur la rue et en préservant la lisibilité du parcellaire médiéval d'origine ;
- Engager une réhabilitation durable, de qualité, et respectueuse des modes constructifs et des matériaux de construction de l'époque ;
- Revenir aux dispositions d'origine du bâtiment en recréant un accès sous porche à l'immeuble par le 9 rue Saint-Georges ;
- Créer une cage d'escalier mutualisée avec la copropriété voisine qui a également bénéficié d'une réhabilitation importante ;
- Rendre habitable et plus confortable les logements en passant de 11 petits logements à 3 grands logements ;
- Restructurer les trois commerces d'origine en un seul plus grand ;
- Requalifier la cour commune en y créant un espace paysagé convivial ;
- Créer des locaux communs mutualisés à l'échelle des 7-9 et 11 rue Saint-Georges : locaux déchets et vélos.

Une offre de logements accessibles à tous en centre-ville

Cette opération s'inscrit pleinement dans les objectifs de diversification de l'offre de logements accessibles à tous en centre-ville. En effet, l'opération du 9-11, rue Saint-Georges a permis de créer trois logements sociaux, financés pour 48,9% par des prêts de la banque des Territoires et d'Action Logement, 15% par des fonds propres d'Archipel Habitat et pour 36,1% par des subventions apportées par Rennes Métropole, le Département et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) au titre de la reconstitution de logements déconstruits dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de Maurepas

Les typologies variées (un T1bis, un T2bis et un T4) et la taille des logements contribuent à la mixité de l'offre en centre-ville, encore très largement dominée par les petits logements (63% de studios et de T1). Pour ces logements, comme pour l'ensemble des attributions de logements sociaux de la métropole, le loyer unique s'applique.

Ce chantier complexe a été conçu et suivi conjointement par les architectes rennais de l'Atelier du Canal et le cabinet spécialisé en architecture du patrimoine, Ylex de Dinan.

Le Failler installe sa section Beaux-Arts

Les 3 cellules commerciales existantes, de petites surfaces et peu fonctionnelles, ont laissé place à une grande surface commerciale de 63 m², mieux adaptée au marché actuel. Elle accueille l'extension de la librairie Le Failler (section Beaux-Arts), située dans la même rue.

Cette implantation s'inscrit en cohérence avec les enjeux de la mission commerce de l'opération Rennes Centre Ancien et la stratégie commerciale de la collectivité.

La mobilisation d'un dispositif spécifique : la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

Créée en 1970 par la loi Vivien pour éradiquer les bidonvilles autour des grandes villes, les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) constituent des interventions spécifiques de démolitions et de reconstruction d'habitat social. L'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) engagée pour la première fois par la Ville sur le site 9, 11 et 11 bis rue Saint-Georges est particulièrement inédite. En effet, le traitement de l'habitat indigne et insalubre ne consistait pas en une démolition - reconstruction des bâtiments mais visait la réhabilitation et la restructuration lourde du bâti.

L'opération centre ancien : 12 années de rénovation d'un patrimoine précieux

Depuis 2011, les opérations Rennes Centre Ancien I (2011-2016), Rennes Centre Ancien II (2016-2023) et Rennes Centre Ancien III (2023-2030) ont pour objectifs la sauvegarde du patrimoine, la mise en sécurité des immeubles et la lutte contre l'insalubrité et le logement indigne. Elles permettent de prendre en charge et de réhabiliter des immeubles dégradés, leurs logements et leurs locaux à usage commercial.

L'opération Rennes Centre Ancien III a été votée par les élus de la Ville de Rennes en décembre 2022 pour poursuivre les efforts entrepris depuis 2011. 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, depuis 2011, et 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 oeuvrent 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...

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.

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'euros de travaux
- * 63 millions d'euros 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.

Commerces dans le centre-ancien : deux nouveaux appels à projet

La rue Pont-aux-Foulons doit accueillir deux nouveaux commerces. Lancés par Territoires Publics, les deux appels à projet sont ouverts jusqu'au 29 septembre 2023 pour accueillir deux activités de commerce de détail.

La rue Pont-aux-Foulons, commerçante et piétonne, est située à proximité de la rue Le Bastard et des places du Champ-Jacquet et Rallier-du-Baty d'une part, de la place Sainte-Anne et du centre commercial de La Visitation d'autre part. Lieu de passage très fréquenté, son flux de passants est renforcé par l'accès aux deux lignes de métro Sainte-Anne.

La rue Pont-aux-Foulons offre actuellement deux opportunités de prises à bail de rez-de-chaussée commerciaux. La conservation de locaux commerciaux rue Pont-aux-Foulons est motivée par le souhait de la Ville de préserver l'attractivité et la diversité de l'offre commerciale de proximité dans ce quartier très dynamique commercialement.

Les deux emplacements proposés :

14 rue Pont-aux-Foulons	16 rue Pont-aux-Foulons
35 m ² en rez-de-chaussée	27 m ² en rez-de-chaussée + 63 m ² en R-1 soit 90 m ² ERP
Réserve de 23 m ² en sous-sol R-2, surface non accessible au public	Réserve de 31 m ² en sous-sol R-2, surface non accessible au public

Ces deux locaux sont destinés à accueillir une activité de commerce de détail à destination des particuliers et à l'exclusion notamment de l'activité restauration.

L'activité projetée doit permettre de développer un concept :

- Qualitatif, pérenne, répondant aux besoins des usagers du centre-ville et des visiteurs ;
- Singulier, nouveau, et complémentaire à l'offre existante ;
- Hybride pouvant associer des activités complémentaires ;
- Capable de fidéliser la clientèle aussi bien de proximité que de passage ;
- Accessible au plus grand nombre avec un ticket moyen le plus adapté à toutes les cibles (étudiants, actifs, habitants...);
- Compatible avec le caractère habité de la rue et de l'immeuble dans lequel le local se situe ;
- Couvrant une amplitude d'ouverture suffisamment large pour participer à l'animation des lieux au fil de la journée afin de concourir à la vie de quartier.

Le commerce : un enjeu pris en compte dans les opérations de sauvegarde du centre ancien

L'opération Rennes Centre Ancien intègre une mission dédiée spécifiquement au commerce du centre-ville, conduite par Territoires Publics en lien étroit avec les services commerce et tourisme de la Ville et de la Métropole de Rennes.

Les appels à projets font suite à la requalification des pieds d'immeubles du centre-ville historique et permettent la remise sur le marché de locaux commerciaux acquis dans le cadre des opérations de requalification du patrimoine historique rennais. Leur remise sur le marché passe par des appels à projets publics, avec une volonté de cibler des activités nouvelles ou complémentaires aux activités déjà existantes (commerce de détail ou artisanat ouvert au public).

Territoires Publics accompagne les porteurs de projet dans la formalisation de leur candidature et se tient à leur disposition pour les informer sur les volets patrimonial et technique de l'opération : visites préalables et conseils personnalisés sur les dispositions des règlements d'urbanisme et les normes relatives aux établissements recevant du public...

Les appels à projet sont à consulter directement sur le site internet de Rennes Centre Ancien : <https://rennes-centreancien.fr/bonne-kozh>

Les opérations déjà réalisées

Le 13 septembre 2021, un premier appel à projets a été lancé par Territoires Publics pour la remise sur le marché du rez-de-chaussée commercial situé au 17 rue Saint-Georges. Il s'agissant d'une première étape fondatrice pour engager un processus portant à terme sur une vingtaine de locaux commerciaux, principalement situés dans le centre historique de Rennes.

Après le 17 rue Saint-Georges, qui a accueilli la boutique 28lunes en octobre dernier, le 12 rue de Penhoët, dont le processus d'appel à projet est en voie de finalisation, c'est au tour des 14 et 16 rue Pont-aux-Foulons d'être lancés.