



2016 > 2026

LE NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN À RENNES

MAI 2023

SOMMAIRE

Page 3 • Une forte mobilisation sur 10 ans pour la rénovation urbaine du Blosne, de Villejean et de Maurepas

Page 4 à 7 • Maurepas, l'affirmation de nouvelles centralités urbaines

Page 8 à 11 • Le Blosne poursuit sa transformation autour de la place Jean-Normand

Page 12 à 14 • Villejean, une amplification des interventions sur le logement et les espaces publics

Page 15 • Qui finance le programme de renouvellement urbain à Rennes ?



ÉDITO

La rénovation urbaine du Blosne, de Maurepas et de Villejean a commencé il y a 7 ans.

Comme tous les chantiers d'ampleur, il a fallu un long travail de préparation, d'études et d'analyse. Nous avons réuni, autour de la Ville, tous les acteurs concernés et nous avons obtenu des financements très importants.

Dans l'esprit de la Fabrique citoyenne, nous avons également pris le temps de la concertation. Elle se poursuit au quotidien dans les maisons du projet, dans les directions de quartier et à la mesure des chantiers majeurs que nous avons lancés ou inaugurés. Je pense au conservatoire de musique et de danse au Blosne, à la place Aubrac et aux deux nouvelles stations de métro à Maurepas.

Au Blosne, une nouvelle place Jean Normand se structure là où il y avait auparavant des poches de stationnement. Aux Gayeulles, nous avons dessiné un nouveau quartier et dans quelques semaines, nous requalifie-

rons la dalle commerciale de l'autre côté du boulevard de Rochester, au Gros Chêne. La nouvelle école Toni Morrison, que nous inaugurerons à la prochaine rentrée, viendra renforcer le lien entre ces deux parties du quartier de Maurepas.

En même temps que nous améliorons les équipements et les espaces publics, nous diversifions les logements. Nous faisons cela en restant fidèles à l'identité des quartiers, sans démolition massive, en privilégiant de requalifier en profondeur l'habitat pour améliorer le confort de tous et pour réduire les factures d'énergie.

Pour maintenir cette dynamique, ou intervenir sur des points précis de difficultés urbaines et sociales constatés ces dernières années, nous avons appelé un soutien supplémentaire auprès de l'ensemble des financeurs, notamment de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Au total, grâce à la mobilisation des partenaires, ce sont près de 150 mil-

lions d'euros supplémentaires qui seront dédiés à la rénovation urbaine de Maurepas, du Blosne et de Villejean, portant le projet 2016-2026 pour ces trois quartiers à 700 millions d'euros. Ces investissements permettront notamment de poursuivre des opérations de requalification de logements à l'instar des tours Mounier et Brno au Gros Chêne. Ils engageront une nouvelle étape à Villejean pour la dalle Kennedy et les tours Nivernais et Bourbonnais. Ils favoriseront, enfin, la livraison de nouveaux équipements, comme un Musée des beaux-arts et un pôle petite enfance à Maurepas, une maison de santé au Blosne, un centre aquatique à Villejean.

Vous pouvez compter sur nous.

Nathalie Appéré
Maire de Rennes et Présidente de Rennes Métropole



↑ En 2022, une deuxième ligne de métro est inaugurée à Rennes. 2 stations de la ligne b desservent le quartier de Maurepas : Gayeulles et Gros -Chêne. Les quartiers de Villejean et du Blosne sont desservis par la ligne a depuis 2004.

UNE FORTE MOBILISATION SUR 10 ANS POUR LA RÉNOVATION URBAINE DU BLOSNE, DE VILLEJEAN ET DE MAUREPAS

Le programme de renouvellement urbain 2016 – 2026 se déploie dans trois quartiers de Rennes : Maurepas, Le Blosne et Villejean. Le montant prévisionnel d'investissement pour la rénovation de ces trois quartiers, sur une période de 10 ans, est estimé à environ 700 millions d'€ pour 143 opérations conventionnées. Pour permettre aux quartiers de retrouver de l'attractivité et de la mixité sociale, le programme s'appuie sur un ensemble de leviers : développement économique, emploi, qualité de vie, offre scolaire, offre de logements, nouveaux équipements. De nombreux acteurs sont mobilisés aux côtés de Rennes Métropole, porteur de projet, pour financer et mettre en œuvre le programme de renouvellement urbain : ANRU, État, Action Logement, Foncière Logement, Région, Département, Ville de Rennes, bailleurs sociaux, aménageurs, associations, promoteurs...

Le Blosne, Maurepas et Villejean sont les trois quartiers de Rennes qui concentrent les ménages aux revenus les plus faibles



À Rennes, 1 logement locatif sur 3 se trouve dans un de ces trois quartiers



26 639 habitants en 2018 (12% de la population rennaise)



Un taux de pauvreté important : En 2019, 47% de la population de ces 3 quartiers vit sous le seuil de pauvreté (19% à Rennes)



89% du parc locatif social de ces trois quartiers a été construit avant 1975 (60% à Rennes)

Des logements qui se diversifient

Les opérations de renouvellement urbain en cours sur ces trois quartiers permettent de requalifier le parc de logements et de diversifier l'offre. L'objectif est de tendre vers un rééquilibrage pour que les logements sociaux y soient moins concentrés.

Ces transformations s'accompagnent d'actions au bénéfice des habitants des quartiers, comme par exemple, favoriser les parcours résidentiels par des produits en accession type « bail réel solidaire », améliorer leur situation socio-économique avec des projets d'insertion (atouts clauses, école de la proximité), appliquer la règle du « loyer unique » dans le parc social...

Taux des résidences principales qui sont des logements sociaux

- ◆ À Maurepas, ce taux est de 89% en 2023, il était de 93.6% en 2017
- ◆ Au Blosne, ce taux est de 68% en 2023, il était de 70.3% en 2017
- ◆ À Villejean, ce taux est de 62.6% en 2023, il était de 63.5% en 2017

Un rythme d'exécution soutenu du programme de renouvellement urbain à Rennes

Au 31 décembre 2022, sur les 143 opérations conventionnées :

47 à lancer

96 engagées (dont 44 livrées)



Cela représente 212,2 millions d'€ de dépenses effectives au 31 décembre 2022

En 2023, ce sont notamment : 1668 logements locatifs sociaux requalifiés 173 logements démolis 793 logements diversifiés construits

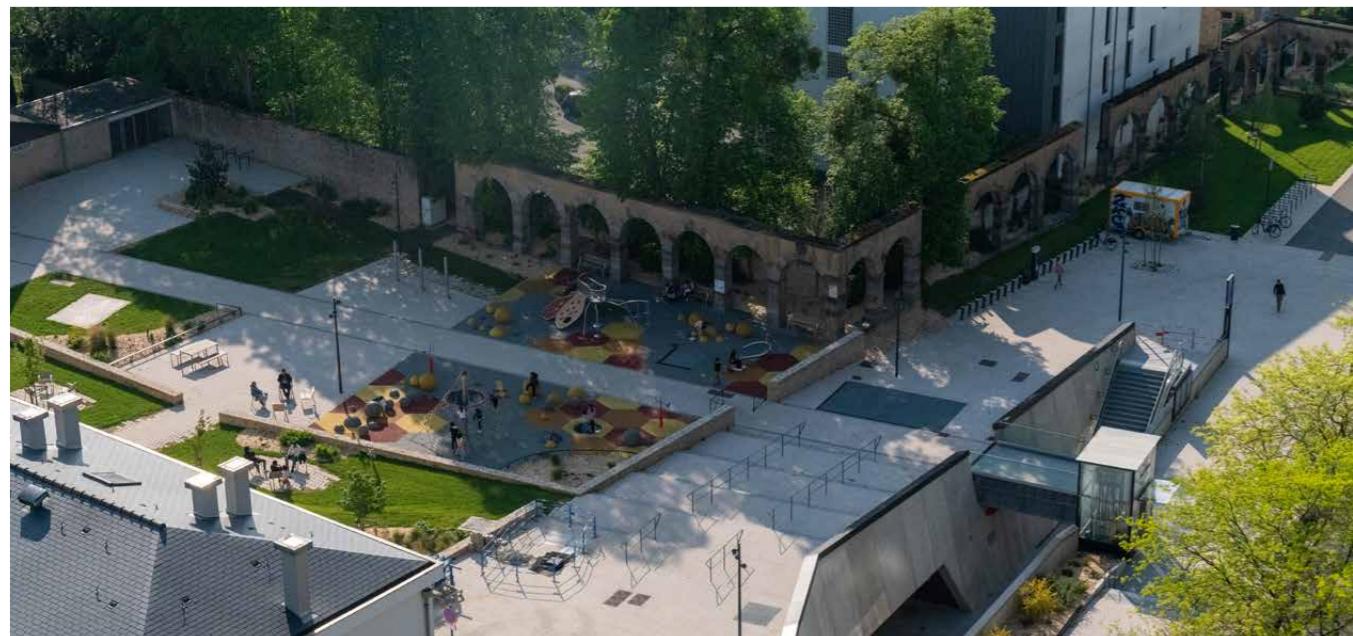
Sources : INSEE (Population municipale 2018, Filosofi Revenus 2019), IMHOWEB (parc locatif social hors PLS au 1^{er} janvier 2023) ; Traitements AUDIAR

Le loyer unique

Le programme de renouvellement urbain s'articule avec une politique d'accès au logement social plus égalitaire. Rennes Métropole a lancé, en partenariat avec les bailleurs sociaux, le loyer unique. L'objectif principal de cet outil est de permettre à chaque locataire du parc social de choisir son lieu de vie, sans que cela soit conditionné par ses revenus. Le loyer unique est ainsi un outil qui peut favoriser la mixité sociale et lutter contre la concentration des ménages aux revenus les plus faibles dans les quartiers prioritaires.

LE PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN À MAUREPAS

À Maurepas, le projet de renouvellement urbain bénéficie à deux secteurs : les zones d'aménagement concerté (ZAC) Maurepas Gayeulles (31 hectares) et Maurepas Gros-Chêne (25 hectares). Les transformations à l'œuvre concernent à la fois le logement, les commerces, les espaces publics (jardins, aires de jeux, places, voies) et l'offre scolaire.



La transformation du quartier a été pensée en cohérence avec l'arrivée en 2022 de la ligne b du métro : le quartier est désormais desservi par les stations Gros-Chêne et Gayeulles, offrant deux nouvelles centralités urbaines.

Les opérations de rénovation des tours y sont particulièrement importantes, privilégiant ainsi la requalification et l'isolation thermique des bâtiments, à la déconstruction.

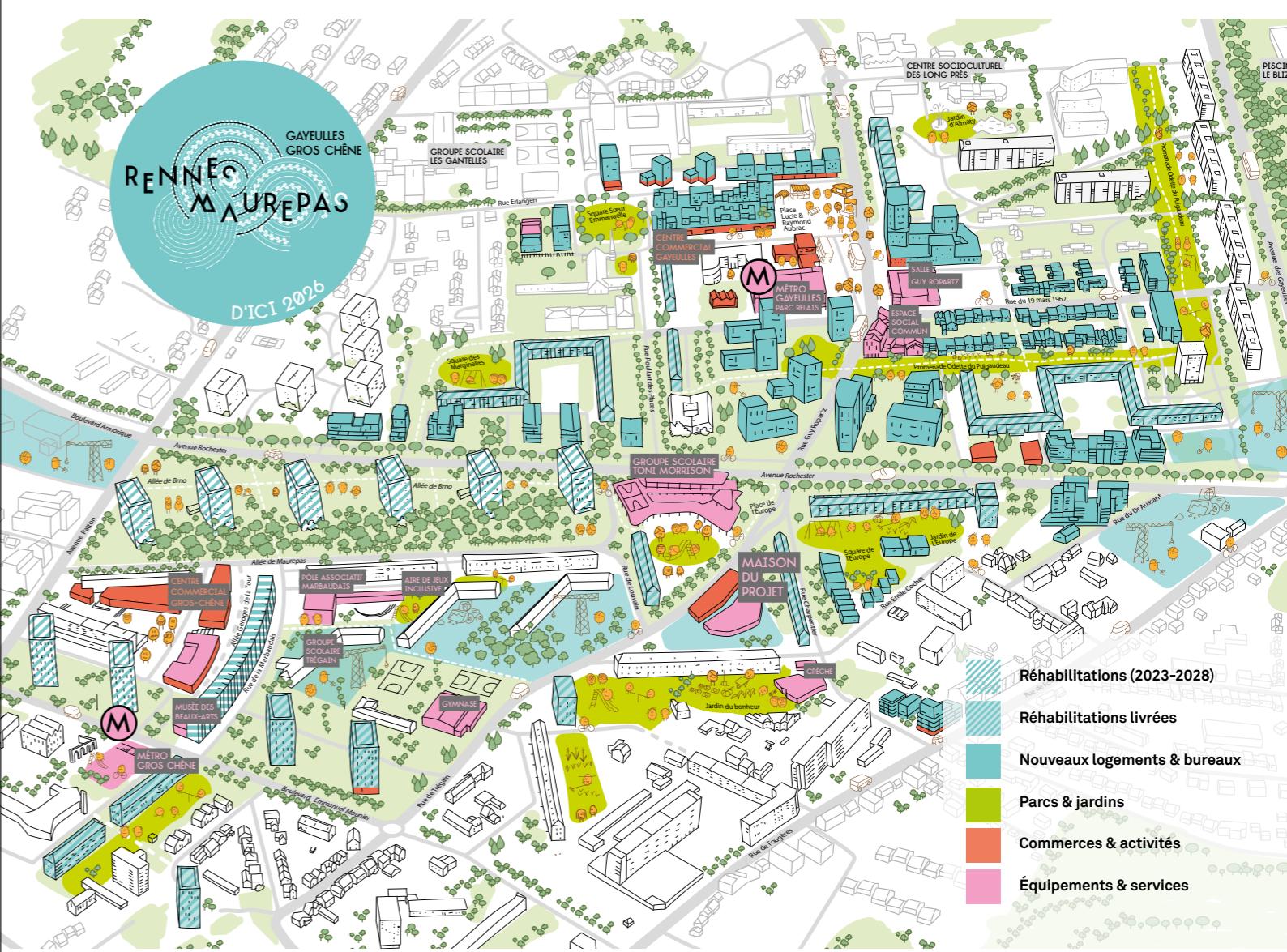
↑ Réaménagement des espaces publics à la sortie du métro Gros Chêne

- ✓ S'appuyer sur l'arrivée de la ligne b du métro pour remodeler durablement le quartier
- ✓ Affirmer deux nouvelles centralités autour d'équipements et des stations de métro
- ✓ Rechercher une nouvelle attractivité résidentielle en diversifiant l'offre de logements
- ✓ Relier les deux secteurs Gros-Chêne et Gayeulles en requalifiant l'avenue Rochester et en accueillant un nouveau groupe scolaire place de l'Europe

LES OBJECTIFS DU PROJET



↑ Le vélo du projet urbain sillonne le quartier à la rencontre des habitants



↑ Cette carte présente l'ensemble des actions prévues à Maurepas, à l'horizon 2026, dans le cadre du programme de renouvellement urbain : réhabilitations, nouveaux logements et bureaux, parcs et jardins, commerces et activités, équipements et services. Outil de médiation et de compréhension du projet, elle est utilisée à la Maison du projet, lors des rencontres de concertation.

Une «citure urbaine» pour renouer le lien entre les Gayeulles et le Gros Chêne

À la frontière entre les deux secteurs, la requalification de l'avenue Rochester, et l'ouverture du groupe scolaire Toni-Morisson, prévue en septembre 2023, sont des projets structurants pour le quartier. Ils favorisent la citure urbaine entre Gros Chêne et Gayeulles.

Un projet qui se dévoile autour de nouvelles centralités urbaines

À quelques pas de la station de métro Les Gayeulles, la restructuration de la place Lucie et Raymond Aubrac prend fin. Une dernière phase de démolition est prévue en 2023 pour laisser place à de nouveaux logements. Entièrement piétonne, la place est bordée de cerisiers et d'érables. Conçue comme un nouveau lieu de vie du quartier elle accueille des commerces et le marché hebdomadaire. À proximité, l'ouverture de l'Espace Social Commun (ESC) Simone-Iff est prévue en septembre 2023.

Dans le secteur du Gros-Chêne, le centre commercial va être entièrement réhabilité d'ici fin 2026. À proximité, les travaux démarrent dans l'immeuble «La Banane» pour accueillir le Musée des Beaux-Arts, une halte-garderie, un centre de loisirs et une ludothèque d'ici l'été 2025.



↑ Février 2023 : les travaux de l'espace social commun Simone IFF se terminent



↑ Juin 2022 : inauguration de la place Lucie et Raymond Aubrac



↑ Illustration du projet de réhabilitation du centre commercial du Gros Chêne (atelier ruelle - chantier graphique)



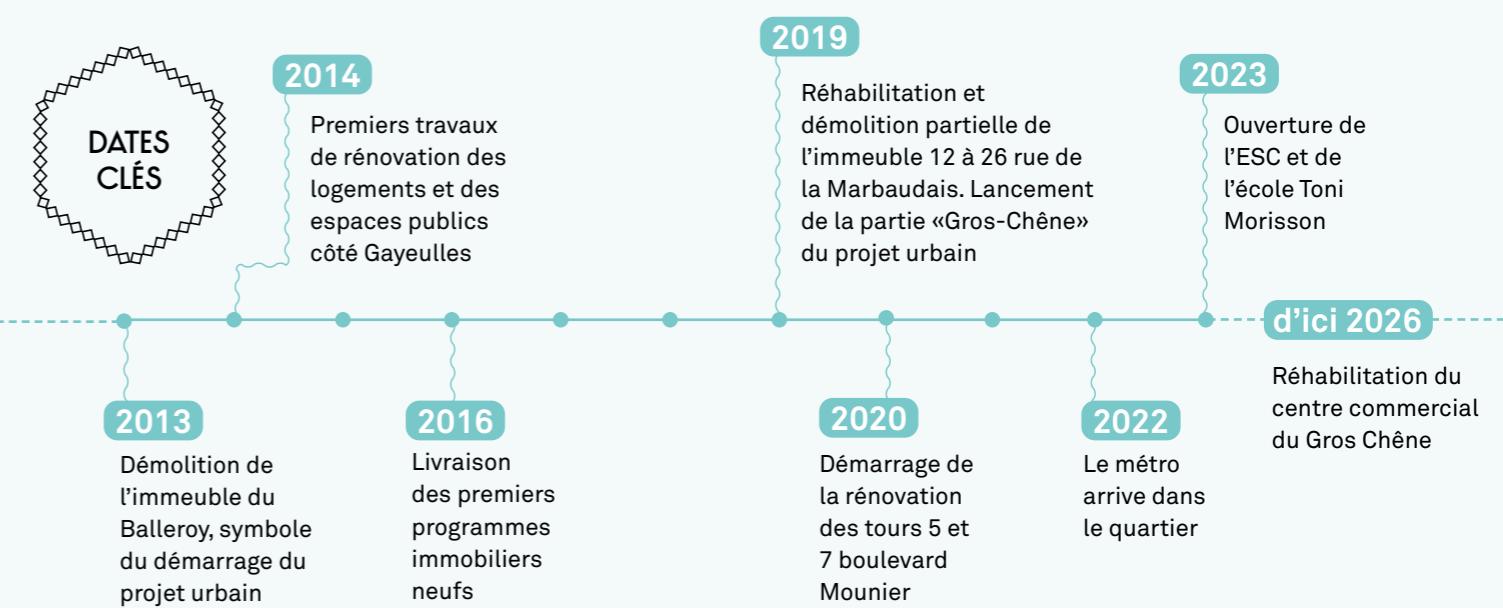
Agences d'architectes Beal-Blanckaert et Bourdet-Rivasseau



↑ Avril 2022 : inauguration de la Tour Groix (Archipel Habitat)

La rénovation des tours : une approche expérimentale et innovante pour requalifier le patrimoine locatif social

Près de la station de métro Gros-Chêne, après un chantier de réhabilitation mené par Archipel Habitat, les tours 5 et 7 du boulevard Emmanuel-Mounier ont retrouvé leurs occupants. Le budget : 14 millions d'€, avec un coût moyen de rénovation par appartement de 116 741 €. Les 8 autres tours d'Archipel Habitat seront progressivement réhabilitées d'ici 2028. D'autres réhabilitations, menées par les bailleurs Néotoa et Aiguillon, sont terminées ou en cours dans le quartier. D'ici 2030, ce sont, dans l'ensemble du quartier, environ 550 logements neufs et 1 600 logements réhabilités.



LE PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU BLOSNE

Le renouvellement urbain du Blosne est un projet d'envergure qui vise à redessiner le quartier à travers l'accueil de nouveaux logements, de commerces et de services et le réaménagement des espaces publics. La première phase du projet urbain concerne l'est du quartier (51 hectares), autour des deux stations de métro Triangle et Le Blosne. La place Jean-Normand, réaménagée, a vocation à devenir le pôle central du quartier.



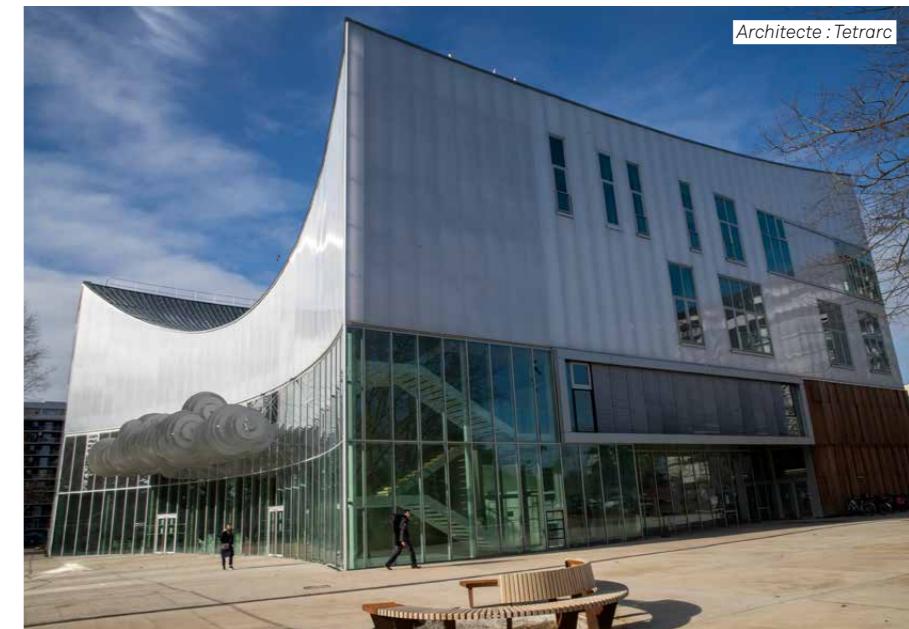
↑ Mai 2022 : inauguration de la fresque artistique Guillaumit sur les palissades de chantier du projet de résidences étudiantes

LES OBJECTIFS DU PROJET

- ✓ Renforcer les pôles de quartier autour des stations de métro
- ✓ Accueillir de nouveaux habitants (1 300 nouveaux logements prévus) et favoriser la mixité sociale et générationnelle en diversifiant le parc de logements
- ✓ Valoriser l'image du quartier par des actions sur les espaces publics, en liant les espaces verts du quartier, en favorisant les parcours piétonniers et les circulations douces
- ✓ Réorganiser le bâti sur les axes principaux du quartier, notamment en s'appuyant sur la mutation des parkings en ouvrage
- ✓ Valoriser et réhabiliter les constructions existantes de logements en mettant l'accent sur la qualité environnementale et énergétique (+ de 1000 logements rénovés)
- ✓ Favoriser l'implantation d'activités économiques et culturelles, d'intérêt communal voire métropolitain, afin de soutenir et développer l'emploi dans le quartier

La place Jean-Normand, point central et vivant d'un projet urbain qui transforme profondément le quartier

En octobre 2021, y était inauguré le Conservatoire à rayonnement régional. Avec plus de 5000 m² de surface, il comprend un auditorium de 300 places, des salles d'enseignement et de répétition, des studios, un plateau d'orchestre, des locaux administratifs et techniques, un café, un patio... Ses 700 m² de panneaux photovoltaïques en font un bâtiment à énergie positive. D'ici 2024, des commerces, des logements, des services et des équipements ouvriront place Jean-Normand : les résidences étudiantes regrouperont 315 logements ; un centre de santé pluriprofessionnel proposera une offre de soins de proximité favorisant des parcours de la prévention aux soins. Une quinzaine de commerces de proximité s'installeront en rez-de-chaussée des nouveaux immeubles.



↑ Septembre 2021 : livraison du Conservatoire à rayonnement régional (avec pare-soleil sous forme de nuage métallique sur la façade sud)



↑ Perspective depuis la halle multifonction, avec le Pôle santé au second plan

Architecte : Tetrarc



! La restructuration commerciale de la place Jean-Normand s'appuie sur le renouvellement des trois centres commerciaux existants. Dans un premier temps, le centre commercial Torigné sera démolie pour laisser place en 2025 à une cité artisanale, dont l'objectif sera de maintenir et de créer des activités et des emplois dans le quartier. L'équipement accueillera notamment une pépinière réservée à des entreprises en création avec des locaux dédiés aux artisans.



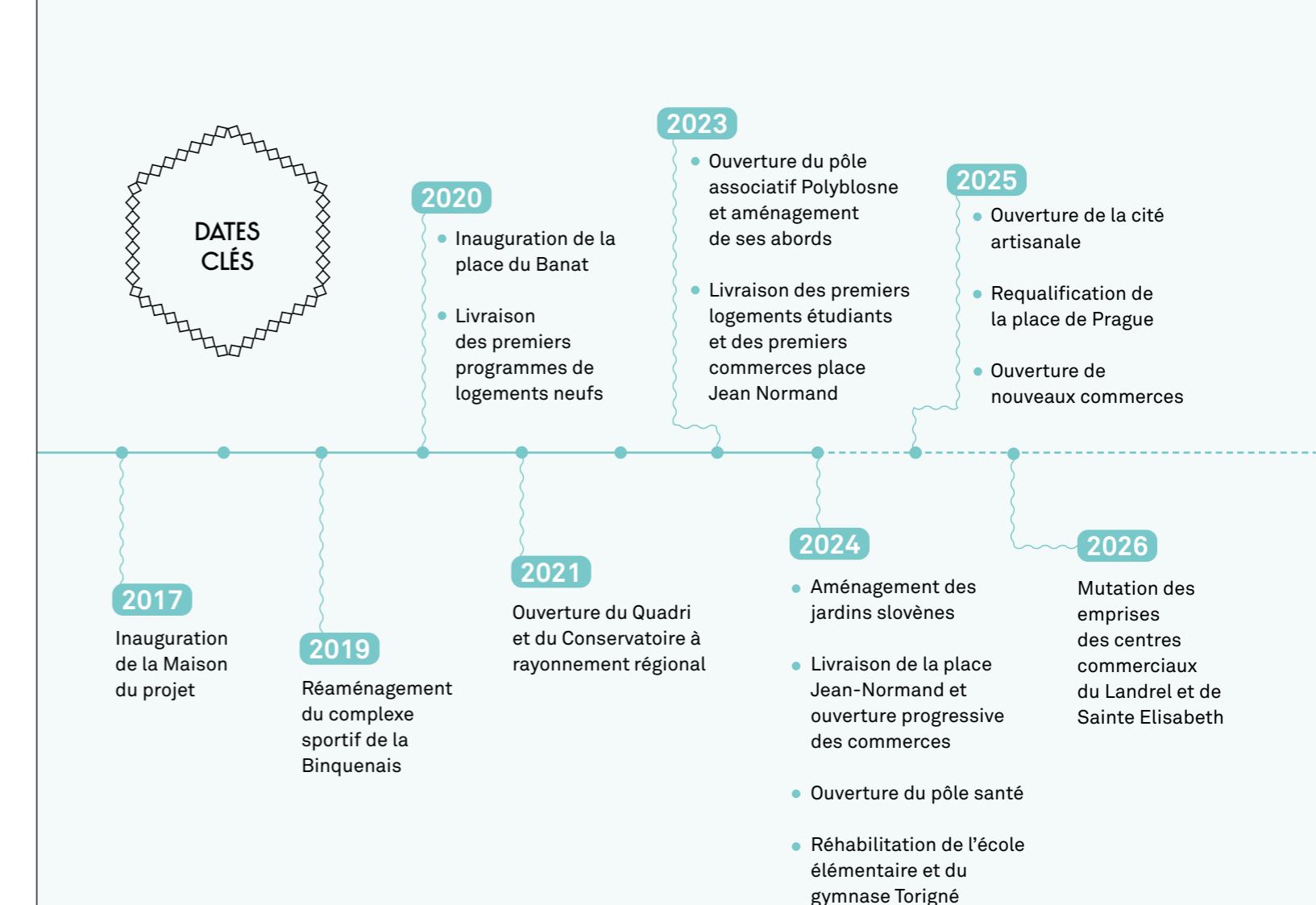
Autour de la station de métro Triangle, de nouvelles activités et une diversification des équipements et logements

En avril 2021, au pied de la station de métro Triangle, ouvrait Le Quadri, pôle dédié à l'entrepreneuriat et à l'économie sociale et solidaire, dont la pépinière d'entreprise et le centre d'affaire de quartier. D'ici 2026, de nouvelles activités tertiaires et d'enseignement supérieur s'installeront près du Quadri. Des logements neufs seront également livrés participant à la diversification de l'habitat : logements en accession sociale et maîtrisée, en locatif intermédiaire, familiaux ou pour jeunes actifs. Le Polyblosne, équipement à haute performance environnementale et à énergie positive, ouvrira ses portes aux habitants du quartier à l'automne 2023. Il comprendra des espaces thématiques (arts, musique, sport, numérique...), des locaux dédiés aux enfants, aux jeunes, aux familles et des bureaux et salles d'activités.

← Avril 2022 : après-midi festif marquant le démarrage du chantier du Polyblosne. La fanfare passe devant le Quadri

! «Le Blosne fertile», lauréat de l'appel à projets national «quartier fertile» de l'Agence nationale de rénovation urbaine

Ancré au cœur du quartier, dans le jardin du Triangle, le potager des cultures s'appuie sur ses atouts paysagers et son dynamisme associatif pour sensibiliser à la préservation de la biodiversité et l'accessibilité alimentaire. Lauréat de l'appel à projets «quartier fertile», il bénéficie depuis 2020 d'ambitions nouvelles en faveur de l'agriculture urbaine en se développant sur deux terrains de 5000 et 8000 m².



↑ Le Parc des Balkans et ses 11 immeubles Archipel Habitat réhabilités, en partenariat avec les compagnons bâtisseurs et en association avec des résidents

LE PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN À VILLEJEAN

Le quartier de Villejean présente des signaux de fragilité et une montée des difficultés urbaines et sociales qui nécessitent de renforcer les interventions sur l'habitat et les espaces publics. Un programme d'étude a été lancé dans l'objectif d'améliorer l'aménagement de la dalle Kennedy, située au cœur du quartier et de définir les grandes orientations d'évolution du quartier pour les années à venir.



↑ Vue aérienne de la dalle Kennedy et des tours d'Espaci Habitat

LES OBJECTIFS DU PROJET

- ✓ Définir un schéma d'aménagement à l'échelle du quartier permettant notamment d'inscrire les projets des maîtres d'ouvrage dans une trame urbaine et paysagère globale
 - ✓ Répondre de manière prioritaire aux dysfonctionnements de la dalle Kennedy par un ensemble d'actions sur le bâti et les espaces extérieurs
 - ✓ Proposer des projets de renouvellement urbain sur des sites disposant d'un potentiel de mutation
 - ✓ Accompagner sur le plan de la qualité urbaine et architecturale les bailleurs ou copropriétés dans leurs projets de réhabilitation ou d'extension
 - ✓ Traduire dans les orientations opérationnelles la réflexion sur l'occupation sociale des logements
- Ces objectifs ont été validés par l'avenant n°3 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Rennes Métropole.

Dalle Kennedy et ses abords : un ensemble d'actions ciblées

La dalle Kennedy est marquée par une densité de logements importante. Elle comprend des équipements publics majeurs (mairie, direction de quartier, bibliothèque, centre social...) et une offre commerciale diversifiée avec notamment la présence d'un supermarché. Pour apporter des solutions aux dysfonctionnements constatés sur la dalle et anticiper des évolutions urbaines, patrimoniales et sociales qui

pourraient conduire à la perte d'attractivité de ce cœur de quartier, la Ville de Rennes et les partenaires du projet de renouvellement urbain vont engager à partir de 2024-2025 un ensemble d'actions ciblées sur la dalle Kennedy et ses abords. Deux grands axes de travail ont été identifiés : réaménager les espaces extérieurs de la dalle afin d'améliorer sa qualité urbaine et paysagère ; accompagner les interventions sur le patrimoine bâti. La réhabilitation des logements concerne l'ensemble des tours « Ni-

vernais » et « Bourbonnais » du bailleur Espaci Habitat, avec une intervention particulière de restructuration lourde des tours situées au 2 et au 8 rue du Bourbonnais. Pour ce bâti, des logements y seront recréés en conservant la structure porteuse. Les espaces extérieurs aux pieds des immeubles seront également réaménagés et améliorés pour les résidents. En rez-de-chaussée, des services et activités tel qu'un pôle santé seront accueillis.

D'autres projets de réhabilitation d'immeubles du quartier sont en phase d'étude avec les bailleurs sociaux (Néotoa, Aiguillon Construction). Un des enjeux importants est de concilier l'amélioration des performances énergétiques et du confort des logements, avec la valorisation d'un bâti emblématique de Villejean (architecte Georges Maillo).

En tout ce sont plus de 1600 logements qui seront concernés par des réhabilitations dans le quartier, à l'horizon 2025-2026



↑ Maisons individuelles (Archipel Habitat) et logements étudiants dans la Tour de Normandie-Saumurois

Normandie-Saumurois, un modèle de diversification de l'habitat dans le quartier

Soutenu dans le cadre du projet de renouvellement urbain, le projet vise 3 objectifs :

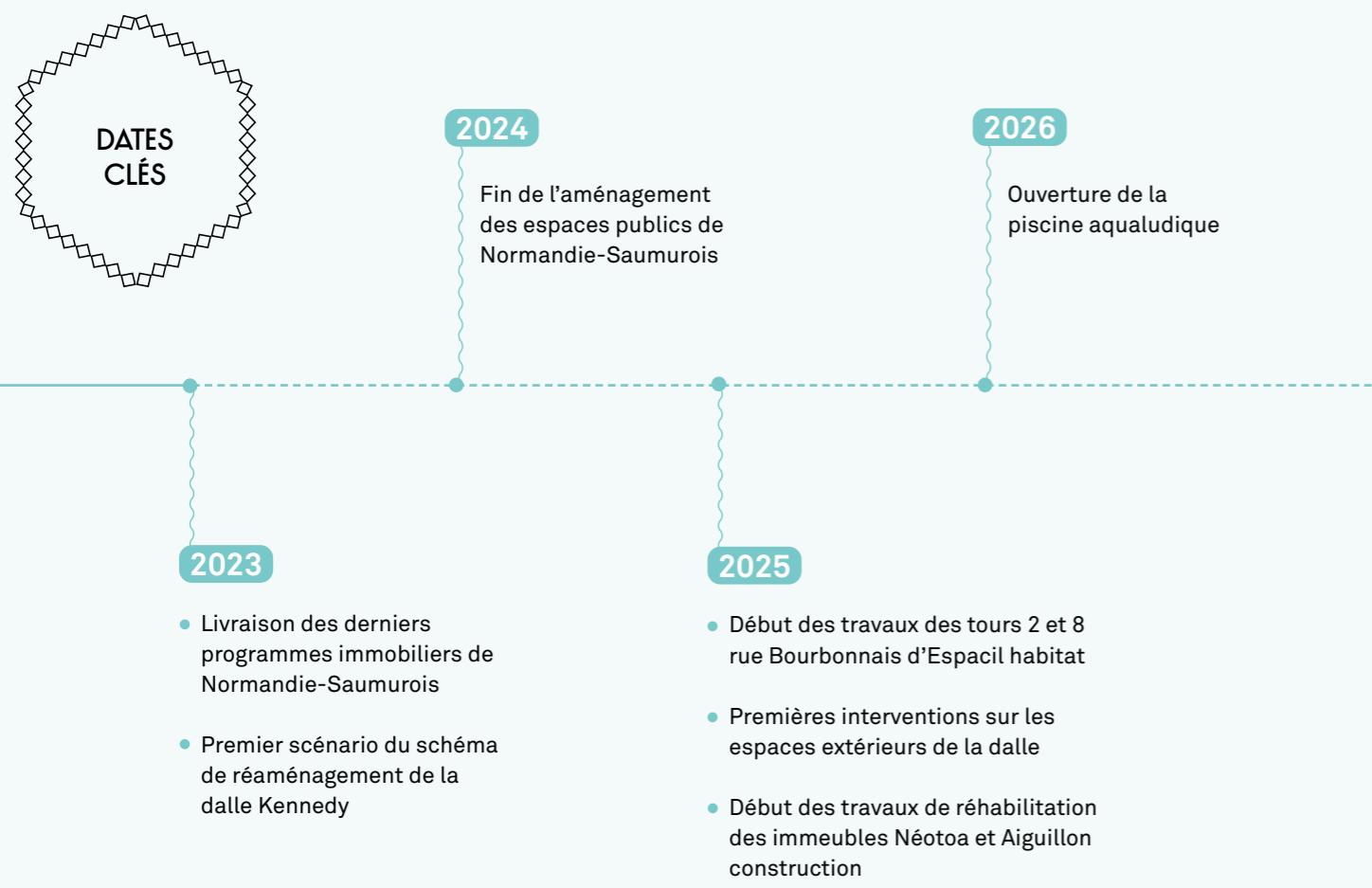
- ◆ Renforcer la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle
- ◆ Accompagner les parcours résidentiels des habitants
- ◆ Faciliter la réponse aux enjeux de santé

L'opération, en voie d'achèvement, comprend 341 logements diversifiés : des maisons individuelles, des logements étudiants, des logements en accession aidée ou en locatif social, des logements en accession libre ou abordable. Des locaux associatifs, un pôle santé, des espaces de convivialité et des aménagements paysagers (espaces verts, jeux pour enfants, cheminement) ont également été réalisés.



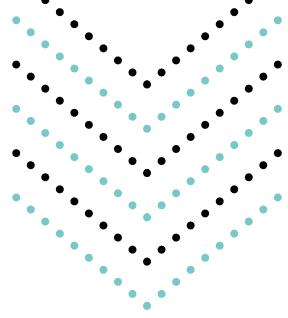
Le centre aqua-urban de Villejean, un nouvel équipement structurant pour le quartier

En 2026, ouvrira à Villejean, sur un terrain de 8000 m², la nouvelle piscine, qui comprendra un bassin sportif, un bassin avec des jeux d'eau, une pataugeoire, des toboggans, des équipements extérieurs... Le bâtiment, à très haute performance environnementale, répondra aux enjeux environnementaux (réduction de la consommation d'énergie, raccordement au réseau de chaleur, panneaux photovoltaïques, utilisation de matériaux biosourcés, gestion de l'eau, toiture végétalisée...).



QUI FINANCE LE PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE RENNES ?

Partenaires financiers	Total des dépenses et subventions
ANRU	77 967 293,00 € TTC
État	6 362 678,00 € TTC
Région Bretagne	19 534 461,00 € TTC
Département d'Ille-et-Vilaine	29 304 485,00 € TTC
Caisse des Dépôts	403 500,00 € TTC
Archipel Habitat	107 728 880,00 € TTC
Aiguillon Construction	19 534 406,00 € TTC
Néotoa	57 330 392,00 € TTC
Espacil Habitat	64 105 794,00 € TTC
Rennes Métropole	90 817 748,00 € TTC
Ville de Rennes	147 028 529,00 € TTC
SAS Territoires et Perspectives	2 811 813,00 € TTC
SCI Le Quadri	1 904 750,00 € TTC
SPLA Territoires Publics	3 222 769,00 € TTC
Les Cols Verts	266 543,00 € TTC
Autres maîtres d'ouvrage : promoteurs de l'accession maîtrisée et aidée	29 523 567,00 € TTC
Recettes immobilières valorisées	41 150 299,00 € TTC
Autres subventions	258 000,00 € TTC
Coût total	699 474 907,00 € TTC



npnru@rennesmetropole.fr

