

L'OPÉRATION RENNES

CENTRE ANCIEN



POURQUOI L'OPÉRATION « RENNES CENTRE ANCIEN » ?



3, rue de Clisson avant travaux



5, rue de Corbin avant travaux



8, place Saint-Anne avant travaux



15, rue Saint-Michel avant travaux

Le centre historique de Rennes est riche et remarquable. Nous profitons toutes et tous de ses magnifiques bâtisses et maisons à pans de bois.

Pourtant, en 2008, le **rapport Tattier**, commandé par la Ville de Rennes suite à des **effondrements partiels d'immeubles** et à des **incendies**, révèle les coulisses de ces immeubles patrimoniaux : **sur les 1600 immeubles du centre historique, 660 sont dégradés et 300 extrêmement dégradés.**

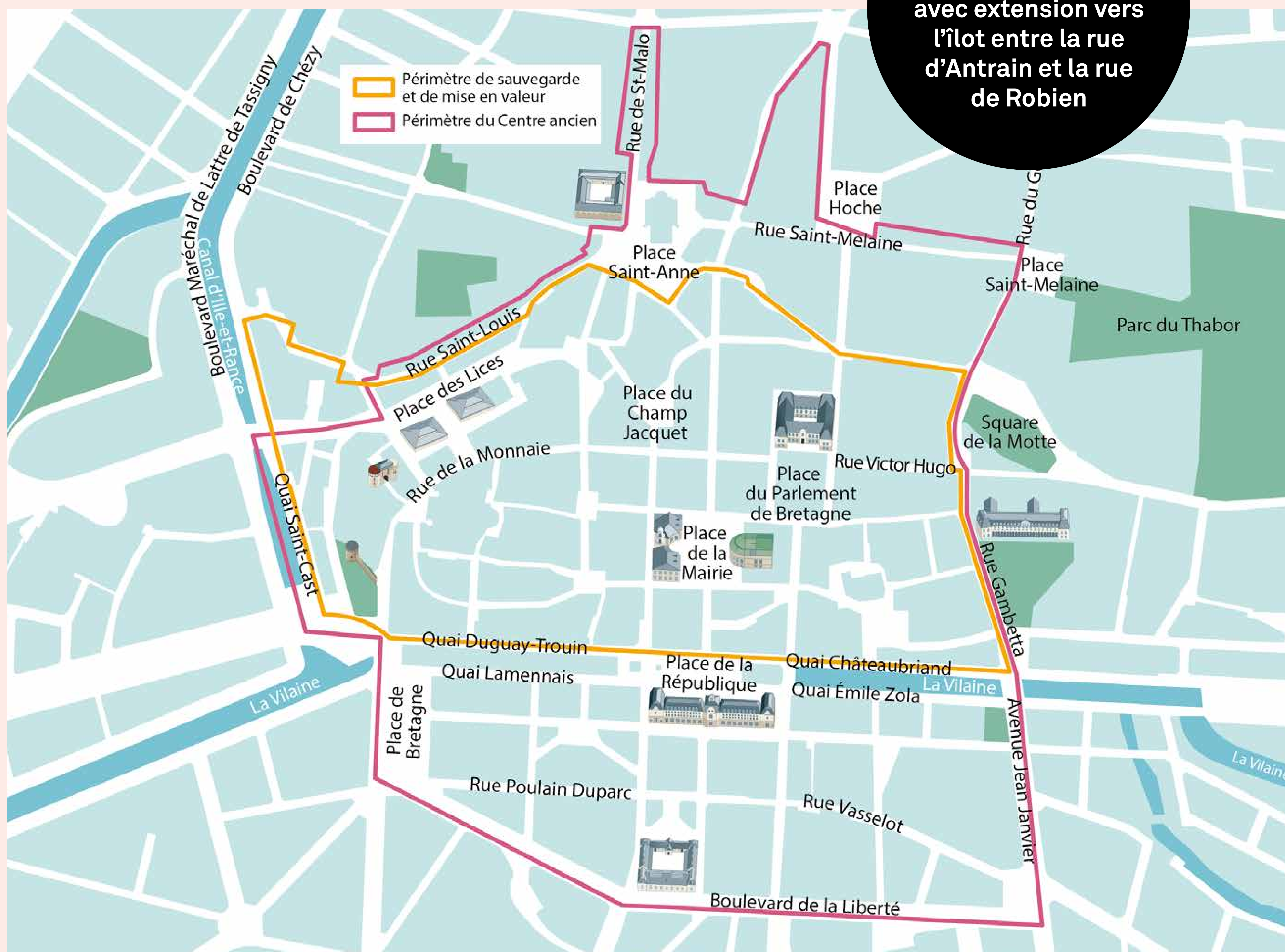
La cause ? Vétusté, manque d'entretien, interventions inadaptées sur le bâti et divisions excessives des logements...

La réponse

La Ville de Rennes missionne alors Territoires Publics en 2011 pour **accompagner les copropriétaires dans la réhabilitation de leur bien via une équipe dédiée : c'est l'opération Rennes Centre ancien.**

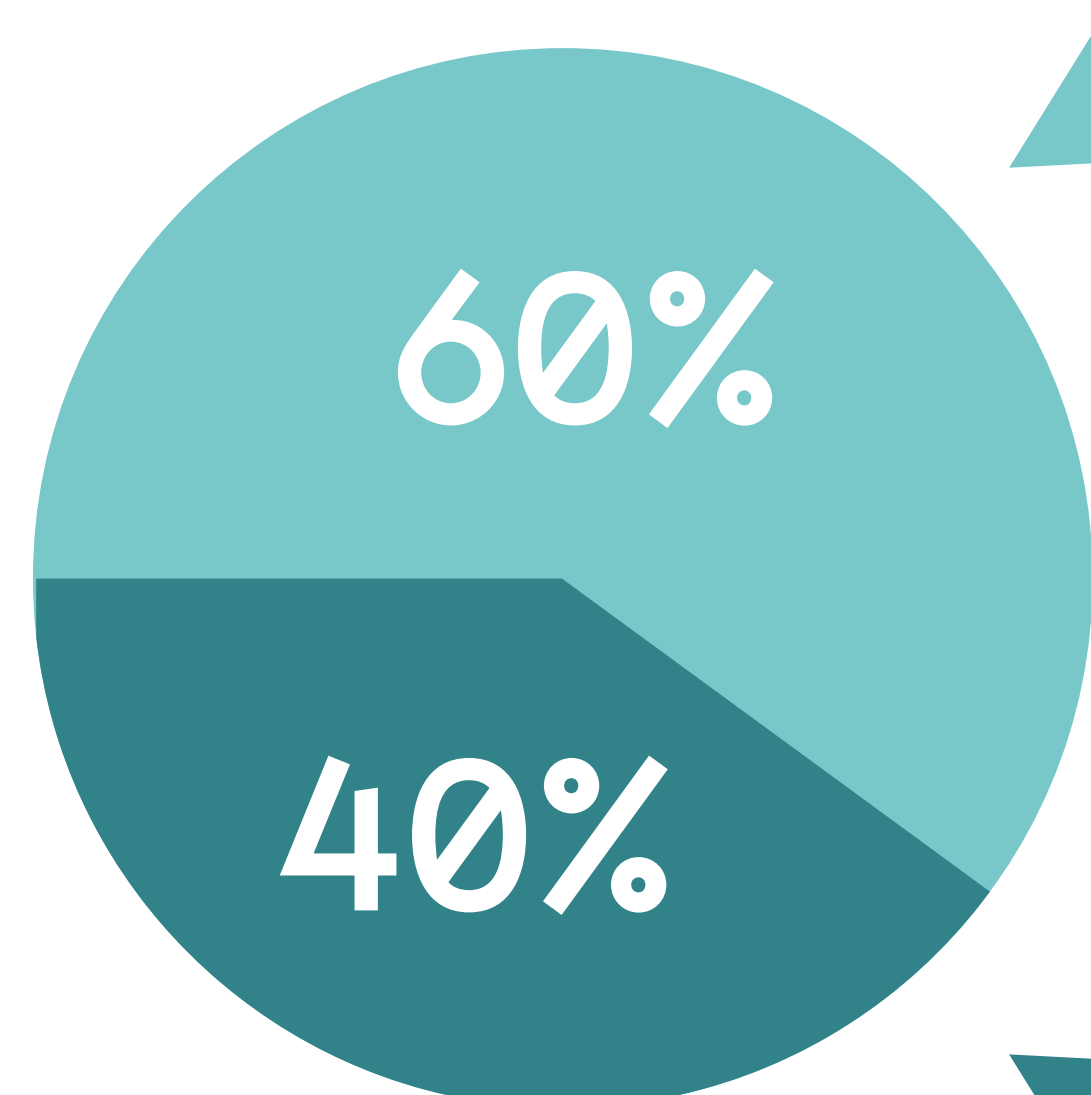
UN NOUVEAU PÉRIMÈTRE À PARTIR DE 2023

65 hectares
de rues anciennes
avec extension vers
l'îlot entre la rue
d'Antrain et la rue
de Robien




L'OPÉRATION DEPUIS 2011... CE SONT 243 IMMEUBLES RÉHABILITÉS !

Soit environ 2000 logements et 200 locaux à usage commercial



147 IMMEUBLES RÉHABILITÉS

 grâce aux outils incitatifs

96 IMMEUBLES RÉHABILITÉS

 par le biais des outils coercitifs

1 équipe de 10 personnes coordonne les actions en lien étroit avec les partenaires de l'opération :

- ✓ Le service santé environnement de la Ville de Rennes
- ✓ Le service habitat de Rennes Métropole
- ✓ L'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah)
- ✓ Le service départemental d'incendie et de secours d'Ille-et-Vilaine (SDIS 35)
- ✓ L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP 35) et l'architecte des bâtiments de France

Et les autres acteurs rencontrés au quotidien : propriétaires, syndics, architectes, maitres d'œuvre, notaires, agences immobilières, artisans, commerçants...



63M€ D'AIDES PUBLIQUES

Aides de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah), Rennes Métropole, Ville de Rennes



Une équipe de **10 PERSONNES**

LA RÉHABILITATION EN IMAGES



2, rue Saint-Georges



7-9, rue Motte Fablet



2, rue de Toulouse



3, rue de Clisson

ET DEMAIN ?

Objectif 2023-2030

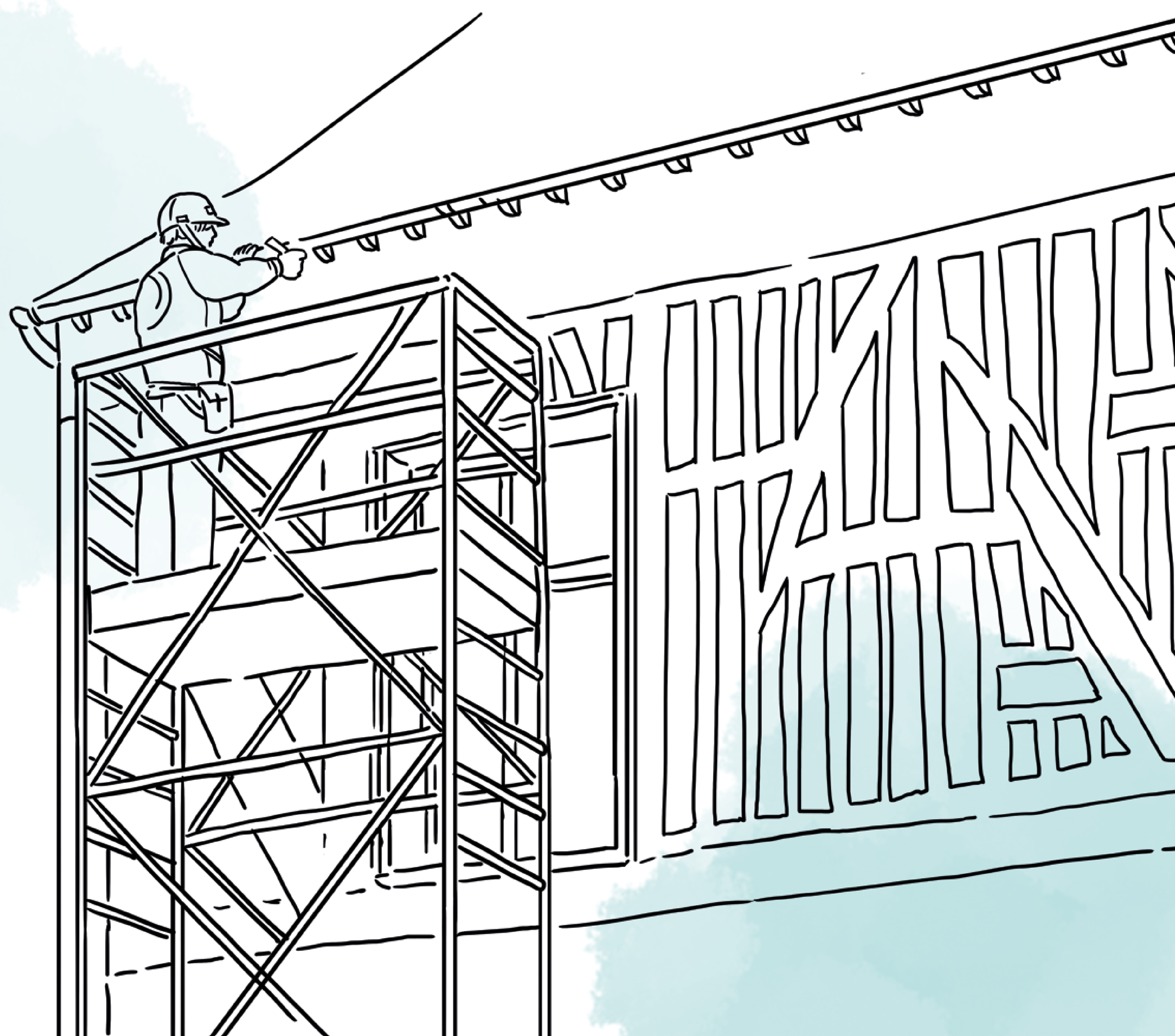


100 immeubles
à réhabiliter
(soit environ 600
logements)

Poursuivre et renforcer nos actions pour :

- ✓ **Réhabiliter** les immeubles dégradés et préserver leur valeur patrimoniale
- ✓ **Lutter** contre l'habitat indigne, veiller à la sécurité des personnes et des biens
- ✓ **Optimiser** la performance énergétique des bâtiments anciens
- ✓ **Créer** 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
- ✓ **Conforter** l'attractivité du centre ancien en maintenant et en diversifiant l'offre commerciale

RÉALISER DES TRAVAUX : COMMENT ÊTRE ACCOMPAGNÉ ?



L'OPAH-RU : UN OUTIL INCITATIF DE L'OPÉRATION RENNES CENTRE ANCIEN

Depuis 2011,
147 immeubles ont
été réhabilités et
accompagnés
dans le cadre de
l'OPAH-RU



1, rue Saint Georges après travaux

L'OPAH-RU : Késako ?

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain

C'est un dispositif incitatif à destination des propriétaires pour améliorer leur logement et leur immeuble dans le centre ancien.

Une convention signée entre l'État, l'Anah, Rennes Métropole et la Ville de Rennes pour accompagner les copropriétés dans un programme global de réhabilitation sur les volets :

- ✓ **Technique**
Appui aux travaux de réhabilitation en lien avec les partenaires
- ✓ **Financier**
Par le biais de subventions publiques
- ✓ **Administratif**
Grâce à une équipe dédiée chargée de mobiliser et de suivre les financements publics

L'OPAH-RU : EN PRATIQUE

MODE D'EMPLOI

- 1 Prise de contact avec l'équipe Rennes Centre ancien (Territoires Publics)
- 2 Visite de la copropriété par Territoires Publics et le syndic pour statuer sur son éligibilité
- 3 Présentation de l'OPAH-RU en assemblée générale de copropriété
- 4 Accord de l'assemblée générale pour l'engagement du diagnostic préalable et choix du bureau d'études par la copropriété
- 5 Réalisation d'un diagnostic complet préalable sur les parties communes et privées (structure, sécurité, habitabilité, patrimoine...)
- 6 Réalisation par le maître d'œuvre d'un avant-projet de travaux et évaluation par Territoires Publics des financements publics mobilisables pour les propriétaires privés
- 7 Appel d'offres et choix des entreprises par la copropriété dans le cadre d'une assemblée générale de vote de travaux
- 8 Montage des dossiers de financement par Territoires Publics en lien avec le syndic et les propriétaires privés
- 9 Réalisation des travaux puis visite de fin de travaux



Le diagnostic est obligatoire pour mobiliser les subventions publiques. Il est le garant d'une réhabilitation réussie et durable



La copropriété est accompagnée par l'équipe Rennes Centre ancien à tous les stades d'avancement de son projet

L'OPAH-RU : LES SUBVENTIONS MOBILISABLES

Une aide au syndicat des copropriétaires

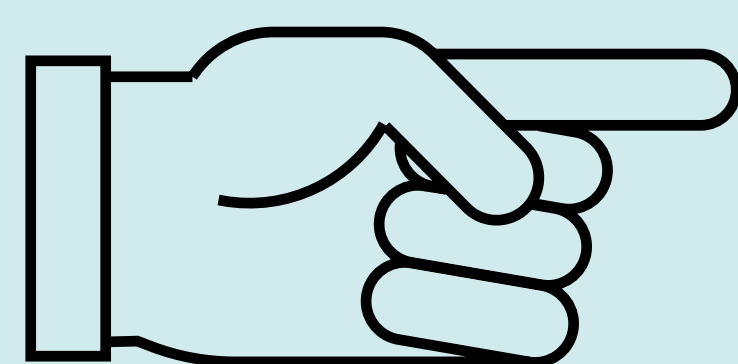
- Versée par l'Anah sans contrepartie : jusqu'à 35% du montant hors-taxe des travaux et honoraires subventionnables

Une aide au syndicat

- Pour le diagnostic OPAH-RU relatif à l'audit thermique

Une aide individuelle complémentaire plafonnée

- De **25 à 60 %** d'aides complémentaires, permettant d'atteindre jusqu'à 95 % de la quote-part hors-taxe des travaux pour **les propriétaires occupants** sous conditions de ressources, financées par l'Anah et par Rennes Métropole
- De **15 à 30 %** de la quote-part hors-taxe financée par l'Anah et **aide forfaitaire de 2500 € ou 7500 €** par Rennes Métropole pour **les propriétaires bailleurs de logement dans le cadre d'un conventionnement de loyer**



Des primes complémentaires pourront être sollicitées pour des travaux d'économie d'énergie, de sortie de vacance, en faveur de l'intermédiation locative

UN ACCOMPAGNEMENT POUR UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLE & DIVERSIFIÉE

Pour toute demande de réhabilitation, des subventions individuelles supplémentaires sont accordées pour :

Le maintien des propriétaires occupants les plus modestes dans leur logement

La maîtrise des loyers pour les propriétaires bailleurs
qui s'engagent à plafonner leur loyer pendant 6 ans

L'intermédiation locative proposée par Rennes Métropole :
contrat passé entre les propriétaires bailleurs et l'agence immobilière à vocation sociale qui permet à la fois de répondre aux besoins des futurs locataires aux faibles ressources tout en apportant des garanties de location et de perception des loyers aux bailleurs

SÉCURISER LES IMMEUBLES



LE RISQUE INCENDIE DANS LE CENTRE ANCIEN

Il y a 300 ans, Rennes changeait de visage. Pendant 6 jours, la ville s'embrase et 800 bâtisses sont ravagées par le grand incendie de 1720.

Si les bâtisses en bois sont vulnérables aux flammes, nombreux sont les matériaux contemporains et les modifications du bâti qui ont favorisé la propagation du feu au fil du temps.

En parallèle, les logements anciens ou aménagés dans les combles ne sont pas toujours secourables par les sapeurs pompiers, ce qui pourrait être dramatique pour les occupants en cas d'incendie.

Enfin, ces immeubles ne sont pas systématiquement équipés de dispositifs d'évacuation des fumées ou d'éléments structurels coupe-feu.

Autant de critères et de normes de sécurité qui constituent les enjeux de l'opération et qui sont rigoureusement observés par le SDIS 35 (Service Départemental d'Incendie et de Secours d'Ille et Vilaine) lors des programmes de réhabilitation.



Rarement en Europe un accident domestique n'a eu à cette époque d'aussi lourdes conséquences sur la transformation de la forme d'une ville

Jean-François Huguet, *Partie de l'incendie de la ville de Rennes, vue de la place du Palais*, première moitié du XVIII^e siècle, estampe, Musée de Bretagne

LE RÔLE DU SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS EN ILLE-ET-VILAINE (SDIS 35)

Les sapeurs pompiers
d'Ille-et-Vilaine œuvrent
à assurer la sécurité des habitants
et des biens breilliens.

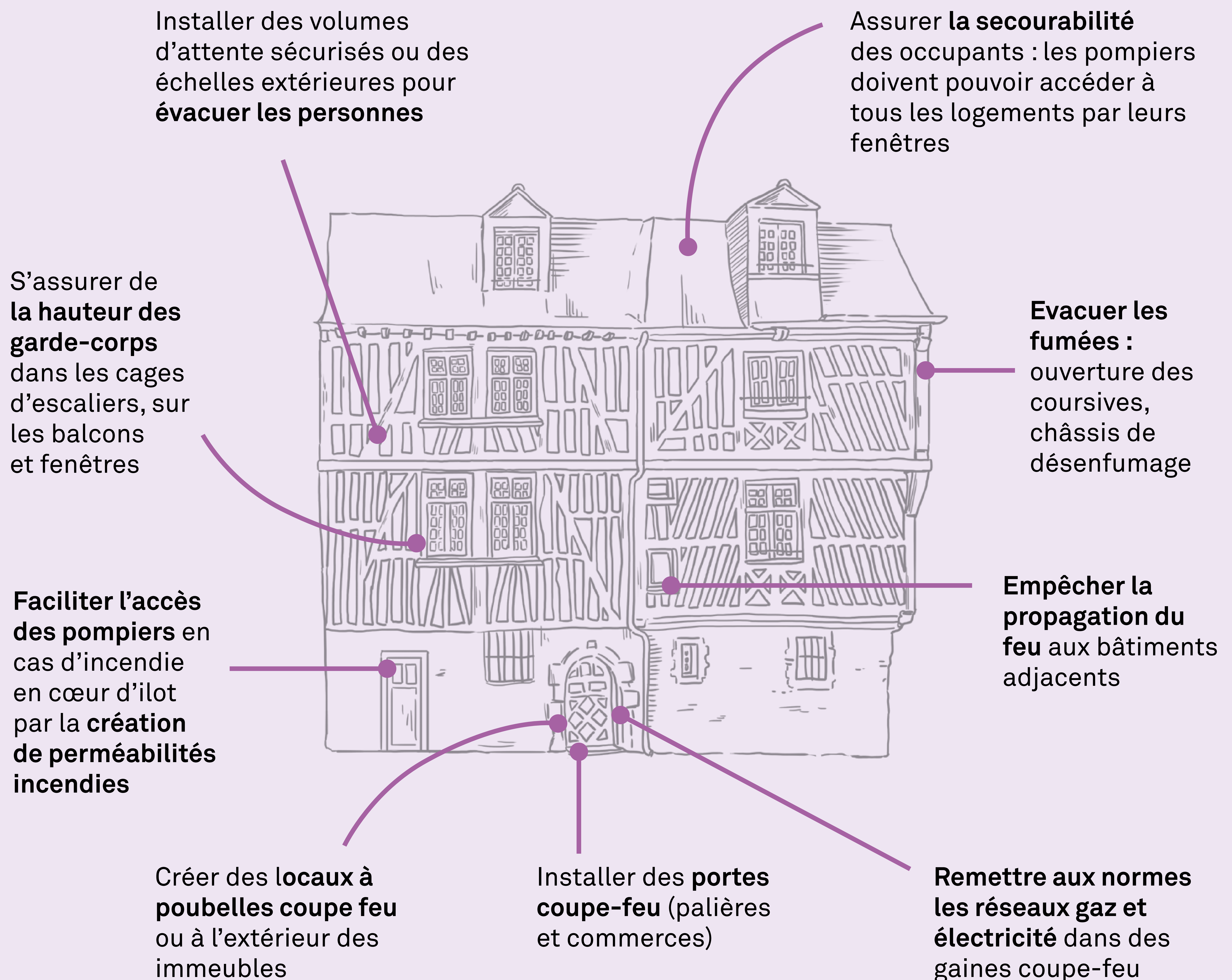
Entre 2011
et 2021,
142 logements
sont rendus
accessibles par
les pompiers

En 2016,
1 départ de
feu tous les
5 jours

Dans le centre ancien de Rennes, le
SDIS 35 est mobilisé au sein de notre
opération pour :

- ✓ **Analyser** le bâti existant et établir des préconisations, en lien avec le diagnostic préalable
- ✓ **Sensibiliser** les occupants et les commerçants, qu'ils soient locataires ou propriétaires
- ✓ **Réaliser** des essais grandeur nature pour affiner son diagnostic
- ✓ **Imaginer** des dispositifs de sécurité propres à chaque bâtiment
- ✓ **Contrôler** la conformité aux normes des immeubles réhabilités

LA PREUVE PAR L'EXEMPLE



LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE



L'HABITAT INDIGNE : DE QUOI PARLE T-ON ?

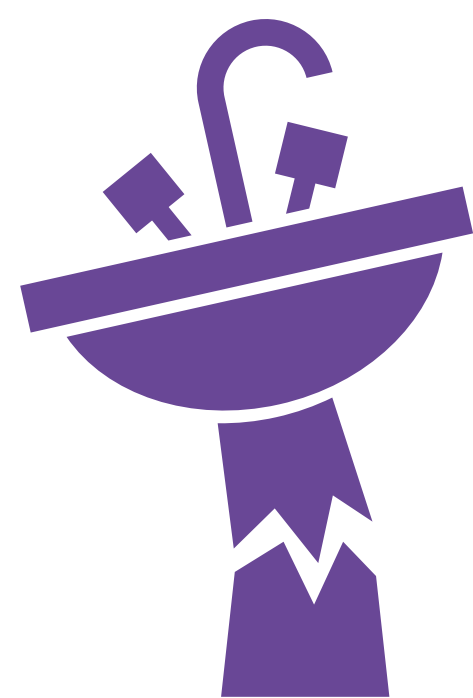
C'EST QUOI ?

Au fil de décennies, l'utilisation de matériaux inadaptés, l'absence d'entretien et la densification excessive des immeubles ont amené une recrudescence de logements indignes et insalubres...

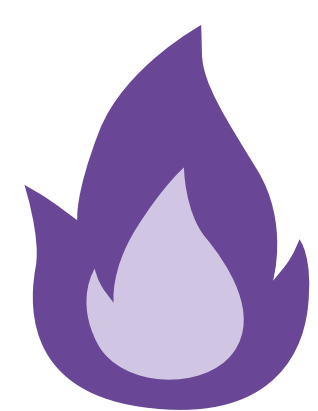
Alors, de quoi parle t-on ?



Des **désordres structurels** sur le bâti



Des **défauts d'habitabilité** et **désordres sanitaires**



Des **risques incendie**

LES SOLUTIONS

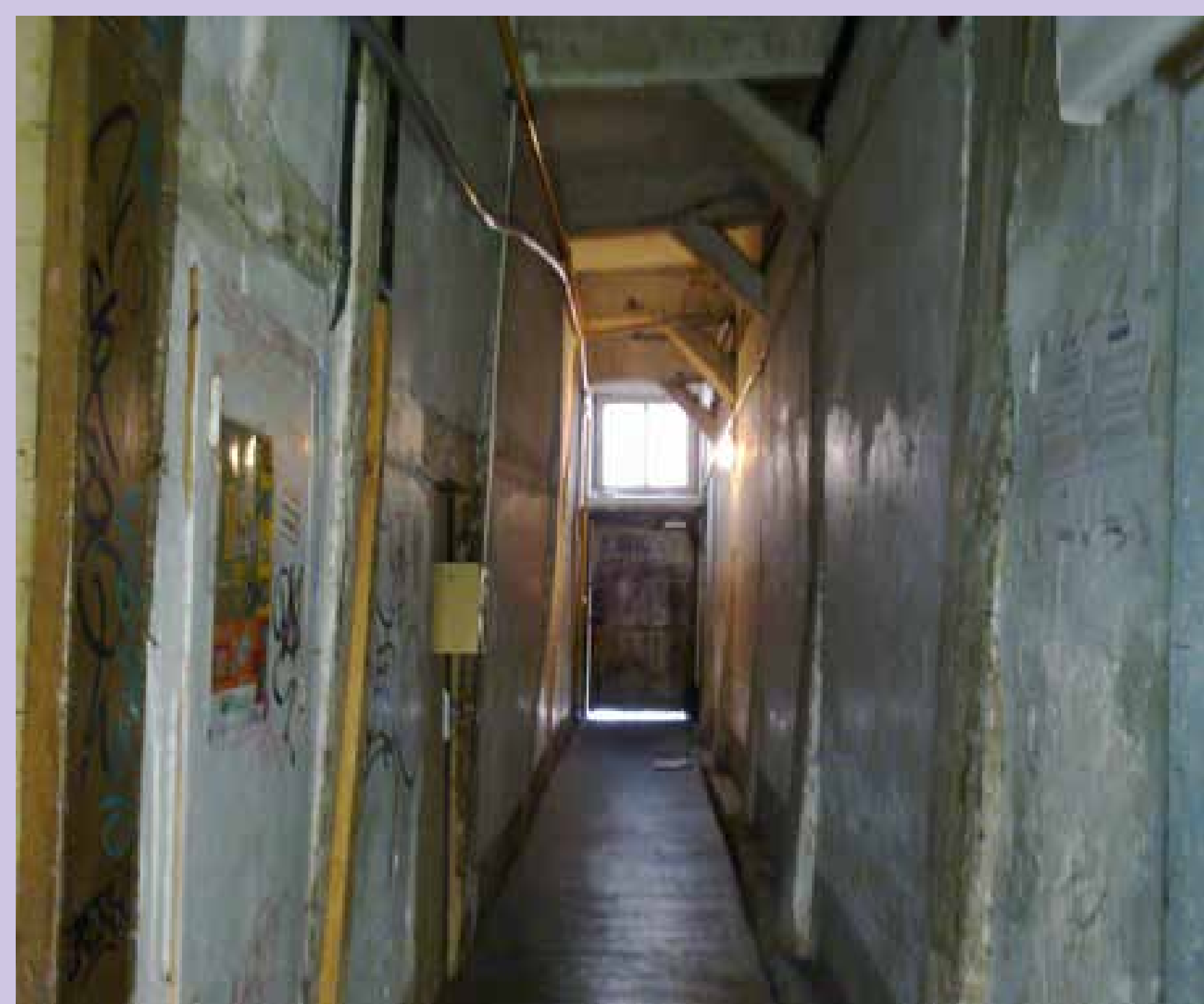
Pour éviter cela, un travail étroit est assuré en collaboration avec **les services santé et environnement et gestion des risques urbains** de la Ville de Rennes.

2 leviers d'actions sont possibles :

- ✓ **Sensibiliser**
Par le biais de l'OPAH-RU, qui accompagne la réhabilitation des copropriétés tout en imposant le traitement systématique des logements indignes et dangereux.
- ✓ **Contraindre**
Par le biais de procédures coercitives : résorption de l'habitat insalubre, déclarations d'utilité publique de travaux ou des procédures publiques déclenchées selon les risques identifiés : arrêté de péril, arrêté d'insalubrité...

Pour éradiquer l'habitat indigne et dangereux, il est parfois nécessaire de passer par des actions volontaristes en direction de copropriétés et de propriétaires défaillants, bloquants ou passifs.

L'HABITAT INDIGNE EN IMAGES



LES CRITÈRES D'HABITABILITÉ À VÉRIFIER

Liste non exhaustive

L'IMMEUBLE ET L'ACCÈS AU LOGEMENT

- Les sols ne sont pas solides
- Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux
- La toiture n'est pas étanche
- Les escaliers sont dangereux
- Les garde-corps sont descellés
- Les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau
- Les fils électriques sont dénudés
- L'éclairage est défectueux
- Les canalisations de gaz sont détériorées
- Présence d'infiltrations ou remontées d'eau

LES PIÈCES PRINCIPALES

- L'éclairage naturel est insuffisant
- Les fenêtres ne s'ouvrent pas sur l'extérieur
- Les ouvertures ne permettent pas un renouvellement d'air suffisant
- L'éclairage électrique est défectueux
- Aucune pièce principale n'a une surface suffisante
- La hauteur sous plafond est insuffisante

LA CUISINE

- Il n'y a pas d'évier
- Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux
- Il n'y a pas d'évacuation des eaux usées
- La pression et le débit de l'eau sont insuffisants
- Il n'y a pas d'alimentation en eau potable
- Il n'y a pas d'alimentation en eau chaude
- L'aménagement ne permet pas de recevoir un appareil de cuisson
- L'éclairage électrique est défectueux

L'INSTALLATION SANITAIRE

- Il n'y a pas de séparation entre les WC et la cuisine
- L'aménagement de la douche ou de la baignoire ne permet pas l'intimité (pour les logements de plus d'une pièce)
- La pression et le débit de l'eau sont insuffisants
- Il n'y a pas d'eau chaude
- Il n'y a pas de siphon
- L'évacuation est défectueuse
- L'éclairage électrique est défectueux

LE LOGEMENT DANS SA GLOBALITÉ

- Les sols ne sont pas solides
- Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux
- Les escaliers sont dangereux
- Les garde-corps sont descellés
- Revêtements dégradés et présence de plomb dans les peintures
- Présence de flochage, calorifugeage ou faux-plafonds dégradés contenant de l'amiante
- Présence d'infiltration ou remontées d'eau
- L'installation électrique est dangereuse
- L'installation électrique ne permet pas le fonctionnement des appareils ménagers courants
- L'installation permettant un chauffage n'est pas adaptée

Depuis 2011,
plus de 280 logements
indignes ont été traités
par le biais de procédures
publiques ou d'outils
mobilisés dans le cadre
de l'opération

PRÉSERVER LE PATRIMOINE



UN PATRIMOINE REMARQUABLE À SAUVEGARDER

UNE DIVERSITÉ DE BÂTI À FORTE QUALITÉ
ARCHITECTURALE DU MOYEN ÂGE À NOS JOURS



5, rue Saint-Sauveur (Moyen Âge et XVI^e siècle)



28, Place des Lices (XVII^e siècle)



2, rue de Toulouse (XVIII^e siècle)

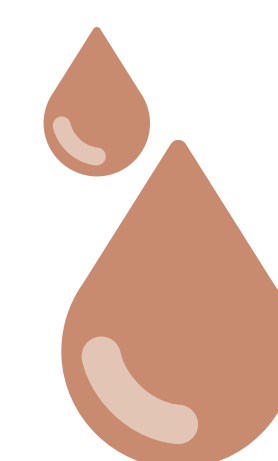


6, rue Victor Hugo (XIX^e siècle)



5, Place Saint-Germain (XX^e siècle)

Plusieurs pathologies ont
fragilisé le bâti ancien :



Liées à l'eau

Pourriture de bois de structure, développement d'insectes et champignons sur les bois, érosions des joints et des pierres...



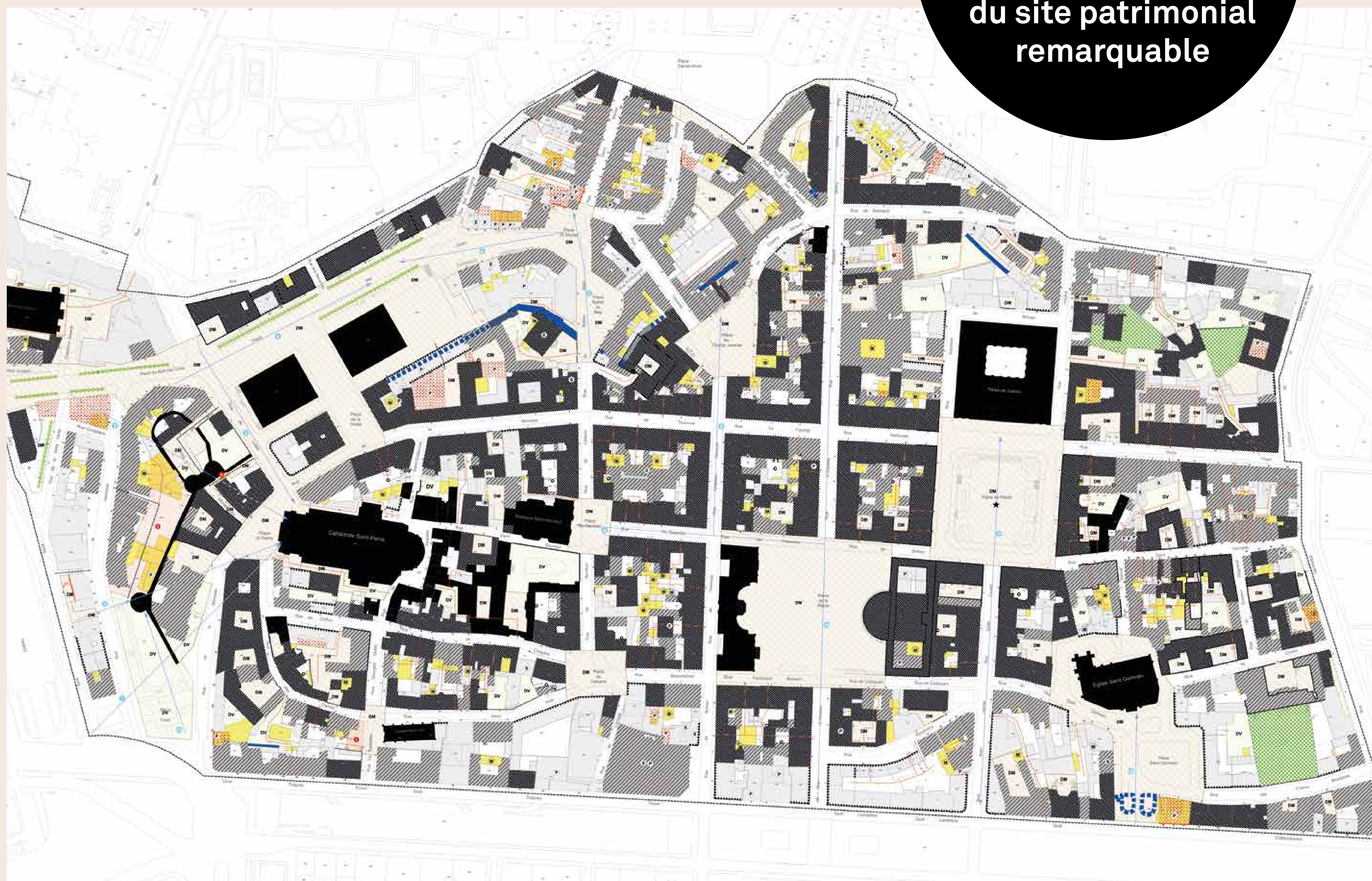
Liées à l'Homme

Modification de charpente pour aménagement de combles, démolition intérieure des cheminées, réhausse des planchers avec surcouches de divers matériaux...

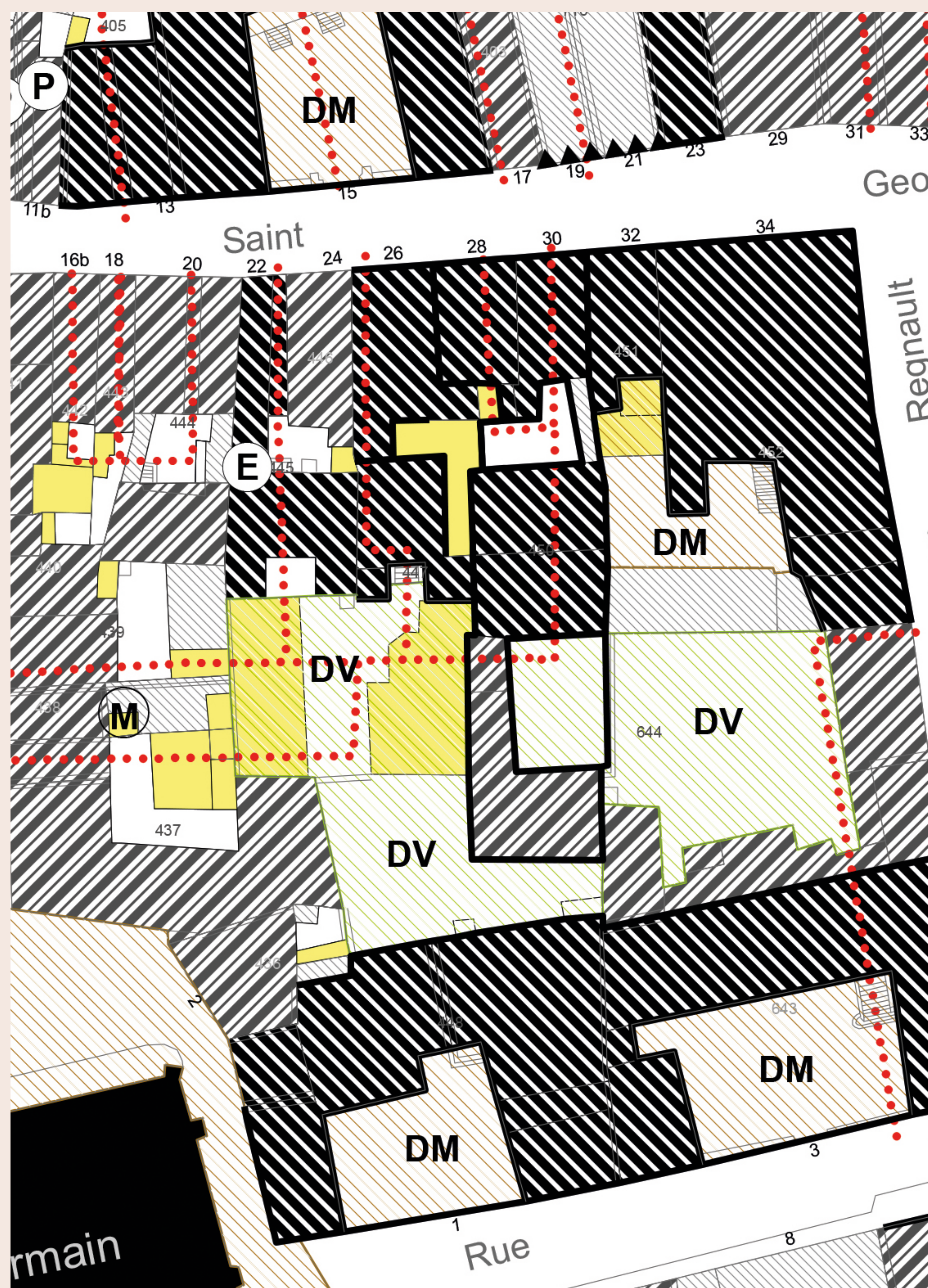
C'est ainsi qu'une des missions de Territoires Publics est de s'assurer de la **qualité et de la pérennité des travaux de réhabilitation** en lien avec les différents intervenants des chantiers, en se conformant au plan de sauvegarde et de mise en valeur (le document d'urbanisme de protection du patrimoine) et à l'avis de l'**Architecte des Bâtiments de France**, garant de la préservation du bâti ancien.

LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

80 %
des opérations
menées se situent
dans le périmètre
du site patrimonial
remarquable



LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR



Zoom sur le début de la rue Saint-Georges

Différents niveaux d'intervention s'appliquent. Chaque immeuble protégé dispose d'une fiche d'information.



Construction dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la restitution de l'état d'origine est exigée



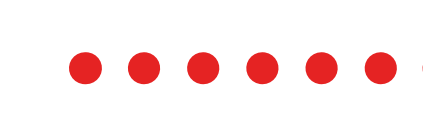
Construction dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont le réaménagement pouvant comporter des interventions sur la structure et ou la répartition des volumes existants est autorisé sous conditions



Protection monuments historiques



Construction ou partie de construction dont la démolition pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privés



Perméabilités incendie à conserver ou à créer



(DV = Dominante végétale)
Espaces libres protégés

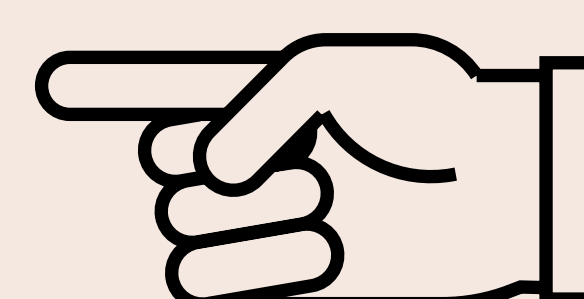


(DM = Dominante minérale)
Espaces libres protégés

UN SAVOIR-FAIRE ARTISANAL D'EXCEPTION

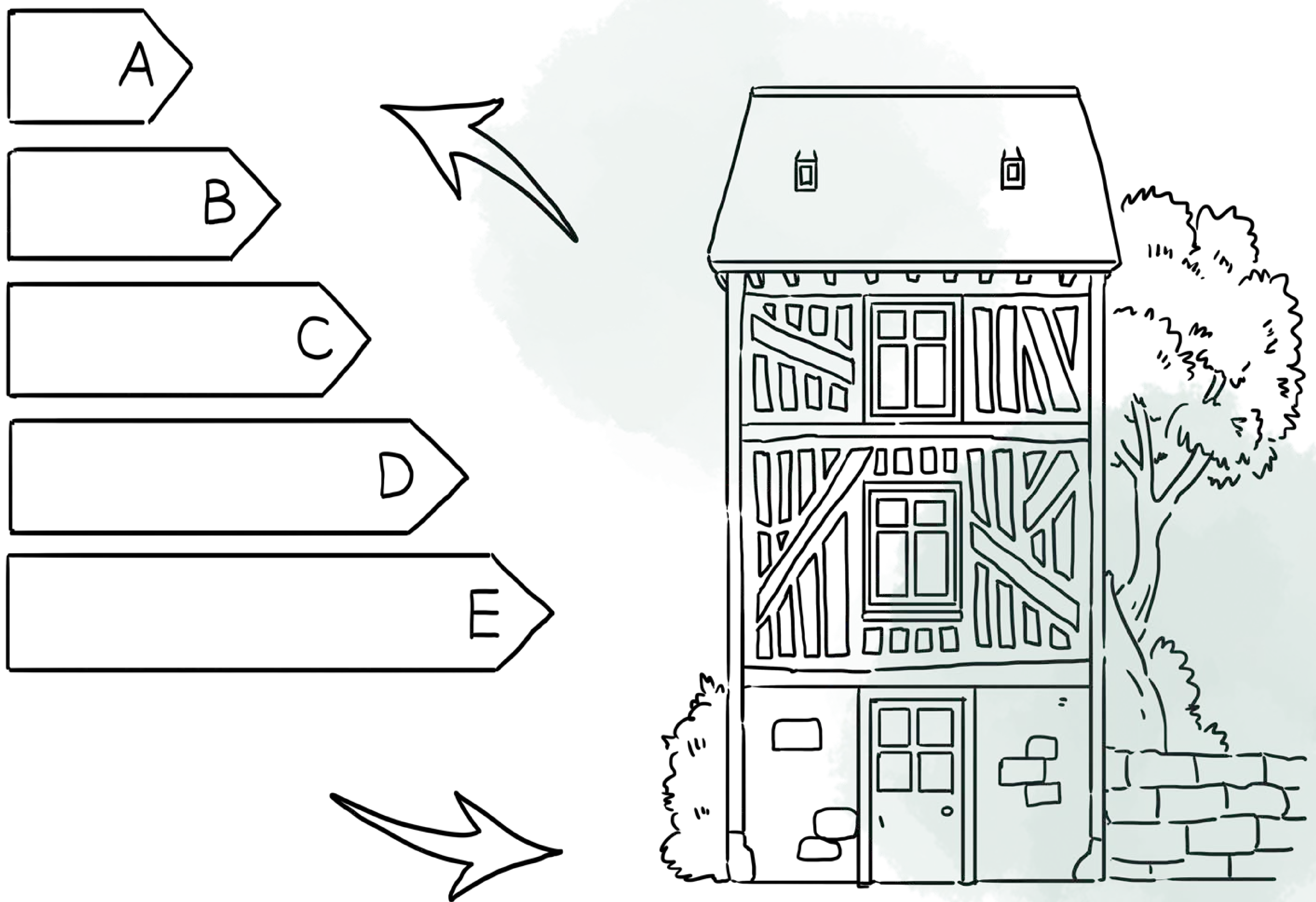


Ces artisans travaillent dans l'ombre des chantiers et maîtrisent des techniques parfois ancestrales pour réhabiliter les immeubles du centre ancien, découvrez les en vidéos portraits à l'occasion d'une série documentaire sur la réhabilitation de l'immeuble 14-16, rue Pont aux Foulons.



Scannez pour voir la vidéo sur le site
rennes-centreancien.fr

AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES



S'ADAPTER À LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE DANS LE CENTRE ANCIEN

2023

Interdiction à la location
des **logements en étiquette G+**
($>450\text{kWh/m}^2/\text{an}$)

2025

Interdiction à la location
des **logements en étiquette G**

2028

Interdiction à la location
des **logements en étiquette F**

2034

Interdiction à la location
des **logements en étiquette E**

71 % des logements
privés du centre ancien
de Rennes sont des
passoires énergétiques,
qui ne pourront plus être
loués d'ici janvier 2034, en
application de la loi Climat
et Résilience (2021) selon
les étapes ci-contre

UN PLAN D'ACTION EN CONSTRUCTION POUR LA PÉRIODE 2023-2030

Pour soutenir les copropriétés à s'adapter aux prescriptions de la future réglementation, l'opération Rennes Centre ancien se dote, à partir de mi 2023, d'un **programme d'actions** :

- ✓ **Intégrer** une compétence thermique dans le diagnostic OPAH-RU
- ✓ **Sensibiliser** les propriétaires aux intérêts et enjeux d'une rénovation énergétique
- ✓ **Généraliser** les modèles existants de réhabilitation énergétique sur le bâti
- ✓ **Accompagner** la qualification des artisans et professionnels



DES FINANCEMENTS DÉDIÉS À L'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

(En complément des aides aux travaux de l'OPAH-RU, en cours de renouvellement pour la période 2023-2028)

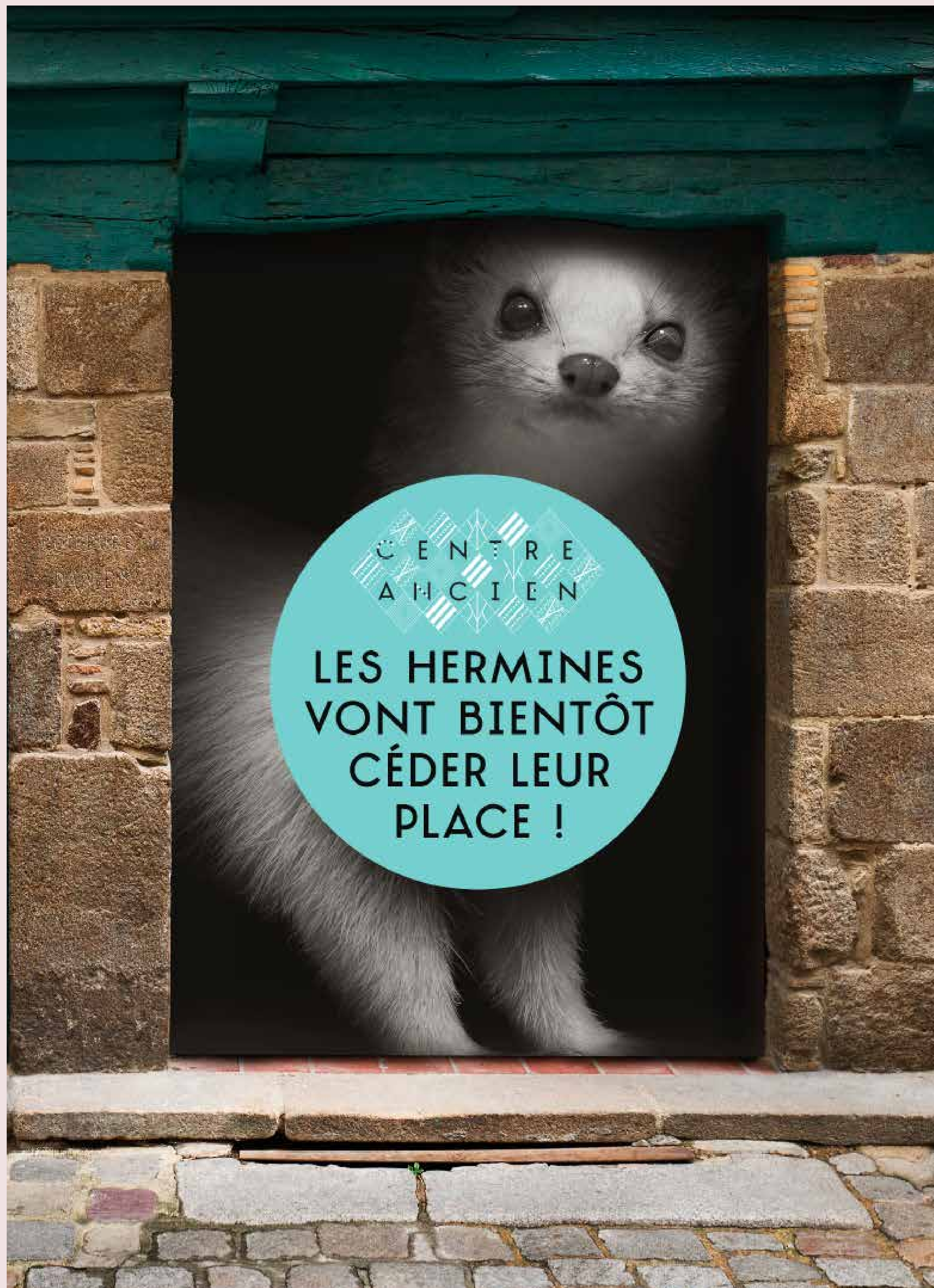
- ✓ **Les primes de l'Anah** visant la sortie de passoire énergétique et attribuées selon l'étiquette énergétique avant et après travaux
- ✓ **La prime ÉNERGIE de Rennes Métropole** 3500 € par lot à condition d'atteindre l'étiquette D après travaux
- ✓ **La prime au DIAGNOSTIC OPAH-RU de Rennes Métropole** 7000 € par copropriété



MAINTENIR ET DIVERSIFIER L'OFFRE COMMERCIALE



LA MISSION COMMERCE, DEPUIS 2016...



L'opération Rennes Centre ancien intègre une mission commerce qui porte sur la requalification des pieds d'immeubles du centre-ville historique.

Cette mission s'articule avec le plan d'action « commerce centre-ville », qui affirme et régit la dynamique commerciale du centre-ville.

La mission commerce

=

Accompagnement et facilitation de l'implantation de nouveaux commerces dans le centre ancien dans un souci de pérennité et de diversification de l'offre commerciale existante dans le centre-ville

4 GRANDS OBJECTIFS

1

Sensibiliser, responsabiliser

les commerçants et les porteurs de projet sur les travaux, normes à respecter et règlement dans un site patrimonial remarquable

2

Acquérir

les commerces dégradés pour accompagner la réhabilitation des immeubles

3

Remettre sur le marché

les locaux réhabilités par des appels à projet

4

Traiter la vacance commerciale

en animant
les vitrines

DES APPELS À PROJET COMMERCE

Les appels à projets permettent la remise sur le marché des locaux commerciaux acquis dans l'opération, grâce à :

- ✓ **Une expertise** fine des projets
- ✓ **Un encadrement** des étapes, de l'analyse des candidatures jusqu'à la signature d'un bail

L'opportunité pour chacun de s'implanter en centre-ville

Dans l'attente du lancement de ces appels à projets, après la réhabilitation des immeubles et du commerce, une stratégie d'animation de ces vitrines vacantes est déployée. C'est ainsi que nait, en 2018, le projet **Bonne Kozh** (kozh signifie ancien en breton). Il a fait apparaître des **HERMINES** blanches au coeur de la ville, venant réveiller les commerces des immeubles des plus anciennes rues de Rennes...

Elles apparaissent et disparaissent au gré des réalisations de l'opération et de l'aboutissement des appels à projets.



3 nouveaux appels à projet sont à venir pour 2023...