

RÉHABILITATION, RÉNOVATION OU RECYCLAGE ?

Incitatif, le dispositif Opah-RU aide les propriétaires – via des subventions accordées par l'Anah et Rennes Métropole – à réaliser les travaux de rénovation. En cas de difficulté, il mobilise les procédures publiques nécessaires.



L'OPAH-RU : UN OUTIL INCITATIF PUISSANT

Le renforcement de la sécurité, l'amélioration du cadre de vie et la préservation du patrimoine sont les grandes priorités. Premier dispositif : les aides mobilisables pour restaurer les parties communes des copropriétés. Obligatoire, le diagnostic préalable est subventionné à hauteur de 75 %, sous réserve d'engagement de travaux. Les subventions publiques peuvent ensuite représenter jusqu'à 40 % du montant des travaux. Une subvention complémentaire de 10 % de leur quote-part de travaux est possible pour les propriétaires occupants, sous condition de ressources. Des acomptes sont débloqués selon l'avancement des travaux.

UN DISPOSITIF, PLUSIEURS CIBLES

D'autres aides individuelles peuvent être accordées. Elles sont différentes selon le statut du logement. Pour les propriétaires bailleurs, le niveau d'aide peut atteindre 65 % à 90 % des travaux, plafonnés à 500 € ou 1 000 € HT/m² selon l'état du logement, sous réserve d'un loyer maîtrisé pendant neuf ans et dans la limite de 80 m². Pour les propriétaires occupants, le montant des aides cumulées peut atteindre 80 % à 95 % de 20 000 € HT de travaux par logement, sous condition de ressources.



L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE : UN APPUI INDISPENSABLE À L'OPAH-RU

En complément de l'Opah-RU, Territoires Publics pilote la première Opération de restauration immobilière (Ori) engagée à Rennes. Elle se traduit par la mise sous Déclaration d'utilité publique (DUP) d'immeubles dégradés, qui crée l'obligation pour les propriétaires de réaliser les travaux nécessaires. En l'absence de travaux, la procédure ouvre droit à une enquête parcellaire et à une possible expropriation. La combinaison des outils – incitatif (Opah-RU) et coercitif (DUP de travaux) – doit permettre de débloquer la majorité des situations.

ASSURER LA MAÎTRISE FONCIÈRE D'IMMEUBLES ET D'ÎLOTS

En parallèle de l'accompagnement des propriétaires, Territoires Publics assume également son rôle d'aménageur. L'objectif : la maîtrise foncière à l'amiable ou par expropriation (Ori) de 30 immeubles qui doivent faire l'objet d'une restauration ou d'un recyclage immobilier. Via des études techniques et une revente encadrée, ces

biens seront remis sur le marché après des travaux lourds. Pour les îlots frappés d'insalubrité irrémédiable, le dispositif de Résorption de l'habitat insalubre (RHI) prévoit aussi – via l'achat ou l'expropriation – la démolition ou le recyclage des immeubles les plus dégradés.

DES ACTIONS TRANSVERSALES NÉCESSAIRES

Le rôle de Territoires Publics comprend également un éventail d'actions transversales visant à éviter les situations de crise : gestion des situations de péril, veille foncière sur l'ensemble des DIA (Déclaration d'intention d'aliéner), avis sur tous les permis de construire délivrés dans le périmètre de l'Opah-RU et repérage du logement indigne et/ou insalubre.

1 2, place de la Trinité. Façade, escalier, parties communes, réseaux... L'immeuble a été entièrement réhabilité.

2 Après l'incendie, l'îlot de la place Saint-Michel sera déconstruit en intégralité. Cinq immeubles, quatre commerces et une vingtaine de logements sont concernés.



LES DATES CLÉS DU PROJET

1979	1985	1997	2007	2008	2010	2011
Première convention Opah sur le centre ancien de Rennes	Mise en place du secteur sauvegardé	Création d'une Opah « cages d'escalier »	Création d'une Opah « copropriétés »	Publication d'un rapport synthétisant les problématiques et moyens à mettre en œuvre sur le centre ancien	Création de la SPLA Territoires Publics	Création de l'Opah « copropriétés ». Signature d'une concession d'aménagement entre la Ville de Rennes et la SPLA Territoires Publics

LES ACTEURS DU PROJET

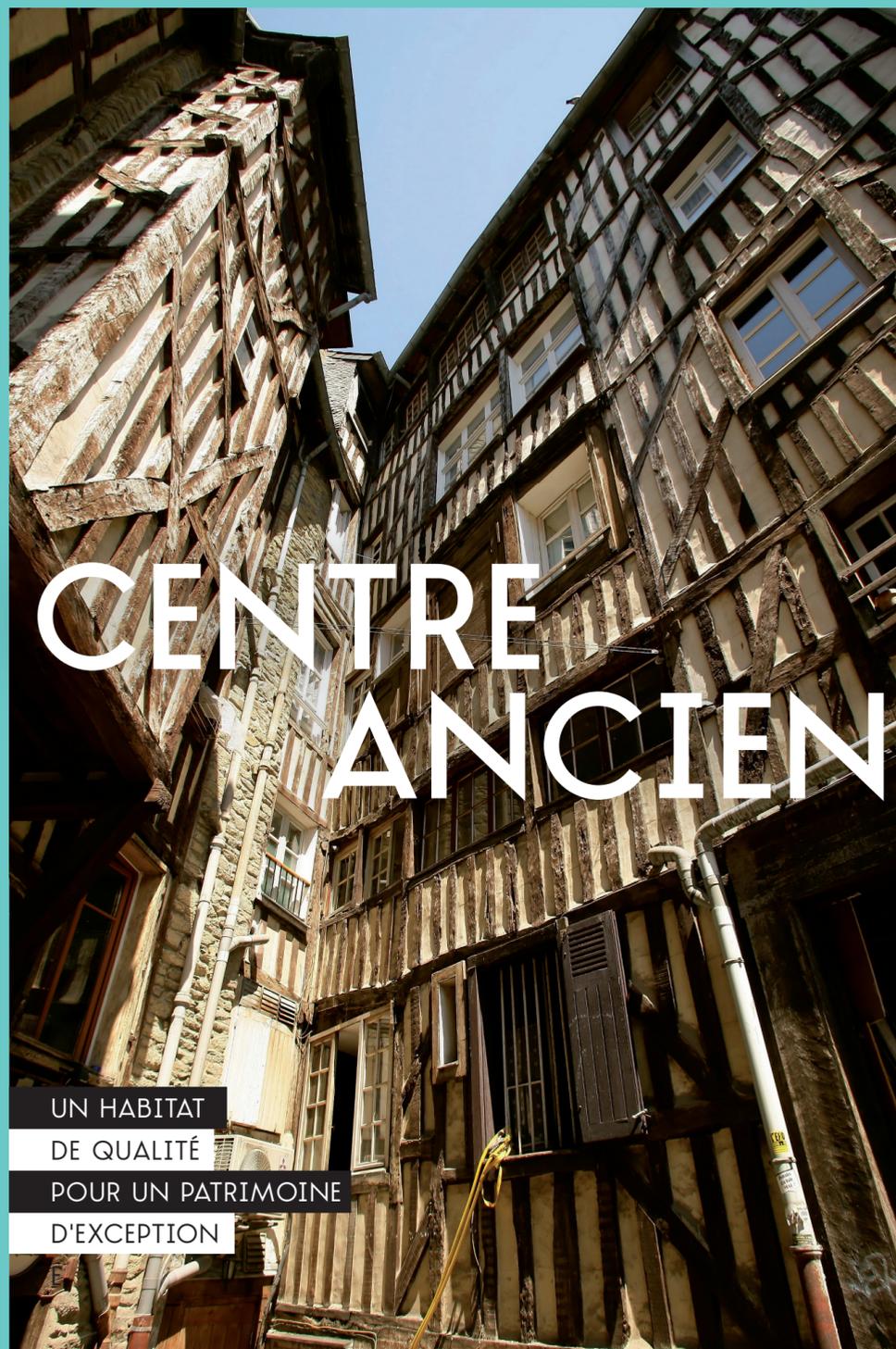
Ville de Rennes | Rennes Métropole | Territoires Publics | Archipel Habitat

PARTENAIRES DU PROJET

L'État, à travers le soutien de l'Anah

CONTACT

Benoît Chauvin, Chef de projet Centre ancien
Territoires Publics
 1, rue Geneviève-de-Gaulle-Anthonioz
 CS 50726 - 35207 Rennes Cedex 2
 02 99 35 22 00
 contact@territoires-rennes.fr



CENTRE ANCIEN

UN HABITAT DE QUALITÉ POUR UN PATRIMOINE D'EXCEPTION

diastillier-nouvelle.com - Photos, plans et cartes © Ville de Rennes, Territoires Publics, Syndic LMI, D. Gouvy, D. Levasseur

UN CENTRE QUI RESTE AU COEUR

Fragilisé par des problèmes de sécurité, de dégradation de l'habitat, voire d'insalubrité, le centre ancien de Rennes bénéficie d'un patrimoine architectural remarquable. Une ambitieuse Opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) est engagée grâce à un effort financier public d'envergure.

Le centre historique de Rennes est un véritable terrain de jeu pour les amateurs d'architecture médiévale à pans de bois, de classicisme, d'Art nouveau ou d'Art déco... Après le grand incendie de 1720, la reconstruction a permis de composer un centre aux îlots et aux immeubles ordonnés, contribuant à l'attrait qu'il exerce aujourd'hui. Mais un tel patrimoine suppose un entretien vigilant. Or, les travaux successifs d'aménagement, sans respect des matériaux traditionnels, ont affaibli le bâti d'origine, parfois entretenu de façon sommaire par des copropriétés en ordre dispersé. À ce jour, environ 300 des 1 380 immeubles du centre historique présentent des problèmes majeurs de structure et d'hygiène.

Après plusieurs opérations partielles de restauration de son patrimoine, de récents sinistres ont incité la Ville de Rennes à enclencher la vitesse supérieure. Ainsi est née la nouvelle Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (Opah-RU). Elle s'appuie sur la révision en cours du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Signée en février 2011, l'opération incarne une ambition politique forte : donner un nouveau souffle au centre ancien. Les objectifs sont nombreux : renforcer la sécurité, améliorer le cadre de vie, préserver le patrimoine, lutter contre l'habitat indigne, améliorer les performances énergétiques des bâtiments restaurés et favoriser le retour de propriétaires occupants via le regroupement de petits logements.

Territoires Publics, créé en 2010, répond à la volonté de la Ville d'offrir à ce projet l'ingénierie adaptée. Dans le cadre d'une concession d'aménagement, cette Société publique locale d'aménagement (SPLA) assume deux rôles principaux : les travaux de réhabilitation et la maîtrise foncière d'immeubles et d'îlots à restaurer ou à « recycler ».

Les parties communes de 150 copropriétés doivent être réhabilitées, ainsi que 150 logements, en cinq ans. À cette fin, elle bénéficie des subventions cumulées de l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (Anah) et de Rennes Métropole.



3 QUESTIONS À...

PASCAL LESOURD, ARCHITECTE ATELIER TRIGONE, RENNES

Pourquoi le bâti du centre ancien s'est-il dégradé ?

Notre patrimoine à pans de bois est victime du manque d'entretien de la part des copropriétés. Sa structure souffre des multiples transformations qui ont été réalisées sans cohérence. Les combles n'ont jamais été prévus pour accueillir des studios ; cette surdensité de logements augmente le risque de fuites d'eau et d'incendie.

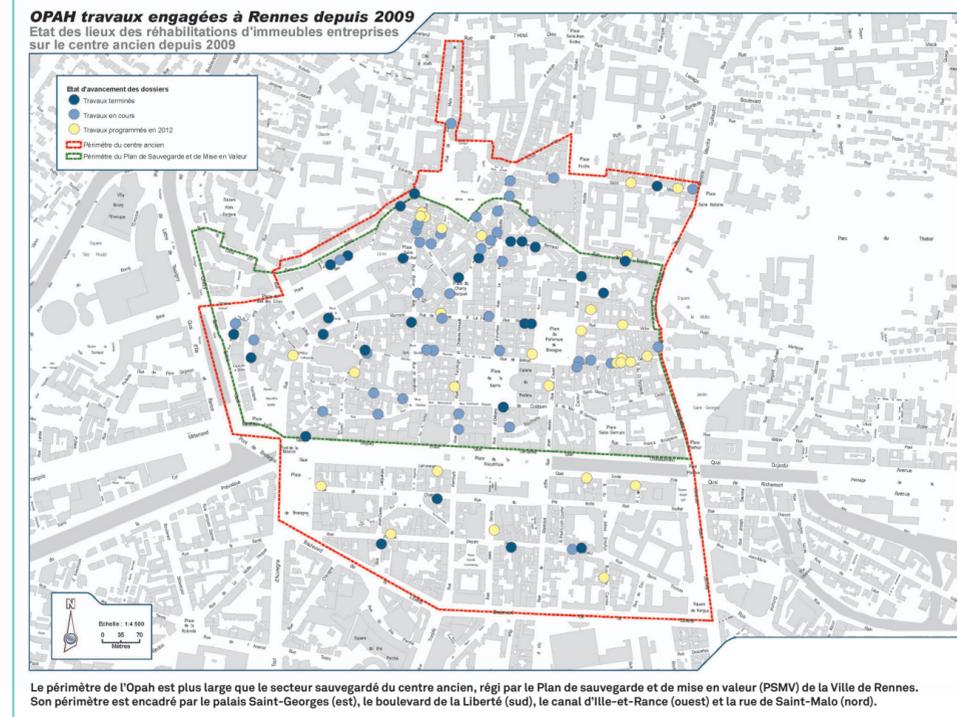
Comment abordez-vous la réhabilitation ?

Notre tâche consiste à renforcer la solidité de la structure, à assurer la sécurité des personnes et à garantir un confort digne du XX^e siècle. Notre intervention se fait dans le respect du patrimoine et du développement durable. Elle doit être humble et réversible. Ce qui est fait doit pouvoir être défait. Il n'est pas nécessaire de tout refaire d'emblée. Il est possible de hiérarchiser les travaux et d'opérer par petites touches successives.

Quelles sont les contraintes ?

L'accès au centre-ville et le caractère habité des logements sont deux difficultés majeures. Dans l'ancien, c'est l'immeuble qui commande. L'architecte apprend en faisant. Techniquement, rien n'est impossible. Mais il faut adapter nos interventions au fil de l'eau. Réhabiliter l'ancien est une aventure qui implique de former une équipe encore plus soudée que d'habitude pour faire face à l'imprévu.

PLUSIEURS SECTEURS JUGÉS PRIORITAIRES SONT DÉFINIS DANS L'OPAH. L'OPÉRATION DISTINGUE TROIS NIVEAUX D'INTERVENTION SELON L'ÉTAT DU BÂTI, PLUS OU MOINS DÉGRADÉ.



Ce bâtiment typique de l'architecture classique du XVIII^e siècle, situé au 12, place du Parlement, est intégré à l'Opah-RU. Financée en 2012, sa réhabilitation vient de débuter.

DONNÉES TECHNIQUES

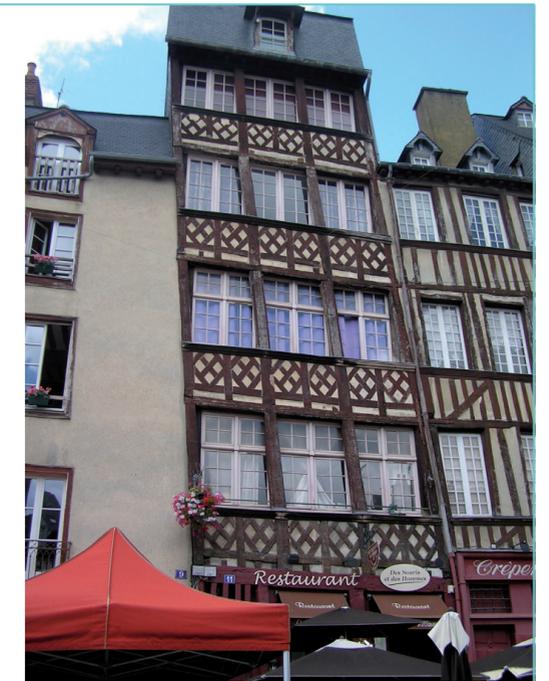
Surface du centre ancien : 60 ha
Périmètre du secteur sauvegardé : 35 ha

ÉTAT DU PATRIMOINE
1 380 immeubles dans le centre ancien, dont :
- 660 immeubles dégradés
- 300 immeubles très dégradés

ACQUISITION FONCIÈRE
10 300 m² de plancher, dont :
- 420 logements
- 40 commerces

Objectif de réhabilitation et de rénovation de l'Opah-RU :
- 150 immeubles
- 150 logements

BUDGET
24 M€ de subventions publiques attendues de la part de l'Anah (19 M€) et de Rennes Métropole (5 M€).
14 M€ de participation de la Ville de Rennes au bilan de l'opération confiée à la SPLA Territoires Publics.

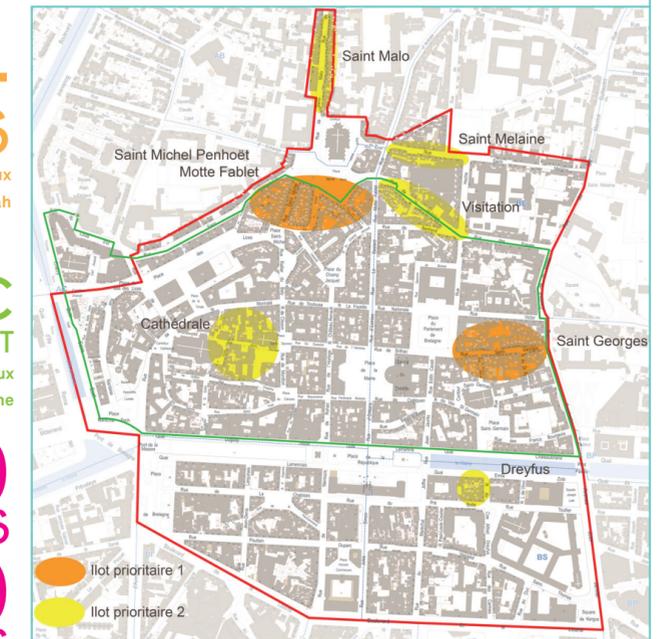


L'architecture à pans de bois. À l'image de ce bâtiment situé place du Champ-Jacquet, est typique du centre ancien de Rennes. Elle indique que les secteurs que l'incendie de 1720 a épargné.

44 IMMEUBLES
ont été financés au cours des deux premières années de l'Opah

80 M€ D'INVESTISSEMENT
prévisionnel en études et en travaux sont inscrits au programme

150 LOGEMENTS ET 150 COPROPRIÉTÉS
seront réhabilités en cinq ans



Une intervention sur les cœurs d'îlots dans les secteurs prioritaires : plusieurs îlots du centre ancien cumulent des problèmes d'accès pompiers, de gestion, voire d'insalubrité. Des études sont ou seront engagées pour trouver des réponses et des outils opérationnels.