

PRESENTATION DE L'OPERATION RENNES CENTRE ANCIEN

Dès 2010, la Ville de Rennes prend conscience de la nécessité de mettre en œuvre une intervention globale et ambitieuse pour sécuriser le Centre ancien et garantir l'accueil et le logement dans de bonnes conditions. Le constat est sans appel : **le Centre ancien recense 660 immeubles dégradés dont 330 très dégradés sur un périmètre ciblé.**

En 2011, la Ville de Rennes décide de confier la requalification de son centre historique à la Société publique locale d'aménagement (SPLA) Territoires Publics. Il s'agit de faire face aux problématiques d'insalubrité, de sécurité et de dégradation avancée de l'habitat du centre-ville. L'enjeu : éviter que se reproduisent des accidents dramatiques (incendies, effondrements de bâtiments...).

Dans ce cadre, de nombreux immeubles et logements ont bénéficié d'un accompagnement pour réaliser des travaux lourds de réhabilitation grâce à une première opération d'aménagement d'envergure, et à la mise en place d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouvellement Urbain (Opah-RU) sur une durée de 5 ans.

Les principaux enjeux de cette opération ont pour finalité de :

- Lutter contre l'insalubrité et la précarité énergétique, sécuriser l'habitat, en particulier face aux risques structurel et incendie ;
- Réhabiliter durablement les immeubles très dégradés et dégradés tout en préservant la qualité patrimoniale et en optimisant la performance thermique du bâti ;
- Développer une offre de logements diversifiée et abordable ;
- Améliorer la fonction résidentielle des immeubles, restaurer le fonctionnement pérenne des copropriétés en termes de règles et d'usages ;
- Conforter l'attractivité du Centre ancien, améliorer le cadre de vie, et maintenir et diversifier l'offre commerciale également affectée par la dégradation du bâti.

L'opération Rennes Centre Ancien affiche également des objectifs quantitatifs ambitieux sur 5 ans :

- la réhabilitation de 150 immeubles et de 150 logements ;
- la maîtrise foncière totale ou partielle de 37 immeubles sous maîtrise d'ouvrage publique en vue de leur recyclage immobilier.

Pour atteindre ces objectifs, l'opération Rennes Centre Ancien s'appuie à la fois sur une stratégie globale, une équipe dédiée et une boîte à outils complète allant de l'outil incitatif, avec l'OPAH-RU, aux outils coercitifs pour faire face aux situations bloquées ou de dangers : procédure d'insalubrité, de péril, Opération de Restauration Immobilière (ORI) et Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)... Cette complémentarité d'outils permet à la collectivité d'intervenir avec des moyens adaptés aux problématiques rencontrées sur les immeubles et par les propriétaires privés.

Aujourd'hui, malgré l'importance des réalisations engagées depuis 5 années (165 immeubles réhabilités), plus de 500 immeubles restent encore identifiés comme dégradés sur le périmètre du Centre ancien. Ce constat préoccupant conduit inévitablement la Ville de Rennes à envisager la poursuite de l'opération de requalification de son centre historique à travers la signature d'une nouvelle concession d'aménagement pour une durée de 7 années supplémentaires.



