



Master Stratégies Territoriales et Urbaines - Sciences Po  
**Voyage d'étude à Rennes**



7 ● 9 octobre 2011





# Le voyage d'étude à Rennes

Brigitte Fouilland, responsable du master Stratégies territoriales et urbaines

Depuis son origine, le master Stratégies territoriales et urbaines de Sciences Po a choisi de lier étroitement un apprentissage rigoureux des sciences sociales (politiques publiques, économie, sociologie, droit...) et une pratique de terrain, à la fois par des mises en situation professionnelles et un voyage d'étude.

En octobre 2011, le voyage à Rennes a eu pour vocation de visiter la ville et l'agglomération, de s'interroger sur son développement économique, de rencontrer des acteurs, publics, associatifs et privés, afin d'en découvrir les réalisations actuelles et de comprendre les enjeux de l'action publique.

L'accueil et l'introduction de Monsieur Daniel Delaveau, Président de la Communauté d'Agglomération, Maire de Rennes, ont immédiatement permis d'approcher ces questions.

Le circuit de visite de la ville et de l'ensemble de l'agglomération rennaise était ensuite une étape indispensable pour visualiser les espaces,

les différences mais aussi les convergences entre municipalités, et entre quartiers. La compréhension des dynamiques de Rennes en Bretagne grâce à l'analyse de Monsieur Alain Even, Président du Conseil Economique, Social et Environnemental Régional, les approches urbaines présentées par Monsieur Jean-Yves Chapuis, Vice-Président de Rennes Métropole et les enjeux culturels expliqués par Madame Sylvie Robert, Vice Présidente de l'agglomération ont permis une analyse à la fois des thématiques et des différentes échelles territoriales.

Les politiques emblématiques et exemplaires de Rennes en matière d'habitat, le développement des initiatives culturelles, les projets urbains de la ville, dans le centre ancien, sur les ZAC Mac Mahon et Armorique ou encore dans l'éco-quartier de la Courrouze ou le quartier du Blosne, par exemple, mais aussi les aménagements de Mordelles, et de Saint Jacques de Lalande sont autant de signes d'une vitalité déjà ancienne mais toujours renouvelée.

Comprendre l'articulation entre les espaces, entre les différents échelons de territoire n'est pas chose facile mais tous les interlocuteurs rencontrés ont répondu avec patience aux multiples questionnements des étudiants. Ceux-ci ont donc bien compris que le développement économique et social est largement lié à l'aptitude à produire une action publique, et renvoie aux thématiques de la gouvernance. Le grand professionnalisme mais aussi la capacité d'expression d'une volonté politique des acteurs de Rennes, de la communauté d'agglomération, de la région attestent de la capacité à construire un projet gardant sa cohérence malgré des différences de logique, et permettant la réponse aux défis locaux, régionaux, nationaux et même aujourd'hui internationaux, même si cela suppose des choix audacieux et difficiles.

Bien sûr ces choix de politiques et d'experts suscitent des interrogations sur la manière de prendre en compte sans cesse les besoins et souhaits des habitants et de répondre aux

nouveaux défis. Le développement économique, social, culturel est toujours à approfondir et à renouveler.

Une alchimie est à l'œuvre, elle nécessite beaucoup de soins, et le souhait, en quittant Rennes, que tous les acteurs gardent leur dynamisme, leur aptitude à rester ouverts aux débats soulevés de l'extérieur comme en interne, et à mettre leur incontestable compétence au service d'un projet de développement pérenne.

Le Master Stratégies territoriales et urbaines s'est enrichi de toutes les analyses qu'ont accepté de partager avec eux les acteurs, nous les remercions tous vivement et espérons poursuivre avec eux notre collaboration.

*Brigitte Fouillard*





Grande introduction à la Ville de Rennes - Daniel Delaveau	<b>p.4</b>	“Faire la ville, c’est faire société” : Jean-Yves Chapuis	<b>p.56</b>
Circuit introductif à travers l’agglomération de Rennes Métropole - Visite de la ZAC Beauregard et de la dalle Kennedy	<b>p.11</b>	Rencontre avec Henri-Noël Ruiz	<b>p.60</b>
Rennes en Bretagne : rencontre avec Alain Even	<b>p.16</b>	Rencontre avec Catherine Guy	<b>p.66</b>
Rencontre avec René Bondiguel	<b>p.23</b>	Rencontre avec Philippe Le Saux	<b>p.70</b>
Visite des ZAC Mac Mahon & Armorique	<b>p.28</b>	Visite de Saint-Jacques-de-la-Lande	<b>p.75</b>
Présentation et visite de Mordelles	<b>p.34</b>	Visite du centre ancien de Rennes	<b>p.80</b>
Le Blosne - Atelier urbain	<b>p.40</b>	Visite de la ZAC de la Courrouze	<b>p.84</b>
Visite des Champs Libres	<b>p.44</b>	Rencontre avec Sylvie Robert	<b>p.88</b>
Opération Lucien Rose - Quartier Thabor ZAC de la brasserie Saint Héliér	<b>p.50</b>		



# Grande Introduction à la Ville de Rennes

Daniel Delaveau

Maire de Rennes et Président de Rennes Métropole

05 - octobre - 2011

## Introduction d'Olivier Schoentjes

*Directeur de l'aménagement et de l'urbanisme à la ville de Rennes*

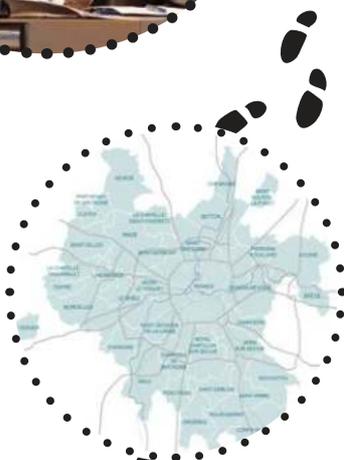
La communauté d'agglomération de Rennes, établie en 2000 et qui regroupe 37 communes (dont une qui n'est pas géographiquement rattachée à la métropole), vit un processus très dynamique d'urbanisation, marqué par trois particularités qui font figure d'exception dans le paysage français.

Tout d'abord, l'urbanisation de Rennes se caractérise par la présence notable de la puissance publique, source de stabilité, se manifestant par la permanence importante des élus et s'exprimant dans la pratique par sa maîtrise d'ouvrage urbaine. Cette maîtrise d'ouvrage s'accomplit par le biais de plusieurs instruments juridiques, notamment le SCOT du pays de Rennes, les PLH et PLU, ainsi que par un fort volontarisme politique qui s'incarne dans le dynamisme et la concertation entre acteurs

publics et privés au niveau local.

Dans un deuxième temps, la métropole rennaise est considérée comme un territoire à vocation d'accueil (notamment pour les Bretons qui reviennent en région, mais aussi pour les professionnels français et européens), ce qui se traduit dans la pratique par un projet continu de construction d'habitat. La métropole se fixe ainsi l'objectif d'aménager 4 500 nouveaux logements chaque année, objectif partagé par l'ensemble de ses communes.

Dans un troisième temps, l'urbanisation à Rennes suit un modèle de "ville archipel", qui se décline dans deux implications fondamentales. D'une part, la puissance publique a fait le choix de développer une ville très compacte mais sur plusieurs pôles, limités par des ceintures vertes. D'autre part, l'économie d'espace mène à une sanctuarisation des zones agricoles, ce qui permet de faire coexister dans un même espace nature et métropole.



# *Toute action de gestion publique est profondément politique car elle est le fruit d'une vision singulière et une réponse à des enjeux sociaux et sociétaux*

## **Discours de Daniel Delaveau**

### **Une stratégie urbaine de développement durable**

#### *La place du politique dans les stratégies urbaines*

La conjoncture actuelle de crise donne de l'ampleur au discours de défiance du politique et propage l'idée d'une mise à l'écart de l'échelle locale. En réalité, l'échelon des collectivités territoriales, et particulièrement celui des villes, se voit accorder de plus en plus d'importance et la stratégie urbaine reste avant tout politique. Toute action de gestion publique est profondément politique car elle est le fruit d'une vision singulière et une réponse à des enjeux sociaux et sociétaux. Dans le cadre de la

politique de l'habitat par exemple, trois questions centrales se posent : qui souhaite-t-on loger ? Dans quelles conditions ? A

quel coût ? Répondre à ces questions suppose de prendre en compte le logement, mais aussi l'équipement en services publics, la gestion de l'espace public et les déplacements. On retrouve ainsi au cœur du projet de territoire un ensemble de choix de mise en œuvre des politiques publiques.

#### *La politique d'accueil des populations de la ville de Rennes*

La construction de logements pour les familles en ville permet d'éviter la périurbanisation et la formation de nouvelles banlieues dans les deuxième et troisième couronnes de l'agglomération. Un nombre insuffisant de logements en ville ainsi qu'un coût du foncier trop élevé induisent une installation contrainte des populations arrivantes, et notamment des couches populaires, loin du centre, ce qui implique des difficultés d'accès à de nombreux services. En outre, le réseau





*Les collectivités territoriales sont des acteurs pertinents dans la lutte contre la crise.*

de transports collectifs en périphérie de l'agglomération étant bien moins performant que celui de la ville de Rennes, les couches populaires se voient dans l'obligation d'être doublement motorisées, ce qui entraîne un certain nombre de conséquences financières, sociales et écologiques néfastes. Tout ceci illustre une stratégie de développement durable d'autant plus importante que la ville de Rennes est la troisième aire urbaine en France en termes de croissance démographique. La politique d'accueil des populations y est donc centrale et soutient un dynamisme économique très important qui génère de l'emploi. La ville de Rennes fait le choix politique d'agir prioritairement dans ce champ d'action.

*Les domaines d'action prioritaires au sein de la stratégie urbaine de la ville*

La priorité est donnée au développement économique, base de la cohésion sociale. Se déclinent ensuite les autres domaines privilégiés que constituent la démographie, le déplacement et le logement des populations, puis la dimension socioculturelle ainsi que les politiques éducatives, relevant des compétences partagées avec l'État et les autres collectivités

territoriales. De cette manière, les villes mettent en place de la cohésion et sont des amortisseurs de la crise. M. Delaveau le résume ainsi : "Nous [les Maires] sommes les derniers remparts de la cohésion sociale."

Les collectivités territoriales, et notamment les villes, ont ainsi une place de plus en plus importante à tenir dans l'organisation de nos sociétés et de nos territoires.

### **Décentralisation, intégration et densification**

*Les échelles pertinentes du politique, entre décentralisation et européanisation*

La réforme 2010 des collectivités territoriales sous-estime le fait urbain, alors même qu'il est le fait majeur pour ce XXI<sup>e</sup> siècle, à toutes les échelles. Même si cette loi comporte quelques avancées notamment en ce qui concerne l'intercommunalité, elle pêche par son incapacité à répondre aux enjeux que pose l'urbanité. Nous avons actuellement besoin d'une troisième phase de décentralisation approfondie qui s'appuierait sur le fait urbain et régional, et qui offrirait une réponse institutionnelle aux évolutions de la société et du politique. Or depuis quelques années on assiste à une stratégie de

retour en arrière, de recentralisation.

Les collectivités territoriales sont des acteurs pertinents dans la lutte contre la crise. Face à un discours généralisé sur la désaffection à l'égard du politique, souvent entretenu par les politiques eux-mêmes par le rejet de la responsabilité vers l'Europe et la mondialisation, redonner du sens à l'action publique implique pour les élus d'assumer leurs responsabilités et de montrer leur volonté d'agir depuis leurs territoires, à travers des investissements locaux. Les politiques publiques territoriales peuvent redonner de l'espoir aux citoyens et lutter activement contre la crise, à condition d'une continuité entre les politiques infra et supra nationales. La mondialisation peut représenter un atout dès lors que l'on peut la guider et l'orienter. Il en va de même de l'eupéanisation, qui souffre d'une présence politique insuffisante.

*Le métro B, ligne directrice de la stratégie urbaine de Rennes Métropole*



La réalisation de la deuxième ligne de métro est le fil rouge des grands projets urbains de la

métropole. La ligne joint le quartier de l'éco-cité 2040 au nord-est de la ville à l'Eco Quartier de la Courrouze au sud-ouest. Entre ces deux extrémités, la nouvelle ligne desservira :

- Deux grands quartiers d'habitat populaire (Maurepas et Cleunay), en cohérence avec la politique de désenclavement et de fluidité, initiée par la construction de la première ligne de métro, qui dessert déjà deux grandes zones d'habitat populaire.

- Deux grands sites universitaires (l'université de Beaulieu et la Faculté de Droit et de Sciences Politiques de Rennes 1). La connexion des deux lignes offrira une liaison directe entre les deux universités Rennes 1 et 2, qui dans quelques années n'en feront plus qu'une.

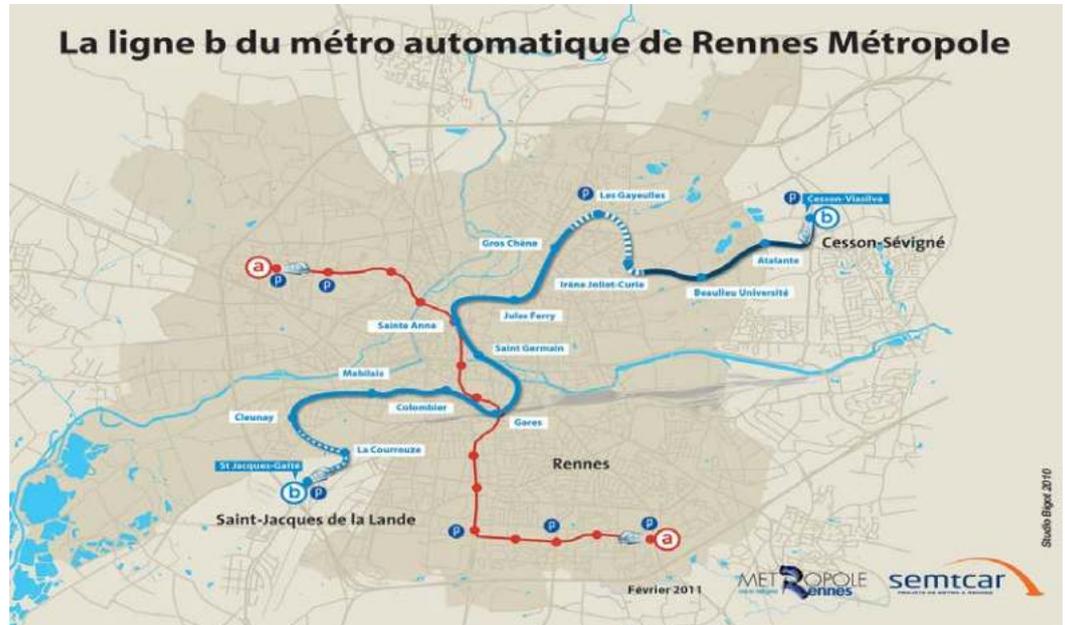
- Le cœur historique de la ville et ses équipements majeurs comme la cité internationale des étudiants chercheurs et le centre de Congrès, ainsi que l'hyper-centre et le pôle d'échange multimodal de la gare.

A travers ce métro, on touche donc l'ensemble des politiques de Rennes Métropole. C'est d'abord un instrument de stratégie urbaine avant d'être un mode de transport, dont l'enjeu est de faire respirer le centre ville devenu trop étroit pour une agglomération de 600 000 habitants - en créant de nouvelles implantations





## La ligne b du métro automatique de Rennes Métropole



tertiaires et du logement sur un axe de liaison Nord-Sud, avec le souci de stimuler les opérations de rénovation urbaine.

*Urbanité et espaces naturels, la nature en ville*

L'harmonisation des modes de vie et des comportements sociaux sur l'ensemble de notre territoire rend l'opposition entre le monde rural et le monde urbain obsolète. L'avenir de la ruralité se trouve intimement lié au développement de nos métropoles. La stratégie urbaine de Rennes Métropole est donc sous-tendue par un

double objectif de développement urbain, afin de répondre au dynamisme démographique et économique de l'agglomération, et de préservation des espaces naturels et agricoles, par une volonté d'intégration de la nature en ville. Les Eco Quartiers et Eco Cités sont des portes ouvertes vers de grands espaces naturels : la forêt de Rennes au Nord et la vallée de la Vilaine au Sud. Afin de préserver les espaces agricoles périurbains, la ville doit absolument se densifier. Ainsi, la plupart des opérations sont des opérations de reconstruction de la ville sur elle-même: opération Rocade, reconquête de la friche industrielle de la Courrouze, du quartier de la gare, opération de réhabilitation du centre ville, qui nécessite des rénovations lourdes et donc une politique plus volontariste.

Le volontarisme politique est déterminant dans la mise en œuvre des stratégies politiques et met en avant la nécessité d'aller plus loin dans la décentralisation. Les enjeux et débats sociaux et économiques ne peuvent être dissociés de l'organisation des territoires. Il convient de renforcer les compétences et d'augmenter les ressources financières des collectivités territoriales afin qu'elles acquièrent plus d'autonomie et de capacité politique.

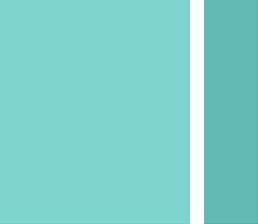
## Questions à M.Delaveau

*Dans le processus de métropolisation de Rennes, quel est son positionnement par rapport aux autres métropoles de la région ?*

Dans un premier temps, la métropolisation est un processus fondamental qui donne à la ville une plus forte visibilité et assure sa compétitivité aux niveaux européen et international. C'est à l'échelle métropolitaine que les investissements pour l'avenir, notamment dans la recherche, ont le plus d'impact. Dans un deuxième temps, il est nécessaire de développer des réseaux de villes fondés sur la coopération. Plusieurs liaisons stratégiques sont établies à Rennes : l'axe de coopération Rennes – Saint-Malo en ce qui concerne les activités portuaires, et la coopération Rennes – Nantes qui prend la forme de conférences permanentes entre les deux villes. Enfin, la porte est ouverte à un éventuel axe métropolitain Saint-Malo – Rennes – Nantes – Saint-Nazaire.

*Comment gérer le social dans le projet de densité de Rennes, notamment quand plusieurs intérêts privés peuvent être affectés lors de la restructuration de la ville ?*





L'opposition qui peut surgir lors de l'urbanisation de la ville cible la construction des logements sociaux, mais pas nécessairement la densification. Pour faire face à ces contraintes, il faut de la négociation (ce qui explique que 98% des acquisitions publiques se font à l'amiable), mais aussi de la pédagogie pour transmettre les avantages du projet aux citoyens. Ensuite, il s'agit d'informer, concerter et affirmer, ce qui relève d'une politique ouverte et transparente.

*Comment se traduit la défiance des citoyens envers la politique et les hommes politiques et comment y répondre ?*

La défiance contre la puissance publique se traduit par la défiance en sa capacité de changer les choses et prend la forme de réflexions et de critiques de la part des citoyens. Pour y répondre, trois démarches sont nécessaires : présenter des projets très élaborés et concertés, mener des politiques publiques qui touchent les citoyens directement (ex. 30 000 cartes de gratuité des transports pour assurer la mobilité de la population, 17 000 cartes sortie pour rendre la culture accessible à tous) et redonner de l'espoir aux citoyens.

*Par quels moyens l'action publique peut-elle*

*territorialiser la recherche scientifique ?*



Il ne s'agit pas forcément de territorialiser la recherche, c'est-à-dire de concurrencer d'autres territoires pour la développer, mais plutôt de mettre en place un projet stratégique d'attractivité internationale et de développement économique. Cela se traduit par l'accueil de jeunes chercheurs et l'aménagement des infrastructures qui leur sont nécessaires, projets menés dans le cadre des contrats-projets avec la région et l'Etat.

*Rédaction : Rafael ALATRISTE, Ombeline MICHEL et Bertille GILANTE*

# Circuit introductif à travers l'agglomération de Rennes Métropole

Visite de la ZAC de Beauregard et de la dalle Kennedy  
05 - octobre - 2011



## **Jean-Michel Marchand**

*Directeur d'étude, responsable « Qualité et Projets » (AUDIAR)*

## **Eric Lemerre**

*Chef du projet SCoT (AUDIAR)*

## **Philippe Clément**

*Chef d'opération de la ZAC Beauregard*

Historiquement de centre droit, la mairie de Rennes a basculé à gauche en 1977 avec l'élection d'Edmond Hervé. Aujourd'hui, sur les 37 communes de la communauté d'agglomération, 34 sont déclarées ou affiliées au PS, ce qui se traduit par une certaine homogénéité et continuité des stratégies urbaines.

Etudiants et jeunes cadres représentent une proportion importante des 210 000 habitants de la métropole, ce qui prouve la forte attractivité de la ville. Rennes accueille 6 000 nouveaux habitants chaque année, et il est nécessaire de construire 4 500 nouveaux logements tous les ans.

L'habitat est l'une des priorités de Rennes. L'agglomération poursuit un objectif de mixité sociale qui s'appuie sur le constat suivant : deux tiers des ménages rennais gagnent moins de 2200 euros par mois et sont donc éligibles à un logement social. La ville a mis en place un Plan Local de l'Habitat particulier qui impose 50% de logements aidés (logements sociaux et accession à la propriété), objectif pour lequel sont mobilisés 40 millions d'euros chaque année. De ce fait, seuls 50% des logements sont commercialisés. La maîtrise du foncier est aussi considérée comme un enjeu majeur, « le nerf de la guerre » selon Eric Lemerre. L'acquisition des terrains permet à la communauté publique





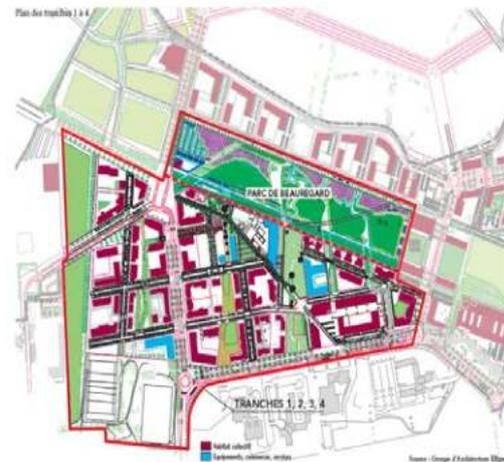
de réguler et contrôler les prix de l'immobilier. Cette volonté politique courageuse privilégie l'intérêt général au détriment de résultats de court terme pourtant considérés comme électoralement payants.

De manière concrète, cette politique consiste à vendre plus cher aux bailleurs privés qu'aux bailleurs sociaux. La ville en retire une marge dont elle se sert pour financer les logements sociaux et pour améliorer la qualité urbaine, via la construction d'équipements publics, par exemple.

La métropole privilégie donc une approche qualitative plutôt que quantitative. Le modèle retenu est la « ville archipel » basée sur une urbanisation discontinue d'îlots urbains séparés par des « coupures vertes ».

### La ZAC Beauregard

Ceinte par la rocade, la ville de Rennes a atteint ses limites dès la fin des années 1950. Le quartier de Beauregard était alors l'une des seules zones d'extension possible. Ce quartier est un exemple d'application de la politique d'aménagement de Rennes métropole. La ville a décidé d'y créer une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) en 1993. La



ZAC compte aujourd'hui 2839 logements sur 71 hectares.

Même si la maîtrise du foncier par la puissance publique est l'un des points forts du projet, les promoteurs privés sont associés aux constructions. Le contrat est intéressant pour eux : l'intervention publique leur offre la garantie d'un aménagement de qualité. Les cœurs d'îlots privés sont par exemple obligatoirement réalisés en concertation avec le paysagiste de la ZAC. Les promoteurs privés sont également moins soumis aux cycles immobiliers : grâce à la forte



## *Les principes du développement durable ont été appliqués très tôt dans le quartier.*

croissance démographique de Rennes, ils ne sont pas confrontés à une demande de logements insuffisante et n'ont pas été directement touchés par la crise.

L'objectif de mixité sociale a été respecté dans le quartier de Beauregard, avec la construction de 25 à 30% de logements sociaux.

Dans l'esprit des nouvelles formes d'urbanisme, le quartier a été aménagé en réinterprétant la structure classique des îlots : on joue sur les hauteurs des bâtiments et on favorise l'entrée de la lumière. Par ailleurs, les principes du développement durable ont été appliqués très tôt dans le quartier. La démarche environnementale a entraîné de nombreux aménagements : la construction de bâtiments basse consommation dans le cadre du programme BBC 2012 ; la conservation d'un grand parc de 11 hectares qui inclue un belvédère sur la ville ; la promotion de modes de déplacements doux ; le remplacement des tuyaux d'évacuation par des noues ; la préservation des haies bocagères

pour préserver la biodiversité au sein même de la ville ; la mise à disposition de potagers ; l'ouverture des cœurs d'îlots privés permettant de traverser le quartier sans passer par les voies de circulation ; l'installation de panneaux solaires pour l'éclairage public, etc.

Le quartier s'est d'abord développé de manière résidentielle, et les tentatives actuelles pour y faire naître un pôle commercial ne produisent pas encore les effets escomptés. Cependant, il est encore trop tôt pour parler d'échec ou de réussite : il faut 10 ans pour construire un quartier, 10 ans pour l'habiter, 10 ans pour le faire vivre.

### **La dalle Kennedy**

La ZUP Kennedy est socialement et ethniquement diversifiée. Les grandes barres de logement social sont le fruit d'une politique de logement pragmatique visant à loger en masse des personnes à revenu modeste – et pour la





plupart d'origine immigrée – à partir des années 1960.

A l'origine, deux tours ont été construites de part et d'autres de cette zone d'habitation : l'une rouge abritant du locatif social pour les ouvriers, l'autre bleue réservée accueillant plutôt le personnel de l'armée ou de l'administration. Une association d'habitants du quartier (NRV) s'est organisée pour dénoncer un manque d'équipements, ce qui a permis de repenser et d'améliorer l'espace public (commerces, jeux pour enfants, etc.). Le délai de cette mobilisation souligne bien les difficultés rencontrées dans l'appropriation concrète et humaine d'un quartier restant imparfait.

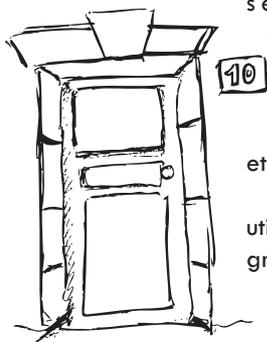
La question de la densité apparaît comme une évidence lorsque l'on compare la ZAC Beauregard et la dalle Kennedy : l'une s'étale sur 100 hectares, alors que la seconde regroupe plus de 12 000 logements sur 6 hectares seulement. La ZUP a cependant beaucoup changé depuis la création du métro : le quartier est désormais désenclavé et relié au centre-ville rennais.

Les habitants de la ZUP Kennedy utilisaient majoritairement des parkings publics gratuits et non privés. Cette tendance laisse

progressivement place à un système de parkings « boxés » prévus par les bailleurs sociaux afin de répondre aux exigences de sécurité des locataires.

Par ailleurs, l'effet de forteresse engendré par cette architecture de dalle réduisait l'accès entre les bâtiments. Un système de pente douce naturelle a été mis en place par la suite, pour atténuer la barrière physique et psychologique des escaliers et recréer une véritable identité urbaine. Mais, malgré cette transformation, la mauvaise accessibilité des rues rend toujours difficile l'intervention des pompiers. La sécurité du quartier est aussi menacée : les syndicats de copropriété négligent parfois la remise aux normes des bâtiments. Un escalier d'évacuation à l'américaine ou un système de désenfumage permettrait de délester la collectivité locale de ce financement et de partager socialement les tâches de sécurisation du lieu.

Un autre débat est lancé autour de la sociologie des lieux : le niveau social des étudiants (40% des logements de la ZUP) contraste avec celui, plus modeste, des habitants de longue date. Cette population estudiantine prend peu part à l'activité des commerces locaux et certains aspects de son mode de vie portent



## *Les grandes barres de logement social sont le fruit d'une politique de logement pragmatique [...] à partir des années 1960.*

atteinte au climat et à l'atmosphère familiale du quartier, ce qui génère des tensions. En outre, les appartements loués par les étudiants sont souvent inoccupés d'avril à octobre, sans permettre à d'autres un accès au parc locatif sur cette période.

Par ailleurs, la ZUP pose aussi des questions de communautarisme : des groupes sociaux-ethniques développent des activités commerciales en relation avec leur identité (restaurants asiatiques, halal, etc.). Encourageant en partie ces pratiques, la municipalité tente néanmoins de limiter ce type d'activités à public ciblé, pour éviter le communautarisme et la stigmatisation des habitants du quartier.

En dépit des difficultés du quartier, la qualité de la zone résidentielle s'améliore, même si les réponses aux problèmes soulevés sont encore insuffisantes.

Rédaction : Alicia CZAJKOWSKI, Florine MARIE, Léa PANDELE, Léa PALET, Lucille TESTARD, Diane ROUSSEL





# « Rennes en Bretagne » : Rencontre avec Alain Even

Président du Conseil économique social et environnemental (CESER) de la Région Bretagne  
06 - octobre - 2011

Alain Even est président du Conseil Économique, Social et Environnemental de la région Bretagne depuis novembre 2004, et président de « CESER en France ». Né en 1941, il a commencé sa carrière d'universitaire au Canada, avant d'être enseignant à Rennes II, dirigeant notamment des formations en développement territorial. Il a aussi été consultant pour le PNUD, réalisant des études sur des pays africains.

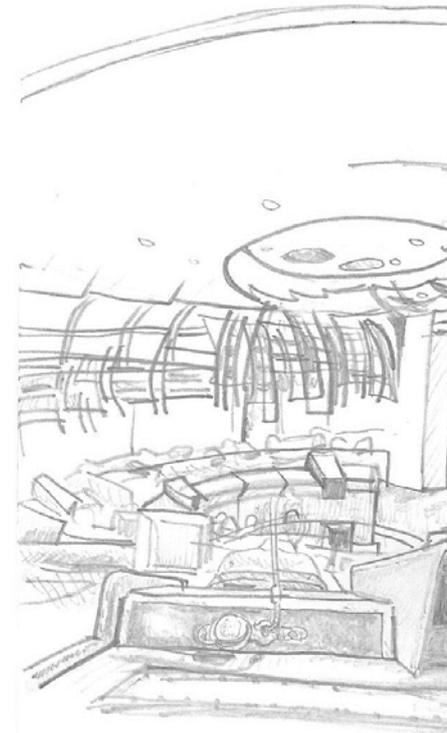
Au sens institutionnel, une région se compose de deux assemblées : le Conseil Régional et le Conseil Economique, Social et Environnemental Régional (CESER) - une instance qui doit obligatoirement se prononcer sur les questions régionales avant chaque séance du Conseil Régional, telle que la politique budgétaire.  
Quelle est la place et le rôle de Rennes, au sein des différents ensembles politiques auxquels la ville appartient ?

## Présentation du CESER : missions et influence

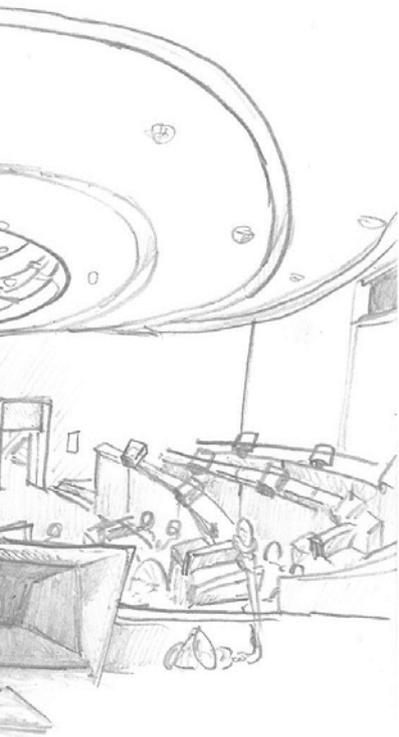
### Présentation

Les CESER s'inscrivent dans l'esprit du Conseil Economique et Social national né de la IVème République, dont l'objectif est de « mobiliser les acteurs sociaux et économiques dans la vie politique et la construction de la nation ». Dans l'esprit de la loi de Grenelle II, le CESER intègre pleinement la notion de développement durable.

Sont ici réunies en assemblée les « forces vives de la nation » : les forces civiles, les acteurs économiques et les acteurs sociaux. L'Assemblée se compose ainsi de trois grands collèges : celui des acteurs économiques, celui des organisations syndicales et salariales et enfin celui des institutions et associations. Un quatrième collègue, d'importance moindre, regroupe cinq personnalités qualifiées- le CESER de Bretagne regroupe ainsi 119 membres.



# *Le CESER est un conseil qui se doit de penser breton, qui ne peut s'abstraire de la question de l'unité territoriale de la Bretagne.*



La question de la représentativité des territoires ne fait pas débat dans le conseil. On peut même dire que l'Ouest attend plus du CESER car c'est un conseil qui se doit de penser breton, qui ne peut s'abstraire de la question de l'unité territoriale de la Bretagne. Pour les autres CESER en France, la question se pose différemment. Ils sont de plus en plus sollicités par d'autres organismes que les organismes régionaux, ce qui les oblige à penser à d'autres échelles que la région. Les préfets de régions sollicitent de plus en plus les conseils.

Alors que le préfet de région désigne les acteurs économiques, la Région se charge de les nommer, en lien avec le tissu économique de la région. Le collège des organisations salariales et syndicales se veut représentatif, posant parfois problème tant il est difficile d'avoir une composition correctement pondérée. Enfin, le troisième collège se compose selon l'appréciation - avec en Bretagne une part importante réservée aux institutions et acteurs connectés à la recherche et à l'enseignement

supérieur, secteurs particulièrement dynamiques de la région.

## *Missions*

Le CESER est une assemblée consultative, mais elle est sollicitée de manière obligatoire et les grandes décisions du Conseil Régional ne peuvent être prises sans son avis. Le CESER donne ainsi son avis sur tous les documents budgétaires, les documents dits stratégiques ; en Bretagne, tous les documents d'intérêt régional, même ceux qui ne sont pas requis par la loi, sont présentés au CESER. Le Président du Conseil Régional peut aussi saisir le CESER dès qu'il en a besoin et le CESER peut réciproquement s'autosaisir de toute question d'intérêt régional.

Le CESER travaille en commissions et sections :  
4 commissions :

- Une commission économie, qui travaille sur les perspectives économiques du futur
- Une commission aménagement et

environnement

- Une commission formation et enseignement
- Une commission qualité de vie et solidarité

2 sections :

- Une section mers et littoral, qui termine un travail sur les ressources de la mer
- Une section prospective, qui termine un travail sur la science dans la société

### *Influence*

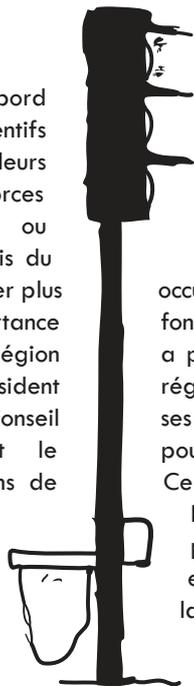
L'influence du CESER est d'abord d'ordre politique : les élus sont très attentifs aux travaux du CESER, y compris dans leurs jeux partisans. Ainsi, en Bretagne, les forces politiques représentées, comme l'UMP ou les Verts font souvent référence aux avis du CESER allant dans leur sens, afin de donner plus de poids à leur argumentaire. L'importance du CESER dans les politiques de la Région passe également par le fait que le Président du CESER assiste aux séances du Conseil Régional, représentant véritablement le pouvoir consultatif lors des délibérations de la première Assemblée. Le CESER est donc une expression de la démocratie consultative et participative, nécessaire au processus de décision ; il est toutefois

à noter que dans une région dominée par la gauche (même l'opposition est caractérisée par le centre droit), il est difficile d'établir des clivages.

Objectivement c'est un contre-pouvoir, sa sensibilité majoritaire étant décalée par rapport au conseil régional. Le président du CESER est souvent issu du collège des acteurs économiques. Mais il a surtout un pouvoir d'influence qui est respecté. Le CESER sert surtout à la représentation des intérêts organisés, entre les différents acteurs, les différentes échelles, et le développement.

### **Rennes au regard de la Bretagne**

Rennes est une ville moyenne, et elle occupe le rang de métropole au sens fonctionnel du terme (même si elle n'en a pas forcément la taille). Au sein de la région Bretagne, la ville est reconnue pour ses fonctions métropolitaines, ainsi que pour sa fonction de capitale administrative. Cependant, il convient de noter que Rennes, en tant que capitale, n'est pas totalement légitimée en Bretagne et ceci pour deux raisons principales, la première étant historique. En effet,





la configuration administrative actuelle de la Bretagne découpée en 4 départements (Côtes d'Armor, Finistère, Ille-et-Vilaine et Morbihan) ne correspond pas à la région historique au sens des Ducs de Bretagne.

Rennes est également contestée en raison de son positionnement géographique. Il faut savoir que la région est coupée en deux, avec d'un côté la Basse Bretagne, située à l'ouest de la ligne St Brieu-Vannes, et de l'autre la Haute Bretagne, où se trouve la ville de Rennes. Cette séparation est culturelle : la Bretagne occidentale était de langue bretonne, alors que la Bretagne orientale était de langue gallo. Cette configuration entame donc la légitimité de Rennes de par son éloignement, et la met potentiellement en concurrence avec Brest, même si cette dernière présente une dynamique moins importante. Le Conseil régional, dans sa relation avec la région Bretagne et au regard de ce qui vient d'être énoncé, est alors attentif à ne pas donner l'impression qu'il avantage Rennes.

La région Bretagne se caractérise également par un tissu urbain important, composé de villes petites et moyennes. Ces villes sont construites sur des estuaires et présentent d'importants potentiels de développement. Le TER est un exemple de réussite de maillage

territorial et de mise en relation de ces villes : de ce fait, dans sa stratégie de développement, Rennes doit prendre en compte ce tissu urbain et ne surtout pas oublier que sa relation avec le reste de la Bretagne n'est pas qu'une relation avec les territoires, mais aussi avec les villes.

Contrairement à des régions comme le Centre, la Bretagne est repérée à l'échelle internationale. Utiliser cette visibilité fait partie de la stratégie de développement du Conseil régional actuel, au regard de la création d'une marque Bretagne, avec une charte, des entreprises et des collectivités territoriales partenaires par exemple. L'utilisation du terme renvoie à une identité, une fidélité, une relation entre terre et mer. La Bretagne jouit également de l'image positive de la proximité du Mont St-Michel et la diaspora bretonne renforce cette visibilité, avec un cercle celtique à Pékin. Le lobby breton au sein de l'Union Européenne est aussi puissant, ce qui a permis par exemple d'obtenir des financements importants pour la construction de l'opération Bretagne à grande vitesse. De plus, le conseil des régions périphériques et maritimes, créé il y a 39 ans, permet de peser au niveau international, ou du moins à



l'échelle européenne : cent soixante régions y sont représentées, le président du conseil est le président du conseil régional de Bretagne. Rennes n'a pas cette image à l'international, à l'exception peut-être des télécommunications. Certaines villes sont plus visibles, comme Brest ou Nantes, mais pour autant ce ne sont pas les villes qui permettent de peser à l'échelle internationale, mais bien le nom de Bretagne.

La question de l'axe Rennes-Nantes est une question centrale pour le développement de Rennes et de la Bretagne. À l'échelle de l'Ouest français, Nantes apparaît comme une ville plus importante que Rennes, même si cette dernière avait, à un certain moment, pris le pas sur Nantes. Rennes conserve sa prédominance dans certains domaines d'une importance majeure, comme celui de l'enseignement et de la recherche. Si ces deux villes se sont pendant très longtemps tourné le dos, le ton est aujourd'hui à la recherche d'une meilleure collaboration. A l'heure où l'urbanisation sur la côte atlantique est maximale, en particulier sur la Route des Estuaires, la région allant de Bordeaux à St Malo est aujourd'hui un axe de développement majeur. Ces régions se classent parmi les plus attractives de France, Rennes représentant une porte d'entrée de par ses flux migratoires

composés en majorité de jeunes actifs avec enfants. Rennes et Nantes sont sur un axe dynamique et ont donc tout intérêt à avoir une stratégie de développement commune. Le projet de l'aéroport de Notre-Dame-Des-Landes, pour le moment arrêté en raison des oppositions qu'il rencontre (de la part d'Europe écologie notamment), est au centre de cette stratégie, tout comme le projet d'une ligne ferroviaire reliant les 2 villes.

Dans tous les cas, il ne peut exister de stratégie de développement pour Rennes et pour la Bretagne sans concertation. A ce titre, la réforme des collectivités de 2010 présente une grande faiblesse dans la mesure où elle n'aborde pas la question de la coopération entre la région et ses villes. De plus, le retrait de la clause de compétence générale aux régions est préoccupant car il inciterait les villes à se développer chacune de leur côté : la tentation serait alors grande pour Rennes de se concentrer sur son développement.

### **Rennes dans ses territoires multiples**

La question de Rennes dans ses territoires multiples en tant que ville, agglomération ou aire urbaine est également essentielle à la

## *Il ne peut exister de stratégie de développement pour Rennes et pour la Bretagne sans concertation entre les villes.*

compréhension du développement rennais. En effet, l'agglomération de Rennes est à l'étroit par rapport à l'aire urbaine qui s'étale sur les deux tiers, voire les trois quarts du département de l'Ille-et-Vilaine. Monsieur Even explicite très bien cette situation : « La campagne s'arrête tout de suite, la ville s'arrête très loin ». On assiste donc à un phénomène d'urbanisation extensive et les intérêts des citoyens en matière d'infrastructures et de transports vont bien au-delà des limites de l'agglomération. Quelles solutions existe-t-il alors pour la Métropole de Rennes ? Le pays de Rennes, composé de Rennes Métropole et de 3 communautés de communes, apparaît comme une première solution dans la mesure où il permet d'élargir l'espace de concertation avec notamment le SCOT de pays. La solution passe également par un élargissement de Rennes Métropole, mais là encore la question est délicate en raison de la peur de voir Rennes prendre le pouvoir sur l'intercommunalité. La dynamique territoriale reste plus rapide que la dynamique institutionnelle.

Le développement de Rennes par rapport à la Bretagne ne passe pas par un équilibre entre les territoires. Plusieurs lignes fracturent la Bretagne : la ligne entre la Bretagne des forêts et la Bretagne des littoraux, la Bretagne de l'Est et la Bretagne de l'Ouest. Le centre de la Bretagne est donc à l'écart du développement, il lui faut donc des politiques compensatrices : les stratégies de la ville doivent diffuser le développement au centre de la Bretagne.

La question du pôle métropolitain est une question liée à la compétitivité : le projet Balladur et la réforme territoriale de 2010 visaient à créer des pôles métropolitains de grande importance. Mais les débats parlementaires ont vidé de son sens la métropole au sens légal. Les législateurs ont remonté le seuil minimal d'habitants (de 450 000 à 500 000) pour qu'une ville ait droit au terme de métropole : le critère est seulement démographique alors qu'il devrait prendre en





compte les institutions. Pourtant la constitution des pôles métropolitains est considérée comme une vraie solution. En Lorraine s'est créé le sillon urbain, Saint Malo-Rennes est un axe qui doit répondre à celui de Nantes-Saint-Nazaire. C'est en fait un outil de stratégie concertée qui oblige à penser un projet de développement commun.

En France les territoires ne produisent pas de droit, alors qu'ils devraient pouvoir produire du normatif. Le CESER est nécessairement politisé, même s'il recherche l'objectivité. Le mode de nomination devrait être une garantie d'indépendance par rapport aux régions, mais c'est bien la région qui entretient le CESER : le processus de nomination pourrait donc être amélioré, afin qu'il corresponde mieux aux nouveaux principes de décentralisation.

À budget constant de l'Union Européenne, la Bretagne surveille très attentivement les conséquences de la réforme de la PAC, qui doit toujours servir à aider la ruralité. De plus, la politique de cohésion européenne étant remise en cause, la Bretagne risque d'échapper au financement des régions en difficulté, alors que le centre de la Bretagne en aurait besoin. La politique de la pêche européenne remet aussi en cause cette solidarité,

avec les restrictions à venir, qui vont durement toucher la petite flottille artisanale de la Bretagne. Au contraire, sur les énergies marines renouvelables, c'est la France qui fait obstruction, alors que l'Europe encourage ce projet. La Bretagne est de philosophie européenne, elle a une sensibilité fédéraliste.

*Rédaction : Alexis RASPA, Garance LALEAU, Charlotte LEMAHIEU*



# Rencontre avec René Bondiguel

Directeur Général d'Archipel Habitat

06 - octobre - 2011

L'intervention de M. René Bondiguel, directeur général d'Archipel Habitat, nous a permis de revenir plus en détail sur des problématiques du logement social évoquées à maintes reprises depuis le début de notre voyage d'étude.

## Historique du logement social en France

C'est en 1919, année où Jean Janvier, maire de Rennes, décide de doter la ville d'un Office d'Habitation à Bon Marché (HBM), qu'Archipel Habitat voit le jour. Sa transformation sera rapide : le HBM deviendra l'Office Public d'Habitations à Loyers Modérés (OPHLM) de la Ville de Rennes, puis enfin Archipel Habitat.

Le logement social en France trouve son fondement à la fin du 19e siècle chez certains patrons de l'industrie française, qui, nourris par les théories hygiénistes de l'époque, voulaient fournir de meilleures conditions de logement aux salariés. Cette idée était humaniste mais

aussi et surtout stratégique : donner aux ouvriers la possibilité de vivre dans de bonnes conditions permettait d'avoir une force de travail plus productive. L'action publique n'intervient qu'au début du 20e siècle, et s'ajoute un financement public au financement privé des logements sociaux. Le financement public se décline aujourd'hui en deux parties principales, l'aide à la pierre et l'aide à la personne, tandis que le financement privé n'existe plus que d'une manière limitée au travers du « 1 % logement », qui oblige l'employeur à participer à l'effort de construction à hauteur de 1% minimum.

## Le financement des logements sociaux par l'État

Jusqu'à la réforme qui fit suite au rapport de Raymond Barre, en 1977, le financement public passait uniquement par l'aide à la personne. C'était alors la fin des Trente Glorieuses et l'idée d'une inflation qui permettrait d'atténuer les effets de l'aide à



la personne persistait, alors qu'elle n'a pas cessé d'augmenter jusqu'à nos jours. L'aide à la personne est mise en place sur le régime du « tiers payant » : le propriétaire déduit le montant des Aides Personnalisées au Logement (APL) directement de la facture aux locataires. Ce mécanisme permet de prévenir des effets pervers, tels que l'utilisation par le locataire de ses APL à d'autres fins que son loyer.

L'aide à la pierre est une aide à l'investissement par prêt aidé ou une subvention versée à un organisme d'habitat, pour que ce dernier puisse financer un investissement au prorata d'un certain coût. Le pilier de ce financement est le livret A. La caisse des dépôts collecte cet argent et le prête aux bailleurs – organismes dont la stabilité de gestion et la stabilité financière n'a jamais été remise en cause – sur une période de 40-50 ans. Ce mécanisme de prêt permet aux bailleurs de proposer des loyers modérés de 10 à 15% en deçà des prix du marché privé. Le 1% logement joue sur ce prêt à la pierre.

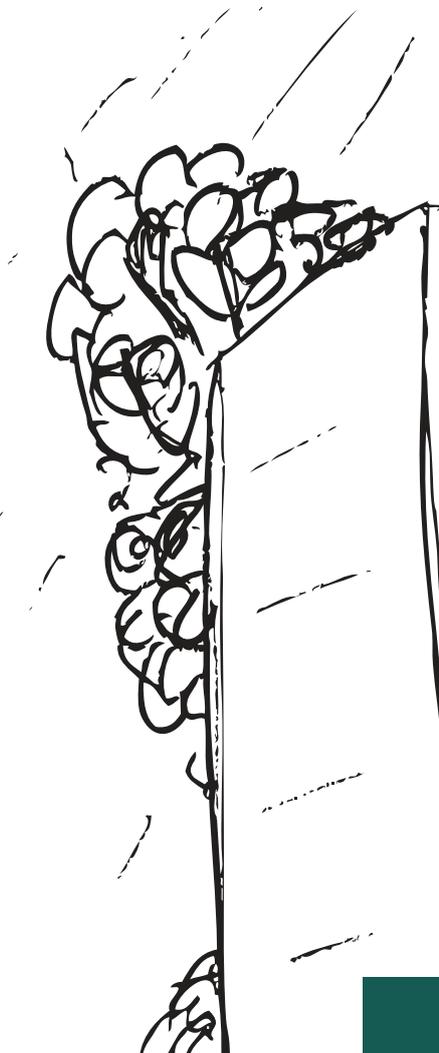
Le contexte socio-économique auquel nous faisons actuellement face change la donne pour les bailleurs sociaux. Il s'illustre notamment par l'apparition de familles monoparentales et transforme les besoins et les enjeux de l'habitat social. Sur les 12 000 logements sociaux, 44%

sont occupés par des personnes seules : personnes âgées, jeunes ou parents isolés. Ils rencontrent de grandes difficultés sur le plan professionnel mais également sur le plan sanitaire. Par ailleurs, la globalisation, bien qu'elle se situe dans un cadre moins sociologique, a également des effets pervers sur le logement social, en tirant vers le bas les ressources des emplois les moins qualifiés. On observe en effet depuis quelques décennies que le niveau de ressources des locataires a diminué.

### **Participation des bailleurs sociaux à l'action publique : entre mixité sociale et technicité**

La notion de mixité sociale renvoie à une réalité diverse. Contrairement aux propos souvent tenus et trop entendus, l'étau se resserre pour les populations pauvres dans des situations de grande difficulté, car les bailleurs sociaux ont de plus en plus de mal à les loger, ce qui entraîne des tensions. L'un des rôles du bailleur social est alors de prévenir, d'accompagner et de résoudre ces tensions, même si cette tâche s'avère très ardue. Ainsi, M. Bondiguel affirme que la « mixité sociale parfois nous échappe comme du sable dans la main ».

Les outils pour favoriser la mixité sociale ont beaucoup évolué. L'image des



nouveaux logements sociaux est parfois dure à promouvoir, certaines personnes précaires ne voulant pas être étiquetées comme habitants d'un logement social. Un vrai travail est donc mené depuis quelques années pour restaurer cette image,

et notamment dans deux domaines : la qualité architecturale et urbaine, ainsi que la qualité du service.

L'accent donné à la qualité architecturale et urbaine se traduit dans le fait que désormais, les constructions ne se voient plus dans le paysage urbain. Cette volonté d'intégration répond à la stratégie de lutte contre la stigmatisation. Les bailleurs se sont en effet rendu compte que les immeubles étaient porteurs d'image, d'où l'importance de ne plus pouvoir repérer où se situent les logements sociaux, afin que leurs habitants ne soient pas stigmatisés. La construction se fait sur un territoire qui a déjà une histoire, des attentes, et l'on recherche une certaine forme d'homogénéité urbaine dans chaque métropole ; Rennes en est d'ailleurs une très bonne illustration.

La question de la qualité architecturale et urbaine rejoint celle de la « maîtrise des bailleurs » : les bailleurs sont réputés pour offrir

des constructions de bonne qualité d'un point de vue technique, avec par exemple des bâtiments à basse consommation déjà sortis de

terre avant l'obligation promulguée par la loi en 2012. Cette volonté s'explique par l'idée du « coût global » : l'objectif du bailleur est de construire « pas cher et durablement pas cher ». Les bailleurs sociaux apparaissent ainsi comme de véritables acteurs de l'action politique et sociale : ils sont à la fois porteurs et producteurs des politiques urbaines.

Pour ce qui est de l'amélioration de la qualité du service, l'exemple de l'opération Lucien Rose au sud du parc de Thabor est particulièrement illustratif. Ce dossier était complexe et a été pris en charge par le maire de l'époque, Edmond Hervé, fer de lance de la politique du logement social de la ville. Pour lui, la mixité ne devait pas être qu'urbaine, elle devait aussi être spatiale. Le projet se composait de 80 logements ainsi que d'une bibliothèque et d'un atelier d'architecture. Cette réalisation s'est faite sur le modèle suivant : la ville a cédé le terrain sous forme de bail emphytéotique, c'est à dire d'un transfert de droit de propriétaire pendant 40 ans, à l'issue desquels la ville pourra reprendre ses droits sur le terrain. Pour ce type



## *L'agglomération de Rennes [...] possède la troisième plus importante croissance démographique en France.*

d'opération, aucun type de locataire n'est privilégié, on trouve une même proportion de ménages à faibles ressources qu'ailleurs. Cette opération a montré les qualités d'adaptation qui sont désormais nécessaires en matière de logement social. De plus, dans ce souci d'amélioration de la qualité du service, Rennes métropole a apporté deux avancées : d'une part l'instauration d'un fichier de la demande sociale centralisée en 1953, et d'autre part celle du fichier unique du département en 1970.

### **Le bailleur : un acteur fondamental de la PLH**

Le Programme Local d'Habitat (PLH) est un outil stratégique de développement pour Rennes. L'agglomération de Rennes, forte de son importante attractivité, notamment d'étudiants, possède la troisième plus importante croissance démographique en France. Cette attractivité intense rend nécessaire de calibrer un PLH très spécifique, ce qui n'est pas sans difficulté. En effet, depuis une quarantaine d'années, le

« desserrage des ménages » (ou décohabitation) et le phénomène de double résidence posent problème, car ils occasionnent des tensions dans la quantité de logements. Ils ont donc été pris en compte dans les plans développés par la ville en 2004 et 2005. Plus de 200 réunions ont été organisées sur l'ébauche du programme d'habitat et sur les formes urbaines, portant sur différents aspects comme la densité, le renouvellement urbain des centres villes, la ville durable, les déplacements inhérents au logement... L'idée forte qui en est ressortie est que les villes devaient travailler en tenant compte de l'état existant du logement.

A Rennes, on dénombre 47 ZAC et aucun lotissement. Les promoteurs privés acceptent les règles qui sont édictées de façon très structurée avec peu de marges de manœuvre. Le PLH final correspond ainsi à 50% de logements disponibles pour les acquéreurs privés et à 50% de logements aidés. Dans ces derniers 50%, 25% sont des logements locatifs intermédiaires et le dernier quart correspond à



de l'accèsion aidée.

La ville produit des ségrégations ; il faut donc mettre en place des dispositifs pour en échapper. Or, il ne peut pas y avoir de politique urbaine sans donner de moyens suffisants au PLH. Rennes en a conscience et mène donc une double politique d'aide : une politique foncière et une politique sur les logements sociaux. Le financement qui leur est consacré est très important : jusqu'à 50 millions d'euros par an pour les investissements publics fonciers, avant même que les établissements fonciers n'interviennent. Cette politique proactive et anticipatrice permet aujourd'hui à la ville de Rennes d'avoir du foncier mobilisable pour le développement des vingt prochaines années.

Pour finir, la question du problème éthique reste en débat : les bailleurs sociaux sont-ils des organismes qui redistribuent l'argent des pauvres aux ménages encore plus pauvres ? Ou permettent-ils une véritable solidarité nationale ?

*Rédaction : Bruno JOSE, Fanny DONNAREL et Alia VERLOES*





# Visite des ZAC Mac Mahon et Armorique

06 - octobre - 2011

## **Sophie Petit**

*Chargée d'opérations à Rennes Métropole*

### **Le métier de chargé(e) d'opérations**

Les visites de la ZAC Mac Mahon et de la ZAC Armorique nous ont permis d'appréhender concrètement les enjeux liés aux reconversions urbanistiques, elles nous ont aussi fait découvrir le métier de chargé(e) d'opérations. Sophie Petit travaille pour Rennes Métropole, elle nous a fait partager son expérience professionnelle et son amour du métier.

Le métier de chargé(e) d'opérations est au centre de tout projet urbain. Le chargé d'opération suit l'élaboration d'un projet urbain, de son origine jusqu'à son appropriation par les citoyens.

C'est avant tout un travail transversal. Sur le projet de la ZAC Mac Mahon comme sur celui de la ZAC Armorique, Mme Petit est au centre des décisions à toutes les étapes

de développement : de l'émergence des idées (constitution d'un PLH (Programme Local d'Habitat), études de projet, études techniques, montages financiers) à sa mise en œuvre (appel à candidatures, construction), et jusqu'à son implantation (appropriation du projet par la population, service de maintenance).

Cette approche donne à Mme Petit un rôle d'intermédiaire dans les négociations entre les différents acteurs engagés. Cela implique de mettre en place un dialogue entre des services et des prestataires ayant leurs propres logiques, souvent contradictoires : les volontés politiques ne sont pas toujours coordonnées pas avec les intérêts des promoteurs, et avec les contraintes de chantier ou les contraintes du marché.

Les chargés d'opérations sont polyvalents, ce qui se reflète dans leurs activités de tous les jours et dans leurs parcours scolaires : Sophie Petit est diplômée de sociologie et d'architecture. La réalisation d'un



*Le chargé d'opérations est une personne de terrain : elle va sur le chantier mais aussi au contact avec la population locale, qu'il s'agisse d'un travail de pédagogie ou de sociologie.*

projet recouvre de nombreux domaines tels que la politique, l'économie, l'environnement, le droit, l'architecture, l'urbanisme, ou encore la sociologie. Il faut donc jongler entre toutes ces compétences académiques et techniques au quotidien. Une ZAC peut par exemple poser des problèmes d'orientation générale (politique), de pollution (environnement), d'attaque du permis de construire (juridique), d'implantation (sociologie), d'impact sur les prix du logement (économie), de choix du type de construction (architecture) ou du type de disposition des habitats et des infrastructures (urbanisme).

Le chargé d'opérations est une personne de terrain : elle va sur le chantier mais aussi au contact avec la population locale, qu'il s'agisse d'un travail de pédagogie ou de sociologie (connaître les préoccupations des habitants du quartier). Ainsi, Madame Petit doit faire face aux exigences du



terrain, dès les premiers croquis (reconnaissance du futur chantier) et jusqu'aux premières années d'habitation (études sur l'implantation du projet, sur la réussite du quartier à « faire société »).

Un projet urbain s'élabore et se réalise sur le long terme. Sur ce point, Sophie Petit estime que de la définition du PLH à la fin des constructions, il s'écoule entre 10 et 15 ans, 20 à 30 ans si on y ajoute l'implantation. Les chargés d'opérations doivent se projeter très loin.

La polyvalence et le facteur temps sont les paramètres qui rendent ce métier si passionnant. Il s'agit de développer un projet en perpétuel mouvement, chacun avec ses surprises et ses difficultés propres.

### **La transformation de l'ancienne caserne Mac Mahon en un pôle de quartier**

La ZAC Mac Mahon se trouve dans la partie nord-ouest du centre-ville de Rennes,



derrière le canal Saint-Martin. Le quartier est situé à proximité de voies ferrées importantes, d'une halte SNCF, et de la station de métro Anatole France.

Le secteur comprend un quartier pavillonnaire qui a grossi de manière sporadique à partir des années 1930 au sud et à l'ouest des immeubles. La caserne, construite à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, était à l'époque hors de la ville et a été rattrapée par cette urbanisation récente. L'objectif des travaux de réhabilitation était de ressouder le quartier en développant un espace public autour de la caserne, pour accueillir des populations hétérogènes et des services aux habitants comme des commerces ou une maison de quartier. Ce travail de couture, d'interconnexion entre les différentes composantes du secteur devait aussi respecter l'héritage patrimonial, et dépasser la contrainte de l'espace clos pour créer un espace public : l'enceinte de la caserne a été préservée. Les travaux ont été achevés en 2009.

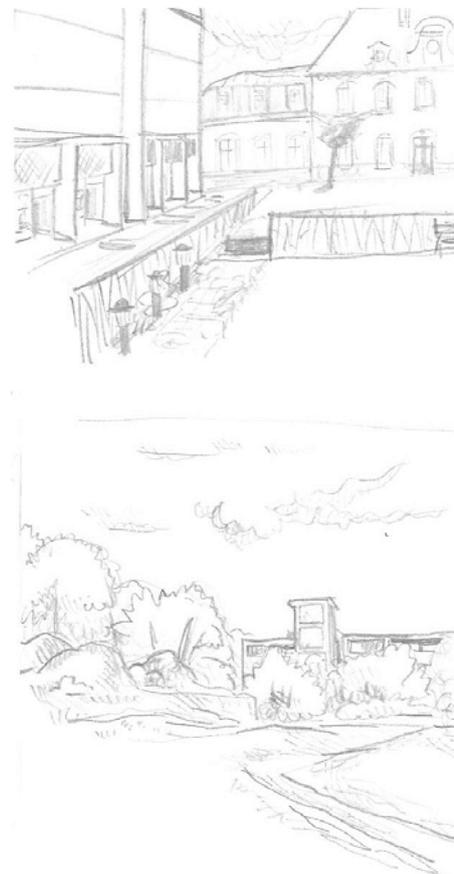
Le projet a dû faire face à des contraintes propres. Tout d'abord, il s'agissait de préserver le bâtiment principal de la caserne, dont la trame n'était pas adaptée pour le logement. Ensuite, le mur d'enceinte, qui risquait d'établir une coupure entre l'intérieur

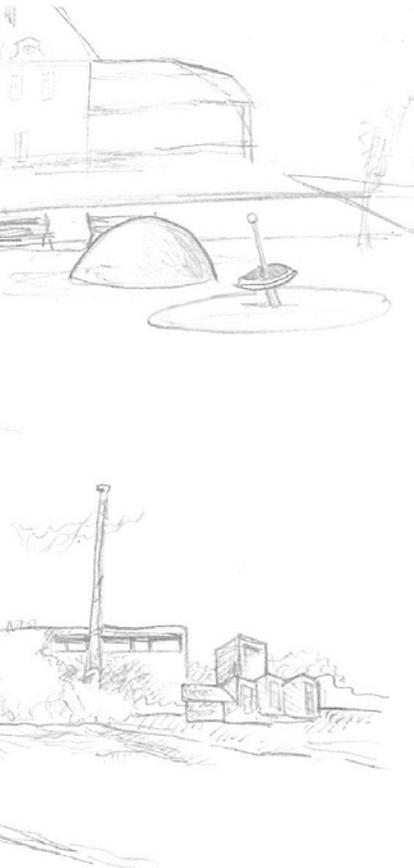
de la caserne et le reste du quartier, devait être préservé, principalement pour donner une unité aux nouveaux logements. Enfin, l'ensemble devait respecter le « vocabulaire » classique de l'ancienne caserne et bien s'accorder avec les différentes zones du quartier.

La mixité des bâtiments, qui tient compte de l'exigence d'équilibre de l'ensemble, constitue un aspect central de la ZAC Mac Mahon. Mais une autre forme de mixité, la mixité sociale, capte elle aussi une partie des efforts.

En effet, les logements sociaux et libres cohabitent étroitement dans l'enceinte de l'ancienne caserne. Cela a nécessité une péréquation des charges foncières, rendue possible par un partenariat public-privé. Comme nous l'avons vu dans d'autres cas, les coûts de construction ou de rénovation restent toujours très inférieurs aux prix de revente. Par exemple, le coût de construction du bâtiment en logement social s'élève à 1200€/m<sup>2</sup>, pour un prix d'achat en accession sociale de 1900€/m<sup>2</sup>.

Pour répondre à l'exigence de mixité sociale, le bâtiment de l'ancienne caserne est conçu comme une résidence intergénérationnelle : sur une surface de 5000m<sup>2</sup>, il rassemble 86 des

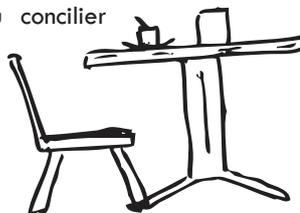




174 logements neufs et accueille notamment des étudiants et des personnes âgées, et dans sa partie inférieure des restaurants et des services. Par ailleurs, comme la caserne est surélevée et se trouve sur des remblais, un parking à deux niveaux a pu être facilement construit.

D'autres installations ont été prévues pour lier les logements au reste du quartier : une annexe abrite une crèche, un parc de jeu pour enfants a été aménagé au centre, et l'installation de la maison de quartier dans l'ancienne commanderie doit permettre de faire de la caserne un lieu important pour tous les habitants des secteurs environnants. En marge de la caserne, des jardins partagés ont été vendus, et si la promotion a été difficile au début, des publics très divers ont aujourd'hui investi les jardins.

La ZAC Mac Mahon pose ainsi le problème de l'impact des rénovations, et des réhabilitations en milieu urbain. Le programme a su concilier des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.



## La ZAC Armorique et la reconversion de friches agricoles

La ZAC Armorique est située au Nord-est de la ZAC Mac Mahon, elle présente des enjeux et un état d'avancement du projet différents. C'est une opération de reconversion de friches agricoles, situées dans un espace urbain interstitiel, enserré par divers équipements. Le vaste terrain était autrefois destiné à l'activité maraîchère et dévolu au pâturage des taureaux de la société d'insémination UREO (qui conservera d'ailleurs son siège social dans le périmètre de la ZAC). Ces activités ont pris fin ou se sont relocalisées hors de la ville. Rennes a donc saisi l'occasion de développer un projet dans ce périmètre dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage publique, une prise en charge rendue importante par la localisation difficile du terrain : il aurait sans doute effrayé les promoteurs privés si l'opération n'avait pas été encadrée par les pouvoirs publics.

En effet, la ZAC est longée au nord par un barreau de contournement caractérisé par un trafic dense et particulièrement bruyant, adossé au nord-est à l'une des plus anciennes



ZAC de Rennes – composée essentiellement d'un petit quartier pavillonnaire dont la population est vieillissante – et au sud-ouest au canal d'Ile-et-Rance au-delà duquel se situe le terrain d'accueil de Rennes pour les gens du voyage. La proximité du quartier de Maurepas (identifié comme « sensible ») est également à souligner.

Le projet prévoit la création de 650 nouveaux logements aux normes Bâtiments Basse Consommation (BBC), respectant le PLH rennais. L'intégration aux quartiers alentours s'effectue grâce à un double accès routier. Les travaux de voirie sont actuellement en cours et un carrefour est également en cours d'aménagement, pour d'accéder à la ZAC depuis le boulevard de contournement. On a pris en compte la configuration préalable du site pour définir le tracé de la voirie interne à la ZAC, entre deux rangées de chênes préexistants. Le projet comprend la réalisation d'une placette dotée de commerces de proximité, qui remplit une double fonction : il s'agit de créer un lieu de sociabilité, et d'intégrer les petits pavillons adjacents à la ZAC dans cette nouvelle offre commerciale de proximité.

Si les travaux sont aujourd'hui lancés et si les premiers habitants sont prévus d'ici

deux ans, le projet doit encore faire face à des difficultés techniques et juridiques. La question de la proximité du boulevard a été réglée par la réalisation d'une marge de recul et d'un bâtiment de forme linéaire plutôt haut, destiné à des activités tertiaires, devant limiter les nuisances sonores pour les bâtiments d'habitation de la ZAC. D'autres questions restent en suspens : par exemple, on avait prévu de construire 3000m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sur le toit d'un des plus grands bâtiments de la ZAC. Ils devaient être financés par l'Etat, grâce à une législation qui accordait des subventions pour leur installation et qui a aujourd'hui été modifiée. Par ailleurs, on avait prévu l'installation dans la ZAC d'un vaste centre EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), un type d'établissement dont la construction était largement encouragée par le gouvernement en 2007. Elle a dû être déprogrammée : les financements nationaux ont été réduits et la mairie avait les financements nécessaires pour assurer la construction du centre, mais pas pour le gérer. Madame Petit pense que les questions relatives à la présence des personnes âgées sont à introduire dans les réflexions concernant tous les nouveaux projets (logements en rez-de-chaussée, services adaptés, lieux de sociabilité...).



## *Un projet urbain doit toujours faire face à de nombreux soucis techniques, mais aussi juridiques, qui peuvent retarder considérablement la réalisation et l'achèvement d'un projet.*

Le point de tension du projet est sans conteste le caractère inondable de la zone Sud de la ZAC. Les services techniques de la maison ont proposé une solution : un remblaiement conséquent d'une partie de cette zone à risques, pour dessiner une nouvelle digue, créant dans le talweg (ligne des points bas) une nouvelle noue destinée à assurer l'évacuation des eaux pluviales vers le canal. Cette solution a été refusée par la préfecture : elle contrecarre une nouvelle directive européenne qui interdit d'endiguer dans le but d'urbaniser un espace initialement non bâti. Un accord a finalement été trouvé avec la préfecture, qui a demandé la suppression d'un bâtiment qui se situerait selon elle dans une zone trop exposée aux risques.

Cet espace destiné à l'écoulement des eaux fait face, de l'autre côté du canal, à l'espace alluvial des prairies Saint-Martin complètement inondables, abritant des jardins familiaux et quelques logements vétustes. La mairie souhaite rendre à ces dix hectares leur

vocation inondable et leur état naturel. L'idée avait germé d'adjoindre à ce projet les zones inondables exclues des zones constructibles de la ZAC Armorique. La zone a fait l'objet d'une déclaration d'intérêt public dans cette nouvelle délimitation en 2005. Or, le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) n'est plus modifiable, et la mairie n'est plus autorisée à réaliser les aménagements qu'elle souhaitait pour la ZAC dans les zones inondables adjointes, créant ainsi un incroyable imbroglio juridique dont il est désormais difficile de sortir.

Un projet urbain doit toujours faire face à de nombreux soucis techniques, mais aussi juridiques, qui peuvent retarder considérablement la réalisation et l'achèvement d'un projet.

Rédaction : *Baptiste DUMAS, Simon VANDENBROUCKE et Léonard FAYTRE*





# Présentation et visite de la commune de Mordelles

06 - octobre - 2011

## **Bernard Poirier**

*Maire de Mordelles*

## **Robert Esnault**

*Conseiller municipal délégué au développement durable*

La commune de Mordelles nous a été présentée par son maire, Monsieur Bernard Poirier. Elu pour la première fois en 1995, Monsieur Poirier est maire de Mordelles depuis maintenant 16 ans. Auparavant vice-président de Rennes-Métropole, il est aujourd'hui Président de l'association Terres en ville, qui a pour but de promouvoir l'agriculture périurbaine.

Le directeur Général des Services et M. Robert Esnault, chargé de développement durable, étaient également présents lors de cette rencontre.

## **Notions sur la commune de Mordelles**

La commune de Mordelles compte 7500 habitants. Elle est bien sûr sous l'influence de la ville-centre de Rennes, notamment grâce au réseau de transports couvrant les 15 kms qui les séparent, avec plus de 90 bus par jour. Ce fort sentiment d'appartenance à l'agglomération rennaise est encore renforcé par plus de 40 ans d'intercommunalité. En effet, la commune de Mordelles n'existerait pas sans les liens qui l'unissent à ses voisines. Les élus s'inspirent ainsi d'expériences observées ailleurs : il existe une réelle dynamique intercommunale, ainsi qu'une permanence des décisions politiques. Grâce à une planification fondamentale sur le développement durable, la vision globale reste là même, malgré des sensibilités politiques divergentes.

Mordelles revendique toutefois également son identité propre, puisqu'elle mêle la ville et la campagne et qu'elle développe une vraie vie d'agglomération. Il s'agit en effet d'une



## *Le fort sentiment d'appartenance de Mordelles à l'agglomération rennaise est renforcé par plus de 40 ans d'intercommunalité.*

grande commune agricole de 2 930 hectares dont 2 350 hectares de Surface Agricole Utile représentant 49 exploitations. Des débats sont donc fréquemment organisés concernant ces sujets ; ainsi, un débat sur les OGM allait avoir lieu le soir de notre visite.

En ce qui concerne les politiques de logement, Mordelles construit 100 logements par an de 1995 à 2005, en accord avec le Programme Local de l'Habitat qu'elle a signé avec les 36 autres communes de Rennes-Métropole, programme qui s'inscrit dans une volonté de développement durable cohérent sur le territoire. Par ailleurs, Mordelles signe également en juin 2010 la convention des maires et le plan énergie/climat communal. L'accent est mis sur l'accueil des populations et la mixité de l'habitat, le renforcement des services à la population par des services et des équipements, et enfin sur les dynamiques concertées avec Rennes Métropole et ses communes.

La mairie se veut exemplaire en

matière d'équipements et d'espaces publics. Les bâtiments municipaux sont aux normes BBC et elle repense actuellement la place des piétons, des vélos et des handicapés dans la ville. De même, elle cherche à capter la participation de la population grâce à la co-construction de projets et un soutien aux initiatives citoyennes. La mise en place de jardins familiaux, d'un marché de producteurs locaux, de réunions de quartier ou de comités consultatifs sont autant d'exemples de participation active des citoyens à la vie de leur commune. La mairie engage par ailleurs des partenariats avec de nombreux acteurs locaux tels que les habitants, les commerçants, les promoteurs ou les OPHLM. Ainsi, la principale source d'énergie renouvelable de la commune est l'énergie solaire, comme l'indique la présence de nombreux panneaux photovoltaïques et un système de récupération des calories des eaux usées est également en place.

Afin que tous les agents publics (au nombre de 77) s'investissent intelligemment dans





cette politique de développement durable, une formation d'une semaine leur a été proposée par le CNFPT.

Par ailleurs, le développement de la commune s'articule à la situation agricole : la question de la protection de l'espace naturel se pose fortement, notamment en raison de la quinzaine d'exploitations laitières présentes dans la commune. Sur les 1 300 logements nouveaux construits en trois ans, 700 logements ont été faits en centre-ville et 600 logements ont été construits dans le quartier Le Pâtis, recouvrant 25 hectares de terres agricoles : afin de gérer ce développement de manière économe et de minimiser l'étalement, Mordelles tente en effet de favoriser le renouvellement urbain. La question de la cohabitation des activités implique que le débat devienne public, et les tensions sont rares ; on peut ainsi constater que, bien que certains de ces projets déplaisent à une partie de la population, les relations sont de manière générale plutôt apaisées entre le monde agricole et le monde urbain.

Mais le problème fondamental du temps dans les politiques publiques est présent : nous vivons dans une société du temps immédiat et de la proximité, dans laquelle la prépondérance

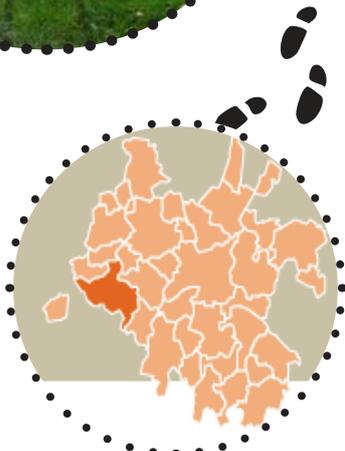
de la notion de développement durable est tout aussi paradoxale que nécessaire.

### **Visite de la ville : intervention de M. Robert Esnault, conseiller municipal**

L'accueil par M. le Maire est suivi d'une visite de la ville, assurée par M. Robert Esnault, conseiller municipal délégué au développement durable.

Nous visitons tout d'abord la mairie, qui a été rénovée et agrandie il y a une dizaine d'années selon les principes du développement durable : un travail important a été effectué sur l'éclairage naturel par exemple, et des panneaux solaires ont été installés sur le toit.

En sortant, nous arrivons sur l'avenue principale qui traverse le centre-bourg. M. Esnault nous explique qu'il s'agissait de maintenir au maximum les commerces. Un peu plus loin, après l'église, commence une zone de rénovation urbaine, qui était auparavant partiellement recouverte par des jardins. L'enjeu ici était de redensifier la ville. On y trouve un supermarché et des logements collectifs, ainsi qu'une halle. Les bâtiments sont recouverts de panneaux solaires. Les cellules commerciales aménagées en pied d'immeubles appartiennent à la commune



## *Le développement de Mordelles s'articule à la situation agricole : la question de la protection de l'espace naturel se pose fortement, notamment en raison de la quinzaine d'exploitations laitières présentes dans la commune.*

afin de garantir la présence de commerces et non d'appartements, conformément au vœu du Maire. Le critère principal retenu pour l'implantation des commerces est celui de l'innovation : la mairie privilégie l'installation de services qui n'existaient pas encore ailleurs dans le bourg. On y trouve par exemple une cave viticole. De même, l'évacuation de l'eau de pluie se fait par des noues : il s'agit de fossés végétalisés ou l'eau s'infiltré dans la terre, évitant ainsi l'utilisation de tuyaux de canalisation. Sur le thème de l'eau, M. Esnault nous indique ainsi que la consommation des Mordellais est deux fois moindre que la moyenne française.

Un peu plus loin, nous arrivons près d'un cabinet médical aménagé en pied d'immeuble. Une partie a été vendue aux praticiens, tandis que l'autre partie, rachetée par la mairie, est louée, ceci afin de faciliter l'installation de jeunes professionnels n'ayant pas forcément les moyens d'acheter des locaux.

Nous arrivons à présent sur la ZAC Le Pâtis les Rues, commencée il y a quinze ans, et qui accueille exclusivement de l'habitat. Cet aménagement est situé tout près d'une zone humide où coule le ruisseau du Meu ; l'habitat est donc en contact direct avec l'espace naturel. M. Esnault nous présente un ensemble de bâtiments emblématiques en matière de développement durable : brique monomur, balcons désolidarisés des murs pour éviter les ponts thermiques, casquettes pour protéger les pièces les plus hautes du soleil, sanitaires fonctionnant à l'eau de pluie, appartements « traversants »...

A l'extrémité de la ZAC, qui donne sur l'espace naturel, se trouvent les jardins familiaux, divisés en 38 parcelles. Cette réalisation nous est présentée par M. Esnault comme une des grandes réussites du projet en matière de concertation. Comme le quartier était construit sur une zone nue, il n'existait pas encore d'associations de jardiniers avec laquelle la mairie aurait pu discuter de l'aménagement futur de ces jardins.





Elle a donc été créée spécifiquement autour de ce projet, et les membres ont pu décider conjointement avec la mairie des différentes modalités - notamment de la taille des parcelles. Aujourd'hui, l'association fonctionne si bien qu'il y a une liste d'attente pour l'attribution des jardins. M. Esnault souligne qu'en temps de crise, les jardins ne sont pas seulement un loisir mais une véritable possibilité de produire sa propre nourriture. Un des objectifs affichés est également la réduction des déchets avec le stockage et l'utilisation de compost près des jardins. Les habitants des logements alentours fabriquent également leur propre compost.

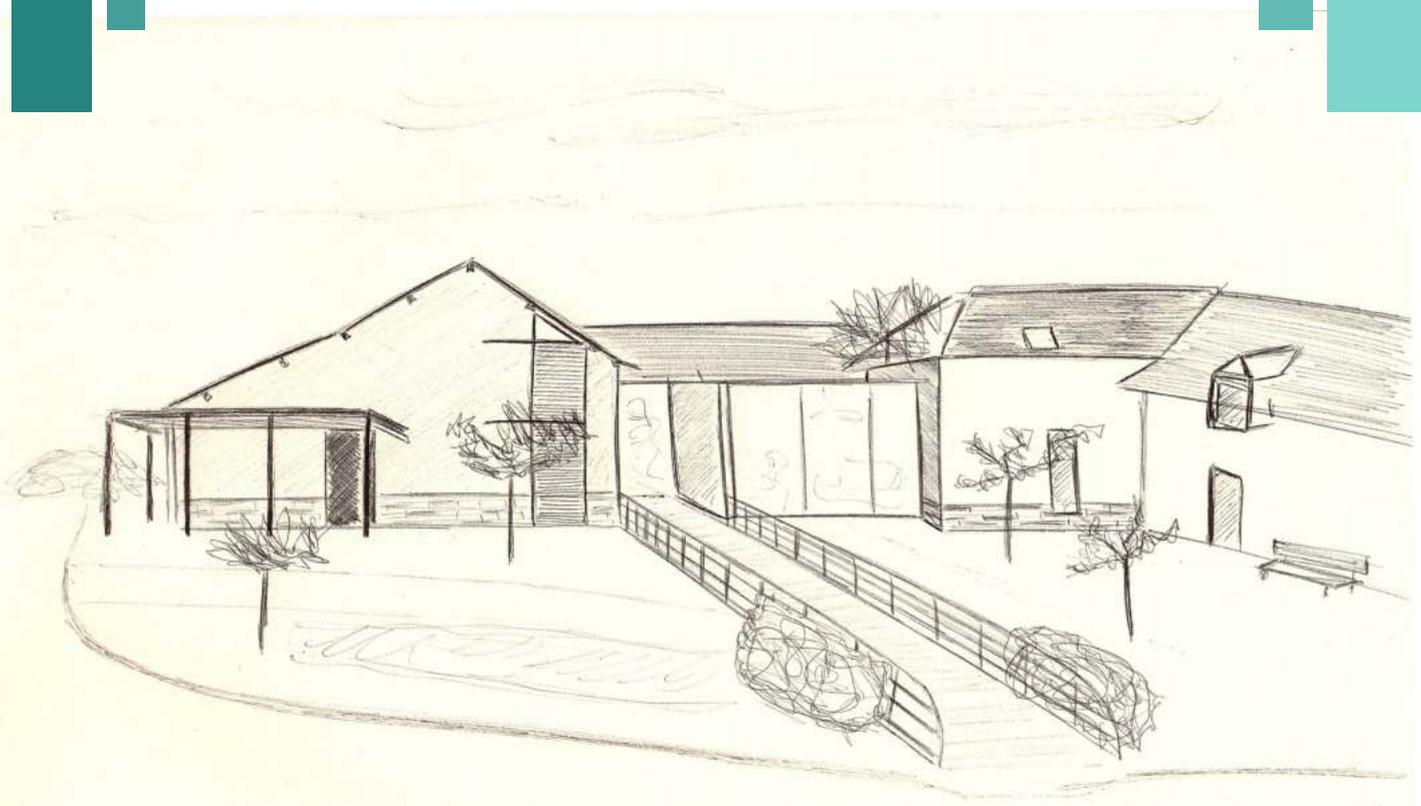
Une grande attention a été portée à la préservation des espaces naturels. La conservation d'un verger avec de nombreuses espèces de pommes au centre de la première partie de la ZAC faisait partie des volontés de la ville et témoigne ici aussi de la concertation avec les habitants, alors que les services techniques s'occupent uniquement de l'entretien du sol. La taille et la cueillette des pommes est déléguée à un groupe d'habitants du quartier. Par ailleurs, on peut noter des tentatives de diversification des types de végétation : il s'agit en particulier d'éviter la présence de haies mono spécifiques autour des parcelles. Un gros travail sur les

cheminements piétons et cyclistes a également été effectué, avec de nombreux chemins de traverse entre les habitations.

Nous arrivons dans la deuxième partie de la ZAC, où l'aménagement est plus récent. Sur cette zone, il s'agissait de se servir de l'expérience acquise lors de l'aménagement de la première ZAC. Les balcons ont ainsi été agrandis afin d'y installer notamment une table et des chaises, dans le but de les voir devenir de véritables lieux de vie. Des aménagements ont également été réalisés au niveau paysager : une entrée de garage est par exemple dissimulée grâce à des empièremments.

La commune essaie au maximum d'économiser les terres agricoles. Ainsi, notre parcours se termine à proximité d'une ancienne ferme, qui a été préservée puisqu'elle fait partie du patrimoine de la commune, avec des éléments d'architecture contemporaine intégrés au bâtiment ancien.

*Rédaction : Caroline SECOND, Clémence DERYCKE, Clémence MEPILLAT*



Ecole élémentaire de MORDELLUES



# Le Blosne – Atelier urbain

06 - octobre - 2011

## **Flavie Ferchaud**

*Responsable de l'atelier urbain du Blosne*

### **Impressions avant entretien**

Un premier constat se dresse avant même d'arriver au Triangle, là où nous attend l'intervenante Flavie Ferchaud : les indications pour trouver le lieu du rendez-vous laissent à désirer. Après avoir demandé la direction à un passant, nous apercevons un minuscule panneau. Nous arrivons quelques minutes plus tard dans une petite salle où un accueil chaleureux nous est réservé. Il y a des photos, des dessins, des murs de post-it comportant des suggestions des habitants de partout. Nous sommes ici dans un local totalement dédié à l'interaction entre habitants et décideurs, qui est ouvert trois après-midis par semaine.

### **Présentation par Mme Ferchaud**

Les caractéristiques et préoccupations du quartier sont présentées, de la plus anodine à la plus préoccupante, toutes soulignant la nécessité pour les autorités locales d'agir.

En premier lieu, la problématique de l'orientation dans cet espace semble récurrente : la circulation, l'organisation du territoire manquent de clarté.

En second lieu, les infrastructures présentent des problèmes de vétusté et de vieillissement. Les petits commerces sont progressivement remplacés par des kebabs et seuls quelques vieux bars subsistent, ce qui nuit à l'attrait des rues pour les habitants et mine l'économie locale. Aspect lié au point précédemment évoqué, il se dégage l'impression assez généralisée que le Blosne est une sorte de « quartier-dortoir », voire de « quartier-parking », du fait de ses petites zones pavillonnaires et de ses (trop) nombreux parkings à proximité des immeubles.

## *Il se dégage l'impression assez généralisée que le Blosne est une sorte de « quartier-dortoir ».*

Le troisième problème concerne la structure de la population (18 000 habitants) qui peuple le quartier : vieillissante, avec trop peu d'enfants. Cet aspect démographique est en même temps cause et conséquence de la vitalité déclinante du quartier, qui a perdu ces dernières années 30% de sa population. Il se vide à cause de son manque d'attractivité, échouant à proposer une qualité de vie attrayante pour les familles génératrices d'activité. Les chiffres de la composition sociale du quartier apportent un éclaircissement supplémentaire sur le recul de l'attractivité : 53% de logements sociaux, mais aussi un taux de chômage élevé et une forte présence de familles monoparentales.

Enfin, deux atouts du quartier s'avèrent être à double-tranchant : le quartier possède beaucoup de verdure (la plus présente de Rennes), mais qui n'est pas exploitée ou utilisée de manière satisfaisante à l'heure actuelle. De manière similaire, le Blosne, malgré ses 5 stations de métro, peine à se connecter au reste de la ville. Il faut cependant préciser que le

potentiel de ce secteur est énorme en termes d'aménagement, puisque la ville est propriétaire de l'intégral du foncier.

Ce sont ces difficultés qui ont poussé la mairie de Rennes à lancer un projet ambitieux de revitalisation du secteur, qui devrait durer plus de 15 ans. Avant d'en exposer les grandes lignes, Mme Ferchaud nous en explique la genèse.

Dans un premier temps, les résidents ont en 2008 manifesté leur opposition à toute (re)construction sur les parkings, coupant ainsi toute avancée dans la planification. Puis, sous la houlette de Frédéric Bourcier, élu du quartier (Rennes compte 12 de ces élus, avec 6 directions de quartier), le projet a été relancé dans un esprit de plus grande concertation. Flavie Ferchaud nous présente ensuite le plan, dans son avancement actuel. Il est le résultat d'évolutions et d'évaluations biannuelles, au cours desquelles les citoyens et des responsables divers sont conviés à se réunir, ceci afin d'échanger leurs points de vue pour affiner le projet. À ce titre, le



forum de juin 2011 a été crucial dans l'avancée de la concertation. Des voyages ont également été organisés à Barcelone et Berlin pour étudier de plus près, et sur le terrain, certaines idées envisagées pour le Blosne.

L'ambition affichée par les différents acteurs en présence porte principalement sur le logement, dont la qualité doit être améliorée. 2000 nouveaux logements en accession libre doivent ainsi voir le jour au cours de l'opération, avec un standing ciblant une nouvelle population plus jeune, plus familiale, et accessoirement plus aisée : les logements sociaux sont absents de la réflexion (le quartier remplit déjà les exigences en la matière). Des bureaux logés dans des tours modernes doivent aussi être réalisés pour optimiser la mixité fonctionnelle du secteur. Pour ce faire, une usine devra potentiellement être déplacée sur un autre terrain du quartier. De plus, il est prévu de créer un « parc en réseau », qui reliera tous les espaces verts de la zone entre eux, proposant ainsi aux résidents, piétons et cyclistes, des promenades et des aires de loisirs d'une nouvelle dimension. Le but ultime de ces plans est de recréer la ville, avec comme points forts la réhabilitation et la construction plutôt que la démolition de logements, afin de permettre un repeuplement de grande ampleur. La construction de hautes tours à l'entrée du

quartier, prévue a priori par la Ville de Rennes, contribuerait en outre à la construction d'une image, d'une identité du quartier.

### Questions à Mme Ferchaud

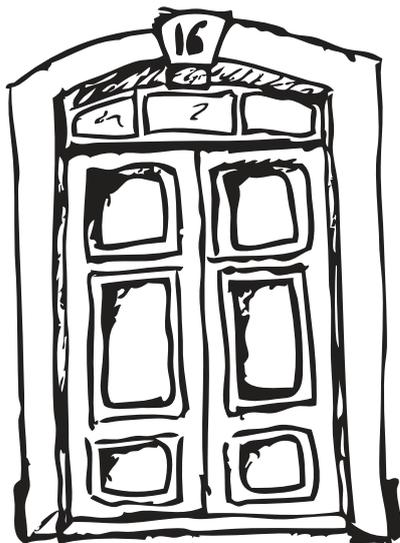
*Est-ce que cette réhabilitation globale du quartier ne va pas engendrer un phénomène de gentrification et pousser vers la porte de sortie certains habitants plus vulnérables ?*

C'est vrai que dans certains immeubles, il existe des copropriétés vétustes, dont les moyens pour la rénovation de l'habitat sont limités. Cela pose évidemment la problématique d'un quartier à deux vitesses. Mais le projet a notamment pour but de recréer un véritable cœur de quartier autour de la place de Zagreb, qui accueille un marché très prisé des Rennais.

*Qui part exactement en voyage d'études ?*

L'Agence d'Urbanisme et l'Institut d'Urbanisme de Rennes, des habitants, des bailleurs... Outre ces observations à l'étranger, ces acteurs doivent aussi établir des diagnostics paysagers, conduire des enquêtes...

*Est-ce que le projet est vraiment participatif ? Et comment ?*



Oui il l'est, d'ailleurs, nous avons été surpris de constater une sorte de « professionnalisation » des citoyens, qui s'impliquent sincèrement dans le projet. Ils font des recherches, font des propositions (pour une salle des fêtes en dehors de la rocade qui serait reliée par une passerelle par exemple). D'après le registre des visiteurs tenu, on constate que les personnes plus âgées s'investissent particulièrement dans son évolution. Malheureusement, on constate que les jeunes qui ont tendance à rester chez eux n'ont pas bouleversé leurs habitudes avec l'avènement de la concertation, alors qu'il y a un tissu associatif de jeunes très développé dans la zone considérée, et qui ne demande qu'à être mobilisé. De plus, le budget pour la concertation est considérable : 150 000 €, ce qui traduit l'importance de la démarche pour les autorités de la Ville. Enfin, les chantiers futurs représentent autant de perspectives d'emploi pour certains habitants du quartier.

*Est-ce qu'il y a un problème de délinquance dans ce secteur ?*

Il y a quelques problèmes liés à la délinquance, notamment avec la présence de jeunes squatteurs et le trafic de cannabis. Mais c'est surtout le communautarisme (avec les

catayseurs que peuvent être la mosquée et le centre culturel islamique) et le racisme qu'il peut attirer, qui menacent le quartier.

*Comment le projet est-il financé ?*

Nous sommes trop en amont pour le dire, le dossier ZAC n'a pas encore été déposé. La ville sera certainement mise à contribution, mais également l'ANRU.

*Quels sont les effets bénéfiques de la concertation ?*

Il n'y a plus de rumeurs délétères, cela améliore l'information dans les deux sens, il y a plus de compréhension.

*Quelle est la composition de l'équipe responsable du projet ?*

Il y a la direction de quartier, l'AUDIAR, l'Institut d'Urbanisme. Il existe aussi des « groupes techniques de concertation » qui se réunissent une fois par mois et des animations d'ateliers le soir avec les habitants.

*Existe-t-il des mouvements organisés contre ce plan de rénovation ?*

Oui, il y a une organisation d'habitantes du Blossne, un collectif probablement animé en coulisses par une responsable de l'opposition politique.

Rédaction : Alexis DOUSSELAÏN, Charles ADRIANSSENS





# Visite des Champs Libres

06 - octobre - 2011

## **Roland Thomas**

*Directeur des Champs Libres*

## **Tatiana Lechowicz**

*Responsable du service des publics*

## **Astrid Massiot**

*Responsable de la programmation culturelle*

## **Sarah Toulouse**

*Conservatrice de la bibliothèque d'agglomération*

Les Champs Libres sont un établissement culturel dépendant de Rennes Métropole – une exception, puisqu'en règle générale l'échelle intercommunale n'est pas en charge de la culture. Ouvert en 2006, ce projet visait avant tout à doter la ville d'un espace culturel en regroupant trois entités en une seule : une bibliothèque centrale, le musée de Bretagne et un espace des sciences. Il s'agissait à la fois

de décroquer des espaces existants et de favoriser, en les installant dans un même lieu, croisement des cultures et des publics.

On retrouve cette idée dans l'architecture même du bâtiment conçu par Christian de Portzamparc. La bibliothèque, le musée et l'espace des sciences restent clairement identifiables de l'intérieur comme de l'extérieur, tout en étant rassemblés dans un même bâtiment. En plus des trois entités, les Champs Libres sont dotés d'une salle de conférence, d'espaces d'expositions temporaires et d'un café.

Ils ont été bâtis à l'emplacement de l'ancienne gare routière, lieu devenu insalubre. Le choix d'un tel emplacement est stratégique en matière d'accessibilité et de communication : il se situe au cœur de la ville, au carrefour des lignes de bus et à proximité d'une station de métro et de la gare SNCF (facteur essentiel pour la venue des conférenciers).

Le succès des Champs Libres est

## *Il s'agissait à la fois de décloisonner des espaces existants et de favoriser, en les installant dans un même lieu, croisement des cultures et des publics.*

incontestable : environ 1 300 000 visiteurs par an, dont 60 000 scolaires. La vie de ce centre culturel s'articule entre des temps longs, régis par la bibliothèque, le musée et l'espace des sciences, et des temps courts autour de thématiques choisies au préalable et présentées lors d'expositions temporaires et de conférences.

Lors de notre visite, nous avons été accueillis par Tatiana Lechowicz, responsable du service des publics. Elle nous a expliqué l'histoire et le fonctionnement du lieu, et nous a fait découvrir la salle de conférences. La conservatrice de la bibliothèque, Sarah Toulouse, nous a ensuite présenté son lieu de travail, et nous avons visité le Musée de Bretagne.

Enfin, le directeur des Champs Libres, Roland Thomas, la responsable de la programmation culturelle Astrid Massiot et la responsable du service des publics, Tatiana Lechowicz, nous ont reçus pour nous expliquer leur politique culturelle et pour répondre à toutes nos questions.

### Trois entités pour un seul lieu

Rendre les Champs Libres accessibles au plus grand nombre est une des priorités des responsables. La tarification est basée sur des critères sociaux (déterminés à partir de la carte de transport) et non sur des critères d'âge. De nombreux événements sont également totalement gratuits, notamment les conférences. L'accessibilité physique n'est pas laissée de côté : les lieux sont ouverts et adaptés pour des personnes à mobilité réduite, aveugles ou sourdes et muettes par exemple. Tatiana Lechowicz nous a rappelé que 40% du public souffre de problèmes d'accessibilité de façon temporaire ou permanente.

Les Champs Libres regroupent trois entités en un seul lieu, chacune ayant un fonctionnement et des particularités propres.

La bibliothèque bénéficie d'un statut particulier : elle n'est pas rattachée à la municipalité mais



à la communauté d'agglomération, bien qu'elle soit catégorisée comme bibliothèque municipale à vocation régionale (BMVR) et qu'elle conserve son statut de Bibliothèque Municipale Classée (BMC), lui permettant de disposer d'un conservateur d'État.

La conservatrice de la bibliothèque, Sarah Toulouse, distingue trois rôles distincts pour la bibliothèque : bibliothèque d'agglomération, bibliothèque de proximité et bibliothèque patrimoniale de conservation.

La bibliothèque d'agglomération a pris la place de l'ancienne bibliothèque municipale de Rennes. Des antennes de quartier non rattachées à un pôle central subsistent à l'échelle de la ville. Ce transfert de compétences entre la ville et Rennes Métropole s'est opéré en 2001. Chaque année, la ville de Rennes doit payer à la communauté d'agglomération ce que lui coûtait l'ancien pôle central de la bibliothèque municipale.

La bibliothèque de Rennes Métropole s'inscrit tout de même dans la proximité : 80% de ses abonnés sont des Rennais. Les élus locaux ont tenu à développer des tarifs préférentiels pour les personnes déjà abonnées dans une bibliothèque d'une commune de l'agglomération. Cette initiative est mal comprise par les habitants

de l'agglomération : ils pensent en effet devoir payer davantage pour un abonnement aux Champs Libres.

Le lieu est ouvert quotidiennement au public, même le dimanche, et accueille 2 500 personnes par jour. Cela représente 800 000 personnes sur les 1 300 000 visiteurs annuels des Champs Libres. La bibliothèque a donc un rôle moteur au sein du centre culturel.

La conservatrice nous a expliqué que cette bibliothèque n'était pas destinée en priorité aux étudiants mais bien à un public large. Elle relaye toutefois les bibliothèques universitaires lorsque celles-ci ferment le dimanche, jour durant lequel les 600 places assises mises à disposition du public suffisent rarement.

Le musée de Bretagne, musée d'histoire et de société, dépend également de la communauté d'agglomération. Il présente deux parcours historiques, l'un de la préhistoire au XVIIIème siècle et l'autre du XIXème siècle à nos jours, ainsi que des expositions temporaires thématiques en lien avec la Bretagne. Il possède une surface d'exposition de 2 000 m<sup>2</sup> mais le personnel de cette entité regrette le manque de visibilité du musée dans le bâtiment : il se situe à l'étage, et n'est pas directement visible par les visiteurs, ce qui en fait, selon le guide qui nous a



reçus, « le parent pauvre » des Champs Libres.

L'espace des sciences est un centre de culture scientifique, technique et industrielle (CCSTI), le deuxième de France. Comme la Cité des Sciences et de l'Industrie du Parc de la Villette, il fonctionne sur un modèle associatif et possède ses propres financements. La majeure partie provient cependant de la communauté d'agglomération, de la région, des autres départements et de l'Etat.

### **Rencontre avec la direction administrative des Champs Libres**

Selon le directeur Roland Thomas, les Champs Libres sont le résultat d'une volonté politique forte, portée par Edmond Hervé, maire de Rennes de 1977 à 2008. Ce centre culturel s'inscrit dans une « pensée humaniste face au progrès », et sa vocation est d'être un lieu de partage et de transmission de la connaissance, thème cher aux trois maires qui se sont succédé à la tête de la municipalité de Rennes. L'ouverture des Champs Libres s'inscrit donc dans une certaine continuité. Ce projet a été porté d'abord par la municipalité de Rennes, puis par le district et enfin par la communauté d'agglomération. L'histoire des Champs Libres a

donc suivi l'histoire de l'intercommunalité.

Ce centre culturel répond à trois objectifs : la transmission du savoir par la mise à disposition de divers outils auprès d'un public le plus large possible (c'est à dire non pas au plus grand nombre mais à tous les publics), la promotion du « vivre ensemble » et l'exercice de la citoyenneté. Dans cette optique d'ouverture, les Champs Libres travaillent en partenariat avec la maison d'arrêt et l'hôpital psychiatrique. C'est un lieu de vie sociale, de rencontres ; et lorsque pour des raisons évidentes, les gens ne peuvent pas venir, c'est le centre qui va vers eux.

Les Champs Libres, initialement nommés NEC (Nouvel Espace Culturel), représentent un projet mûri depuis le début des années 1990. Sa mise en œuvre a été accélérée grâce à deux facteurs : les trois entités présentes dans le centre aujourd'hui manquaient d'espace pour se développer et l'espace des sciences, qui était alors une toute jeune association, créée en 1984 pour répondre à une véritable attente de vulgarisation scientifique, revendiquait également plus de visibilité.

Mais c'est surtout une opportunité financière qui a véritablement permis de lancer le projet. L'Etat a mis en place dans les années

*Ce centre culturel s'inscrit dans une « pensée humaniste face au progrès », et sa vocation est d'être un lieu de partage et de transmission de la connaissance*

1990 un programme d'aide au financement des Bibliothèques Municipales à Vocation Régionale (BMVR), afin d'équiper les grandes villes qui n'en possédaient pas d'une bibliothèque centrale. C'était le cas de Rennes qui avait fait le choix de favoriser le réseau des bibliothèques de quartier, avant de se doter d'une bibliothèque centrale. Ce programme prévoyait une aide financière de l'Etat à hauteur de 40%.

Si la volonté de réunir dans un seul lieu ces trois entités fait toute l'originalité du projet, et si elle a permis la mutualisation efficace d'un certain nombre de services comme la sécurité, l'entretien ou l'accueil du public, la cohabitation n'est pas tous les jours facile et doit se construire sur le long terme.

Après l'ouverture du centre, chaque entité a éprouvé le besoin de retrouver une visibilité propre : le musée et la bibliothèque ont pour objectif de valoriser leurs propres collections. La cohabitation s'est également heurtée à un problème de langage : le personnel de chaque entité n'utilisait pas le même vocabulaire. Enfin, le fait que les trois entités ne partagent pas le même statut rend parfois les choses délicates. En effet, de par son statut d'association, l'espace des sciences est plus libre que la bibliothèque et le musée, qui possèdent

un système administratif plus lourd. On trouve aux Champs Libres tous les types d'emplois : des fonctionnaires territoriaux, des fonctionnaires d'Etat détachés, des contrats privés...

La billetterie est d'ailleurs représentative des avantages et des inconvénients de cette gestion originale : en étant unique pour les trois entités, en dépit de tarifs différents, elle provoque parfois un recloisonnement des espaces, illustré par exemple par la fermeture de la passerelle existant entre l'espace des sciences et le musée de Bretagne, qui aurait dû assurer une continuité pour le visiteur entre l'histoire géologique et l'histoire des hommes.

La mission des Champs Libres est avant tout de travailler sur le croisement des disciplines, ce qui est rendu possible par des cycles thématiques (Hommes/Femmes, Les Bretons et l'argent...) et par la salle de conférences qui joue un rôle central : elle offre des rendez vous réguliers au public pour traiter de sujets en lien avec le cycle en cours. Ces rendez-vous sont liés à une entité spécifique, comme « les mardis de l'espace des sciences » ou « les rencontres de la bibliothèque », ou peuvent être transversaux, comme les conférences « Champs contre Champs ». Dans une ville où de nombreuses

conférences sont organisées, notamment au sein des universités, celles des Champs Libres fondent leur spécificité sur leur gratuité et leur accessibilité à un public large : les conférences trop pointues sont évitées au bénéfice de rencontres/discussions souvent animées par un modérateur, qui peut être un professeur du secondaire ou un journaliste.

Les Champs Libres sont également un espace de création où la direction est laissée libre dans le choix de sa programmation et des thèmes qu'elle souhaite traiter. En effet, le centre produit environ six expositions temporaires par an, ce qui représente un travail considérable du point de vue intellectuel et pratique. Certaines expositions, notamment photos, sont parfois prêtées aux communes environnantes pour créer un lien avec elles.

Etant donné l'ouverture récente des Champs Libres, aucune grosse enquête n'a été réalisée pour l'instant auprès du public afin de comprendre la manière dont il s'est approprié cet espace : le contact direct avec le public est ce qui compte le plus pour la direction. Une véritable enquête étant lourde à mener, Rennes Métropole pense à l'externaliser. L'objectif serait de savoir si l'ouverture des Champs Libres

a aidé à la démocratisation de la culture à Rennes.

*Rédaction : Elodie BIGAND, Aurélie LAPIERRE et Marie-Laure PATTORET*

# Opération Lucien Rose - Quartier Thabor

## ZAC de la brasserie Saint-Hélier

06 - octobre - 2011



### **Renaud Fabry**

*Chargé d'opération à la direction de l'aménagement et de l'urbanisme de la ville de Rennes*

### **Opération Lucien Rose - Quartier Thabor**

Monsieur Renaud Fabry a été en charge du projet dès son origine. Il le décrit comme une opération relativement rapide puisque sept années se sont écoulées entre les études de terrain et la livraison des opérations.

#### **Histoire et déroulement de l'opération**

L'opération a eu lieu sur l'ancien site horticole des « Serres de la Duchesse Anne », originellement au service des jardins de Rennes. Etant devenu obsolète au début des années 2000, ce site fut transféré hors de la rocade selon la décision des élus de Rennes. Se posa

alors la question du devenir du terrain : quelle fonction pouvait donc lui être attribuée ? Il a d'abord été question d'utiliser cette nouvelle parcelle disponible pour étendre le parc du Thabor à l'est. Ainsi, l'ancien site horticole serait devenu partie intégrante du parc. Cette proposition a toutefois été rejetée, les élus de la ville préférant laisser le parc à l'intérieur de ses murs. Par ailleurs, il fut vite constaté que cette possible extension ne rapporterait rien à la ville en termes financiers, dans un contexte de recherche de nouvelles recettes, notamment par l'intermédiaire d'opérations immobilières. Dans cette optique, construire des logements sur l'ancien site horticole pouvait constituer un bon moyen d'augmenter les recettes de la ville, du fait de la localisation exceptionnelle du site : en plein centre-ville, au cœur d'un quartier aisé de Rennes et juxtaposé à un parc. Il n'y avait pas de doute sur le fait que les promoteurs seraient prêts à offrir des sommes considérables pour pouvoir construire à cet endroit.

Cependant, la décision du maire



## *Rejetant finalement toute considération financière, le maire a décidé de dédier ce site à la construction de logements sociaux.*

de l'époque, Monsieur Edmond Hervé fut exemplaire : rejetant finalement toute considération financière, il décida de dédier ce site à la construction de logements sociaux. Pour ce faire, l'Office Public de l'Habitat de Rennes Métropole « Archipel Habitat » fut retenu pour réaliser le projet. De plus, afin de s'assurer que les logements ne soient pas revendus par la suite par le bailleur social à des fins ne correspondant pas à la politique sociale de la ville, la ville de Rennes a eu recours à un montage particulier appelé « bail à construction ». Ainsi, le bailleur est propriétaire du bâti mais la ville reste propriétaire du foncier ; lorsque ce bail prendra fin, les discussions autour de la fonction du site reprendront, bien qu'il soit probable que la ville de Rennes établisse un autre bail permettant à Archipel Habitat de conserver sa maîtrise du bâti.

### **L'opération Lucien Rose et son inscription urbaine**

Théoriquement, le Programme Local de l'Habitat (PLH) fixe une contrainte correspondant à 20-25% de logements sociaux dans chaque ville. Dans le cadre de l'opération Lucien Rose à Rennes, les 100% de logements sociaux s'expliquent par le fait que la répartition du logement avant l'opération était particulièrement déséquilibrée dans le quartier du Thabor (seulement 2.5% de logements sociaux).

A l'origine, la construction de 120 logements était prévue, mais ce nombre fut finalement abaissé à 81 logements, principalement en raison de contraintes techniques, mais aussi pour respecter les conditions d'intégration du site dans son environnement urbain. En effet, l'opération Lucien Rose s'était fixé pour objectif de respecter un certain nombre d'éléments d'inscription urbaine qui participent aujourd'hui à son succès :



*La ville de Rennes a eu recours à un montage appelé "bail à construction". Ainsi le bailleur est propriétaire du bâti mais la ville reste propriétaire du foncier.*

- Le parc du Thabor ayant été réalisé sur le modèle d'un belvédère, l'opération Lucien Rose se devait de respecter certaines conditions afin de ne pas bloquer la vue sur la ville depuis le parc. Cette condition a amené à penser une architecture en trois plots qui obstruent relativement peu la vue puisque seulement deux étages s'élèvent au-dessus du mur du parc. La volumétrie de ces plots a d'ailleurs été inscrite dans les proportions des habitations environnantes.
- D'autre part, il a été cherché à reproduire l'architecture des bâtiments alentours pour donner une certaine homogénéité, voire un « air de famille » au site dans son contexte urbain. Un exemple : la toiture des plots qui reproduit la toiture à quatre pentes du lycée situé en face du square Lucien Rose.

Ces considérations répondent au besoin de réaliser une opération discrète s'intégrant parfaitement à son environnement.

Afin que l'opération Lucien Rose ne génère pas un enclavement des logements sociaux dans un quartier riche, une entrée sur la façade Est du parc Thabor a été construite, là où ont été bâtis les logements sociaux. Renforcé par la construction d'une voie publique favorisant la

circulation autour des bâtiments, le site constitue désormais un point de passage afin d'accéder au parc du Thabor.

### **La bibliothèque de quartier**

L'opération Lucien Rose s'est enfin accompagnée de la construction d'une bibliothèque de quartier sur le même site. Pensée en amont des logements sociaux, elle fait donc partie intégrante du projet. Sur une surface de 700m<sup>2</sup>, elle s'inscrit dans une volonté d'intégration dans l'environnement du quartier. L'homogénéité architecturale a été respectée en confiant la maîtrise d'ouvrage de la bibliothèque à l'opérateur Archipel Habitat, déjà maître d'ouvrage pour la construction des logements. Comme ces derniers, son architecture est ancrée dans le sol afin qu'elle ne soit pas visible depuis le parc du Thabor, et son toit en escalier est une terrasse ouverte au public. Cet ancrage dans le sol permet également une très forte inertie favorisant une faible consommation énergétique, conformément aux objectifs voulus de développement durable.

*Rédaction : Pauline MOUTON, Diane KEFALAS et Lorraine BOZOULS*

## ZAC de la brasserie Saint-Hélier

Toujours accompagnés par M. Renaud Fabry, nous avons visité la ZAC Brasserie Saint-Hélier, au Sud-est de la ville de Rennes, à proximité de la gare. Cette opération fait suite à la fermeture en 2004 de l'ancien site Rennais de Kronenbourg, qui était en activité depuis 1870. Suite à des négociations, la mairie a obtenu l'achat, sous condition de la démolition partielle et de la désindustrialisation du site par le groupe Kronenbourg. La ZAC a ainsi été créée en septembre 2009 et le chantier a débuté dès décembre 2011.

La fermeture de la brasserie représentait une grande opportunité pour la mairie puisque ce site possède une position stratégique à l'échelle du quartier Saint Hélier, considéré comme un véritable « patchwork urbain ». En effet il concentre des voies de chemin de fer constituant une forte déchirure urbaine, des lotissements, des barres HLM initialement construites pour loger les employés de la SNCF, ainsi qu'une église, une maison de retraite, etc. L'hétérogénéité et la complexité du quartier étaient encore plus fortes à l'époque du fonctionnement de la brasserie, car c'était un espace fermé, entouré de murs périphériques

de 6 mètres de hauteur.

Lors de l'acquisition, la ville de Rennes a réalisé une étude qui a révélé la difficulté pour les habitants et les usagers du quartier de décrire cet espace, qui était non vécu, bien qu'il représente une zone de fort transit. L'enjeu majeur du projet était donc de créer une centralité à l'échelle du quartier, à laquelle les autres équipements pourraient se rattacher, renforçant ainsi la cohésion de cet espace. C'est dans l'optique d'un centre vivant que la ville de Rennes a choisi une maîtrise d'œuvre différenciée, avec 5 programmes pour un total de 250 logements, ainsi que le développement d'une mixité fonctionnelle.

De plus, cette opération permet de valoriser et de réhabiliter le patrimoine industriel existant, puisque 4 bâtiments datant des années 1930 vont être restructurés en logements. Le système de fabrication de la bière, basé sur un processus gravitaire, fait de cette valorisation une prouesse architecturale, car les bâtiments sont composés d'une multitude de petits niveaux et non de grands plateaux facilement réhabilitables.

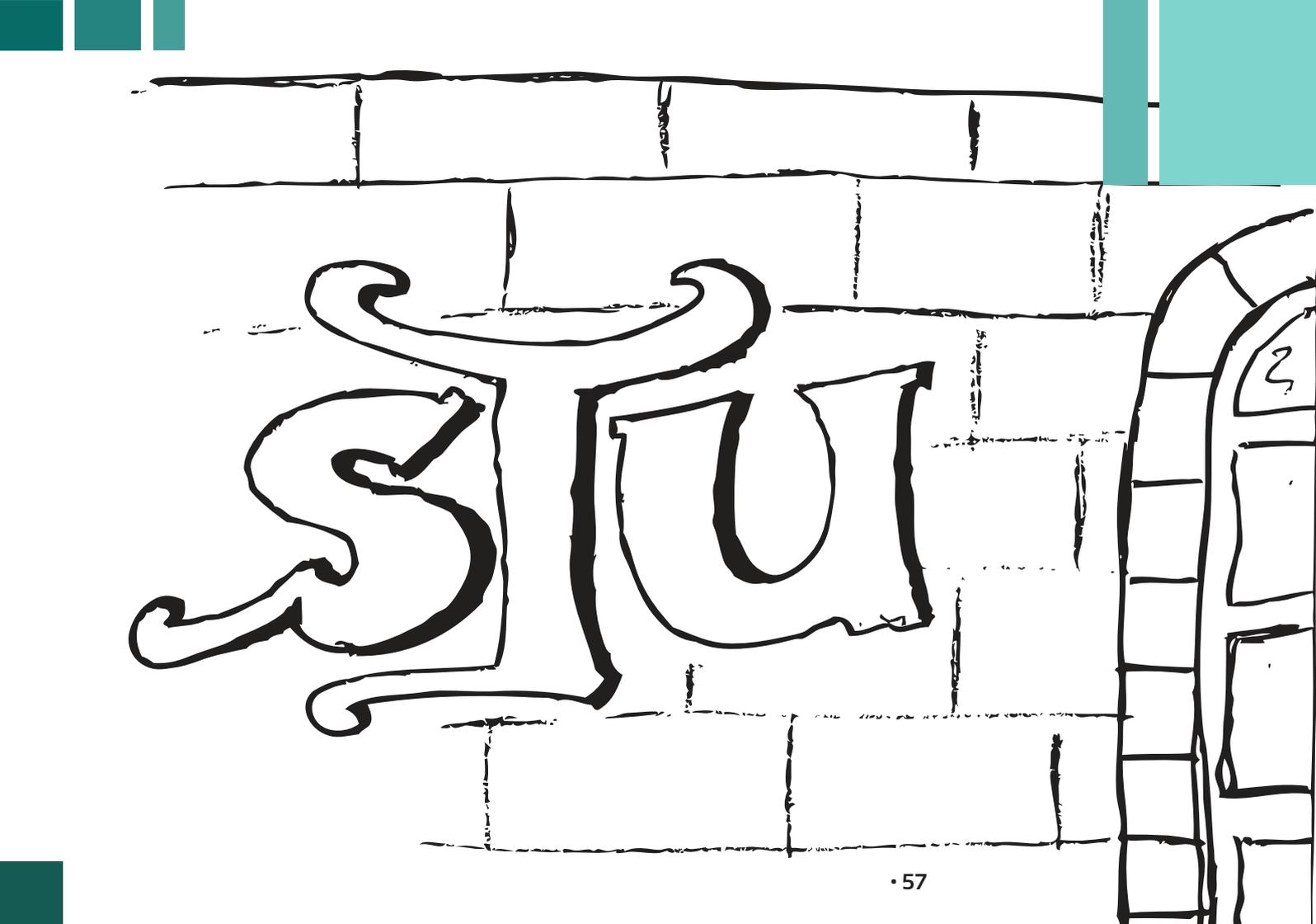
Cette opération se fonde également



sur la création d'un espace public plus vaste, qui sera le support de rencontres et d'échanges, et sur un apaisement des voies de circulation. En effet, la rue Saint Héliier est un axe majeur drainant environ 20 000 véhicules par jour, dont un grand nombre de bus, et qui bénéficie d'une interconnexion forte avec la gare- dont l'importance va être accrue au travers de l'opération Eurorennes qui débouche sur les limites de la ZAC. La création d'une coupure verte sous forme de terre-plein central permettra d'augmenter la sécurité et le confort des transports en commun, de faciliter les traversées et illustre un partage plus équitable de la voirie publique.

Enfin, l'opération a également pour but de réaliser un équipement culturel dans un des 5 bâtiments industriels, qui sera probablement dédié à l'art contemporain.

*Rédaction : Diane KEFALAS*

A hand-drawn sketch of a building facade. The facade is composed of a grid of rectangular panels. On the right side, there is a vertical structure resembling a staircase or a set of steps. In the center, there is a large, stylized sign with the letters 'STU'. The 'S' is highly decorative with loops and flourishes. The 'T' is a simple, bold letter. The 'U' is also simple and bold. The drawing is done in black ink on a white background. There are some teal-colored decorative bars at the top and bottom edges of the page.

STU

# « Faire la ville, c'est faire société »

Jean-Yves Chapuis

Vice-président de Rennes Métropole

6 - octobre - 2011



## Qu'est ce que la ville ?

La ville s'invente et n'est pas figée. Ses limites sont difficiles à définir. La ville n'est plus seulement un territoire dense, elle est en fait beaucoup plus large. Par exemple, Paris et toutes ses métropoles, à moins de deux heures de route, pourraient constituer une grande métropole de 20 millions d'habitants. De plus, la ville n'est pas seulement un débat technique, c'est avant tout des relations humaines. La ville n'est pas uniquement durable ou numérique, même si cela en fait partie.

## Penser la ville depuis la Seconde Guerre Mondiale

Après la Seconde Guerre mondiale, un vrai besoin de construction existe du fait du boom des naissances et des nombreux logements détruits ; la ville est alors pensée par des ingénieurs des Ponts et Chaussées. Dans les années 1990, la ville se réalise plutôt au travers

de projets urbains d'architectes et d'urbanistes. En 1997, Yves Chalas publie un ouvrage collectif intitulé *La Ville Emergente*, dans lequel il explique que les gens veulent vivre en dehors du centre-ville et de la ville constituée : on assiste donc aux phénomènes de périurbanisation et de rurbanisation. Les gens qui habitent l'agglomération doivent trouver des services proches de chez eux, et ceci va de paire avec une continuité urbaine.

De nos jours, on pense en termes de stratégies urbaines et la question qui se pose désormais est celle de la définition de la ville. Rennes a fait le choix de se définir comme une ville archipel, qui se caractérise par :

- Une appartenance de la campagne au débat urbain. Il n'y a plus une dichotomie plein/vide, tout est un plein. Dans ce sens, l'agriculture périurbaine va être sauvée par les urbanistes et par la responsabilité accrue des élus, au travers d'un travail sur la densité



# *Rennes a fait le choix de se définir comme une ville archipel*

urbaine.

- De grands territoires.
- L'importance de la notion du développement durable dans la politique de l'habitat. Il faut permettre à chaque citoyen de choisir l'endroit où il veut habiter. Un choix d'habitat se définit selon les revenus, l'envie et les modes de vie.

La mixité sociale et spatiale est un débat idéologique. L'important est de pouvoir choisir où l'on veut vivre. Un tiers des ménages de la métropole gagne moins de 1700 euros, il faut donc aider en action sociale les primo accédants afin d'éviter la fuite non désirée et l'étalement urbain. De la même façon, les ménages les moins aidés doivent pouvoir trouver un logement, et un habitat adapté doit aussi leur être proposé.

## **Stratégies urbaines et droit d'ingérence**

La grande capacité d'entreprise dans le domaine de l'urbain de Rennes est rendue

possible par la maîtrise publique du foncier. Celle-ci permet un aménagement de qualité, ce qui attire les promoteurs privés, puisque les programmes sont de qualité et peuvent être mieux vendus. Aujourd'hui la stratégie urbaine s'appuie sur plusieurs compétences : une partie service, une partie logement et une partie économique. Le politique est là pour imposer des règles au privé afin de faire respecter ce mélange des formes. Cependant, posséder ces différents éléments ne suffit pas pour que l'urbain fonctionne. Le travail des politiques consiste aussi à comprendre les disfonctionnements et chercher à les améliorer. Rien n'est figé, le débat est continu. La stratégie urbaine doit correspondre aux nouveaux modes de vie.

## **« Qu'est-ce que faire société ? »**

Il faut être capable de discuter de tout avec tout le monde et avoir la passion du genre humain. En effet, aujourd'hui, les questions de société doivent structurer le débat de la ville,

et prendre la place de l'idéologie. Faire la ville c'est avant tout comprendre la société et son évolution constante.

## Questions

*Avec le droit d'ingérence de Rennes Métropole, n'y a-t-il pas une perte de marge de manœuvre des autres acteurs ?*

Cette maîtrise par le public apporte certains avantages au privé, notamment par un partage entre les promoteurs selon leur rythme et leurs compétences, afin qu'il n'y ait pas de concurrence sur le même projet. Si on laisse des promoteurs se battre pour un terrain, il est acheté bien plus cher, à cause du phénomène d'enchère. A Rennes les règles du jeu sont claires, et on édicte les règles avant discussion. Les promoteurs ne sont pas intéressés par le foncier, c'est la vente qui les intéresse. Avec la maîtrise des prix par les collectivités locales, la quasi-totalité des logements est vendue. Au final, les relations entre les acteurs sont fructueuses car les projets sont bien conduits et aboutis.

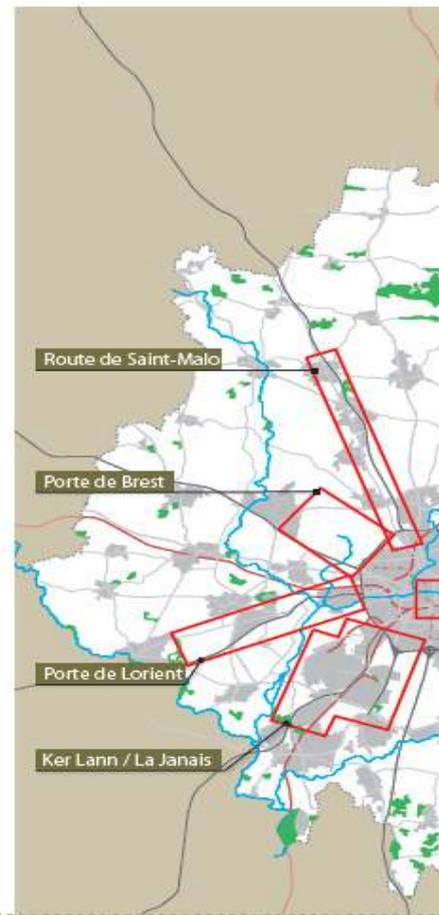
*A Rennes la façon de faire la politique est très originale, et génère des réussites. Que reste-t-il à accomplir ? Quels sont les enjeux d'aujourd'hui et de demain ?*

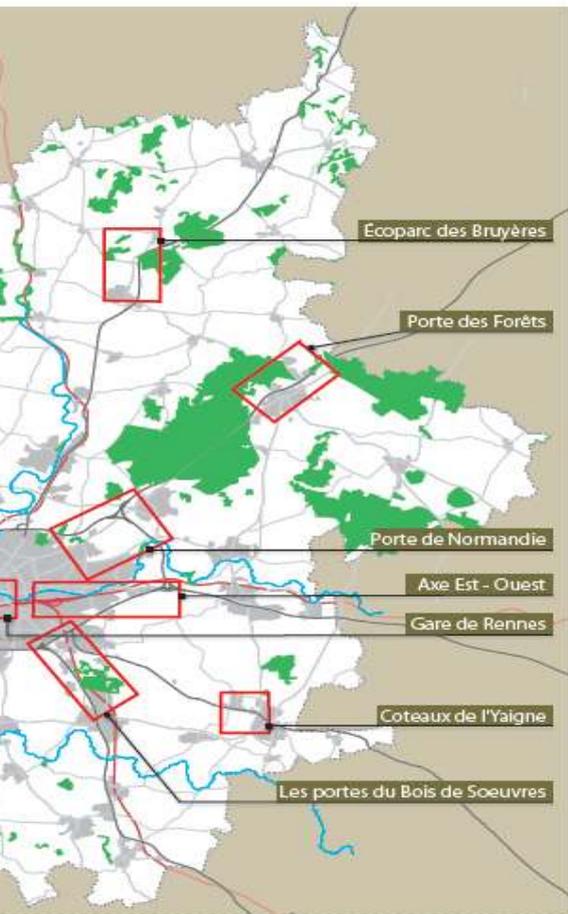
Les enjeux à venir sont les nouveaux conflits de société, l'individualisation et l'apport du numérique dans la relation élus/citoyens. De plus, aujourd'hui, la ville n'est plus confrontée à des problèmes sociaux mais à des problèmes sociétaux. Il faut aussi réfléchir sur la structure des organisations politiques. Il y a deux citoyennetés, la citoyenneté communale et métropolitaine.

Il faut prendre en compte le fait que le bassin de vie urbain s'étend bien plus loin que les limites traditionnelles de la ville. Les structures des organisations politiques doivent donc être construites en conséquence.

De plus, en France, on ne sait pas faire du débat public, à la différence des pays anglo-saxons. Contrairement au reste de la France, la communauté d'agglomération de Rennes s'est construite par le bas, grâce à de nombreux débats de fond. Les collectivités locales devraient imposer ces débats et se remettre perpétuellement en cause. Le monde est en constante et rapide évolution. Cela complique et complexifie la vie publique. La ville et ses acteurs doivent donc être ouverts et aptes aux changements.

Il s'agit ensuite pour les élus de tenir compte des évolutions sociétales, comme la solitude. Il faut inventer de nouvelles formes





de convivialité. Une nouvelle conception de l'intérieur des logements, mieux adaptée à la famille dont l'organisation a changé, est ainsi donnée en exemple. La chambre devient un lieu de vie et la cuisine un lieu de convivialité familiale. Il y a un travail important à faire avec les sociologues et les anthropologues.

La répartition sociale dans la ville est un autre enjeu important. On remarque que les couches aisées quittent le centre-ville et sont remplacées par des jeunes couples qui se le réapproprient. Les modes de vie d'un quartier vont donc changer, se transformer et la politique publique doit s'adapter. Par exemple, à Rennes, les deux tiers des permis de construire concernent des logements collectifs, et la ville a dû répondre à ce changement.

En conclusion, il est nécessaire de sortir d'une démarche de mise en œuvre urbaine pour s'intéresser plus particulièrement au sens de l'œuvre urbaine. D'une manière générale, les projets fonctionnent quand ils mêlent qualité, analyse sociétale cohérente ainsi que volonté et maîtrise politique.

*Rédaction : Delphine COLLET, Amélie BONNET et Marie KERGADALLAN*



# Rencontre avec Henri-Noël Ruiz

Directeur de l'AUDIAR

07 - octobre - 2011

Le propos de M. Ruiz, directeur de l'AUDIAR depuis le 1er janvier 2011, s'est structuré autour de trois questions fondamentales :

- Comment peut-on associer les habitants à l'élaboration des projets, afin de garantir la pertinence et la pérennité de ces derniers ?
- Comment peut-on agir sur les territoires via la coopération entre les acteurs, et gérer ainsi des contradictions ?
- Comment comprendre l'inter-territorialité, essentielle en termes d'analyse de la coopération entre les territoires ?

Pour présenter ces questions, M. Ruiz s'intéresse aux différents périmètres géographiques, aux différentes échelles de territoire.

## Premier niveau : la commune, le quartier,...

Comment développer de l'ingénierie participative sur ces territoires ? Comment

associer les habitants, les différents secteurs et différents acteurs ? Ce sont des questions qui se posent à toutes les échelles. Il s'agit pour commencer d'investir sur les fonctions du territoire, grâce à une politique de maîtrise publique du foncier. L'urbanisme réglementaire donne à cet égard un réel pouvoir à la commune.

## Deuxième niveau : Rennes métropole

Étant la capitale régionale, Rennes dispose de compétences étendues, que ce soit en termes de transport, d'habitat, de développement durable, de gestion des déchets... Ce territoire a de grandes capacités, notamment via l'urbanisme réglementaire. Cependant, l'absence de PLU intercommunal oblige la mise en place de débats entre élus qui estiment que le PLU est leur « seul » contrôle sur le développement de leur ville.

Ce type d'intercommunalité s'est développé avec la volonté de s'inscrire dans la compétitivité européenne, ce qui passe



## *On a développé la ville-archipel : concentration du développement urbain aux centre-bourgs pour conserver des espaces ruraux et agricoles.*

par le développement des grandes fonctions métropolitaines : réseau métropolitain, enseignement supérieur, santé, universités, Rennes Atalante. Pour autant, la dimension internationale semble faible chez les politiques. On est plutôt dans une coopération décentralisée, un jumelage : il n'y a pas vraiment de stratégie tournée vers l'Europe ou l'international, ni de volonté d'augmenter le lobbying.

Les questions qui se posent sur ces objectifs de compétitivité sont nombreuses. Comment combiner ces objectifs avec l'investissement dans les équipements de proximité, les services de base ? Comment l'intercommunalité peut-elle faire émerger des politiques communales au service des populations ? Comment passer des politiques communales à des politiques intercommunales, dans un contexte de réduction des ressources financières ? Les maires des communes ont souvent un sentiment d'incompréhension, de perte de leur autonomie face à Rennes Métropole, d'où une difficulté à

se coordonner au niveau intercommunal. « La ville de proximité » est un cap qui est difficile à passer, car il est difficile de porter une politique qui ne se traduit pas directement sur la commune.

### **Troisième niveau : le pays de Rennes**

80% des intercommunalités se sont construites sur le mode défensif : par exemple des regroupements de communes riches ou des regroupements de communes pour résister aux grandes agglomérations. En Bretagne, le niveau d'intercommunalité est très élevé. Il y a 457 160 habitants dans le pays de Rennes, qui représentent environ 249 000 emplois, répartis dans 68 communes (5 EPCI).

Le pays de Rennes s'est doté de l'aménagement par l'élaboration du SCOT. Le SCOT a permis de développer des politiques de prise en compte de la nature et de l'agriculture en ville. On a développé la ville-archipel : concentration du développement urbain aux

centre-bourgs pour conserver des espaces ruraux et agricoles. L'objectif est de mettre les intercommunalités en phase avec les bassins de vie. Dix bassins de vie ont donc été proposés.

Le développement de ce pays passe nécessairement par une pression fiscale accrue. Il s'agit donc de savoir comme partager ces charges, et quel modèle de gouvernance adopter pour le territoire. Ainsi, les bus s'arrêtent avec Rennes Métropole, plaçant hors d'atteinte les salariés et travailleurs pendulaires qui vivent en dehors de Rennes Métropole.

Les EPCI voisins ont eu le sentiment de ne compter que pour le poids géographique de Rennes métropole. En effet, Rennes Métropole n'est pas une vraie métropole au sens de la loi pour des raisons démographiques. Néanmoins, dans la construction d'une « vraie » métropole, les fonctions métropolitaines comptent plus que le poids démographique.

Les EPCI voisins craignent que leur intégration dans la métropole ne réduise leur capacité à développer des services de proximité : la plupart des communes qui entourent Rennes Métropole voulaient d'ailleurs construire le Pays de Rennes sans Rennes

Métropole. Pourtant, c'est grâce aux ressources de la métropole que certaines communes de l'agglomération ont pu se développer.

Cela soulève la question implicite du pouvoir : comment partage-t-on le pouvoir dans une grande métropole ? Pour répondre à cette question, des ateliers de gouvernance ont été mis en place.

### Quatrième niveau : l'aire urbaine rennaise

Elle représente 600 000 habitants, 141 communes, 283 000 emplois. La population de l'aire urbaine de Rennes représente 60,5% de la population du département d'Ille-et-Vilaine. Il existe un problème de la maîtrise de l'urbanisation, du fait de la grande attractivité de l'aire en question. En effet, Rennes a une capacité à attirer des jeunes cadres, mais la croissance démographique est l'apanage des couronnes périphériques de Rennes Métropole. Ainsi, entre 1999 et 2008, l'aire urbaine a gagné 40 000 habitants supplémentaires, contre 26 000 pour Rennes Métropole. Rennes doit augmenter sa capacité à garder ses habitants : il y a d'ailleurs 4 500 nouveaux logements par an, pour un budget du PLH de 40 millions d'euros annuels.

La croissance s'est faite en dehors de la



## *On a développé la ville-archipel : concentration du développement urbain aux centre-bourgs pour conserver des espaces ruraux et agricoles.*

planification, ce qui pose plusieurs problèmes : une hausse de consommation de l'espace de 120%, une hausse de la mobilité avec des moyens carbonés (les ménages étant contraints d'utiliser des voitures) et des problèmes de ségrégation socio-spatiale (les ménages les plus modestes étant éloignés du centre). Cette absence de maîtrise du développement urbain renvoie à des enjeux de développement durable, d'accueil et de protection des populations avec ces mobilités vulnérables, car dépendantes du carbone.

Comment coordonner les politiques de développement ? Il s'agit d'imaginer un projet pour le périurbain qui ne soit pas dans une relation de dépendance à la métropole. S'il semble totalement utopique de se passer de l'étalement urbain pour accueillir la croissance démographique, il est nécessaire de maîtriser cette forme d'urbanité, par une véritable concertation entre les acteurs, et l'établissement de modes de gouvernance plus clairs.

### **Cinquième niveau : le département d'Ille-et-Vilaine**

La capacité de Rennes à se développer dépend des coopérations inter-agglomérations. Ainsi, l'axe Rennes-St Malo est déterminant pour Rennes, dans la mesure où il lui apporte une façade maritime. De plus, Saint-Malo a une certaine notoriété internationale et constitue un pôle touristique au niveau du département. A l'inverse, Rennes peut apporter à Saint-Malo un soutien à l'innovation. A terme, l'idée est de créer un pôle métropolitain entre Rennes et Saint-Malo : cela passe par le développement urbain du corridor entre les deux villes. La coopération Rennes/Saint-Malo a commencé il y a deux ans, par des projets de transports doux, la valorisation des travaux de la recherche sur les algues, des projets culture et tourisme, une coopération avec le Canada...

Le deuxième enjeu au niveau départemental vient du fait que Rennes a une

*Comment coordonner les politiques de développement ? Il s'agit d'imaginer un projet pour le périurbain qui ne soit pas dans une relation de dépendance à la métropole.*

mauvaise image dans le département, étant perçue comme captant toutes les richesses et emplois au détriment du reste du territoire. Or le département est avant tout un acteur social pour les populations pauvres ; Rennes-Métropole en est le premier pôle d'action sociale car une part importante des populations pauvres s'y concentre. Pour répondre à cette contestation, la politique du département a été de davantage aider les zones rurales. Ainsi, sur un budget de 65 millions d'euros, 12 millions vont à Rennes Métropole, ce qui représente peu en termes de budget/habitant.

Rennes n'est pas dans une logique d'assistance aux autres territoires, mais bien dans une stratégie de coopération. L'objectif est de montrer aux territoires voisins que le fait métropolitain n'est pas en contradiction avec les services de proximité aux habitants.

#### **Sixième niveau : coopération Rennes-Nantes**

Cette coopération interrégionale vise à accroître la visibilité de l'Ouest français au niveau européen, en faisant jouer la synergie entre les deux capitales régionales. C'est à ce niveau qu'on pourra avoir une fonction assurantielle pour les entreprises, dans la mesure

où le seuil du million d'habitants serait atteint. Ensemble, les deux villes représentent en effet 1 360 000 habitants, et constitueront un seul bassin d'emploi à l'horizon 2014, soit environ un million d'emplois. Cette forte présence d'emplois attire les entreprises car cela leur donne une souplesse de fonctionnement absente des territoires moins denses et moins peuplés.

Le deuxième enjeu est de créer les infrastructures pour connecter ce territoire aux réseaux européens et mondiaux. Le Réseau Grande Vitesse (RGV) ainsi que le projet d'aéroport de Notre Dame des Landes – qui soulève par ailleurs un débat national, le parti Ecologie-les Verts s'y opposant – y occupent une place fondamentale. L'axe Rennes-Nantes développe également une capacité de lobbying au niveau européen.

#### **Septième niveau : Espace Métropolitain Loire Bretagne (EMLE)**

C'est un projet en cours de réflexion. Ce territoire est issu de l'appel à projet de la DATAR en 2005. Il constituerait une capacité à se faire entendre et un appui au département. Il traduit la volonté des territoires de mettre en avant les agglomérations qui peuvent représenter de

véritables moteurs du développement régional.

### **La région, un huitième niveau ?**

Il y a toujours une méfiance des régions pour les agglomérations car elles ont les mêmes champs de compétences. Certaines études sont toutefois élaborées au niveau régional : dans le cadre du BGC (Bretagne Grande Vitesse), un nouveau moyen de transport doit être pensé au niveau régional afin que l'ensemble de la Bretagne tire profit de l'arrivée du TGV. On recherche une nouvelle armature urbaine, un nouveau rôle pour les agglomérations moyennes, avec la spécificité du polycentrisme breton.

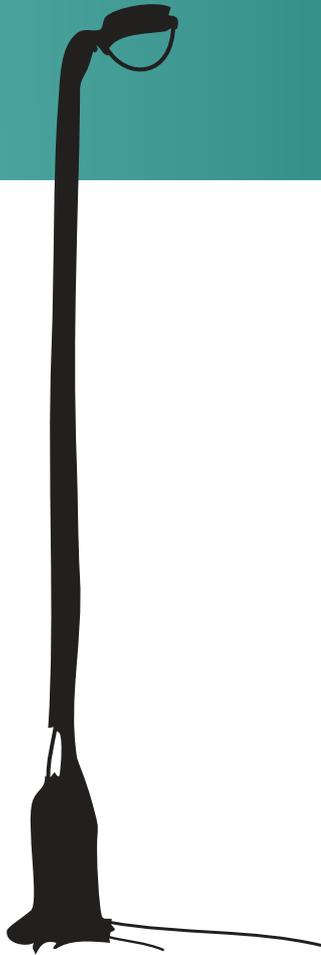
*Rédaction : Jérémie WAUQUIER, Gui CORDIER et Lauriane GABELLE*



# Rencontre avec Catherine Guy

Membre de la section prospective du Conseil Economique, Social et Environnemental régional (CESER)

07 - octobre - 2011



## Les échelles de réflexion et de décision

La question des échelles est liée à celle du débat politique, car dans le débat politique autour de l'agglomération de Rennes, la droite est absente au Conseil Général. Il n'y a donc pas de clivage politique net ; cependant, un groupe d'opposition se démarque : le groupe du centre, avec notamment Europe Ecologie-les Verts. La mise en accusation permanente de la capitale est une autre caractéristique de la région. Bien que le mouvement migratoire et le dynamisme démographique ne profitent pas seulement à Rennes, la capitale est parfois isolée et dénoncée. Celle-ci ne partagerait que trop peu sa croissance forte et son développement important. De plus, son aspect excentré dans la région Bretagne suscite historiquement de nombreuses critiques.

## Les formes urbaines rennaises

Les enjeux liés au centre-ville sont

nombreux et majeurs. Le centre historique est particulièrement petit, mais dynamique, valorisé par l'action publique, et attractif pour toute l'aire urbaine. Facile d'accès grâce à une « toile » ferroviaire et routière performante, il cristallise de nombreux conflits et difficultés, comme la présence systématique le jeudi soir de jeunes alcoolisés sur l'espace public. Ce problème a augmenté avec la présence de plus en plus importante de jeunes étudiants sur un même espace : la ville rennaise accueille aujourd'hui 60 000 étudiants, pour 210 000 habitants. L'action publique menée depuis une dizaine d'années a porté ses fruits et a permis de diminuer les conséquences dues à la morphologie du centre Rennais. Un deuxième problème concerne la configuration du bâti : aujourd'hui, plus de 600 immeubles se trouvent en difficulté dans le vieux Rennes. La ville a dû entériner un processus d'expropriation, qui s'accompagne du rachat des espaces pour un euro symbolique.

C'est finalement un problème de

## *Les activités technologiques et numériques sont désormais parmi les plus dynamiques. Rennes fait figure de technopôle, et ce depuis de nombreuses années.*

cœur d'agglomération et non de centre-ville. Les élus de Rennes ont pour objectif de transformer toute la ville intra rocade en un centre uni-cœur dynamique de l'agglomération. Ce projet est porté politiquement depuis les élections de 1983 : il a mené à la modification du positionnement de plusieurs quartiers, dont le quartier du Blosne, ancien quartier ouvrier revalorisé par un nouvel arrêt de métro qui a permis de l'intégrer dans le centre de la ville. Ce discours est assez intégré par les habitants, dans la mesure où leurs pratiques sont des pratiques de centre d'agglomération : il y a eu une baisse de la circulation automobile et Rennes représente la deuxième circulation en vélo et transports en commun de France derrière Strasbourg. Cette mobilité importante, face à un centre restreint, rend d'autant plus légitime le discours politique d'élargissement du centre. Elle suppose également que la ville puisse financer les projets d'infrastructure et de transports nécessaires à ce développement d'un cœur d'agglomération : en temps de crise, il faut pour

cela se tourner vers la fiscalité mixte. Edmond Hervé l'avait proposée en 2005, ce fut une de ses rares propositions nettement refusée, mais elle a finalement été votée après la suppression de la TP. Par ailleurs, il faut aller chercher plus d'argent auprès des ménages, avec la taxe foncière sur le bâti et le non-bâti. L'attractivité enfin doit soutenir ce dynamisme financier.

Afin d'éviter le mitage du territoire par l'installation des populations dans la périphérie de la commune d'agglomération, il faut aussi accroître la densité de Rennes, accueillir plus de monde. Cependant, l'inter-territorialité est également nécessaire. Ce problème date de la délimitation du Pays de Rennes qui s'est découpé en creux, avec ce que lui ont laissé les autres Pays, alors que la zone d'emploi va jusqu'aux Côtes d'Armor.

### **Le développement économique de Rennes**

Le développement industriel de Rennes a débuté dans les années 50, porté

*Il ressort de la continuité politique une réelle permanence dans l'action publique, renforcée par les difficultés de la droite à constituer une opposition forte.*

par l'implantation des usines PSA. L'entreprise permit la création dans ses meilleures années de 35 000 emplois dans toute l'agglomération grâce à son réseau de sous-traitance, ce qui assura la reconversion économique rennaise et le développement de nouveaux pôles performants. Aujourd'hui, les usines PSA et ses sous-traitants restent des moteurs essentiels de l'économie rennaise, puisqu'ils génèrent encore plus de 6000 emplois.

Les activités technologiques et numériques sont désormais parmi les plus dynamiques. Rennes fait figure de technopôle, et ce depuis de nombreuses années : l'intervenante rappelle que le Minitel fut créé dans les centres rennais. La volonté politique de soutenir le pôle de compétitivité rennais fut un ressort fondateur avec des projets comme « la cantine numérique », mise en place depuis un an et demi pour attirer les idées, les projets et les investissements dans le domaine du numérique et aider les chercheurs à trouver des financements.

Le développement de la R&D

La recherche et l'enseignement supérieur, pour lesquels l'agglomération a largement investi dans les dernières années, représentent un autre atout économique rennais et bénéficient de son ancienneté (université dès

le XVIIIe, contrairement à Nantes qui n'a eu d'université que dans le cadre des métropoles d'équilibres, en 1964). Il y a la présence d'un IEP Rennes, d'une antenne de l'ENS Cachan, etc. Pourtant, l'effort financier illustre les limites de l'action publique : la ville met à disposition des outils et des biens matériels – une cité internationale des chercheurs a été ouverte cette année – pour attirer le développement, mais la réussite ne peut être assurée que par la présence des chercheurs sur le site. Il y a des étudiants, mais y aura-t-il une fréquentation suffisante d'universitaires et de chercheurs ?

Le modèle politique rennais se distingue par une forte continuité politique, avec seulement trois maires depuis la Seconde Guerre Mondiale, et par une forte volonté dans « la gouvernance de participation ». Ainsi, la question de l'ouverture des commerces le dimanche donne chaque année lieu à une discussion visant à déterminer un nombre fixe de dimanches où l'ouverture serait autorisée (bien que le Préfet cette année ait donné l'autorisation directement aux commerces, coupant l'herbe sous le pied de la municipalité). Il ressort de la continuité politique une réelle permanence dans l'action publique, renforcée par les difficultés de la droite à constituer une opposition forte.

## La prospective comme modèle de prise de décision

Au cœur de ce modèle se trouve la prospective, qui illustre la volonté politique d'anticiper l'avenir. La prospective est un processus durable qui permet l'aide à la prise de décision. Il se base sur l'élaboration d'un nombre pair de scénarios (de 4 à 6), afin de ne pas déboucher sur un scénario « moyen ». Les décideurs peuvent alors envisager différentes propositions et s'engager ou aller contre certaines propositions. Par ailleurs, la démarche participative est au cœur de la fabrique des décisions. Le développement économique et l'ambition participative qui passe par le développement de la citoyenneté, ont pu faire émerger une multitude d'actions et d'évènements culturels.

La prospective est finalement une forme de décision politique, ce n'est pas de la prévision ; c'est un moyen efficace de mettre en œuvre la gouvernance.

*Rédaction : Marie BEAUCHER, Jean GUIONY et Olivia REMUS*



# Rencontre avec Philippe LE SAUX

Directeur de l'Association pour la Promotion de l'Action et l'Animation Sociale de Rennes

07 - octobre - 2011

## Historique, organisation et statut de l'APRAS

L'Association pour la promotion de l'action et l'animation sociale (APRAS) de Rennes est créée en 1977, à partir de structures revisitées, avec l'arrivée au pouvoir d'une nouvelle majorité. Au même moment sont créés la Direction de l'Action Culturelle et l'Office Socio-Culturel. C'est une création intuitive, conçue avant la décentralisation, visant à répondre à un besoin de coordination entre différents acteurs.

L'association est composée de douze salariés, répartis en trois pôles : un pôle observation, un pôle animation et un pôle administratif. La présidente est Nathalie Appéré, première adjointe solidarité de la Ville de Rennes. C'est une association loi de 1901 ; toutefois l'APRAS se rapproche plus d'une structure d'économie sociale et solidaire. La création d'un Groupement d'Intérêt Public est envisageable, en raison du caractère fortement institutionnalisé de l'association, qui par exemple ne compte pas de bénévoles.

L'APRAS compte parmi ses membres les grands partenaires institutionnels de Rennes : les organismes HLM rennais, le département, Rennes Métropole, le Conseil Général, la Caisse Régionale. Suite à un désaccord, la Caisse d'Allocation Familiale vient de quitter l'association, considérant que son adhésion n'apporte pas de véritable plus-value.

## Les missions de l'APRAS

L'APRAS joue un rôle de médiateur entre les populations en difficulté de Rennes et les acteurs économiques et institutionnels locaux, dans le but d'articuler analyses de terrain et actions concrètes : il ne s'agit pas d'un observatoire hors sol. L'association a trois missions :

**L'observation sociale : « pour mieux comprendre l'évolution sociale »**

Depuis 1991, l'APRAS construit un tableau de bord qui regroupe un nombre très

## *Une des forces de l'APRAS est de rester proche des populations, sa démarche étant avant tout de partir des problèmes que l'on rencontre dans les quartiers.*

important d'indicateurs sociaux de la ville de Rennes. Ces données territorialisées, fournies par 70 partenaires sur la ville, sont des outils au service de la politique publique. Ainsi, le travail innovateur de l'APRAS lui permet par exemple de collecter toutes les données concernant les taux d'occupation des bailleurs sociaux de la ville de Rennes. De plus, grâce à une enquête systématique lors des états des lieux, l'APRAS peut constituer des parcours résidentiels, observer la précarisation à l'intérieur des ZUP et travailler avec les acteurs sur les mécanismes d'attribution des logements.

### **L'animation de projets en partenariat : « pour mieux construire »**

L'APRAS a accompagné la création des Espaces Sociaux Communs, qui regroupent un certain nombre de services dans chaque quartier. Dans ce cadre, elle a organisé 150 réunions dans les quartiers et gère désormais le suivi de ces groupes en co-pilotage avec des élus à chaque niveau. L'association accompagne aussi des

programmes de relogement : elle accompagne les locataires, évalue leur solvabilité et effectue une recherche de compromis et de logement.

### **L'animation et gestion de services : « pour expérimenter ensemble »**

L'APRAS gère ainsi tous les locaux associatifs de la ville, et participe à de nombreuses opérations, comme la carte Sortir.

### **La gestion des données**

L'APRAS a lié des partenariats de confiance, et signe une charte de travail avec les 70 partenaires qui lui fournissent des données. L'information représente une forme de pouvoir, et ce n'est jamais simple pour une institution de communiquer ses données : une relation donnant-donnant doit être établie avec les partenaires de l'APRAS, par exemple en les aidant à développer des outils de recueil ou à territorialiser leurs données en échange de ces



informations. Des garanties peuvent également être fournies sur l'utilisation qui sera faite de ces données : ainsi, le rectorat fournit des informations sur le nombre de scolaires sur un territoire à condition que cela ne soit pas utilisé pour démontrer des stratégies d'évitement de la carte scolaire ou bien de réussite par rapport à l'origine sociale de l'élève.

Par ailleurs, ces données étant socialement sensibles, des systèmes existent pour garantir l'anonymat des populations étudiées. Toute information nominative est supprimée dès que les données sont livrées par le partenaire ; de plus, seuls les partenaires ont accès aux données en ligne avec un code d'accès et celles-ci ne sont pas communicables.

### Un outil commun en partenariat

La philosophie de l'APRAS s'appuie sur le besoin de travailler avec des partenaires. Pour traiter des problèmes sociaux, il n'y a pas de solution tant que l'on n'arrive pas à un consensus entre les acteurs au sujet de l'énoncé du problème lui-même. Les partenaires ont souvent des angles de vue très différents, mais l'énoncé commun permet d'établir un cahier des charges partagé.

La distinction dans la ville entre les acteurs « durs » qui se préoccupent par exemple du transport, des immeubles, et les acteurs « soft » qui se concentrent sur le champ social ou culturel est regrettable : la question sociale ne se limite pas à l'action sociale, il faudrait que l'ensemble des acteurs de la ville prennent également en charge le social.

Face au constat de la tendance institutionnelle à compartimenter les problèmes, l'APRAS souhaite également délimiter les interventions et savoir vers quel autre acteur se tourner pour prolonger les actions et construire de vraies solutions. L'association est un vecteur de facilitation qui permet de se dire ensemble les limites d'intervention. Ceci s'illustre par exemple au regard de l'abondance des troubles psychiques dans les logements sociaux – s'agit-il de pathologies ou de problèmes sociaux qui altèrent le vivre ensemble ?

### Une analyse territorialisée

Pour que l'outil soit commun il faut une unité de territoire, avec les mêmes frontières qu'utilisent la ville et le conseil régional. L'APRAS utilise un découpage de Rennes en 12 quartiers, qui correspondent aux circonscriptions du conseil





régional, avec les IRIS comme échelle de base. Suite à ce choix, les bailleurs sociaux et l'hôpital psychiatrique ont également adopté cette unité. En cela, le territoire des ZUS pose problème, puisqu'il ne respecte pas l'unité des IRIS.

En plus de l'unité territoriale, il faut une certaine unité temporelle : pour pouvoir actualiser des données tous les ans, il faut s'assurer que ces données soient disponibles à peu près en même temps.

### La carte Sortir

La carte Sortir est une démarche d'accès à la culture et aux loisirs pour les personnes défavorisées qui a été pensée, mise en place et sera évaluée par l'APRAS. La loi 2005 donne un égal accès à la culture et aux loisirs pour tous, mais cette carte fait preuve de volontarisme politique. La carte est financée par 10 partenaires, et 20 000 cartes ont été distribuées sur Rennes. L'APRAS a établi, dans le cadre de la carte Sortir, une convention avec 150 partenaires de la culture et des loisirs à Rennes, qui couvre en partie les frais. La carte Sortir vient remplacer le chéquier culture ; elle est distribuée au même moment que la carte de transport. Le dispositif existe sur l'ensemble de la ville et passera bientôt au niveau

métropolitain. Depuis janvier 2010, il permet une réduction sur des pratiques ponctuelles et sur les abonnements.

La carte est équipée d'une carte à puce qui permet de tracer l'utilisation des équipements et services chez le partenaire, la fréquence, les tendances selon les quartiers, etc. L'APRAS s'interroge alors sur qui utilise quels services et pourquoi ; le déclenchement des pratiques ; et le non-recours à la carte.

L'APRAS constate déjà, grâce à son réseau, que la carte ne crée pas un effet de stigmatisation, peut-être parce qu'elle est intégrée à la carte transport. La carte est utilisée par des personnes sans domicile fixe comme carte d'identité, et a du succès chez les adolescents.

### Les futurs enjeux

Depuis la création de Rennes Métropole, l'association doit travailler avec davantage d'élus. Présenter certaines statistiques, par exemple sur la délinquance, soulève un souci pédagogique et permet de parler de l'utilisation des statistiques. Les données de l'APRAS permettent souvent de questionner les constats

des agences sur la ville de Rennes. Ainsi, sur le quartier de Blosne, les statistiques officielles du CUCS ont montré une légère baisse

du chômage entre 2009 et 2010, tandis que les données de l'APRAS mettent ces données en perspective avec l'explosion du chômage dû à la crise en 2008.

L'APRAS n'a pas développé une réelle stratégie du point de vue de la communication, et souvent la forme nuit au fond. L'association est davantage habituée à travailler dans l'ombre, à ne pas être sur la photo, tandis que les institutions partenaires revendiquent leurs résultats : elle est toutefois déterminée à améliorer sa communication.

Dans le contexte des politiques participatives et consultatives, les données de l'APRAS sont trop complexes pour des non-professionnels. L'association doit donc développer davantage d'indicateurs, plus accessibles à l'ensemble de la population et ouvrir un chantier de vulgarisation.

## Conclusion

Une des forces de l'association est que l'APRAS reste proche des populations, elle ne

fait pas d'analyse purement structurelle ou de « prospective », sa démarche étant avant tout de partir des problèmes que l'on rencontre dans les quartiers, pour ensuite mobiliser des outils statistiques et de traitement des données pour trouver des pistes de solution concrètes.

Une spécificité de l'association est son choix d'une démarche de type « bottom up », partant du micro quartier, pour étendre ensuite l'analyse ou les programmes à des territoires plus étendus. Son objectif est de « territorialiser les discussions », de parvenir à des partenariats efficaces entre les différents acteurs et d'étudier l'évolution des pratiques de l'intervention sociale. C'est ce travail de proximité qui permet à la politique de la ville de Rennes de rester toujours au plus près des préoccupations et attentes des bénéficiaires.

Rédaction : Jake RYDER, Myriam MEZGHICHE et Félicité DE MAUPEOU



*Pour traiter des problèmes sociaux, il n'y a pas de solution tant que l'on n'arrive pas à un consensus entre les acteurs au sujet de l'énoncé du problème lui-même.*

# Visite à Saint-Jacques-de-la-Lande

07 - octobre - 2011

## Laure Piquemal

*Directrice de l'urbanisme de la commune de Saint-Jacques de Lalande*

Le groupe a retrouvé Mme Piquemal, directrice de l'urbanisme de la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande, devant l'Équipement Public Intégré (EPI) de la commune, situé en plein cœur de la ZAC de la Morinais, avant de parcourir le quartier et ses différentes composantes.

### **Saint-Jacques-de-la-Lande, une commune au territoire morcelé**

Saint-Jacques-de-la-Lande est une commune limitrophe de Rennes, et une partie de son territoire est située à l'intérieur de la rocade rennais. Son territoire est éclaté, puisqu'elle est composée de trois pôles urbains distincts : le bourg ancien, le quartier du Pigeon Blanc, et

la ZAC de la Morinais, qui a pour ambition de constituer un nouveau centre-ville entre les deux autres pôles de la commune.

Le bourg historique est situé au sud du territoire communal et proche de l'aéroport de Rennes-Saint-Jacques. Il a été très fortement touché pendant la Seconde Guerre mondiale, puisque cette zone a été l'objet d'importants travaux et surtout de bombardements intenses qui l'ont en grande partie détruit.

Le quartier du Pigeon blanc, bien que situé dans le territoire communal jacquolandin, est géographiquement plus proche de Rennes : c'est en fait un faubourg de la ville de Rennes, situé à l'intérieur de sa rocade.

Le territoire de la commune est également très morcelé du fait de ses caractéristiques physiques et des nombreuses infrastructures qui la traversent : la rocade rennais, la voie ferrée, l'aéroport de Rennes-Saint-Jacques, une vaste zone industrielle abritant notamment des activités de PSA, une route départementale, les coteaux de la vallée de la Vilaine, le cours d'un





ruisseau (le Dosle) et une zone d'étangs.

### **La naissance du projet d'un nouveau centre-ville à la Morinais**

Dans les années 1980, la commune comptait environ 6 000 habitants et sa population avait tendance à décroître. En 1990, sous l'impulsion du maire Daniel Delaveau, est lancé le projet de créer sur des prairies bocagères un nouveau centre-ville le long de la RD177, entre les deux pôles urbains du vieux bourg et du Pigeon Blanc. Ce projet urbain prendra la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), créée en 1990 et dont le périmètre est volontairement très large (180 ha), afin de donner une grande marge de manœuvre aux pouvoirs publics dans l'aménagement du site.

Le programme global des constructions de la ZAC prévoit la réalisation d'un quartier mixte comprenant des logements, des équipements publics, des commerces, des services, des activités et des bâtiments tertiaires, ainsi que de nombreux espaces publics et d'aménagements paysagers, l'objectif étant de réaliser tout ce qui est nécessaire à la vie quotidienne des habitants.

### **L'agencement du quartier**

Le centre de Saint-Jacques de La Lande est agencé en îlots d'une surface d'environ un hectare, selon une trame urbaine ouverte et orthogonale inspirée par l'ancien bocage. Il s'articule autour de la route départementale qui relie les quartiers du « Bourg » et du « Pigeon Blanc ». En parallèle s'étire le mail Léon Blum.

À l'Est, entre le mail et la route départementale, s'étend la partie la plus dense et la plus haute du quartier, composée de logements collectifs qui vont du R+4 au R+6, et de nombreux équipements publics : le groupe scolaire Suzanne Lacore, la médiathèque Centre Lucien Herr, le collège Jean Moulin, l'E.P.I. Condorcet (Équipement Public Intégré), le gymnase Alice Milliat et l'école du Haut-Bois. La construction d'une mairie dans le quartier achèvera la programmation des équipements publics structurants.

À l'Ouest, en contrebas du coteau, une partie moins dense a été aménagée. Elle comprend trois types d'habitat : collectif, individuel et intermédiaire suivant la politique menée (50 % de logements aidés avec 25 % de locatif et 25 % d'accession). Le dernier type de logement est caractérisé par un loyer pratiqué supérieur à celui d'un logement conventionnel

## *Il existe une réelle volonté de relier les différents quartiers qui composent la commune et qui devraient prendre plus de poids en 2013.*

mais inférieur à celui d'un logement libre. Le tissu urbain est resserré mais ces logements disposent d'un jardin ou d'un balcon et d'une entrée individuelle. À l'horizon 2015, la ZAC de la Morinais devrait accueillir 3 000 logements.

Cependant, le concept de centre-ville ne peut se matérialiser sans équipement commercial. En 1997, une grande surface à dominante alimentaire a été implantée afin d'attirer une clientèle de proximité et de jouer le rôle de « locomotive », afin de lancer la commercialisation d'un programme de boutiques et de prestations de services complémentaires.

Le projet urbain de Saint-Jacques de La Lande se caractérise donc par un développement conjoint de l'habitat, de l'activité économique et des services à la population afin de créer un espace alliant mixité sociale et fonctionnalité.

### **Principes d'aménagements architectural et paysager**

Dans la trame orthogonale, chaque îlot

a été dessiné par un architecte et un ou deux promoteurs se sont chargés de la réalisation en respectant le cahier des charges défini par le projet urbain. Par ailleurs, l'avis du paysagiste de la ZAC est requis dans l'aménagement des espaces extérieurs de chacun des îlots, afin d'assurer une cohérence paysagère dans tout le quartier. La densité du bâti accompagne le relief et contraste avec des ouvertures vers l'ouest. Des chemins et des venelles permettent aux piétons de parcourir le quartier et créent une perméabilité entre les jardins privés et les espaces collectifs. Ces espaces semi-publics prolongent l'habitation et favorisent les relations sociales.

### **Fonctionnement du quartier**

La commune de Saint-Jacques de la Lande articule ses trois principaux quartiers autour du parc de Saint-Jacques, un espace vert de 40 ha, placé au centre géographique de la commune. A l'Est de celui-ci se trouve le



centre-ville et la zone commerciale. Les espaces verts sont multiples à Saint-Jacques, ils peuvent prendre la forme de petits jardins publics en terrasse ou bien de jardins privés situés au cœur des îlots résidentiels. Dans tous les cas ils sont un véritable lieu de loisir et de convivialité.

Le centre-ville regroupe la plupart des équipements publics communaux (l'école, la médiathèque et un EPI) et des commerces de proximité. C'est une zone dense, qui compte encore avec un grand nombre de logements de types variés, traduisant ainsi les choix non seulement de densité mais aussi de mixité spatiale qui guident ce projet.

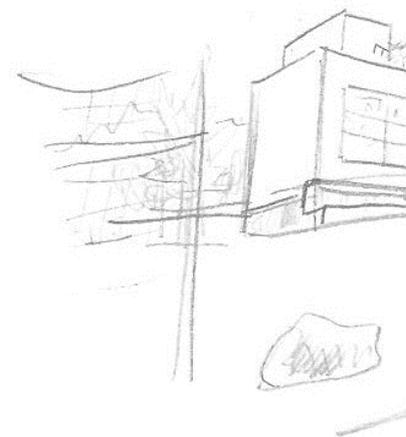
Le centre-ville et la zone commerciale, tous deux situés dans le périmètre de la ZAC La Morinais, se juxtaposent à la départementale sans vraiment y être reliés, ce qui constitue un certain désavantage pour les commerçants locaux. Cependant, aucun projet d'intersection entre la départementale et la voirie communale n'a vu le jour jusqu'à présent puisque cela pourrait troubler l'intense flux automobile de la départementale. Ceci peut paraître quelque peu contradictoire avec le projet de la ZAC elle-même puisqu'une esplanade a été construite à son entrée, pour faire fonction de « porte » vers la zone commerciale et le centre-ville, mais elle se trouve à ce jour inutilisée faute d'un accès

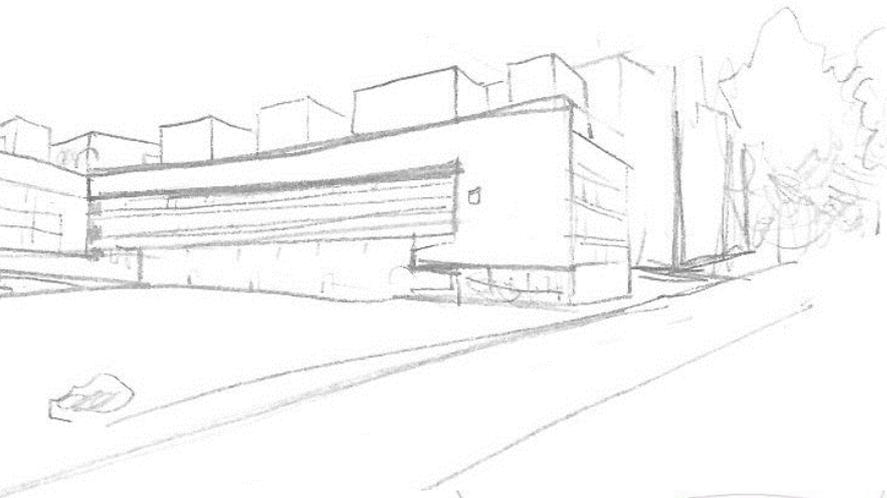
rapide et facile.

La commune a également fait le choix de la mixité des fonctions : en plus des équipements publics indispensables et des commerces de proximité, il existe une vaste zone de bureaux en location privée. Néanmoins ces lieux ne remplissent pas encore tout à fait leur rôle moteur pour la commune. Les répercussions au niveau communal de ce refus de la part de Rennes Métropole d'ouvrir un accès direct avec la départementale se font sentir surtout dans la zone commerciale qui manque de dynamisme, mais aussi dans la zone des bâtiments à vocation tertiaire puisque l'offre de bureaux est largement supérieure à la demande.

### Les autres quartiers

La commune de Saint-Jacques de la Lande étant très éclatée et les projets d'aménagements récents étant focalisés sur la ZAC La Morinais, il existe un certain risque de délaissement des autres quartiers. Afin d'éviter cela, un réseau de voies mixtes (sans trottoir) a été mis en place, ayant pour but de fluidifier le trafic pour tous les moyens de transport. Il existe une réelle volonté de relier les différents quartiers qui composent la commune et qui devraient prendre plus de poids en 2013,





lorsque commenceront les travaux de la deuxième ligne de métro Rennais qui aura pour terminus Saint-Jacques. Cependant, ce terminus sera situé dans le quartier du Pigeon Blanc, c'est-à-dire intra Rocade, et la question de la liaison entre la future station de métro et le centre-ville reste pour l'instant en suspens.

D'un autre côté, il existe aussi actuellement un projet de déplacement de la mairie. Aujourd'hui située au rez-de-chaussée d'un immeuble du quartier Pigeon Blanc, elle sera bientôt replacée en centre-ville dans un bâtiment qui lui sera spécialement dédié. Ceci devrait redonner force de centralité, dynamisme et une certaine cohérence d'ensemble à ce projet urbain encore à 80% de son avancement.

*Rédaction : Clément FRAISSE, Thomas PARTHENAY et Marina KOTLAREVSKY MAIA*

# Visite du centre ancien de Rennes

07 - octobre - 2011



## **Bertrand Guidon**

*Responsable du Centre d'Information sur l'Urbanisme*

Le Centre d'information sur l'urbanisme (CIU) a été créé en 1994 dans le but d'accompagner le travail des professionnels et des acteurs des projets de la ville. Ce n'est ni un lieu de concertation ni une galerie, mais bien une vitrine et une arène de débats autour des projets urbains et de leurs enjeux : c'est avant toute chose un lieu de communication. L'équipe réalise un travail de vulgarisation, une croisée des regards afin de mieux faire comprendre les projets d'urbanisme par le biais d'expositions thématiques, de conférences et de débats entre des experts des questions urbaines. Le centre accueille environ 12 000 visiteurs par an, dont beaucoup d'étudiants et de retraités.

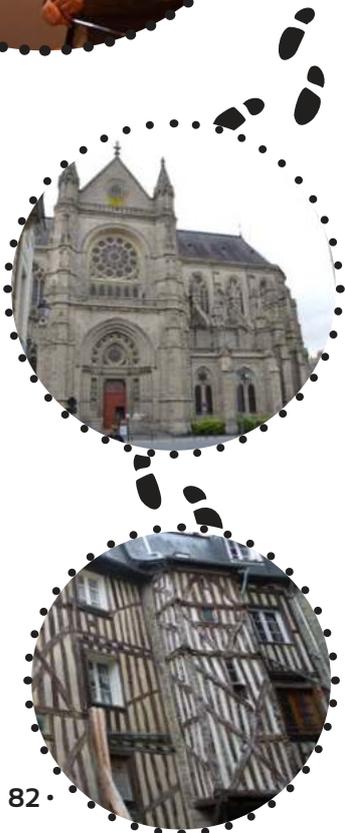
L'un des outils phares du CIU est une maquette en 3D, virtuelle et interactive,

réalisée en 1999 et mise à jour régulièrement. Elle représente la ville de Rennes logement par logement, et permet ainsi d'avoir une vue d'ensemble, sur cinq époques (1750, 1860, 1950, 1980 et 2010).

Monsieur Bertrand Guidon travaille à la ville de Rennes depuis les années 1980 et est aujourd'hui chargé de la communication en urbanisme au CIU. Il nous a accueillis au CIU afin de nous présenter un historique de la morphologie urbaine de Rennes.

## **La morphologie urbaine de Rennes**

Rennes est fondée en 57 avant notre ère par des colons romains et devient une cité fortifiée importante à partir de la fin du Moyen-Âge. En 1750, la ville est protégée par des remparts et le cours de la Vilaine n'est pas maîtrisé ; l'accès se fait par le Nord, partie bourgeoise de la ville, alors que le Sud de la ville est davantage populaire et



## *Le CIU n'est ni un lieu de concertation ni une galerie, mais bien une vitrine et une arène de débats autour des projets urbains et de leurs enjeux.*

concentre les abattoirs, tanneries et d'autres activités artisanales. Suite à l'incendie majeur de 1720, une grande partie du centre doit être reconstruite et la structure de rue en damier qui est alors adoptée contraste avec l'organisation médiévale (rues serrées, en serpent) qui persiste à l'Est et à l'Ouest.

Au dix-neuvième siècle, si la ville ne connaît pas de réelle industrialisation, les changements urbains n'en sont pas moins importants. La gare ferroviaire de Rennes est construite en 1857, donnant lieu à un débat au sujet de son emplacement : il s'agit de déterminer si elle doit être placée dans la ville (avec des complications techniques bien plus importantes), ou plus au Sud, dans ce qui est alors la campagne. La deuxième solution est finalement retenue et entraîne un développement du sud de la ville, avec des percées d'avenues et de boulevards afin de rendre la gare plus accessible depuis le centre-ville.

Les remparts sont quant à eux démolis en 1858, témoignant du peu d'intérêt de l'époque pour les questions de conservation du patrimoine, et la Vilaine est canalisée afin de réduire sa place dans la ville, de mieux maîtriser son cours et d'en faire une voie réellement navigable. Les bâtiments anciens bordant le canal sont ainsi détruits et le paysage urbain s'en trouve fortement modifié.

Rennes connaît beaucoup de destructions au cours des bombardements de la Seconde Guerre Mondiale. La maquette en 3D de 1950 permet ainsi de voir le champ de Mars occupé par des baraquements, un espace qui a aujourd'hui été transformé en une esplanade où ont récemment été construits les Champs Libres. A cette époque, la ville de Rennes comporte toujours de nombreux terrains agricoles – Rennes est alors la première ville productrice de lait de l'Ille-et-Vilaine.

Le demi-siècle suivant est certainement





le plus important en termes de mutations urbaines, notamment du fait de politiques publiques très volontaristes, comme le prouvent quelques données quantitatives : la ville de Rennes, sur l'aire urbaine totale, est passée de 30 000 logements pour 100 000 habitants en 1950 à 115 000 logements pour environ 200 000 habitants aujourd'hui. Cette croissance démographique et le besoin de logements qui en résulte ont largement modifié la ville et ses problématiques, notamment en termes de politique de préservation du patrimoine.

### **La politique de préservation du patrimoine, hier et aujourd'hui**

Lorsque l'exode rural et la nécessité de fournir plus de logements entraînent en 1960 la destruction d'anciens quartiers jugés insalubres, la loi Malraux organise la sauvegarde des bâtiments anciens face au risque de destruction du patrimoine architectural. C'est ainsi qu'une grande partie du centre-ville fut préservée de mutations importantes et qu'une politique de préservation fut menée.

Aujourd'hui, l'approche du sujet de la sauvegarde du patrimoine est plus nuancée : tout ne doit pas être conservé à tout prix. Il

ne faut pas surestimer la qualité du passé ou faire preuve de fétichisme envers les bâtiments anciens. Il faut au contraire laisser la place aux nouveaux bâtiments et adapter la ville aux nouveaux besoins de ses habitants, en considérant que toutes les époques apportent quelque chose de nouveau à la ville. Respecter le patrimoine passe ainsi par la volonté de le maintenir vivant et confortable, et de ne pas faire de Rennes une ville-musée, à l'instar de Venise qui perd des habitants d'année en année.

La ville de Rennes est actuellement dans une phase de transition : la population est en forte croissance en Bretagne, mais si l'on change d'échelle pour s'intéresser à la moyenne en France ou à celle d'autres pays européens comme l'Allemagne, on peut penser que cette croissance va se stabiliser d'ici 20 à 30 ans. Il n'y a en tout cas pas aujourd'hui de ralentissement de la demande de logements, principalement du fait du vieillissement de la population et des phénomènes de décohabitation.

En outre, il est intéressant de voir que la croissance de l'agglomération s'accompagne d'une augmentation de la fréquentation du centre ancien. La ville de Rennes travaille à la régulation de la congestion entraînée par



# *Une réappropriation des savoirs urbains de l'époque s'affirme comme une nécessité pour la préservation du patrimoine de Rennes.*

ce développement, notamment au travers de la piétonisation des rues, rendue possible par l'amélioration des transports en commun, ainsi que par la création d'autres lieux de centralité que la ville-bourg historique.

Visiter ce centre ancien nous a permis de constater les problèmes d'insalubrité de nombreux bâtiments : colombages à découvert, effondrement de planchers, bâtiments fissurés, incendies... Cependant, si ce bâti ancien pose problème, c'est aussi parce que les travaux qui y sont réalisés sont parfois inadaptés : ainsi, une réappropriation des savoirs urbains de l'époque s'affirme comme une nécessité pour la préservation du patrimoine de Rennes. Pour y remédier, la ville de Rennes finance des études de diagnostic sur l'état des bâtiments et essaie d'inciter les copropriétés à investir dans d'importants travaux ; la sociologie du centre-ville rend cependant ce travail long et difficile, étant donné que 75% des habitants sont locataires (avec des étudiants dont le turn-over

est très important), et qu'il existe de plus en plus de logements vacants.

Nous avons également pu voir des bâtiments récemment reconstruits à l'identique du médiéval, mais aussi des projets innovants comme celui de la construction à venir du Centre des Congrès dans les locaux de l'ancien couvent des Jacobins.

L'intervention de Monsieur Bertrand Guidon a ainsi pu compléter le regard spatial par un point d'entrée historique sur la ville de Rennes et sur ses problématiques, qu'il s'agisse de la relation mouvante de la ville avec son passé et son futur, ou du complexe équilibre à établir entre les soucis d'esthétique et les nécessités modernes.

Rédaction : *Catfish TOMEI, Nina BOUCHET, Sophie CHIGNARD*





# Visite de l'Eco-quartier ZAC de la Courrouze

07 - octobre - 2011

## **Eric Beaugé**

*Chargé d'opération pour la Société d'Economie Mixte Territoires*

La visite de la ZAC de la Courrouze a été menée par Monsieur Eric Beaugé, chargé d'opération pour la Société d'économie mixte Territoires qui assure la maîtrise d'ouvrage de la ZAC de la Courrouze en veillant au respect de la programmation, du calendrier et de l'enveloppe budgétaire et en jouant le rôle d'interlocuteur entre les services de la mairie et les entreprises participant au projet. Situé sur une ancienne friche industrielle et militaire, ce chantier de grande ampleur a pour vocation de faire la jonction entre Saint-Jacques de-la-Lande et Rennes par la remise en valeur d'un espace morcelé et source de rupture.

## **Une réhabilitation tardive**

L'activité industrielle, très significative sur le site durant la première guerre mondiale avec ses usines d'armement, cesse dès le début des années 1940, tandis que se poursuit une activité militaire importante. La décision tardive de reconstruire le site pour le rendre habitable est due aux nombreuses difficultés techniques qu'il pose : la présence d'anciens bâtiments industriels en ruine, le maintien d'une base militaire de 600 personnes en son cœur, la présence d'une voie ferrée et d'une voie pénétrante, la proximité de la rocade rennais ainsi que la reprise de ses droits par une nature qu'il convient alors de préserver sont autant de facteurs ayant retardé la mise en place d'un projet de rénovation. Un concours est finalement lancé en 2000, à l'issu duquel trois projets sont retenus. La SEM Territoires avait très à cœur de tenir compte de l'avis des habitants du quartier et de celui des riverains : un comité de concertation a donc été créé. Les plans des projets lui sont fournis, afin



*Le titre « éco quartier » a permis de donner une meilleure visibilité au quartier en construction, en suscitant un vif intérêt à la fois pour les personnes habitant à proximité, pour les habitants de l'agglomération rennaise et pour les visiteurs de passage.*

de lui donner la possibilité de rencontrer les trois équipes d'urbanistes. Cette démarche a permis de construire un dialogue constructif et de s'assurer d'une bonne adhésion au projet. Elle permet la sélection du projet finalement mis en œuvre, celui proposé par Secchi-Vigano-Dard-GEC ingénierie. Il faut attendre 2007 pour que les travaux de dépollution débutent et 2008 pour que le chantier de construction commence. Des visites sont dès lors organisées chaque année afin que le public puisse voir l'avancée des travaux, avancées qui font également l'objet de dépliants régulièrement publiés.

### **Un projet écologiquement responsable et socialement mixte**

Le projet de la ZAC de la Courrouze se caractérise tout d'abord par la construction d'un cœur de quartier, au croisement des axes routiers nord-sud et est-ouest qui le traverseront. Celui-ci sera doté d'espaces dédiés aux activités commerciales, d'équipements publics,

tels qu'une école et une crèche, d'une station de métro ainsi que de locaux associatifs. Afin de répondre aux exigences environnementales de la stratégie de développement durable choisie, les matériaux des anciens bâtiments d'usines détruits sont réutilisés pour le chantier lui-même (construction des routes, remblais destinés à diminuer la pollution sonore générée par la Rocade), des noues sont peu à peu aménagées de toutes parts afin de gérer au mieux les eaux de pluie et les bâtiments construits, répondants aux exigences d'économie d'énergie. De plus, les espaces naturels, très importants après 60 ans de friche, sont préservés et prolongés, la végétation choisie est adaptée au sol peu fertile, et les voies de circulation sont aménagées dans le but de favoriser cyclistes et piétons. Alors que le label éco-quartier n'avait pas été demandé par Territoires, la prégnance des principes de développement durable dans le projet lui a causé d'être rapidement appelé « éco-quartier ». Ce titre a permis de donner une meilleure visibilité au quartier en construction, en suscitant un vif





intérêt à la fois pour les personnes habitant à proximité, pour les habitants de l'agglomération rennaise et pour les visiteurs de passage.

Contrairement au projet de la ZAC Beauregard qui, plus uniforme dans le style, laisse plus de place à la voiture, le projet dans la Courrouze a fait le choix de formes urbaines audacieuses qui permettent de diminuer l'impression de grandeur avec des styles architecturaux diversifiés et une place relativement plus faible laissée à la voiture, au profit de modes de transport alternatifs. De plus, la préservation et la mise en valeur des boccages dans la ZAC Beauregard se sont révélées bien moins difficiles que le travail effectué à la Courrouze pour préserver une végétation fragile, apparue sur les friches industrielles au fil des années. Quant à la ZAC Mac Mahon, également construite sur un ancien site militaire, l'échelle du projet est bien évidemment très différente avec 250 logements pour celle-ci, contre 4700 à la Courrouze. De plus, la ZAC Mac Mahon a fait le choix de conserver une très grande partie des éléments constituant l'ancienne caserne sur laquelle elle est construite (bâtiments militaires, murs d'enceinte, place d'arme réaménagée), tandis que seules quelques traces en ont été conservées à la Courrouze, au regard des quelques pans du

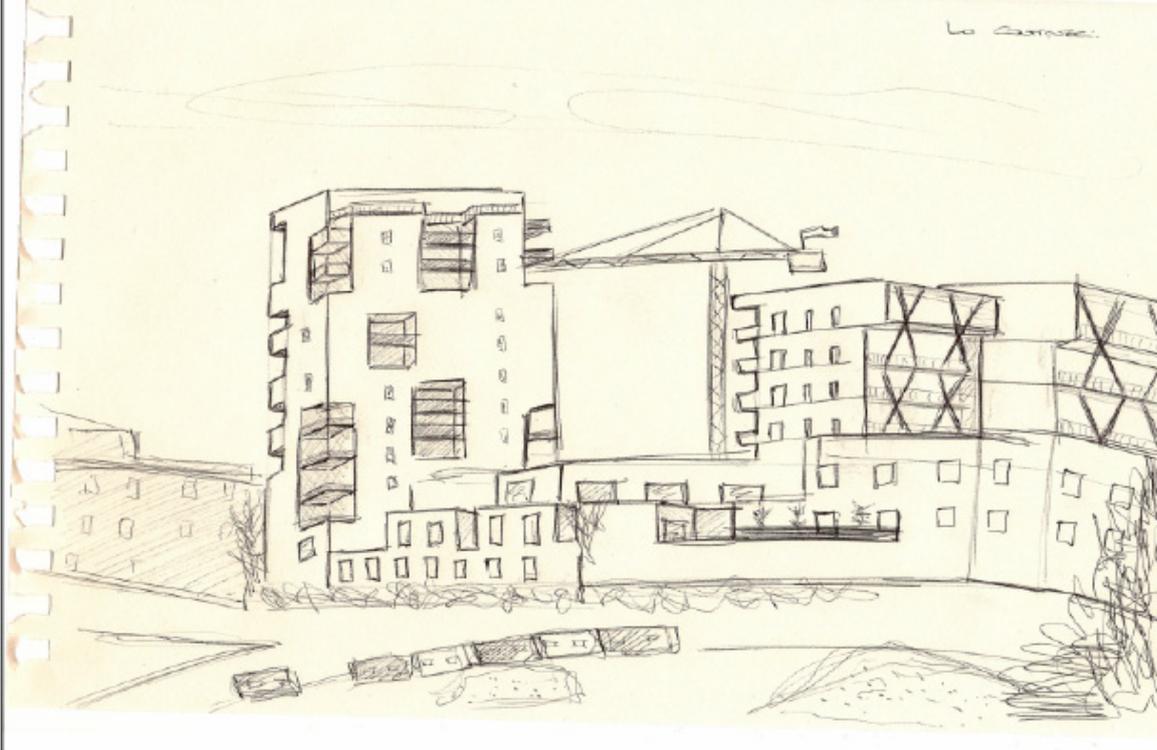
mur d'enceinte.

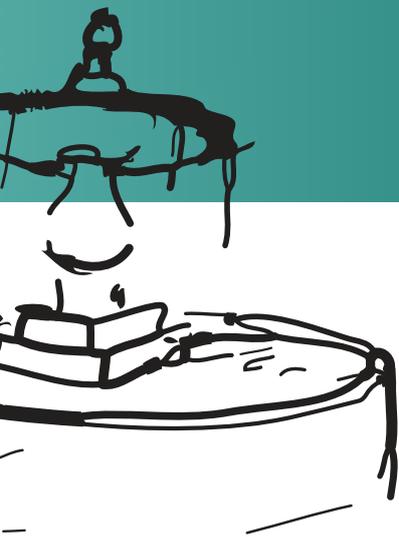
Le projet ayant le souci d'assurer une mixité sociale et intergénérationnelle, la SEM Territoires a respecté le PLH de l'agglomération rennaise, qui impose 25 % de logements sociaux et 25 % de logements en accession aidée. Il intègre également une résidence pour les personnes âgées non dépendantes et des logements destinés aux jeunes actifs.

Afin de rendre la ZAC d'autant plus agréable à vivre, les différentes unités qui la composent ont été conçues de manière relativement indépendante du point de vue du style architectural, avec une grande place laissée aux espaces verts dans lesquels des chemins de promenades balisés ont été prévus. Enfin, après plusieurs années de négociation avec le ministère de la Défense, les terrains sportifs de la base militaire ont été acquis pour s'intégrer dans le projet.

*Rédaction : Antonia RUFFIN, Alice HERTZOG, Rita LACAISSE*

*Le projet dans la Courrouze a fait le choix de formes urbaines audacieuses qui permettent de diminuer l'impression de grandeur avec des styles architecturaux diversifiés*





# Rencontre avec Sylvie Robert

Vice-présidente en charge de la culture et du rayonnement à

Rennes Métropole

07 - octobre - 2011

Vice-présidente déléguée à la culture au sein de Rennes Métropole, vice-présidente et chargée de la jeunesse du Conseil Régional de la Région Bretagne, adjointe à la culture de la Ville de Rennes entre 2001 et 2008, Mme Sylvie Robert est fortement impliquée dans la sphère culturelle (ainsi que les domaines liés à la jeunesse) des politiques publiques à Rennes et plus largement en Bretagne.

L'accent a été mis tout d'abord sur la répartition peu claire et peu efficace en France des compétences en matière culturelle. En effet, l'action culturelle de même que le secteur de la «jeunesse » sont partagés par la Ville, la Métropole, la Région, et enfin l'État, sans que ces différentes institutions ne se coordonnent forcément pour une plus grande efficacité. Toute une réflexion sur le chantier de la gouvernance des affaires culturelles doit s'engager : comment rationaliser l'action culturelle malgré la forte dispersion des compétences entre les différentes strates de l'Etat ? Le « B15 » -conférence

territoriale regroupant le président du Conseil Régional de Bretagne, les présidents des quatre départements et des dix communautés d'agglomérations de la région- est ainsi présenté comme l'exemple d'une mobilisation efficace de plusieurs collectivités locales, notamment pour sa forte implication dans le cadre de l'arrivée du TGV dans la Région Bretagne. De telles initiatives de coordination pourraient être pertinentes dans la définition des politiques culturelles et de jeunesse et permettraient la définition de chantiers communs et la mutualisation des moyens et des objectifs. Mme Robert a ainsi suggéré que la culture soit présente dans un « Acte III » de la décentralisation, et qu'un véritable chef de file (avec la Région comme échelle la plus pertinente) soit désigné, tout en associant étroitement les autres collectivités locales.

Dans ce contexte, la Région Bretagne a souhaité marquer son volontarisme dans le domaine culturel : elle a ainsi créé un service en charge de la culture en 2004, et a inscrit

la jeunesse comme une de ses priorités. Recouvrant la période allant de 16 à 29 ans, la « jeunesse » est située entre deux événements importants identifiés par les universitaires et sociologues : l'entrée au lycée d'une part et l'âge moyen d'obtention d'un CDI d'autre part. L'action publique à destination de la jeunesse est d'autant plus importante pour la Région et la métropole de Rennes que ces deux dernières connaissent une hausse démographique considérable et seront donc amenées à accueillir de plus en plus de jeunes.

Un certain retard français dans le domaine de la jeunesse a été souligné, en comparaison à certains pays ou régions tels que le Québec, plus en avance. Par conséquent, l'ambition de Mme Robert est de faire de la Bretagne un terrain d'expérimentation, et elle a d'ailleurs soumis un rapport contenant 45 propositions en ce sens quelques semaines auparavant. Il y est mis l'accent sur la nécessité de transversalité des politiques publiques : alors que la France est caractérisée par la verticalité et le cloisonnement de son processus de décision, une approche plus constructive consisterait à effectuer un travail de regroupement de services,

et à faire par exemple appel à l'ensemble des services de la région pour traiter un problème commun.

Concernant le contenu de la politique culturelle de la Région Bretagne stricto sensu, un changement de paradigme apparaît nécessaire. Il s'agirait de dépasser la période allant d'André Malraux (ministre de la Culture sous le général de Gaulle) à Jack Lang, afin de proposer des politiques culturelles plus ouvertes, que les citoyens pourraient s'appropriier plus facilement, pour arriver à une réelle démocratisation culturelle. En ce sens, il s'agirait moins de conforter et faciliter les pratiques culturelles d'un public déjà habitué, que d'élargir la part de la population ayant accès aux infrastructures culturelles. Un exemple vient illustrer cette volonté : quand les autorités publiques décident de rendre l'accès aux musées gratuits pour les jeunes, il se trouve que ceux qui bénéficient de l'opération sont les jeunes qui avaient déjà l'habitude de fréquenter les musées, et non ceux qui étaient moins habitués à s'y rendre. Ce cas de figure montre également la nécessité, pour une politique culturelle efficace, de s'entourer d'éléments de réflexion sur la mise en place d'une action culturelle, sur ses conséquences, et la façon dont les citoyens se l'approprient ou non.

# Crédits

## Mise en page

Evane Brou, Alexandre Grassigny, Apolline Prêtre, Johanna Sgaravizzi, Marine Thomas

## Photos

Hervé Bruand, Matthieu Chevalier, Mara Papavasileiou, Clara Peltier, Zsuzsanna Posfai, Clément Osé

## Croquis

Julien Desgigot, Thibault Le Moal

## Cartographie

Rita Lacaisse, Eloy Lafaye, Céline Laval, Xiurong Luo

## Relecture

Elise Batkin, Julie Carbonnier, Charles Duvaux, Pauline Jouslin de Noray, Emeline Routier

## Organisation et encadrement du voyage

Brigitte Foulland  
Béatrice Susanne-Delpech  
Pierre Stragiotti

