



CONSEIL DE QUARTIER SUD GARE DU 20 FEVRIER 2024 COMPTE RENDU

En préambule, Mme FERRÉ précise que parfois dans les comptes rendus des éléments complémentaires sont ajoutés lors de leur formalisation (quand nous n'avons pas les éléments de réponse lors du conseil de quartier). Dans les futurs comptes rendus, ces compléments d'information seront précisés.

M. Olivier ROULLIER, Conseiller Municipal Élu du quartier Sud Gare, introduit la séance en énonçant l'ordre du jour :

- Revue de projets immobiliers et d'urbanisme sur le quartier Sud Gare présentée par M. Marc HERVÉ, 1^{er} Adjoint à la Maire délégué à l'Urbanisme
- Présentation du Programme Local de l'Habitat par M. Honoré PUIL, Vice-Président – Logement, Habitat et Gens du Voyage de Rennes Métropole

➤ REVUE DE PROJETS IMMOBILIER SUD-GARE

Présentation de :

M. Hervé Marc, élu du conseil municipal de Rennes, 1^{er} adjoint délégué à l'urbanisme
Mme VIGNE Cécile, Responsable de la Mission Nouvelles Fabriques de la Ville
Mme CLUGERY Louann, Mission Nouvelles Fabriques de la Ville

Cette présentation fait partie des engagements, dans le mandat, de la ville de Rennes à rendre compte une fois par an des évolutions sur la ville.

⇒ *Rappel du contexte et des enjeux :*

La ville de Rennes a fini de croître dans sa géographie. Elle n'a pas vocation à s'étendre au-delà de la rocade, ni de construire dans la ceinture verte. 1700 logements par an sont nécessaires pour répondre à la demande, nous nous orientons donc vers un renouvellement urbain.

Ce renouvellement se catégorise selon les 2 typologies suivantes :

-la ZAC, le foncier est détenu et maîtrisé par la ville et ses élus. C'est un urbanisme effectué en concertation, très régulé et bien accepté.

-le diffus, les promoteurs rachètent, rasant et reconstruisent. Un permis de construire est à déposer, mais cette démarche n'est pas d'initiative publique.

Aujourd'hui 1 logement sur 2 est réalisé "dans le diffus", cela a conduit la ville de Rennes à vouloir encadrer cette procédure par l'établissement de la Chartres de Construction et Citoyenneté.

<https://www.calameo.com/rennes-ville-et-metropole/books/005416234645c78f2bac0>

En outre, M. HERVÉ rappelle les enjeux du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), dont la 2^{ème} modification, pour laquelle une phase de concertation est actuellement en cours. Il invite les habitants à déposer leurs remarques (NDR, à la date de publication de ce compte rendu, la concertation est terminée.)

<https://www.plui-rennesmetropole-concertation.fr/>

Actuellement le marché de l'immobilier est en crise, il y a eu peu d'évolution des projets dans le diffus, les prix du foncier sont passés de 1800€ à 2300€ le m², cela impacte les coûts et bilans des promoteurs. À cela s'ajoute une forte diminution des ventes, notamment due à une augmentation des prix de vente des biens, atteignant maintenant les 5000 à 6 000€ du mètre carré. De plus les particuliers ont subi une perte de 30% de leur pouvoir d'achat de par l'augmentation des taux bancaires. Beaucoup de permis de construire sont délivrés, mais peu atteignent la phase chantier, car les promoteurs doivent pré commercialiser entre 30 et 50% des logements pour permettre le démarrage des travaux. M. HERVÉ espère une baisse des taux qui relancera la capacité de vendre des promoteurs à des prix maîtrisés et souligne la lutte de la ville contre les logiques de marchés.

La parole passe à Mme VIGNE qui présente la revue de projet dont vous trouverez la présentation en pièce jointe.

Mme VIGNE rappelle que les informations sur les projets immobiliers sont, conformément à la charte, consultables à l'accueil du service Droit des Sols, Rennes Métropole, dès lors qu'un permis a été délivré, l'intégralité du dossier est consultable, en direction de quartier, ou sur le site de la ville de Rennes.

<https://metropole.rennes.fr/les-projets-immobiliers-pres-de-chez-vous>

Mme VIGNE présente la seconde modification du PLUI actuellement en phase de concertation, et invite les Rennais à faire part de leurs remarques. Cette concertation donnera lieu à un bilan le 6 juin 2024 qui sera ensuite soumis à une enquête publique pour approbation en janvier 2025.

Elle en rappelle les enjeux :

1. Répondre aux besoins de logements pour tous sur l'ensemble de la métropole.

2. Concilier le renouvellement urbain et la qualité urbaine pour répondre aux enjeux de sobriété foncière.

3. Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture.

4. S'adapter au changement climatique en renforçant les dispositions énergétiques, la biodiversité, la nature en ville.

Mme VIGNE rappelle que la politique de la ville est de protéger un certain nombre de secteur de qualité et de cibler les "rues faubourg".

Dossier de consultation disponible sur le site de la fabrique citoyenne.

<https://fabriquecitoyenne.fr/project/plui2/presentation/presentation>

<https://www.plui-rennesmetropole-concertation.fr/>

<https://metropole.rennes.fr/documents-plan-local-urbanisme-intercommunal-plui>

Questions des riverains présents :

Question riverain : Qu'en est-il des projets initialement prévus sur la rue Quineleu dans le projet EuroRennes ?

Réponse de M. HERVÉ : Ce secteur fait partie de la ZAC EuroRennes. Il a été redéfini, un nouvel urbanisme a été choisi. Nous ne souhaitons pas réaliser un espace trop affirmé à proximité d'un quartier pavillonnaire, mais une transition. Le technicentre n'appartient pas à la ville de Rennes pour autant l'aménagement de la rue Quineleu ne se fera pas sans le technicentre. Une première brique a été posée avec le Grand Huit. La ZAC est aussi conçue pour les habitants.

Prochainement L'ESMA rejoindra la ZAC. Le travail est en cours et sera précisé sur Quineleu en 2025/2026.

M. ROULLIER précise : Il y a 4 objectifs réunis autour de cette ZAC :

-> apporter plus de logements

-> Réunir des acteurs de l'image animée (cinéma d'animation)

-> Créer un lieu convivial (Grand Huit)

-> proposer de nouveaux espaces publics.

L'espace entre la gare et le Grand Huit reste à imaginer.

Question riverain : Demande de précisions sur les seuils de déclenchements de la chartes construction et citoyenneté.

Ne pensez-vous pas que cette obligation de concertation n'amène à générer moins de petits de logements ?

Réponse de M. HERVÉ : Le service Habitat défini avec les promoteurs les typologies d'habitats attendus. Le seuil de déclenchement des servitudes sociales a été abaissé. Il y a obligation par la ville pour le promoteur de construire du logement social, soit locatif, soit en accession aidée, à partir de 5 logements construits. Cet abaissement de 14 à 5 logements ne permet donc plus de faire d'économies sur ce point.

À Rennes, la jeunesse de la population entraîne une forte demande sur les logements de type T1 et T2. En outre, à Rennes 65% des habitants sont locataires. Ce n'est pas la charte construction et citoyenneté qui a influencé la typologie des logements mais le marché et l'abaissement du seuil de servitudes sociales.

Question riverain : Quel calendrier pour EuroRennes sur le secteur Blériot / Féval ?

Réponse de M. HERVÉ : 24 mois à 36 mois de chantiers sont prévus sur 4 bâtiments. Actuellement la réception des offres visant à la contractualisation des entreprises est en cours.

Question riverain : Où en est le projet ICF sur les maisons des cheminots situées à proximité de Bir Hakeim ?

Réponse de M. HERVÉ : Le travail avec les architectes des bâtiments de France est terminé. La capacité en logements va être doublée, passant de 50 à 100 logements, en réaménageant les maisons.

Précisions de M. ROULLIER : L'aspect extérieur sera maintenu. Le permis de construire vient à peine d'être déposé.

Question riverain : Ces informations sont-elles disponibles en Direction de Quartiers ?

Réponse de Mme VIGNE : Non, il s'agit dans ce cas de réhabilitation, ce qui n'est pas prévu dans la charte.

Mme VIGNE indique qu'elle va se renseigner pour mettre des informations à disposition des habitants.

➤ **PRÉSENTATION DU PROGRAMME D'HABITAT LOCAL**

Par M. Honoré PUIL, Élu du conseil de Rennes Métropole :8ème vice-président - Logement, habitat et gens du voyage – Rennes.

Vous trouverez la présentation de M. PUIL en pièce jointe.

Questions des riverains présents :

Question riverain : Sur le plafonnement des loyers. Les baux indiquent une augmentation due à l'indice, donc les prix ne sont pas plafonnés ?

Réponse de M. PUIL : Non, ils sont pour l'instant encadrés, pas plafonnés. Depuis Aout, respect de l'indice de plafonnement. Le plafonnement va bloquer un prix maximum théorique selon la typologie du logement. Cela sera obligatoire pour les bailleurs privés, mais ce n'est pas encore en place. Il n'est pas souhaité de "motif d'exception" comme cela a pu être le cas dans d'autres villes.

Question riverain : Qu'en est-il de l'impôt foncier sur un appartement sans foncier ?

Réponse de M. PUIL : Dans le cadre d'un bail réel solidaire il n'y a aujourd'hui pas de taxe foncière. Néanmoins cette taxe est maintenant une ressource pour les communes. La commune examine si cette exemption peut être maintenue.

Question riverain : Quelle est la volonté de Rennes Métropole sur cette exemption ?

Réponse de M. PUIL : La métropole n'est pas certaine de pouvoir la maintenir.

Question riverain : La hauteur des immeubles va-t-elle être augmentée ?

Réponse de M. PUIL : La métropole fixe le cadre, qui est ensuite traduit par la commune dans le PLUI. Le sujet de la surélévation doit être traité en compatibilité avec les documents d'urbanisme. Rennes Métropole souhaite que cela soit réalisé là où cela est possible conformément au PLUI.

Précision de M. ROULLIER : M. ROULLIER rappelle que lorsqu'un logement est abaissé, bien que cela puisse apparaître comme une victoire pour les habitants, cela réduit le nombre de logements disponibles et contribue à l'augmentation des loyers.

Question riverain : Qu'en est-il de l'égalité de traitement de l'office foncier solidaire ? Pourquoi n'est-ce pas appliqué dans l'ensemble des communes de la métropole ?

Réponse de M. PUIL : Nous avons considéré qu'il n'y avait pas d'enjeu sur certaines petites communes, qui restent toutefois assujetties à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

En 2018, nous ne savions pas si vendre des appartements sans le foncier fonctionnerait. Il a s'agit de rassembler les personnes prêtes à le faire, ce qui n'était sûr à l'époque. Finalement c'est un succès et ce système est assez sécurisé.

Question Riverain : Qui est propriétaire au bout de 150 ans ?

Réponse de M. PUIL : L'office foncière. Il est rappelé qu'il s'agit d'un dispositif anti spéculation, les biens y sont 30 à 40% moins chers que sur le marché.

➤ **FIN DE SCEANCE :**

- ➔ PROCHAIN CONSEIL DE QUARTIER, LE 19 MARS 2024 EN INTER QUARTIERS AUTOUR DU THÈME DE LA PRISON JACQUES QUARTIER
 - ➔ RENCONTRE POLICE HABITANTS, LES PROCHAINES DATES :
 - 12 MARS DE 16H À 20H
 - 25 JUIN DE 16H À 20H
 - 5 NOVEMBRE DE 9H À 13H
- PRENEZ RDV EN AMONT AUPRÈS DE LA DIRECTION DE QUARTIER SUD OUEST PAR MAIL DQSO@VILLE-RENNES.FR OU TÉLÉPHONE 02-23-62-24-56


Ville de
RENNES



**LES
RENDEZ-VOUS
POLICES-
HABITANTS**

MARDI 12 MARS DE 16H À 20H
 **QUARTIERS SUD GARE ET BRÉQUIGNY**

Prenez rendez-vous en amont *
dqso@ville-rennes.fr
02.23.62.21.56

 

*Plus de renseignements auprès de votre direction de quartier