

# La mission « Centre ancien » ausculte les immeubles à pans de bois

**RÉSUMÉ** > *Derrière leurs façades encore pimpantes, les vieux immeubles du centre historique rennais sont souvent très mal en point. Selon un rapport de 2008, 660 se trouvaient dans une situation dégradée, voire « très dégradée » pour la moitié d'entre eux. Depuis quatre ans, ils font l'objet de soins attentifs, et souvent intensifs, dans le cadre d'une importante Opération d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain. Le point sur ce dossier sensible, avec Mélanie Barchino, chef de la mission « centre ancien » à Territoires publics.*



TEXTE > **XAVIER DEBONTRIDE**

Avec leurs pans de bois caractéristiques ou leurs solennelles façades de pierre, les immeubles du centre historique font la fierté des Rennais, qui aiment à les faire découvrir à leurs amis de passage dans la capitale bretonne. Admirés depuis la rue, ils ont encore fière allure. Mais derrière les lourdes portes ouvragées, la situation est nettement moins flatteuse. Extrême vétusté, structures minées par le poids des ans, désordres constructifs inquiétants : l'envers du décor donne des sueurs froides. Le phénomène n'est pas nouveau et il fait l'objet depuis plusieurs années d'une action très volontariste de la part des pouvoirs publics. Mais la tâche est immense : une étude officielle commandée en 2008 par la ville de Rennes - le fameux rapport Tattier - a permis de dénombrier 660 immeubles dégradés dans le centre ancien, dont 300 présentant des pathologies lourdes. Les dangers potentiels sont multiples : risques d'incendie accrus par la difficulté d'accès aux arrière-cours, présence d'habitat indigne ou insalubre, menaces d'effondrement en raison de désordres structurels profonds...

L'origine même du problème doit être cherchée du côté de l'histoire. Après l'incendie de 1720 qui ravagea le centre médiéval de la ville, il fallut reconstruire, et vite.

À l'époque, les structures des immeubles incorporent du bois de réemploi, dont une partie a plus ou moins échappé à l'incendie. Ensuite, au 18<sup>e</sup> et au 19<sup>e</sup> siècles, ces mêmes immeubles se pareront de façades de pierre, afin de refléter la richesse de leurs occupants. Mais la structure intérieure en bois, elle, demeure souvent en place. S'en suivent alors de lentes dégradations souvent invisibles de la rue, qui touchent à la structure même du bâti, bois et pierre ne « travaillant » pas de la même manière. Facteur aggravant : les divisions successives des bâtiments, à la faveur de la création de commerces en pied d'immeubles ou de la transformation de chambres de bonne en studios pour étudiants, affaiblissent les structures. Cheminées, piliers et murs porteurs ont parfois été déplacés ou supprimés au gré des aménagements intérieurs, menaçant jusqu'à l'équilibre même des immeubles... Deux siècles plus tard, le constat est sans appel, et la ville ancienne abrite une véritable bombe à retardement.

## Une démarche qui coûte cher

Face à cet inquiétant tableau, la ville de Rennes a décidé d'agir, avec le soutien de l'État. En 2011 a été conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) l'une des plus importantes Opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU), pour une durée de cinq ans. Cette convention arrive à échéance début 2016, et tout l'enjeu des prochains mois consiste à la renouveler afin de dégager les crédits nécessaires au financement des opérations de restauration. Car la démarche coûte cher. « En moyenne, il faut compter 750 000 euros de travaux par immeuble. Le taux de subventionnement public s'élève à 35 % de la dépense totale », détaille Mélanie Barchino, chef de projet « centre ancien » à Territoires Publics, la société publique locale d'aménagement (SPLA) en charge de ces opérations, et qui s'est vue confier par la ville de Rennes une concession d'aménagement dans le cadre de la convention OPAH-RU.



TERRITOIRES



TERRITOIRES

Ci-contre à gauche, escalier  
2, rue Saint-Georges  
avant rénovation.

Ci-contre à droite, escalier  
4, rue de la Psalette  
après rénovation.

Dans le cadre de cette première convention, 20,5 millions d'euros ont d'ores et déjà été consommés, pour un montant total de travaux générés de 57 millions. Il s'agit de subventions accordées aux copropriétaires pour les inciter à engager les travaux indispensables à la réhabilitation de leur immeuble. Mais à Rennes, la situation est compliquée par le nombre important de copropriétaires dans chaque immeuble. « Ce sont des propriétaires-bailleurs à 86 %, fréquemment âgés de plus de 65 ans. La plupart ont acquis une chambre ou un studio pour leurs enfants étudiants il y a une vingtaine d'années. On rencontre aussi des investisseurs plus jeunes et propriétaires depuis moins longtemps, essentiellement motivés par la perspective du rendement locatif. Quant aux propriétaires occupants, il s'agit la plupart du temps soit de personnes très modestes, soit de familles de catégories moyennes et supérieures », détaille Mélanie Barchino. Toute la difficulté consiste alors à réussir à convaincre ces copropriétaires de financer de lourds travaux, indis-

pensables pour assurer la pérennité de leur bien. « Nous les sensibilisons sur plusieurs points : la sécurité-incendie, l'habitat indigne... Mais dans certains cas extrêmes, il est parfois nécessaire de leur faire comprendre que leur local n'est pas aux normes et qu'il doit faire l'objet d'un retour à l'état de grenier », explique la responsable de la mission « centre ancien ».

### 160 immeubles financés

Dans ce contexte, les délais d'intervention ont tendance à s'allonger. « Il faut compter 3 à 4 ans en moyenne pour voir aboutir un projet de réhabilitation, en tenant compte des études préalables et des travaux proprement dits, qui durent environ 18 mois », justifie Mélanie Barchino.

Ainsi, en quatre ans, 110 immeubles « seulement » ont bénéficié de ces financements dans le cadre de l'OPAH-RU. La plupart des chantiers sont en cours ou à venir, seuls 17 sont terminés à fin mars 2015. À ce



## PLAN DE DATATION ESTIMÉE DES IMMEUBLES

### du centre ancien

Légende :

- Bâtiment d'origine médiévale ou 15<sup>e</sup> s.
- Bâtiment d'origine 16<sup>e</sup> s.
- Bâtiment d'origine 17<sup>e</sup> s.
- Bâtiment d'origine 18<sup>e</sup> s.
- Bâtiment d'origine 19<sup>e</sup> s.
- Bâtiment d'origine 20<sup>e</sup> s.
- Bâtiment d'origine non identifiée



chiffre, il convient toutefois, pour être exhaustif, d'ajouter une cinquantaine d'immeubles traités par d'autres outils publics d'intervention. Il s'agit par exemple de la déclaration d'utilité publique (DUP), notamment utilisée par la Ville pour la reconstruction de l'îlot Saint Michel, détruit par l'incendie de juin 2010. Autre dispositif, très coercitif : les opérations de restaurations immobilières (ORI), pouvant aller jusqu'à l'expropriation, qui ont notamment été utilisées dans des cas précis, rue de Penhoët et rue de Corbin. Enfin, des opérations de résorption d'habitat insalubre (RHI) peuvent être engagées en cas de désordre manifeste, ce qui est notamment le cas rue Saint-Georges.

### Concertation rennaise

Toutes ces initiatives ont également une vertu pédagogique indéniable. Longtemps tabou à Rennes, le sujet de la dégradation du centre ancien fait désormais l'objet d'une politique plus transparente et d'une communication adaptée, notamment auprès des copropriétaires sans lesquels toute intervention massive demeure impossible. La cellule « centre ancien » est également régulièrement contactée par des particuliers qui souhaitent acquérir un bien dans ce périmètre sensible, et cherchent à s'informer sur les risques potentiels ou les travaux à prévoir.

Alors que la convention conclue avec l'ANAH arrive prochainement à son terme, tout l'enjeu pour Rennes consiste à présent à préparer son renouvellement pour cinq ans, dans un contexte financier national et local contraint. La démarche rennaise, qui s'appuie sur de nombreux acteurs publics et privés, semble toutefois porter ses fruits. Ainsi, des entreprises locales du bâtiment se sont progressivement spécialisées dans ces chantiers spécifiques, en redécouvrant des savoir-faire en voie de disparition (enduits à la chaux, structures bois, métallerie traditionnelle, etc.). Les syndicats, pour leur part, jouent le jeu de la concertation avec les copropriétaires.

Avec son équipe de 7 professionnels, Mélanie Barchino sait qu'elle œuvre à la fois pour la sauvegarde du patrimoine local et l'amélioration de l'habitat. « Nous travaillons dans une approche globale, en coordination avec le Service territorial de l'architecture et du patrimoine, les sapeurs-pompiers du Sdis, les services santé/environnement de la Ville, sans oublier, sur le plan patrimonial, l'avis de l'Architecte des bâtiments de France », résume cette jeune femme volontaire, véritable « dentellière » du centre historique rennais, tant son travail minutieux s'apparente à un ravaudage discret et efficace des vieilles bâtisses du cœur de ville. ■