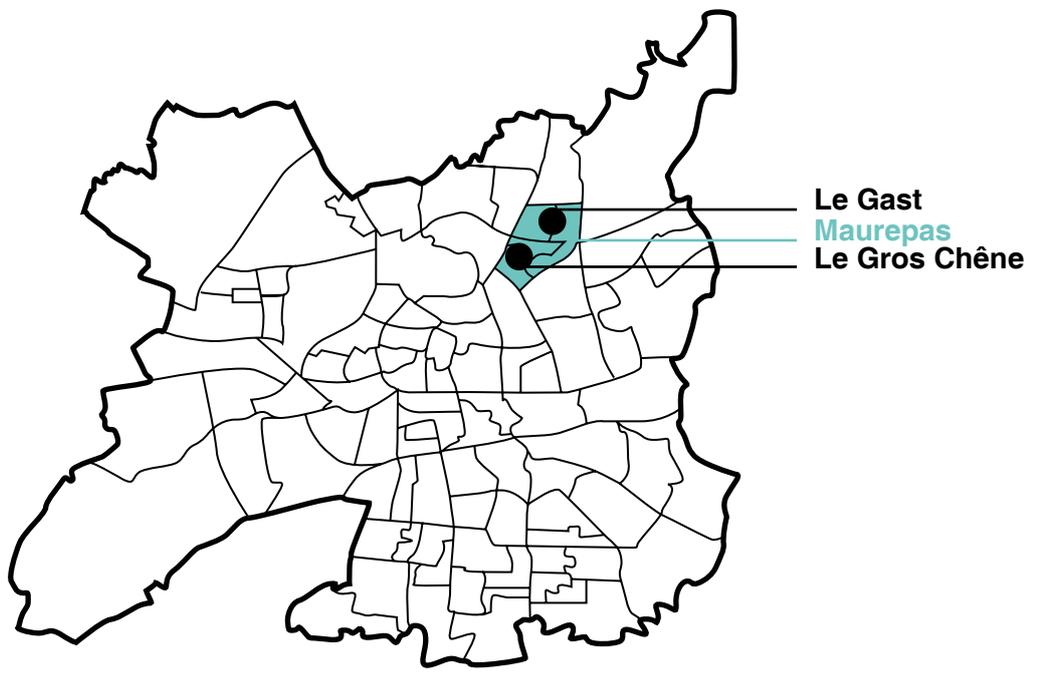


Rapport étude APRAS

Étude sur la structuration de l'offre en équipements publics et locaux communs dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier du Gros Chêne à Rennes





0m
500m 1000m

Commande et éléments de contexte

Le présent rapport est l'aboutissement d'une sollicitation de L'APRAS par la Ville de Rennes en février 2018 pour conduire une étude sur « la structuration de l'offre en équipements publics et locaux collectifs dans le cadre du projet de renouvellement urbain du Gros Chêne ».

Cette sollicitation, matérialisée par convention, avait pour objet « **d'aider (la collectivité) à la définition d'une stratégie de programmation en équipements publics, locaux associatifs, et locaux d'activités/services accompagnés par la Collectivité, Ville et/ou Métropole...** »

Cette mission d'étude s'inscrit dans les objectifs du programme de renouvellement urbain rennais, qui, s'agissant du gros Chêne sont les suivants :

- Renforcer la centralité du quartier en intégrant la réorganisation des flux autour de la station de métro et du futur pôle commercial ;
- Restructurer les espaces publics en améliorant l'accessibilité au cœur du quartier et ses liens avec les secteurs voisins ;
- Développer la mixité sociale et générationnelle par la diversification de l'offre en logements ;
- Réorganiser l'offre en équipements et en services publics pour mieux répondre aux attentes des habitants du quartier, en tenant compte de l'implantation sur la ZAC Maurepas – Gayeulles du nouvel espace social commun de Maurepas ;
- Favoriser le développement économique et restructurer l'offre commerciale du quartier ;
- Revaloriser l'image du quartier par une action forte sur le patrimoine bâti existant.

Les éléments de préprogramme concernent principalement la suppression et la construction de logements avec un solde positif de 60 logements, la requalification des 2300 logements existants, la restructuration du pôle commercial du Gros Chêne, la scission en deux de l'actuel groupe scolaire, ainsi qu'une intervention lourde sur les espaces publics.

Les éléments constitutifs de l'objet même de l'étude concernent essentiellement le devenir des surfaces libérées par le départ de l'ESC, la localisation future de la bibliothèque actuellement située au pôle associatif, l'évolution des usages et affectation des LCR en pieds de tours et la localisation de l'agence d'Archipel Habitat. Les éléments nouveaux liés à l'objet de l'étude identifiés dans la commande et à intégrer sont relativement peu nombreux puisqu'il s'agit de permettre l'accueil d'un centre d'affaire (CAQ) et d'une coopérative de quartier, d'une « conciergerie culturelle », et de prendre en compte l'impact de la scission de l'actuel groupe scolaire.

Méthodologie

Nous avons choisi, pour la conception et la mise en œuvre du travail, de privilégier une démarche collaborative associant les principaux utilisateurs actuels des locaux (associations, collectifs habitants, services...) ainsi que les bailleurs, services et acteurs concernés par le projet. Une trentaine d'acteurs ont été mobilisés à des degrés divers dans la période.

Nous avons également sollicité la parole d'habitants au travers d'interviews filmées en partenariat avec Maurepas TV.

Ce choix était motivé par l'ambition d'amorcer, à l'occasion de cette étude, l'énoncé d'ambitions partagées en matière d'usage des locaux dans le quartier de demain.

Nous avons également mobilisé les compétences et l'appui de l'IAUR (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de Rennes) au travers d'un partenariat pour la réalisation de cette étude.

La mise en œuvre s'est structurée à partir :

- d'un recensement exhaustif des surfaces, des acteurs et usages actuels et des projets connus à ce jour ;
- de la mobilisation d'indicateurs sur le contexte social du quartier ;
- d'une collecte de paroles individuelles et collectives ;
- d'un croisement de points de vue sur les besoins du quartier ;
- d'une mobilisation de ces informations pour un travail collectif sur la formulation de scénarios.

Le présent document restitue la totalité de ces éléments collectés et travaillés entre février et septembre 2018.

Les bases d'élaboration des scénarios

L'élaboration des 3 scénarios proposés s'est faite à partir de l'analyse collective de la situation actuelle, des besoins perçus, des projets à venir ou en cours, et du croisement des différents points de vue.

L'ensemble de ces éléments a permis de mettre en évidence :

- L'enjeu de maintenir / de s'appuyer sur le fort dynamisme associatif et solidaire sur le quartier pour penser le quartier de demain (lieux de rencontre, espace d'activité et de convivialité...)

- L'enjeu de structurer les futurs projets en s'appuyant sur ces dynamiques ;

-L'enjeu de conserver et valoriser des équipements structurants sur le quartier (Pôle Associatif de la Marbaudais, Bibliothèque de Maurepas, activités de l'ARCS (ludothèque, etc.) ;

-L'enjeu de valoriser et de conforter les activités d'hyper-proximité en pieds de tours ;

-L'importance du futur positionnement de la Bibliothèque de Maurepas, en tant que service public structurant et maintenu sur le Gros Chêne ;

-Le besoin d'adapter les locaux à des activités polyvalentes pour ne pas figer les dynamiques du secteur, soutenir le travail collectif, les synergies, et permettre d'accueillir à l'avenir de nouvelles activités (expérimentations d'économie sociale et solidaire, associatives, espace pépinière, etc.).

Il est important de souligner ici la prégnance, lors des différents temps d'échanges, des questions de tranquillité publique, de sécurité, notamment sur les espaces publics en pieds d'immeubles. Ce n'était pas l'objet de la présente étude mais le sujet appelle une attention toute particulière. La restructuration et la requalification des espaces publics sera un facteur de réussite du projet de renouvellement urbain. Il conditionnera pour une part la pertinence du projet d'équipements publics et locaux collectifs au service de la qualité de vie des habitants et de l'attractivité du quartier. C'est un levier de résolution des problèmes de tranquillité et sécurité, et par la même, d'atténuation du sentiment d'insécurité ainsi que d'amélioration de l'image du quartier et de ses habitants.

Les scénarios

L'ensemble de la démarche aboutit à la formulation de 3 scénarios. Ils sont constitués à partir de 3 options de positionnement d'activités structurantes sur le quartier, notamment la bibliothèque. Ils comportent tous trois une constante sur la question de la nécessaire requalification/restructuration des espaces publics (allées, places, pieds de tours) et de leur articulation avec les équipements publics et locaux collectifs.

Le premier scénario positionne le Pôle Associatif de la Marbaudais et son environnement immédiat comme un cœur d'animation sociale et culturelle du Gros Chêne.

Le deuxième scénario propose de renforcer la centralité du quartier autour de la place du Gros Chêne en échos à la dimension commerciale et aux flux quotidiens qu'accroîtra l'arrivée prochaine du métro.

Le troisième scénario propose une autre approche qui positionne les activités structurantes vers le secteur Europe, répondant ainsi à une ambition de relier les 3 composantes du grand quartier (Gast/Gayeulles, Gros Chêne, Europe).

Ils laissent à ce stade très ouvertes des possibilités d'affectations ultérieures, appelant ainsi à poursuivre la concertation entre acteurs du territoire à partir de cette amorce d'ambition collective. Une dimension pourrait alimenter ce travail, celle des temporalités. En effet entre les flux diurnes accentués avec l'arrivée du métro, animations et activités en journée, soirée ou le week end, pourrait se dessiner une stratégie d'affectation et d'usage des locaux et équipements articulant temps et espaces.

1 L'étude

Détails de l'étude	p. 7
Clef de lecture des documents	p. 9

2 Le contexte

Le NPNRU	p. 11
La ligne Métro B	p. 11
Le projet urbain	p. 11
La stratégie d'Archipel Habitat	p. 11
Le transfert de l'ESC Maurepas	p. 11
La thématique des espaces publics	p. 11
La restructuration du centre commercial et de la Place du Gros Chêne	p. 11

3 L'observation sociale

Introduction	p. 13
Population	p. 14
Mobilité résidentielle	p. 15
Profil des ménages	p. 16
Tranches d'âge	p. 17
Petite enfance	p. 18
Les jeunes	p. 20
Populations étrangères et immigrées	p. 21
Emploi et activités	p. 22
La pauvreté	p. 24
Personnes en situation de handicap	p. 25

4 Vers une ambition collective

Introduction	p. 27
Les usages actuels	p. 28
Besoins recensés par Rennes Métropole	p. 34

Stratégie d'Archipel Habitat	p. 36
Temps de croisement des points de vue (voir annexes A.1 et A.2)	p. 38
Le film Maurepas Ty Vis	p. 40
Besoins recensés lors des entretiens	p. 41
Les besoins des nouveaux programmes	p. 49
La ludothèque (voir annexe n°3)	p. 52

5 **Les scénarios**

Introduction	p. 55
Surfaces avant travaux	p. 56
Surfaces potentielles après travaux	p. 57
Des facteurs structurants : les espaces publics et pieds d'immeubles	p. 58
Impact des scénarios sur les variables du projet	p. 60
Schéma scénario 1 : le PAM au cœur du Gros Chêne	p. 69
Schéma scénario 2 : une centralité autour de la place du Gros Chêne	p. 70
Schéma scénario 3 : à la rencontre du Gros Chêne, du Gast et de Europe	p. 71

6 **Acteurs et partenaires ressources**

p. 72

7 **Annexes**

A.1 La rencontre du 24 avril	p. 73
A.2 La rencontre du 3 juillet	p. 80
A.3 Document de synthèse des hypothèses des relogements temporaires de la ludothèque	p. 96

L'étude

«Étude sur la structuration de l'offre en équipements publics et locaux collectifs sur le quartier du Gros Chêne à Maurepas», L'APRAS est missionnée par la Ville de Rennes afin de proposer des scénarios de développement des équipements publics et locaux communs dans le secteur du Gros Chêne. Ces éléments seront transmis par la suite à la Société Publique Locale d'Aménagement Territoires Publics, afin de réaliser le plan guide de la future Zone d'Aménagement Concertée du Gros Chêne. Cette étude de L'APRAS a été conduite en partenariat avec l'IAUR.

Groupe de pilotage

L'APRAS (prestataire de l'étude), la Direction des Quartiers Nord-Est (DQNE), la Direction de l'Aménagement Urbain (DAUH), La Cheffe de projet renouvellement urbain (collectivité) et Archipel Habitat (principal bailleur du secteur).

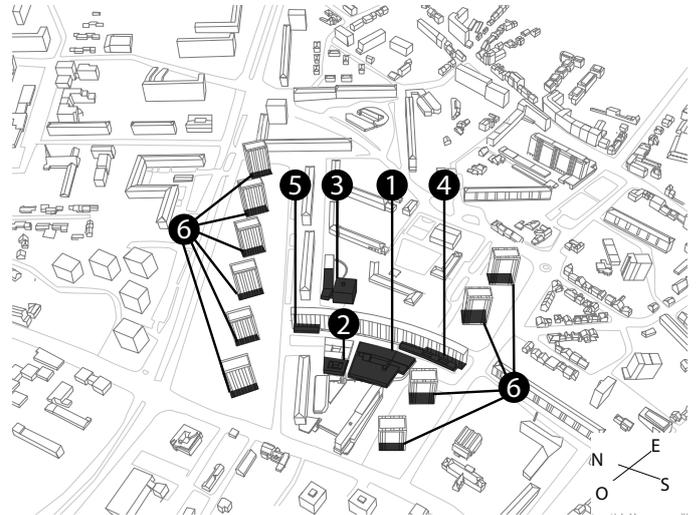
Pourquoi L'APRAS ?

L'Association pour la Promotion de l'Action et de l'Animation Sociale est une structure partenariale entre les bailleurs sociaux de Rennes, la Ville de Rennes, le Département d'Ille-et-Vilaine, Rennes Métropole et le CCAS de la Ville de Rennes. Elle assure une fonction d'observation sociale, une capacité à mobiliser des travaux antérieurs sur le sujet et détient une connaissance du tissu associatif du quartier au travers de la gestion des Locaux Collectifs Résidentiels, de l'animation du Pôle associatif de la Marbaudais, de l'accompagnement de l'Espace Social Commun, etc.



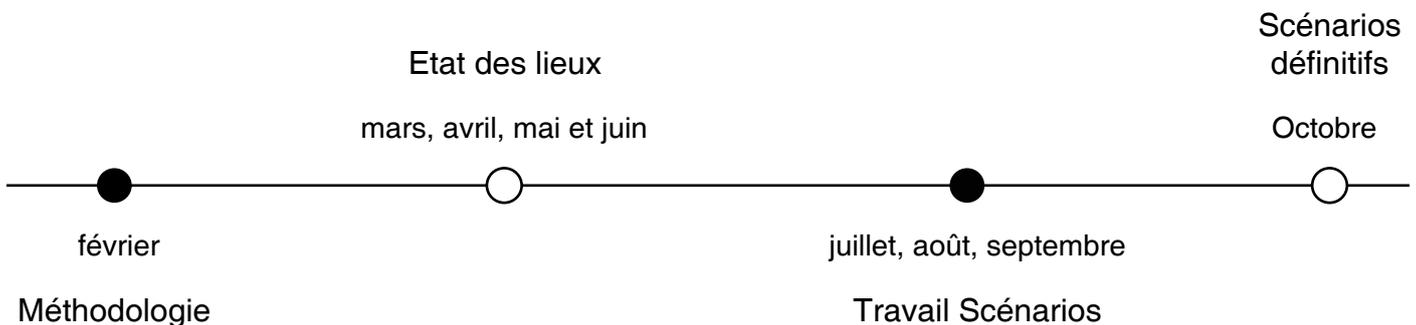
Locaux concernés par l'étude

- ❶ Le centre social et les activités de l'Espace Social Commun de Maurepas (cité ci-après ESC) seront transférés vers le Gast en 2021; propriété de la Ville de Rennes et d'une copropriété privée.
- ❷ L'Agence Nord d'Archipel Habitat qui sera relogée lors de la restructuration du centre commercial du Gros Chêne ; propriété d'Archipel Habitat.
- ❸ Le Pôle Associatif de la Maurbaudais (cité ci-après PAM), et notamment la Bibliothèque de Maurepas qui souhaite changer de bâtiment pour plus de visibilité ; propriété de la Ville de Rennes.
- ❹ Les locaux Sud Banane, accueillant actuellement les activités de l'Association Temps du regard et les logements du REC ; propriété d'Archipel Habitat.
- ❺ Les locaux Nord Banane accueillant actuellement une antenne du CDAS ; propriété d'Archipel habitat.
- ❻ Les Locaux Collectifs Résidentiels (cité ci-après LCR) situés aux pieds des tours Mounier et Brno, qui accueillent des associations et collectifs d'habitants, et la ludothèque impactée par les premiers travaux en avril 2019 ; propriété d'Archipel Habitat.

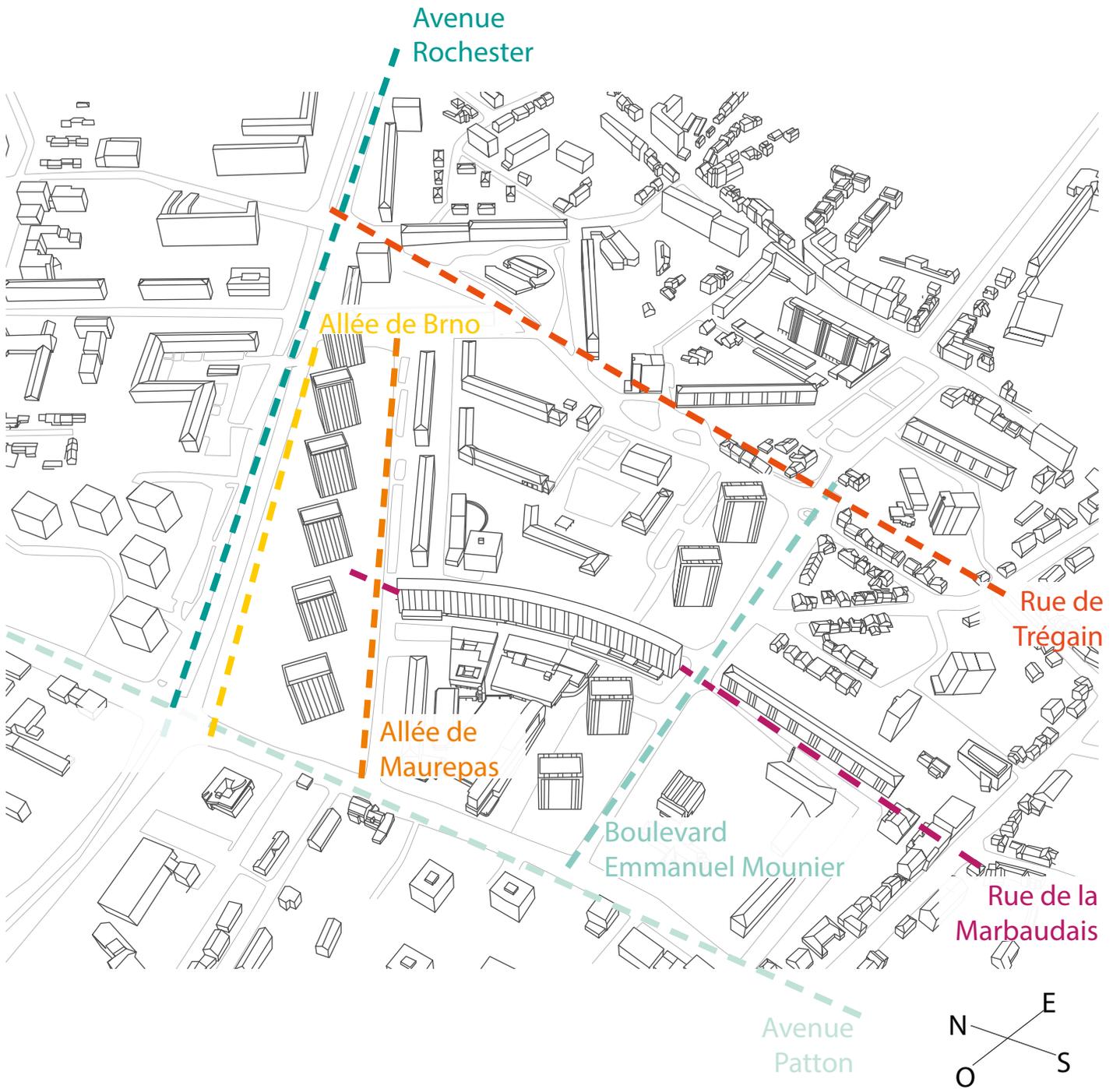


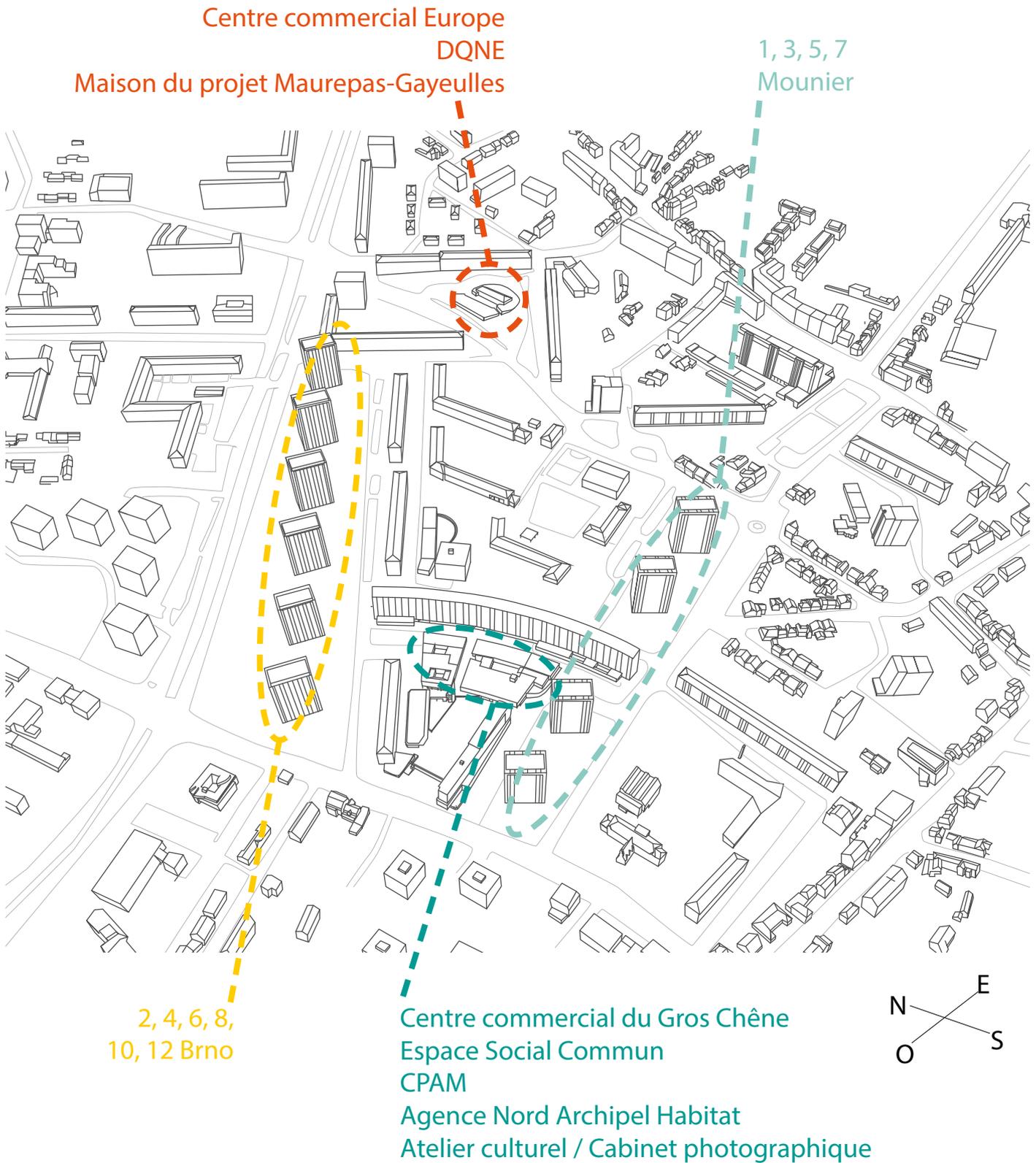
n°1: Schéma localisations des locaux concernés par l'étude

Chronologie de l'étude : février 2018 à octobre 2018



Cette étude, menée de mars à septembre 2018, s'est construite à partir de deux ambitions : réaliser un état des lieux exhaustif des acteurs, usages et dynamiques existantes dans les locaux actuels et amorcer l'expression collective d'une ambition commune pour le quartier en matière d'animation sociale dont la stratégie d'affectation des futurs équipements publics et locaux communs serait le reflet.







Le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (2014-2024)

L'étude préalable au NPNRU (janvier 2014) intègre le Gros Chêne dans le projet de renouvellement urbain Maurepas - Les Gayeulles. Ce projet respecte le nouveau contrat de Ville 2015-2020 de Rennes. La première convention du NPNRU est signée à Rennes, le 16 février 2017 par François Hollande.

Ligne Métro B

Depuis Saint-Jacques-de-la-Lande jusqu'à Cesson-Via Silva, la nouvelle ligne du Métro B desservira le secteur de Maurepas aux stations «Gros Chêne» et «Les Gayeulles» à partir de 2020 (cf. pièce graphique n°2).

Projet urbain porté par Rennes Métropole

Le projet urbain a pour vocation de désenclaver les quartiers du Gast et du Gros Chêne afin de développer le maillage urbain sur le secteur Maurepas-Gayeulles. La restructuration des espaces publics, tel que l'aménagement du Boulevard Rochester, permet d'imaginer de nouveaux accès entre les deux quartiers, comme le projette l'Atelier Ruelle, architectes-urbanistes du plan guide du Gros Chêne (cf. pièce graphique n°2).

Créer de la mixité sociale sur le quartier est un enjeu porté

par Rennes Métropole, mais ce territoire a pour vocation de rester un territoire d'accueil des nouvelles populations.

Stratégie d'Archipel Habitat

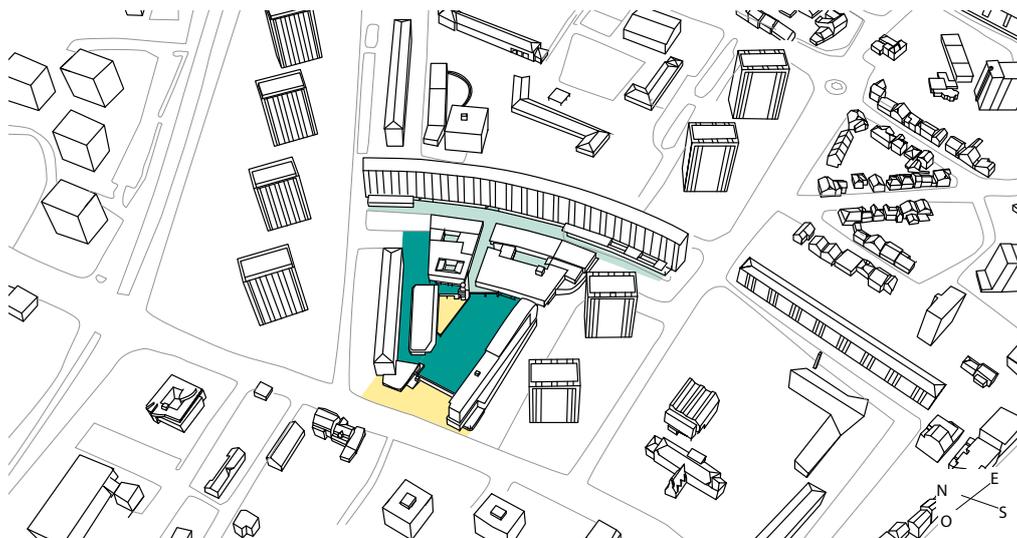
Archipel Habitat prévoit la rénovation de son patrimoine bâti sur le Gros Chêne, entre autres, les tours Mounier, les tours Brno, et la Banane. Le bailleur social est propriétaire de la majorité du bâti sur le quartier (cf. pages 36 et 37).

Le Transfert de l'ESC de Maurepas

L'ESC de Maurepas (ARCS, CCAS, CDAS), la Mission Locale - ERE ainsi que la DQNE et les services de la mairie de Quartier seront transférés dans de nouveaux locaux, Rue Guy Ropartz. Le transfert est prévu à partir du second semestre 2021 (cf. pièces graphiques n°2, 3 et 4).

La thématique des espaces publics

Un mail équipé permettra de relier le Parc de Maurepas et les Prairies Saint-Martin en traversant le Gros Chêne. Les espaces publics seront aménagés pour devenir accessibles à tous les habitants (cf. pièces graphiques n°2, 3 et 4).

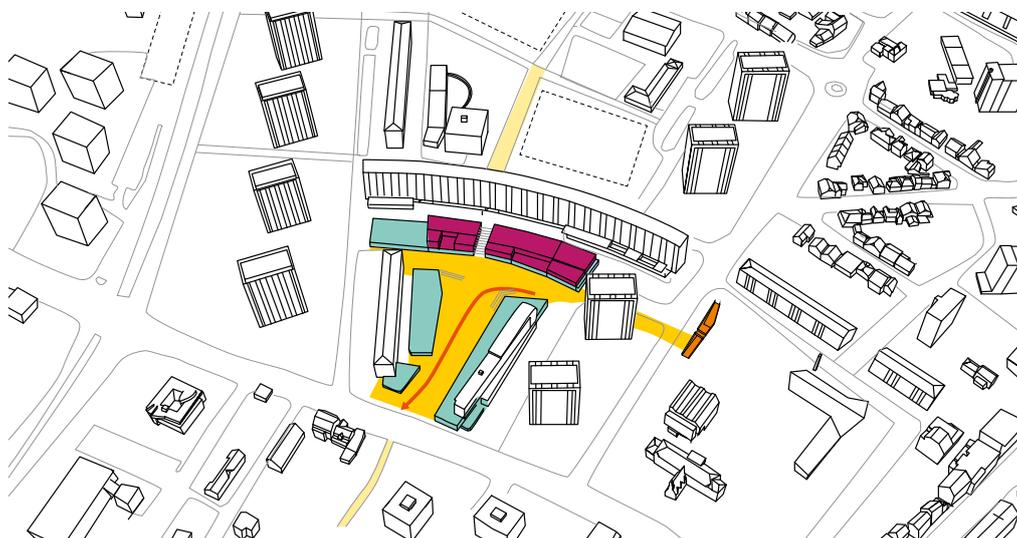


n°3: Schéma de la situation du centre commercial et de la Place du Gros Chêne avant travaux

Niveau 0 : au niveau de l'avenue Patton et parking souterrain.

Niveau 1 : niveau de la dalle, accès aux différents commerces de la Copropriété Nord, du rez-de-chaussée du Lauréat et du Centre Commercial du Gros Chêne; à l'atelier culturel et au parking sur dalle.

Niveau 2 : accès à la CPAM, à l'Agence Nord d'Archipel habitat, à l'ESC de Maurepas, à l'extension du CDAS Nord Banane et à l'accueil de jour le Temps d'Agir (Association Temps du regard) dans l'extension de la Banane Sud.



n°4: Schéma de la situation du centre commercial et de la Place du Gros Chêne après travaux

Équipements à définir : étude APRAS sur la structuration de l'offre en équipements publics et locaux associatifs.

Surfaces commerciales restructurées.

Aménagement de la place du Gros Chêne : des places de parking sont conservées.

Coulée verte entre le Parc de Maurepas et les Prairies Saint-Martin : «mail équipé»

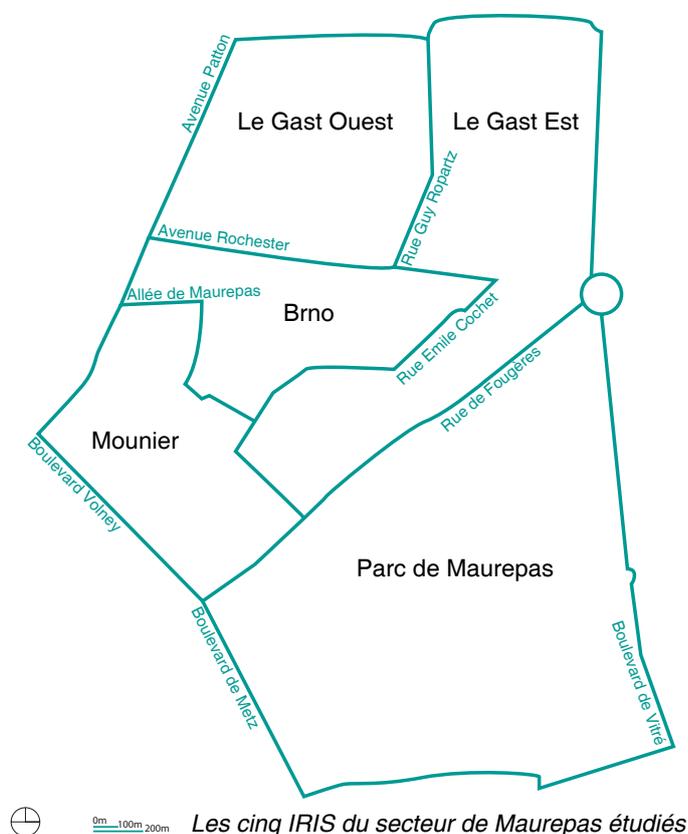
Sortie de métro Gros Chêne, ligne B

Pente à 4% accessible aux personnes à mobilité réduite aménagée.

L'état des lieux social est construit grâce aux données du Tableau de Bord Social de L'APRAS. Il met à profit les informations collectées, pour appuyer et valoriser les propos entendus lors des entretiens et des rencontres réalisés avec les institutions, les bailleurs sociaux, les associations (professionnelles et habitants) et les habitants du quartier du Gros Chêne.

Le Gros Chêne se situe dans le quartier 5 au Nord-Est de Rennes. Il s'insère dans le quartier prioritaire de Maurepas. Il est composé des IRIS Brno et Mounier.

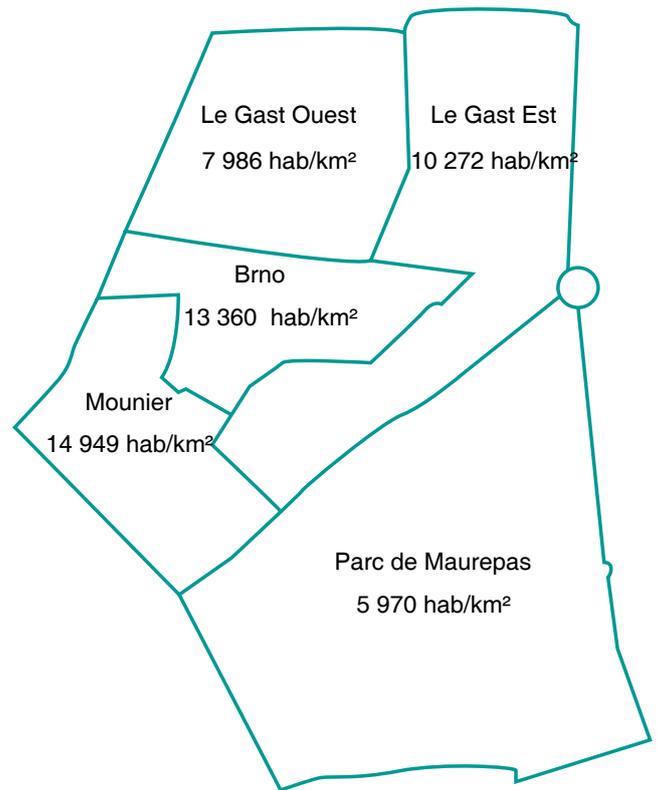
Les inégalités sociales entre les secteurs de la rue de Fougères, du Gast et du Gros Chêne ont souvent été évoquées lors des échanges avec les acteurs du quartier. La comparaison des données des IRIS Brno, Mounier, Parc de Maurepas, le Gast Est et le Gast Ouest vient illustrer ces écarts entre ces sous-quartiers.



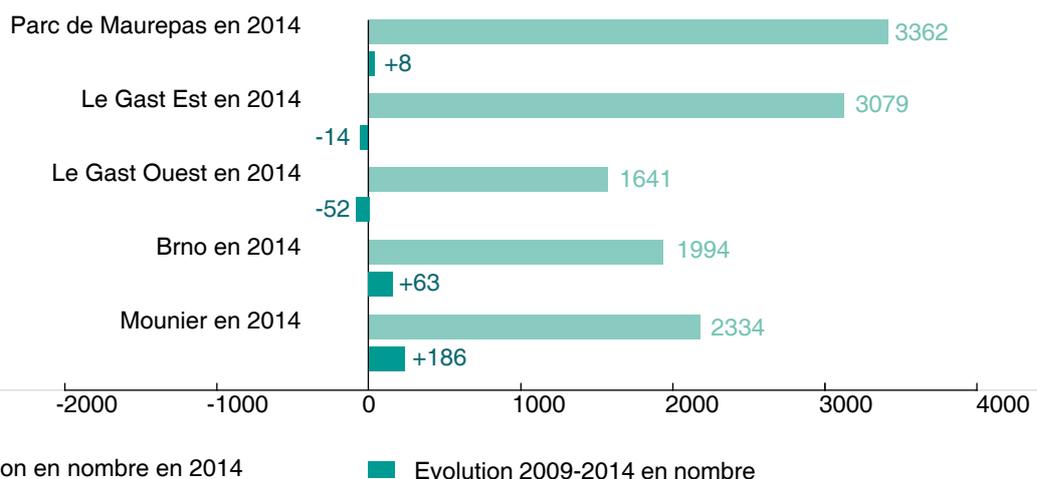
La population du secteur Gros Chêne - Gast - Parc de Maurepas est estimée au recensement 2014 de l'INSEE à 12 410 habitants. Mais celle-ci se répartit de manière différenciée entre les différents Iris.

La rue de Fougères marque une transition concernant la morphologie urbaine entre les secteurs du Parc de Maurepas et ceux du Gros Chêne/Gast, ces derniers étant particulièrement marqués par l'architecture des années soixante. Les dix tours Brno, de seize étages chacune, concentrent la densité de population la plus élevée du quartier 5 de Rennes (cf. carte ci-contre).

Sur la période 2009-2014, la population de ce secteur a globalement augmenté de 1,6% (+3,3% sur la ville de Rennes globalement). On observe sur la période des dynamiques différenciées sur les IRIS : Brno et E. Mounier sont à la hausse, Le gast plutôt en recul et le Parc de Maurepas plutôt stable.



Les densités des cinq IRIS du secteur de Maurepas Source(s) : INSEE 2014, L'APRAS



Évolutions du nombre des populations légales entre 2009 et 2014, Source : INSEE

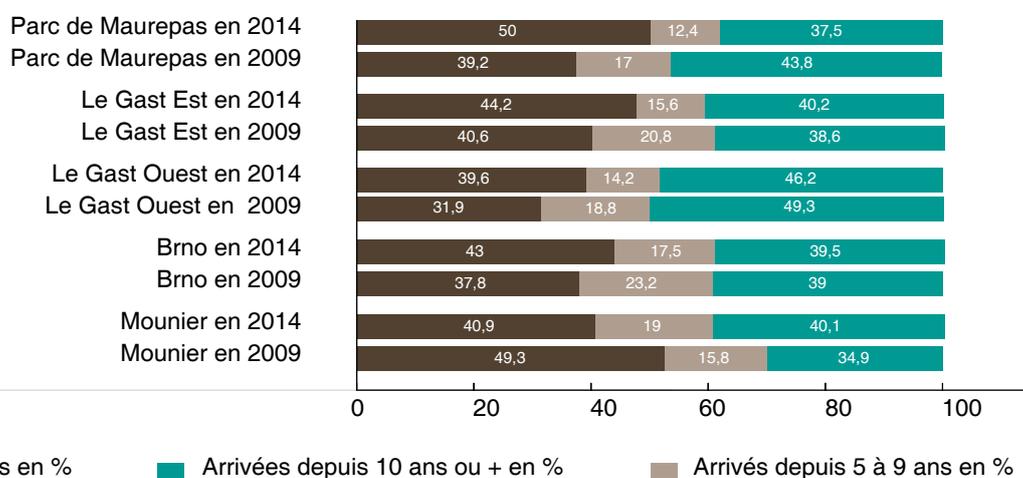
Ces dernières données ne permettent pas de préciser finement des dynamiques d'installation à l'oeuvre: se mêlent l'évolution de la taille des ménages, le vieillissement, le renouvellement de la population et l'impact des attributions de logements dans le parc social... Il est toutefois remarquable de noter que la taille des ménages des IRIS Brno et E. Mounier est en hausse (1,98 à Brno en 2014, contre 1,88 en 2009 et 1,93 à Mounier, contre 1,78), tandis que la tendance est à la baisse globalement sur les territoires (1,83 à Rennes en 2014, contre 1,85 en 2009). En effet, apparaît ici un des rares signaux statistiques de la présence des ménages hébergés au sein d'autres ménages. Mais celle-ci est en réalité difficilement objectivable, elle est vraisemblablement sous-estimée dans ces données du recensement.

La mobilité est présente au sein de ces territoires, même si elle a pu diminuer à certains endroits. Elle s'observe avec la part des ménages installés dans leur logement depuis moins de 5 ans. Si elle atteint 50% sur l'IRIS Parc de Maurepas, elle varie entre 40 et 44% sur les autres. Pour schématiser, coexistent dans ces territoires, des ménages nouvellement arrivés, avec d'autres installés depuis au moins 10 ans, ces derniers constatant les évolutions à l'oeuvre sur leur territoire de vie.

Enfin les évolutions de la population ne peuvent refléter **les choix résidentiels des ménages. Les acteurs du territoire rencontrés pendant l'étude ont davantage évoqué les résidences contraintes**, le quartier proposant l'offre locative sociale dite «la plus accessible de la région Bretagne».

Il semble que «les personnes qui ne connaissent pas le quartier ou qui ne sont pas contraintes de vivre dans des logements sociaux ne sont pas volontaires pour aménager dans le quartier».

Ainsi le travail concernant la valorisation du quartier lors de son renouvellement urbain semble essentiel.



Ancienneté dans le logement, Sources : INSEE 2014, L'APRAS

Des personnes seules

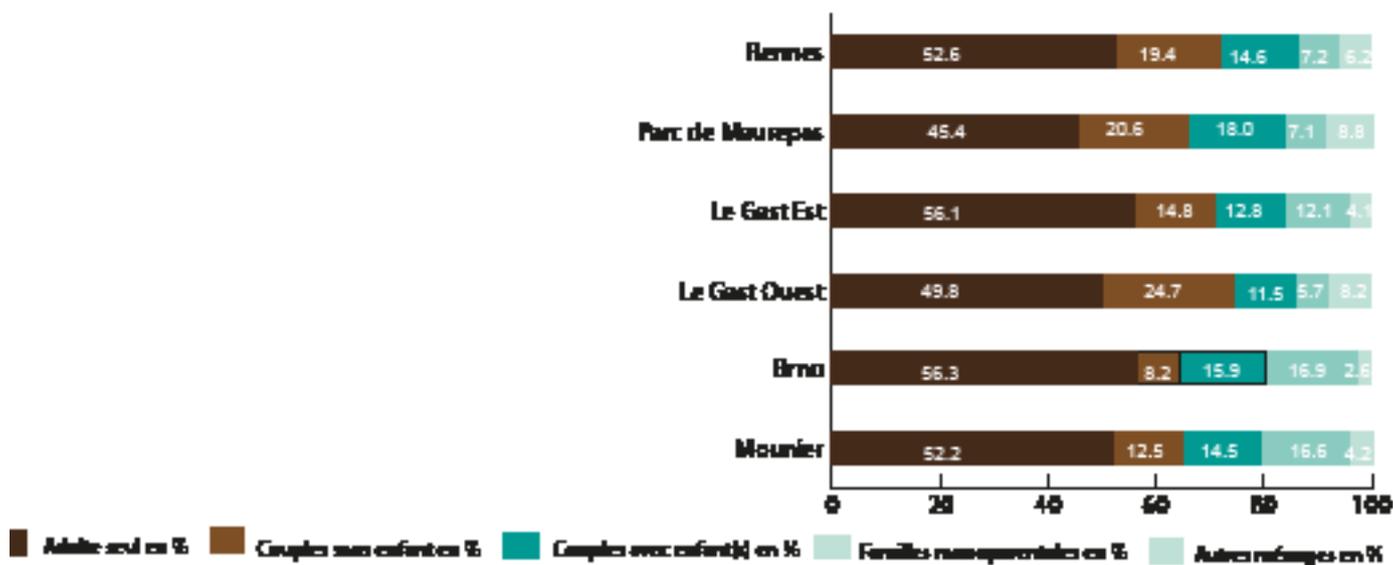
52% des ménages rennais sont constitués d'un adulte seul. En ce sens, cette caractéristique rennaise est également lisible sur le secteur qui nous intéresse. Dans les IRIS Brno, E. Mounier et Gast Est, **plus de la moitié des ménages sont composés d'un adulte seul. Brno est le secteur où les ménages d'une personne sont les plus représentés.** Les couples sont davantage représentés sur le Parc de Maurepas et sur le Gast Ouest. Toutefois, si le taux de personnes seules atteint plus de 50% à Rennes, c'est en partie lié à la population étudiante résidant sur la ville. Ce n'est pas ce public que l'on trouve massivement dans le reste de la ville. Les personnes seules sont ici plus âgées que la population des jeunes adultes. Parmi elles, on constate également une population plus masculine. Ainsi les IRIS Brno et Mounier font partie des rares IRIS rennais où la population masculine est majoritaire.

Des familles monoparentales

Autre point significatif de ce territoire : la part des familles monoparentales.

La part des familles monoparentales est supérieure à celles des couples avec enfant(s) à Brno et E. Mounier. Sur l'IRIS Parc de Maurepas, comme à Rennes, les couples avec enfant(s) sont au moins deux fois plus nombreux que les familles monoparentales.

On compte environ 10 points d'écart entre les parts de familles monoparentales du secteur du Parc de Maurepas et de Brno.



Composition des ménages - Source : INSEE 2014, L'APRAS

La population jeune est importante sur le Gros Chêne : avec 28 et 23% de moins de 18 ans à Brno et E. Mounier, ces IRIS se retrouvent parmi ceux qui comptent les plus grandes parts de jeunes. Même si elle est moins conséquente sur le Gast Est et le Parc de Maurepas, elle est, néanmoins, supérieure à la moyenne rennaise.

On note également que la population adulte des 40-64 ans est plus représentée dans ces IRIS et globalement sur le secteur observé.

Le Gast Ouest se distingue par la surreprésentation des 65 ans et plus, ce qui impacte les autres tranches d'âge, apparaissant de fait moins conséquentes qu'ailleurs. L'implantation de l'EHPAD du Gast (68 places) influe, mais n'est pas la seule composante du vieillissement

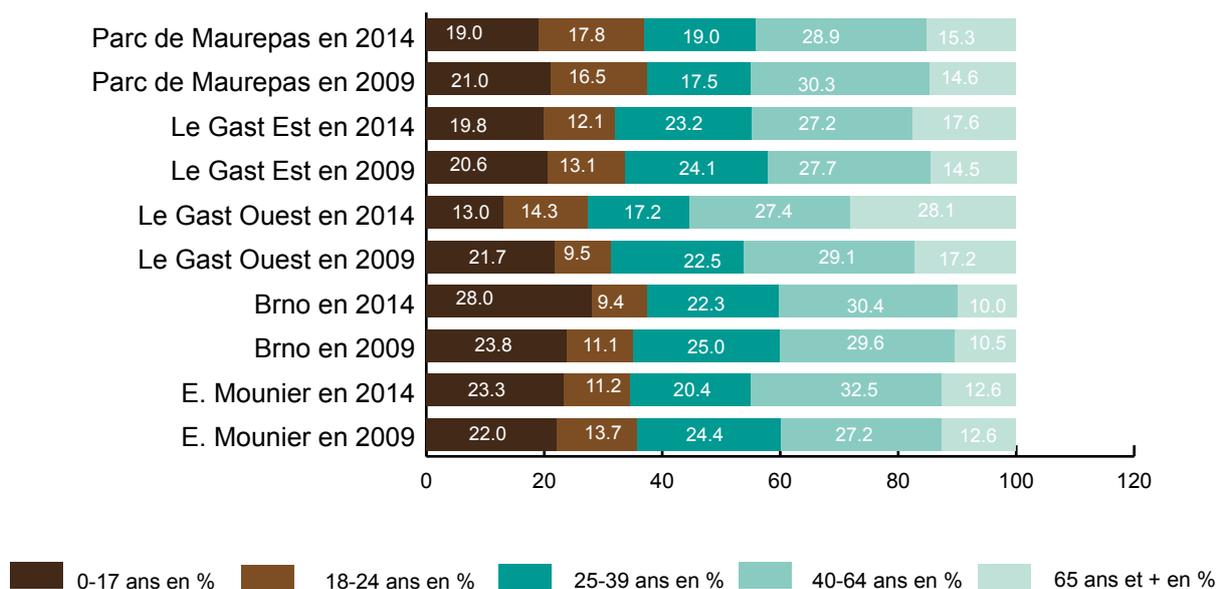
observé sur cet IRIS.

En matière d'évolution des tranches d'âge, les hausses les plus significatives concernent :

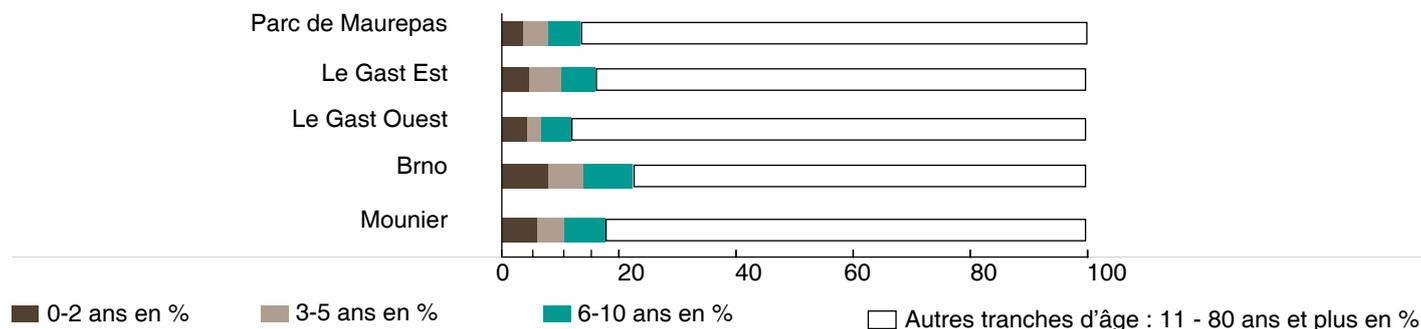
- . la hausse des personnes âgées sur le Gast Ouest,
- . la hausse des 40-64 ans à E. Mounier,
- . la hausse des moins de 18 ans à Brno et E. Mounier.

Cette dernière est d'une ampleur bien supérieure à celle observée globalement sur la ville : + 21% de moins de 18 ans à Brno, + 15% à E. Mounier (contre +6% à Rennes en moyenne). D'autre part, ils sont en baisse sur le reste du secteur.

(Sources : Insee 2014 et 2009, L'APRAS).



Répartitions des populations selon leurs âges en 2009 et 2014, Source : INSEE



Compositions des ménages de cinq IRIS comparés en 2014, Sources : INSEE, recensement de la population 2014

En matière de petite enfance, les IRIS Brno et E. Mounier se distinguent par des taux particuliers de moins de 3 ans dans la population totale : 7,2% à Brno (le % le plus élevé des 92 IRIS rennais), 6,0% à E. Mounier (3,3% en moyenne à Rennes) d'après les données INSEE 2014.

Concernant le classement des IRIS selon la tranche d'âge des 3 à 5 ans, Brno se place également à un niveau exceptionnellement élevé (6,3%, contre 2,9% en moyenne à Rennes).

Pour observer les moins de 3 ans en effectifs, nous nous appuyons sur les données de la CAF. Le secteur étudié

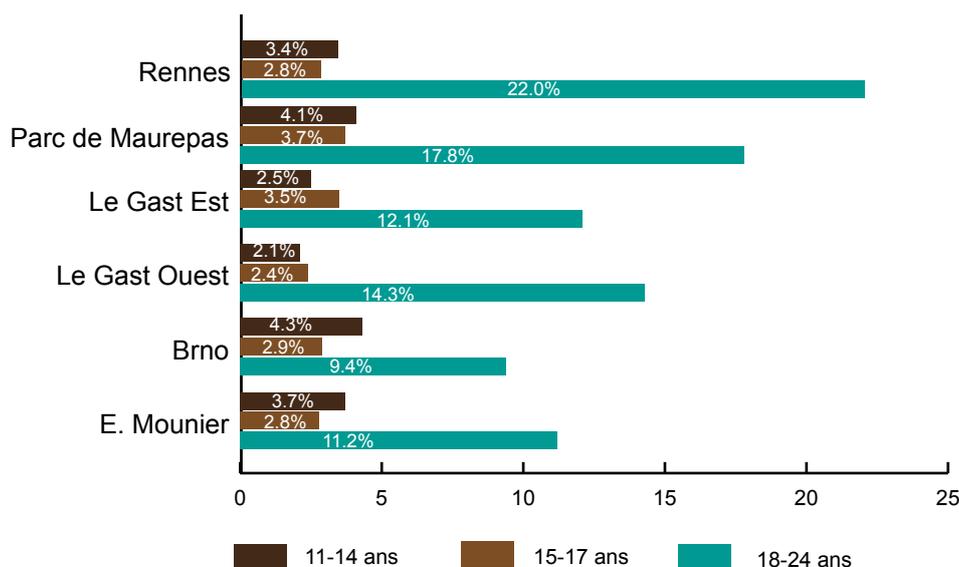
rassemblait ainsi au 31.12.2016, 891 enfants de moins de 3 ans. Sur ces données plus fraîches que celles de l'INSEE, c'est le Gast Est qui vient au 1er plan (150 enfants), mais Brno et E. Mounier pèsent également pour cette population (respectivement 123 et 115 enfants).

Les données concernant le nombre de familles monoparentales mais aussi de chômage et de pauvreté des familles permettent de comprendre l'enjeu de considérer les problématiques liées à la petite enfance et à la jeunesse sur le quartier du Gros Chêne.

Les locaux collectifs et équipements publics concourent à permettre d'apporter des éléments de réponse à ces problématiques. Ainsi, concernant le Gros Chêne, les structures de gardes d'enfants sont portées en partie par l'ARCS : l'accueil de loisirs des 6 à 12 ans en pied de tour 10 Brno une après-midi par semaine, et la halte-garderie collective du lundi au vendredi dans les locaux du centre social de Maurepas. A cette offre de l'ARCS

s'ajoute la **crèche Françoise Dolto** dans le secteur du centre commercial Europe.

D'autres activités sont présentes sur le quartier et portées par différents acteurs : la **ludothèque de l'ARCS** deux jours par semaines dans le pied de tour 5 Mounier, les activités développées par des associations dans le Pôle Associatif de la Marbaudais telles que le **GRPAS**, **Rue des Livres**, et le **Cercle Paul Bert**, entre autres, les activités développées par la **Bibliothèque de Maurepas** en partenariat avec les acteurs associatifs du quartier et l'**école Trégain** située à proximité. Le Parc Arc-en-ciel est investi occasionnellement pour des activités extérieures avec les enfants.



Répartitions du nombre de jeunes par tranches d'âges de 11 ans à 24 ans en 2014, Source : INSEE

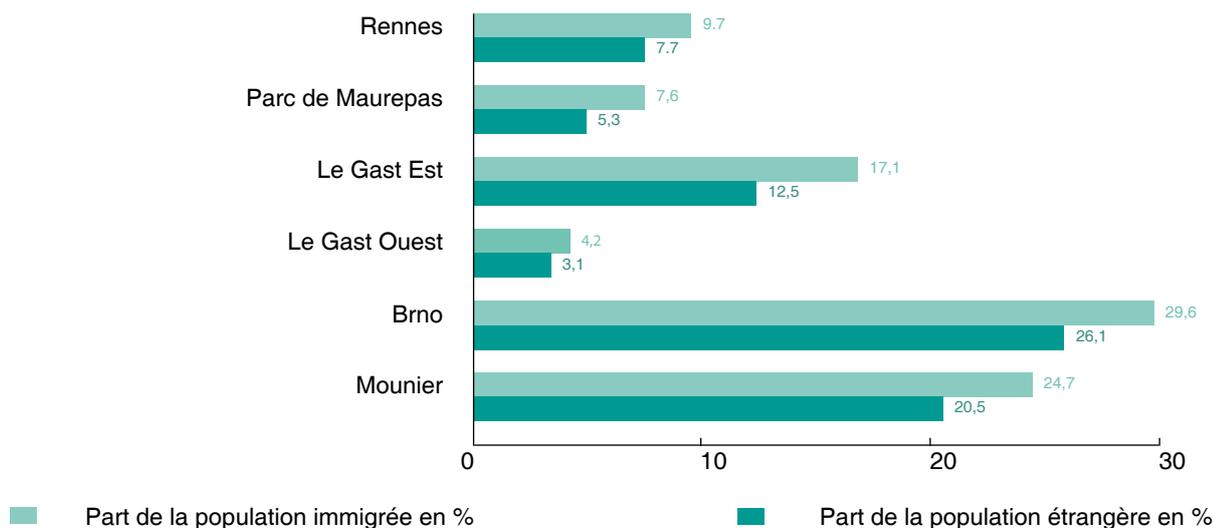
Lors des rencontres et des entretiens effectués durant l'étude, les inquiétudes concernant les jeunes de 12 ans à 24 ans habitants du quartier ont souvent été évoquées. Plus particulièrement la présence des jeunes dans l'espace public.

Plusieurs activités sont présentes sur le quartier à destination des jeunes du quartier. De façon quotidienne, **l'association Espoir et Entraide scolaire** propose un soutien scolaire aux étudiants en pied de tour 4 Brno, **le Cercle Paul Bert** organise des activités socio-sportives en pied de tour 8 Brno, dans les locaux du Pôle Associatif de la Marbaudais. Dans le Gymnase Trégain, le **GRPAS** met en place des activités à destination d'un public jeune (à partir de 6 ans) du mardi au samedi en période scolaire et a signé en mai 2018 la convention « **expérimentation jeunesse à destination des 12/18 ans sur le quartier de Maurepas** » en partenariat avec la Ville de Rennes. Aussi, **l'association Breizh Insertion Sport** a signé en

janvier 2018, en partenariat avec Rennes Métropole, la Ville de Rennes et le Département d'Ille-et-Villaine, la convention « **dispositif spécifique Animation présence de Rue à destination des 13/20 ans** », assurant une animation dans la rue. Les deux conventions revendiquent la pratique de « l'aller-vers ». **Une Coopérative Jeunesse de Services** est en activité depuis 2013, en juillet et août. Aussi, un nouvel espace jeune serait accessible à l'horizon d'octobre 2018, mais le projet de gestion du local reste à définir pour le moment. **Les deux conventions signées récemment stipulent de la nécessité de pallier au problème de la déscolarisation.**

En 2014, les taux de scolarisation des 15-17 ans et des 18-24 ans de l'IRIS Parc de Maurepas sont supérieurs à ceux de la moyenne rennaise globalement (83% pour les 18-24 ans, contre 79% à Rennes). Ils sont très inférieurs sur les IRIS du Gast (68% au Gast Est et 63% au Gast Ouest). Il sont les plus bas à Brno (47%) et à E Mounier (50%). D'autre part, on peut s'alerter de la baisse des taux de scolarisation sur E. Mounier en 5 ans.

Populations étrangères et immigrées



Les étrangers dans la population en 2014, source : INSEE

Concernant les données sur la population étrangère et la population immigrées, les écarts entre les cinq IRIS sont significatifs. Le Gast Ouest et le Parc de Maurepas connaissent des taux d'étrangers et d'immigrés bien inférieurs à la moyenne rennaise. L'IRIS Brno atteint le niveau le plus élevé sur les IRIS Rennais ; E. Mounier atteint également un niveau important et le Gast Est est bien supérieur à la moyenne rennaise.

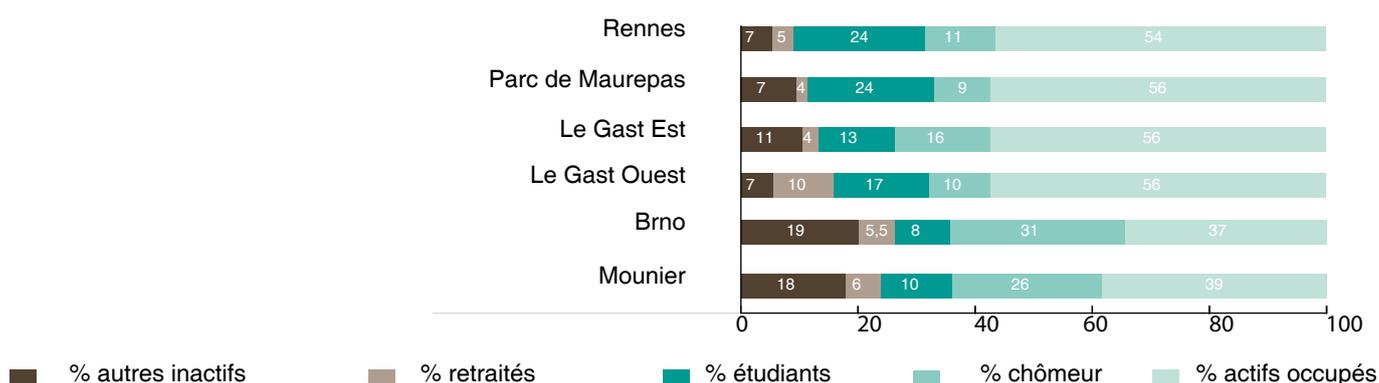
A côté des taux, ce sont les évolutions qui interpellent le plus : les populations non immigrées sont en diminution tandis que le nombre d'immigrés augmente de 40% à Mounier et de 55% à Brno. Au final, le taux d'immigrés dans la population totale a augmenté de 8 points sur E. Mounier et de 9 points sur Brno.

DÉFINITION

Un immigré est, selon la définition de l'INSEE, inspirée du Haut Conseil à l'Intégration, une personne née étrangère à l'étranger et résidant en France. Les personnes nées françaises à l'étranger et vivant en France ne sont donc pas comptabilisées. À l'inverse, certains immigrés ont pu devenir français, les autres restant étrangers. Les populations étrangère et immigrée ne se confondent pas totalement : un immigré n'est pas nécessairement étranger et réciproquement, certains étrangers sont nés en France.

Sur la question du vivre ensemble, le facteur culturel est une variable importante. Aussi, la présence du **Centre Social** et des activités de certaines associations, telles que le **M.R.A.P** ou **Agir A.B.C.D.** au Pôle Associatif de la Marbaudais, permettent l'accueil et le soutien de personnes migrantes, dont la présence semble préoccuper les habitants qui ont conscience du soutien nécessaire à ces derniers.

Emploi et activités



Activité des 15 - 64 ans, Source INSEE 2014, L'APRAS

Le graphique ci-dessus met en évidence l'activité de la population des 15 à 64 ans : Sont-ils en emploi ? Au chômage ? Etudiants ? (Jeunes) retraités ? Ou «autres inactifs» ? Cette dernière catégorie regroupe des profils de personnes très différents : femmes / hommes au foyer, personnes en invalidité.

Ces données mettent en évidence que 54% des Rennais âgés de 15 à 64 ans sont des actifs en emploi. En effet, l'effectif qui vient au second plan concerne les inactifs en études (24%). La catégorie des actifs en recherche d'emploi, les chômeurs, rassemble pour sa part 11% des Rennais de 15 à 64 ans.

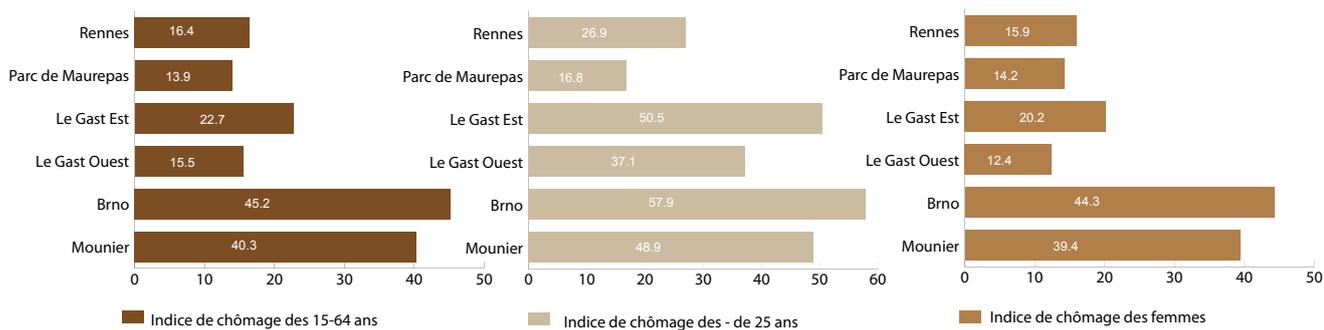
L'IRIS Parc de Maurepas s'inscrit tout à fait dans ces moyennes rennaises.

Le taux d'actifs en emploi sur les IRIS du Gast est également sensiblement proche de la moyenne rennaise, les variations intervenant plus entre les inactifs et les chômeurs.

Par contre, apparaît de manière flagrante, la faiblesse du

taux d'actifs en emploi sur les deux IRIS du Gros Chêne parmi les 92 IRIS rennais. Elle ne s'explique pas, comme on l'observe à Rennes par le poids de la population étudiante, mais par les taux d'adultes au chômage d'une part et «autres inactifs» d'autre part. Cette observation questionne les liens entre ces deux catégories : dans quelle mesure ces territoires d'habitat social par leurs niveaux de loyer accessibles accueillent un large prisme des vulnérabilités : absence d'emploi plus ou moins long, éloignement du marché de l'emploi, fragilité de la santé, handicap,... Dans quelle mesure les personnes «inactives» se déclarant au foyer ou en invalidité ne sont-elles pas en réalité des adultes n'ayant pu trouver leur place sur le marché de l'emploi ? Dans quelle mesure l'absence prolongée d'emploi ne conduit-elle à une altération de l'employabilité des personnes, voire de leur santé (en ce qui concerne les personnes en invalidité) Cette catégorie serait partie intégrante du «halo» du chômage.

L'implantation d'une économie solidaire et sociale semble en cohérence avec la situation d'une partie de la population vis-à-vis de l'activité liée à l'économie classique.



Indice de chômage 2014, source : INSEE

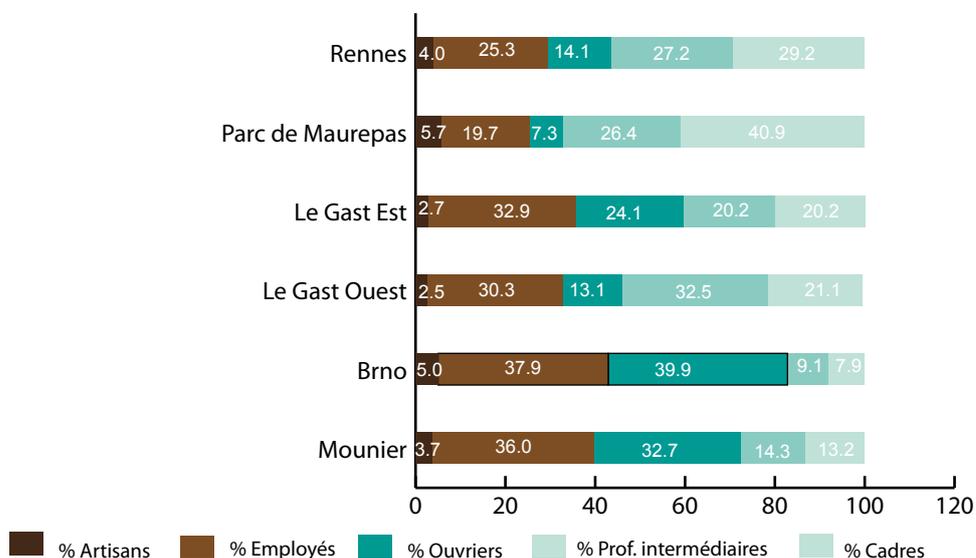
Tandis que l'IRIS Parc de Maurepas se distingue par une surreprésentation des cadres (41% des actifs en emploi, contre 29% en moyenne à Rennes), le Gast Ouest est marqué par une légère surreprésentation des professions intermédiaires. Brno, Emmanuel Mounier et le Gast Est présentent des parts des catégories employés - ouvriers bien supérieures (77% à Brno, 69% à Emmanuel Mounier et 57% au Gast Est).

On note une part un peu supérieure à la moyenne des artisans, commerçants, chefs d'entreprise à Brno et sur le Parc de Maurepas.

La catégorie ouvriers est surreprésentée sur Brno et Mounier. C'est un potentiel pour certaines initiatives. Par exemple **mobiliser les savoir-faire des habitants** dans la réhabilitation de leurs logements est une démarche

initiée par Archipel Habitat et communiquée lors des réunions de concertation avec les habitants des tours 5 et 7 Mounier, en collaboration avec l'association les Compagnons Bâisseurs.

La part de chômage est relativement élevée dans les secteurs de Brno et Mounier, ainsi que la part d'inactifs au foyer qui représente le double de celles des autres secteurs : les étudiants et les actifs occupés sont en minorité contrairement aux autres secteurs : l'enjeu de favoriser l'attractivité du Gros Chêne concerne notamment ces catégories sociales.



Professions et Catégories Socioprofessionnelles C.P.S. 2014, source : INSEE

La pauvreté présente sur le quartier du Gros Chêne est une variable essentielle à intégrer dans le traitement des informations collectées. **Les secteurs de Brno et de Mounier proposent une offre de logements quasi uniquement sociaux, avec des loyers des plus accessibles.** Les locataires dans le logement social sont également majoritaires sur le Gast Est. Aussi, les taux de prestations logement sont parmi les plus élevés.

Les taux de pauvreté à 60% des secteurs de Brno et de Mounier avoisinent ou représentent plus de la moitié de leurs résidents, ce qui est exceptionnel (19,2% en moyenne à Rennes).

Un des **enjeux prioritaires de la rénovation urbaine sur le quartier est la mixité sociale**, priorisée par les élus mais aussi par les habitants. La volonté de **sortir d'une «stigmatisation sociale»** a été plusieurs fois énoncée.

Il importe également de faire le lien entre les observations faites sur la pauvreté et celles sur l'enfance.

Ce territoire concentre de nombreux enfants, en particulier chez les moins de 3 ans et en même temps des ménages avec des revenus particulièrement faibles.

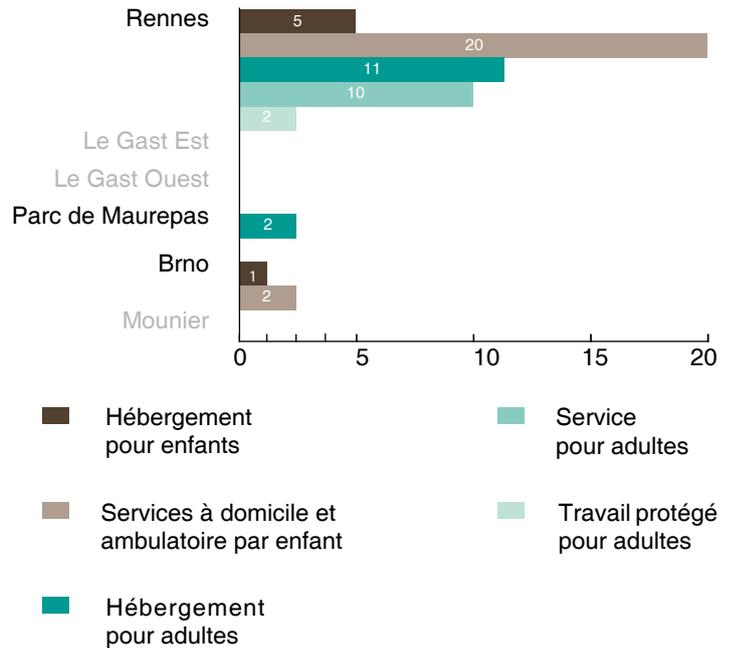
Ainsi, Brno et Emmanuel Mounier sont les IRIS rennais où les moins de 3 ans en situation de vulnérabilité (selon l'indicateur agrégé de LAPRAS) sont à la fois les plus nombreux et les plus représentés (55% des moins de 3 ans sur E Mounier, 47% sur Brno, contre 30% en moyenne sur les IRIS des QPV rennais et 15% sur l'ensemble de Rennes.)

Personnes en situations de handicap

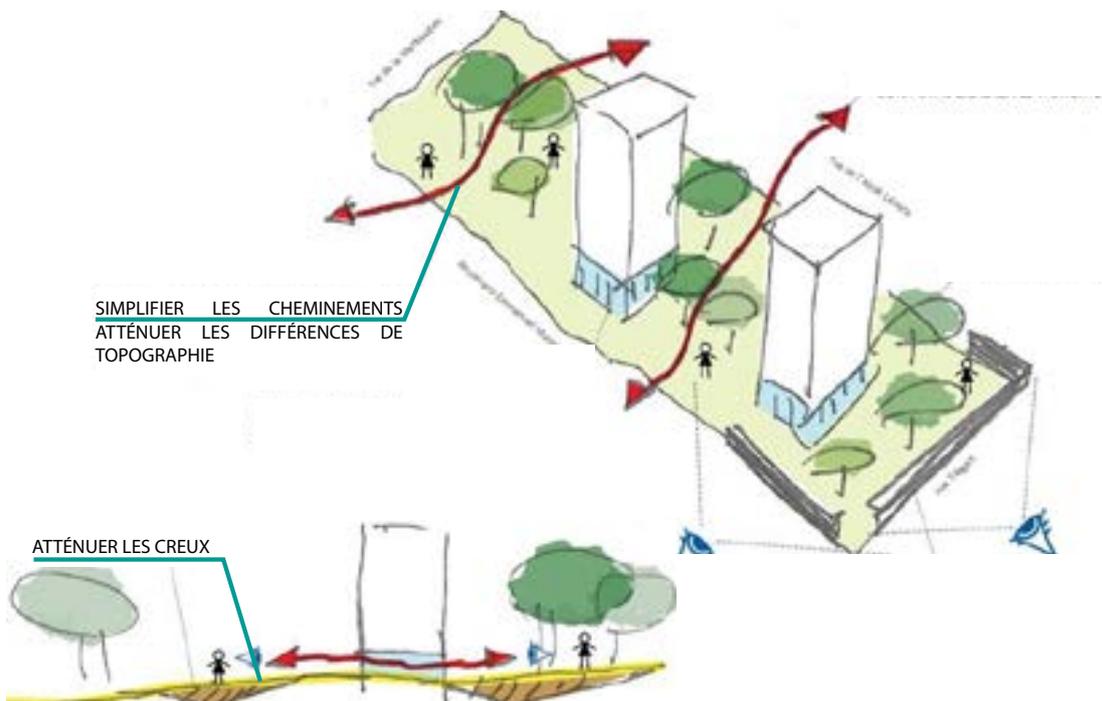
Les IRIS du **Gros Chêne** (Brno et Mounier) font **partie de ceux accueillant le plus d'allocataires de l'Allocation Adulte Handicapé**. Mais c'est le cas également avec les IRIS du Gast et du Parc de Maurepas. La proximité du Centre Hospitalier Guillaume Régnier est en effet le facteur explicatif.

Aussi, ce secteur présente globalement la plus grande part des ménages couverts par l'Allocation Adulte Handicapé.

Le manque de praticabilité des espaces publics est dénoncé sur le quartier du Gros Chêne. Le futur projet urbain considère l'adaptation des espaces publics aux normes «personnes à mobilité réduite» (cf. pièce graphique n°5). En effet «l'urbanisme de dalles» nécessite le franchissement de nombreux escaliers, jusqu'à l'entrée des tours. Les équipements recevant des personnes à mobilités réduites sont peu présents, mais des associations travaillent avec les différentes formes de handicap. L'association **Le Temps du Regard** accueille cinquante personnes la journée sur le quartier du Gros Chêne.



Les équipements et services d'action sociale pour personnes en situations de handicap (2016), Source : INSEE



n° 5 : Traitements des espaces publics en pieds de tours Mounier et Brno, source : Atelier Ruelle, architecte-urbaniste

L'APRAS s'est appuyée sur des entretiens avec les acteurs du quartier, des temps de croisements de point de vues, et des interviews filmées, afin de réaliser un état des lieux exhaustif des activités présentes sur le Gros Chêne, des publics concernés, et des usages informels.

Afin de construire des scénarios en cohérence avec les dynamiques existantes sur le quartier, la priorité était d'essayer de retranscrire une ambition collective et de collecter les différentes informations des projets en étude.



Activités dans les locaux en pieds des tours Brno

1 12 Brno

Logement de gardienne

Vivre ensemble Maurepas

Local pour les habitants du quartier

2 10 Brno

Vivre ensemble Maurepas

Jardin en pied de tour

Habitants allée Brno

ARCS

Accueil de loisirs 6-12 ans /
accueil initiatives habitants / parentalité

Enfants / familles / habitants

3 8 Brno

Cercle Paul Bert

Salle de musculation

Socio-sportif / sport santé

«15 ans à +»

4 6 Brno

Maurepas 7 Saint Exupéry

Atelier de modélisme

Compagnons bâtisseurs

Atelier solidaire, Outilhèque, soutien aux initiatives des
personnes ou collectifs au mieux vivre , amélioration/entretien
du logement, Habitants sur tout le quartier**5** Espace publics entre 4 et 6 Brno

ATD Quart Monde

Festival des savoirs et des arts

Tous publics

6 4 Brno

Assistants maternelles A.R.E.J

CDAS Maurepas

Espoir Amal

Cours de Langues et de Civilisation

Pour les jeunes de 5 ans à 17ans

A.M.O.A.E

CGT APASE

ATD Quart Monde

Réunions Prepa Université Populaire Quart Monde

Pour les adultes

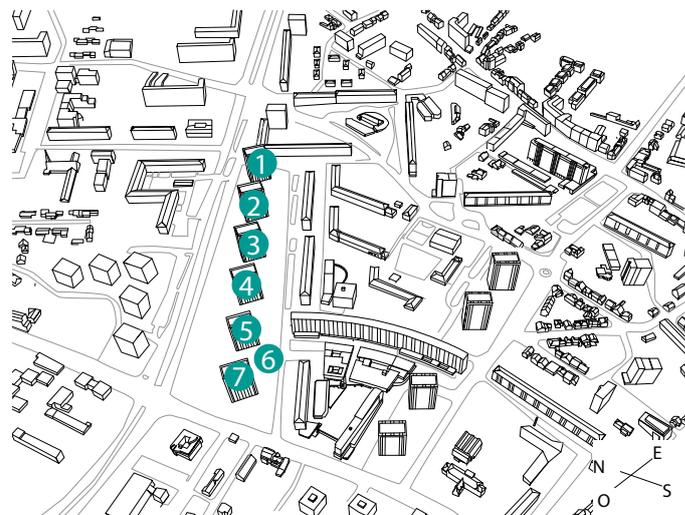
7 2 Brno

Comité des fêtes de Maurepas

Vide grenier, concours de palets,
cycliste, les foulées Maurepasiennes

Tout Publics

Local gestionnaires de sites Archipel Habitat



Dans tous les pieds de tours Brno, le collectif d'habitants Vivre Ensemble Maurepas organise la fête des voisins, la fête de la musique, et propose des boissons chaudes.

1 7 Mounier

Culture Juive Bretagne

Les petits Azukis

Pierre Angulaire 2

Echanges de services et de savoirs

Secours Catholique

Organisation de «l'étal convivial» les 2ème et 3ème mardi du mois

2 5 Mounier

ARCS

Ludothèque, culture, parentalité,
information, vie de quartier

Habitants / école Trégain / associations

3 3 Mounier

Mission locale -ERE

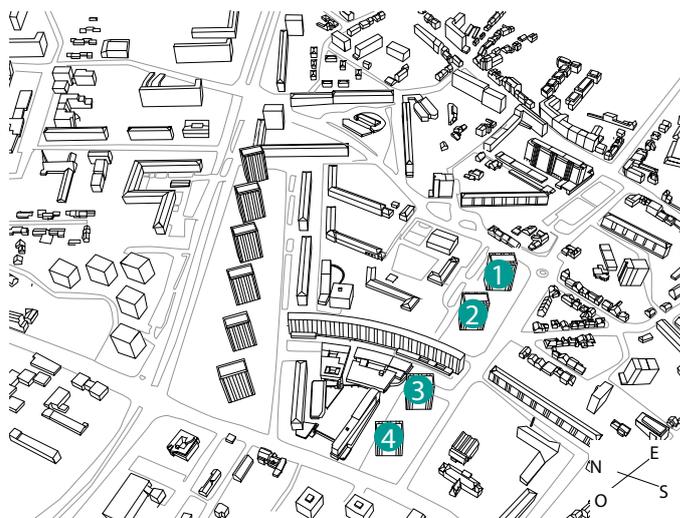
transfert vers le Gast en 2021

4 1 Mounier

Activité de formation /

école de proximité

Archipel Habitat



1 Centre commercial Europe

Maison du projet Maurepas - Gayeulles

Direction des quartiers Nord-Est

ESS / CJS

Sensibilisation à la création d'activités entrepreneuriales
Adolescents 16 à 20 ans (2 mois par ans)Conseil Citoyen Rennais
Expression des habitants
Tout public**2 Ecole Trégain**ATD Quart Monde
Bibliothèque de rue
Enfant / parentsCercle Paul Bert
Soutien APE Les Gavroches (école Tregain)
Maternelle / Primaires / ParentsCercle Paul Bert
Atelier périscolaire école Tregain Primaires**3 Gymnase Trégain**Cercle Paul Bert
Activité socio- sportif
(basket, multisport, etc...)
Enfant / jeunes et adultes**4 R+1 Centre commercial du Gros Chêne Nord**

Agence Nord d'Archipel Habitat

CPAM

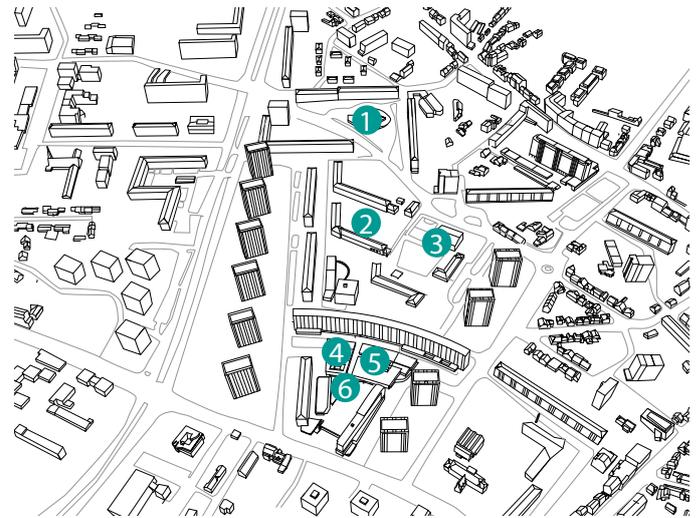
OPHLM

5 Espace Social CommunCentre social de Maurepas ARCS
Petite enfance / Accueil / Parentalité / éducation / solidarité /
citoyenneté / accompagnements des initiatives / numérique
enfants / parents / adultes / familles
Transfert en 2021 vers le Gast

CCAS Transfert en 2021 vers le Gast

CDAS Transfert en 2021 vers le Gast

CCAS Transfert en 2021 vers le Gast

6 Atelier culturel Centre commercial Gros ChêneCabinet photographique
Parcours santé - atelier yoga / Projection de documentaires /
Promenade de quartier / Création sonore et prise de sons /
Création d'un journal / Sténopé
Habitants

Activités dans le Pôle associatif Saint-Exupéry, l'extension Banane Sud et l'extension Banane Nord

1 Pôle Associatif Saint -Exupéry

Maurepas 7 St-Exupéry
Modélisme, repas, fête soupe, concours de pétanque, père Noël, Bourses aux jouets, œufs de pâques, moules frites

Esprit Amal
Cours de Langues et de Civilisation
Pour les jeunes de 5 ans à 17ans, adultes

Secours catholique

Club m'aide

Déclic Femme

Amapousse

Optima

Bretagne Aide aux famille
de la Vallée de Dadès

ADOT France

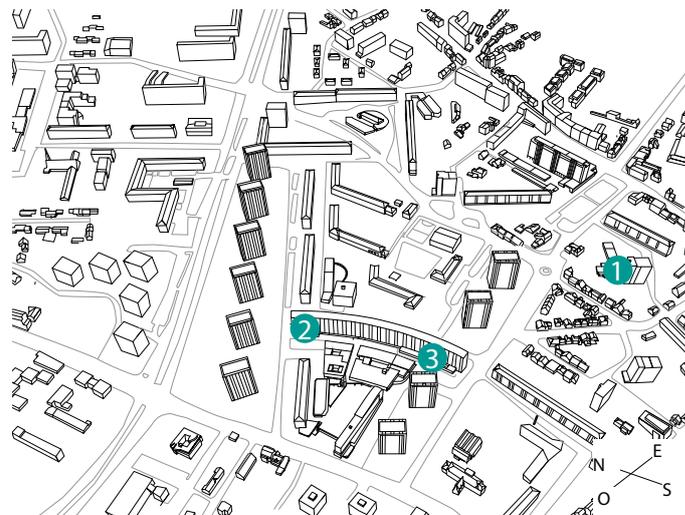
2 Extension Banane Nord

CDAS transfert 2021 sur le Gast

3 Extension Banane Sud

Logements R.E.C Rugby

Le Temps du regard



Activités dans le Pôle associatif de la Marbaudais

Bibliothèque de Maurepas

Espace numérique / accès internet, action éducation, insertion sociale (FLE, partenariat avec Centre Social, ATD, etc...), culture livre numérique, cinéma, ateliers créatifs, Lieu de vie et de rencontre sur le quartier

Tous, enfants, habitants

Cercle Paul Bert

Présence et espaces public, activités socio-culturelles / «so-cio-porteur»,

Enfants / jeunes / adultes , habitants

DAJE

Convention avec CPB et CSC des Longs-Près , activités PAM Indirectement les habitants, suivi APRAS - PAM enveloppe travaux bailleurs LCR / suivi travaux PAM

Habitants indirectement et associations

Anime et tisse

Education populaire, lutte contre les discriminations

Tout public

Cercle Socio Culturel des Longs Près

activités de formations numérique les lundis matins

Rue des livres

Mise à dispositions de livres en libres services , organisation de temps de lecture avec les enfants, les «monstrolivres»

Echanges de services et de savoirs / jeux

temps de convivialité, créativité

Agir ABCD

Ateliers apprentissage du français

Habitants du quartier d'origine étrangère

Yoga pour tous

Westrennes Country

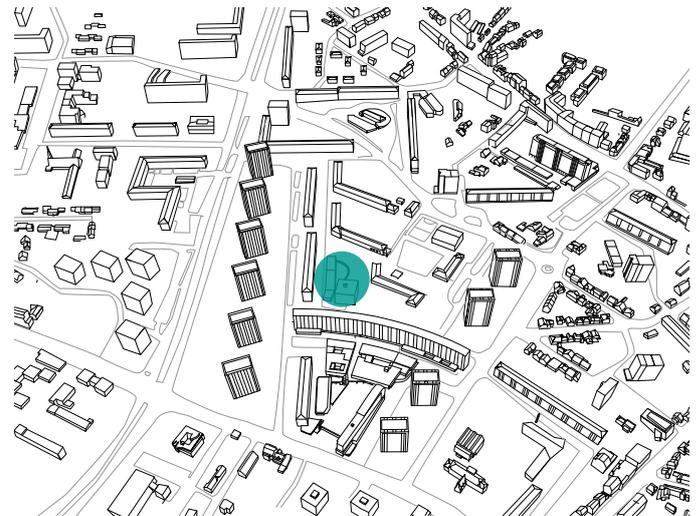
Langue et communication

GPAS

Zusvex

Prendre le Droit

MRAP



Ô

Angoleiros Do Mar

UNICEFF

Assistance Alcool

Chorale après Carmen

Chant et lumière

Takadidoum

Les Becs verseurs

Keureskem

Oenologie

Alea 35

Avenir

Les petits Daizus

GRPAS

Studio La Source

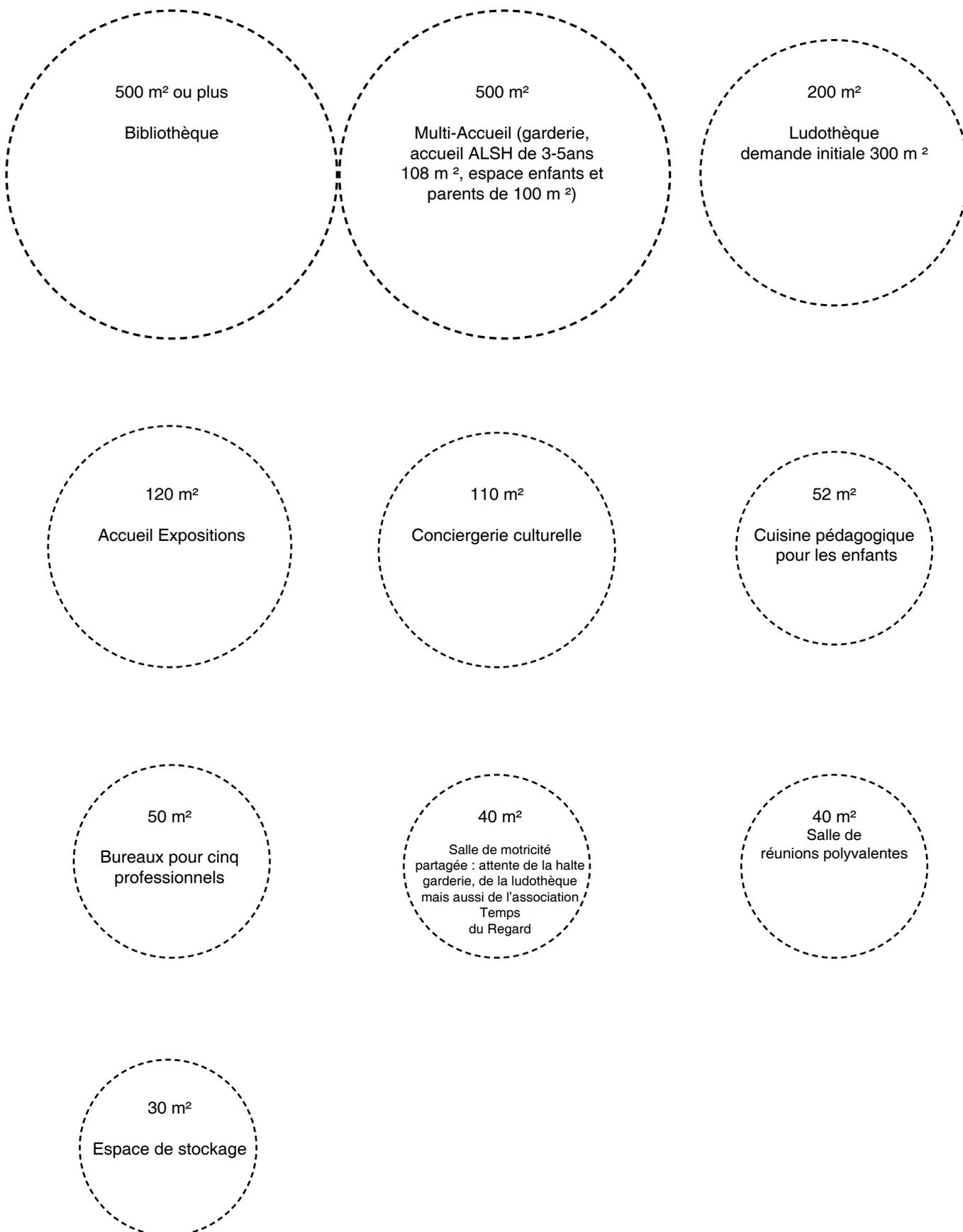
VOL

En activités et services



1. Tableau recensement de l'offre existante et des besoins en locaux d'activités - document de travail mis à jour le 29-11-2017

En équipements



1. Tableau recensement de l'offre existante et des besoins en locaux d'activités - document de travail mis à jour le 29-11-2017

Note

Le bailleur social Archipel Habitat est un interlocuteur privilégié dans cette étude puisqu'il est propriétaire des dix tours du quartier du Gros Chêne. Les LCR occupés par les associations et les collectifs d'habitants, gérés par L'APRAS, font partie de la propriété du bailleur social.

Rappel de la stratégie d'Archipel Habitat

- Opération en locatif intermédiaire restant dans la propriété d'Archipel Habitat (78 logements), d'autres cédés à l'AFL (24 logements sociaux cédés pour la création de 40 logements intermédiaires pour les jeunes actifs).
- Opérations de vente en accession sociale à la propriété (objectifs de 120 logements sortants du parc social pour la création de 100 logements en accession).
- Harmonisation de l'offre locative sociale, à l'échelle de la Métropole, expérimentation d'une nouvelle politique de loyers visant à instaurer un loyer unique par typologie de logement.

Attractivité du quartier

Archipel Habitat s'engage dans cette nouvelle stratégie patrimoniale à lutter contre la spécialisation du quartier du Gros Chêne dans l'accueil des «situations précaires». Aussi, le bailleur social souhaite contribuer à l'attractivité du quartier et pallier au phénomène de relégation : **70% des attributions de logements sociaux dans le secteur sont refusées.**

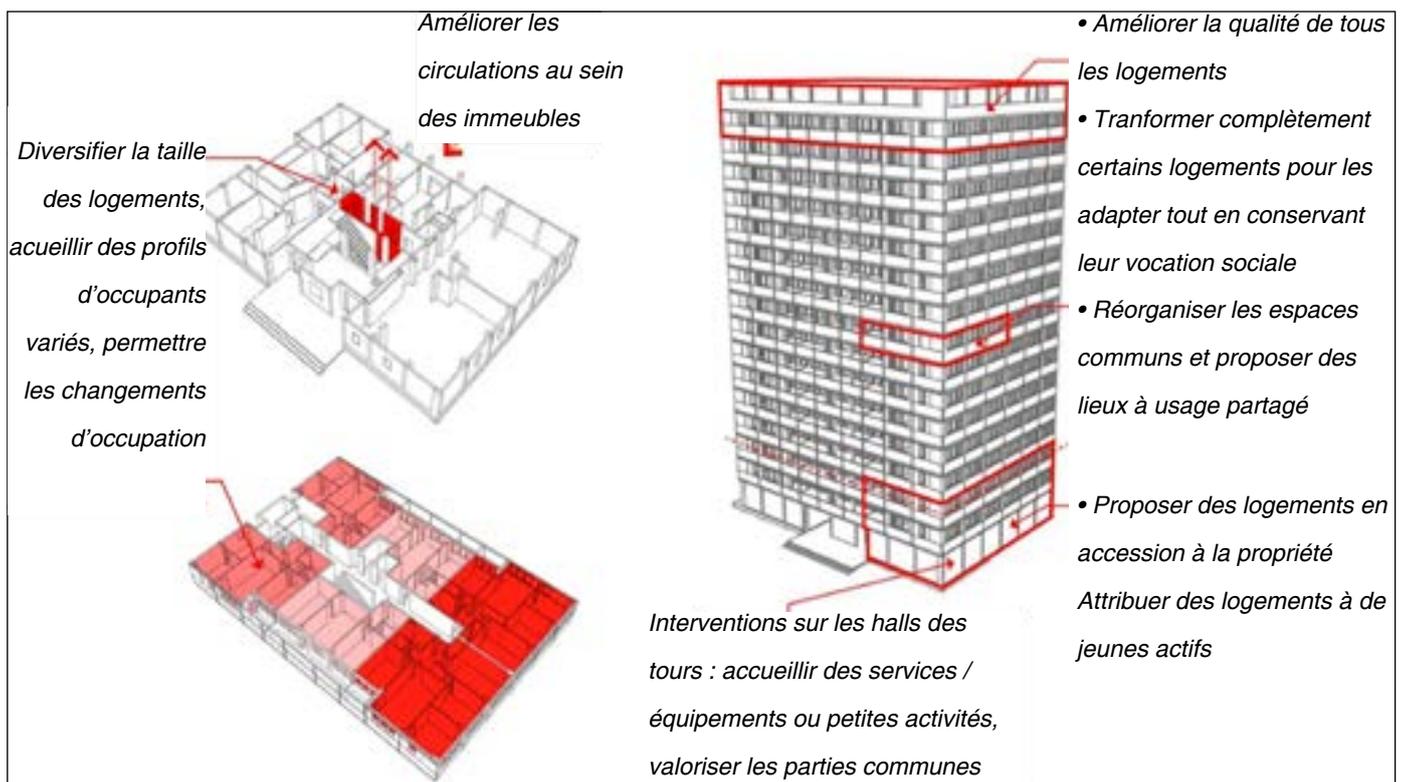
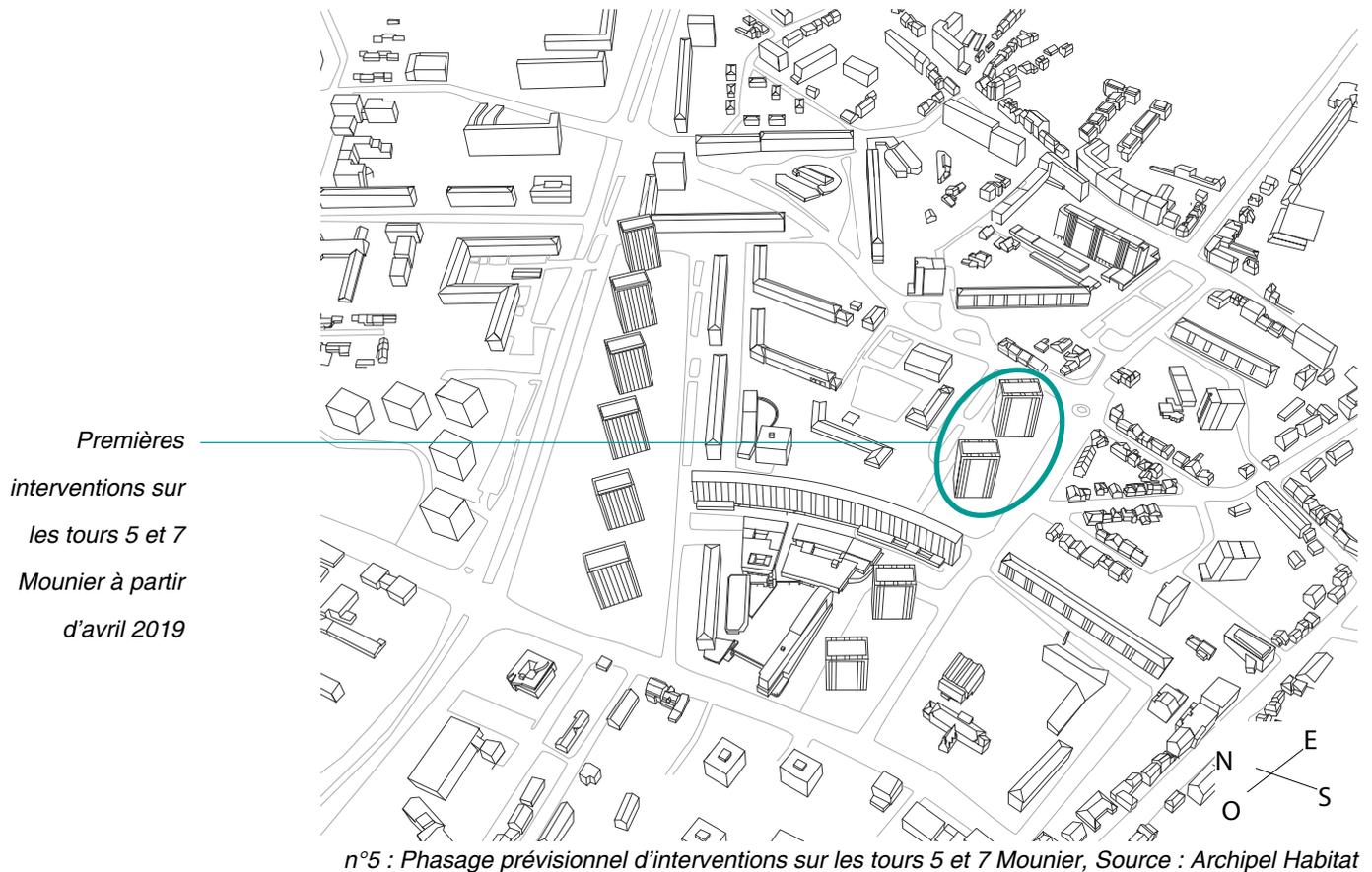
La stratégie d'Archipel Habitat respecte les ambitions du dernier Plan Local d'Urbanisme de l'Habitat et la Convention d'Équilibre Territorial adoptée par le Conseil Communautaire en juillet 2016: égalité, offre accessible pour tous, adaptation des processus d'attributions.

L'objectif étant de favoriser la mixité sociale dans le quartier avec l'arrivée de nouvelles catégories socio-professionnelles tout en «**conservant la vocation de quartier d'habitat populaire du Gros Chêne**», en préservant et rénovant le patrimoine existant. Les dix tours de logements et la Banane seront ainsi réhabilités et leurs atouts (tels que les LCR) seront valorisés.

Les aménagements

La convention de l'étude sur la structuration de l'offre en équipements publics et locaux collectifs introduit une étape de phasage concernant la programmation urbaine. **Les informations concernant le phasage des opérations ont évolué tout au long de l'étude.** Dans le calendrier prévisionnel initial des travaux, les travaux des tours 5 et 7 Mounier débutent en avril 2019 (cf. pièce graphique n°5), les tours 2 et 4 Brno devaient être rénovées à partir de 2020 jusqu'à novembre 2022, puis les tours 1 et 3 Mounier, les tours de 6 et 8 Brno et enfin les tours 10 et 12 Brno. Lors des dernières réunions, le calendrier semblait plus flexible et la perspective de commencer les travaux des tours 10 et 12 Brno suite aux tours 5 et 7 Mounier a été évoquée. **Les scénarios intégreront cette flexibilité.** Les phasages des travaux indiqués correspondent aux éléments qui ont été transmis par Archipel Habitat et la direction Aménagement de Rennes Métropole.

Les études concernant les tours 5 et 7 Mounier sont en phase d'étude avancée et les temps de concertation avec les habitants ont débuté. Le début des travaux étant prévu pour avril 2019 jusqu'à mai 2021. Lors de ces temps de concertation, des demandes précises ont été formulées par les habitants tels que des espaces de laverie en pied de tours (machines à laver, sèche linge, etc.) d'environ 30 m² et des locaux associatifs. Aux étages, des locaux communs réservés aux locataires ou propriétaires résidents des tours, où des ateliers d'aide informatique, de bricolage et autres activités pourraient être organisés. Enfin, au sommet des tours, dans « les greniers », des espaces extérieurs de rencontre pourraient être aménagés (terrains de boules, jardins partagés, etc.) et une salle d'une cinquantaine de mètres carrés serait proposée aux habitants pour des activités sportives ou autres. Les modalités de gestion de ces espaces communs restent à définir (cf. pièce graphique n°6).



n°6 : Stratégies de restructuration des tours Mounier et Brno, Source : Archipel Habitat

Temps de croisement des points de vue (voir annexes A.1 et A.2)

Compte tenu de la dimension collective souhaitée pour cette étude, la méthode proposée a mobilisé la contribution active d'une quarantaine d'acteurs du quartier ensemble et / ou séparément.

Les participants

Les temps pléniers du 24 avril et du 3 juillet ont réuni des associations professionnelles, associations et collectifs d'habitants, les bailleurs sociaux. Les acteurs institutionnels de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole étaient conviés afin de débiter la communication du projet urbain.



Les objectifs

La séance du 24 avril a nécessité la présentation du projet urbain car les acteurs sollicités n'étaient pas informés des premiers dessins du plan guide. Elle a permis de dégager les besoins et les ambitions des acteurs usagers du Gros Chêne et des acteurs institutionnels concernés par le projet pour l'avenir du quartier.

Lors de la rencontre du 3 juillet, les projets en cours ou en étude sur le quartier ont été présentés et des scénarios ont été esquissés par les usagers du quartier et les acteurs du renouvellement urbain du Gros Chêne.

La matière collectée

La présence d'une quarantaine de personnes le 24 avril a permis de compléter les informations sur les localisations des acteurs associatifs professionnels et habitants, des collectifs d'habitants, et institutions du quartier. Des nouvelles informations concernant la multiplicité des activités organisées par les associations sur le quartier et la richesse des interactions entre les différents acteurs a été révélée. Les publics concernés par ces activités ont été identifiés au travers d'ateliers cartographiques. Le second atelier proposait un temps de travail en quatre groupes d'une dizaine de personnes. Quatre questions étaient posées aux différents groupes et les réponses ont influencé les éléments ajoutés à l'étude, notamment l'importance des espaces publics extérieurs.

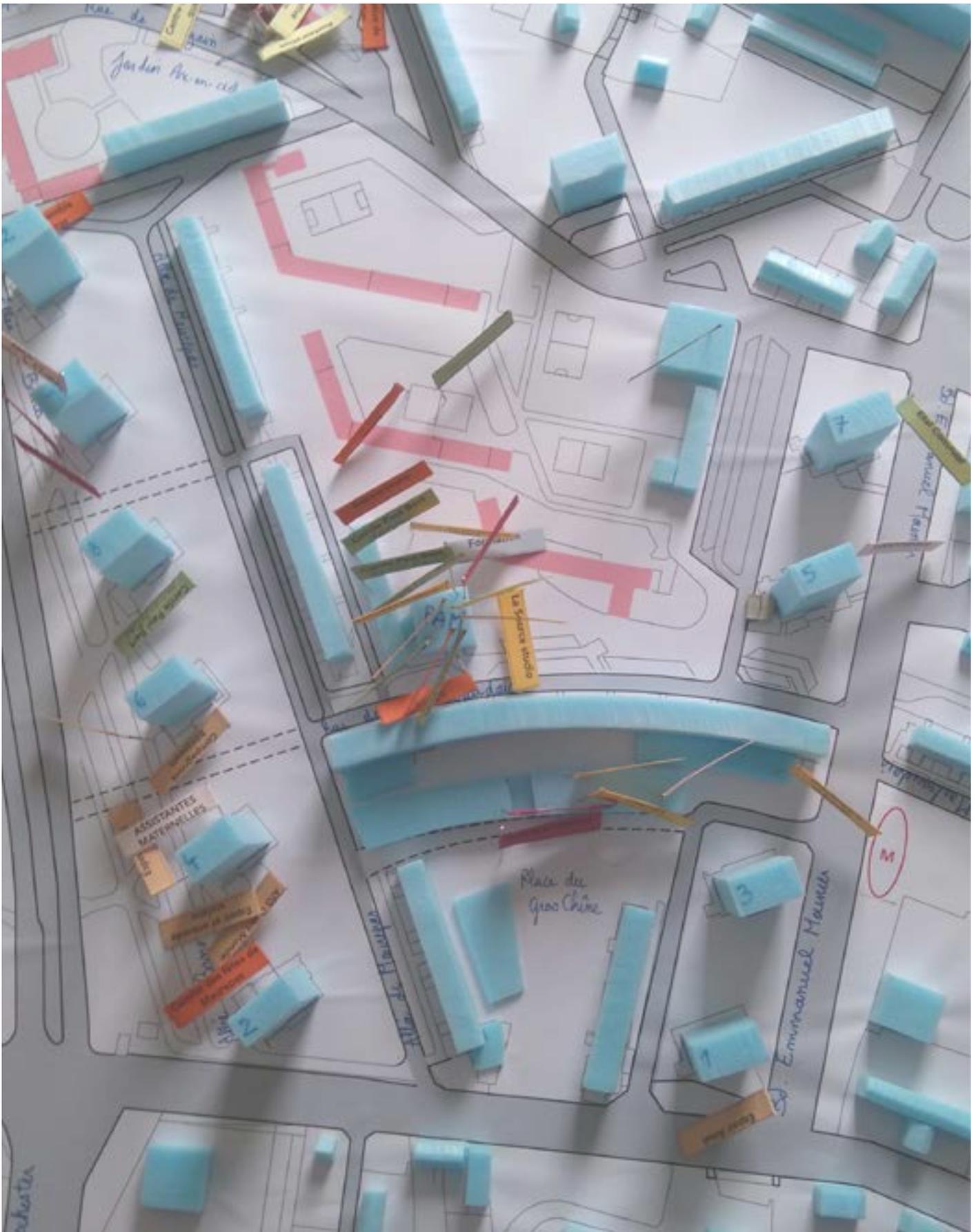
La matière collectée lors de cette première rencontre a complété l'état des lieux de la vocation des espaces, des types d'activités, des publics touchés, et des difficultés rencontrées par les utilisateurs. La seconde rencontre permet de commencer à définir une stratégie de développement des scénarios grâce à la logique des usagers du Gros Chêne.

Le 3 juillet, les participants ont collaboré à partir de maquettes du quartier. Les trois groupes de travail ont proposé de regrouper les activités par axes synergiques: culturel, petite enfance, économique et solidaire, etc...

Les différentes localisations proposées exposaient plusieurs scénarios de déploiement des activités. Un groupe proposait une polarisation des activités autour du métro et du centre commercial du Gros Chêne, tandis que les deux autres implantaient des activités au niveau du centre commercial Europe / Direction des Quartiers Nord-Est. L'importance de l'ouverture du quartier sur ses franges a été évoquée lors de ces temps de travail.

Les trois groupes ont aussi conçu les différents scénarios selon les localisations des éléments attractifs et des flux générés. Ces approches ont conforté la mobilisation des potentiels de certains lieux stratégiques sur le quartier dans les scénarios développés à travers l'étude. C'est le cas des LCR qui peuvent devenir à terme des éléments structurants du quartier.

Temps de croisement des points de vue (voir annexes A.1 et A.2)



Le film Maurepas Ty Vis

L'association Maurepas TyVis a été missionnée par L'APRAS afin de réaliser un court métrage (16 minutes) de collecte des paroles des habitants concernant les points positifs, négatifs du Gros Chêne et des éléments à améliorer grâce aux projets urbains.

Le film a été diffusé aux participants de la rencontre du 3 juillet. Son contenu est riche : il expose les éléments importants pour les habitants, collectifs d'habitants, et associations en pieds de tours (type Compagnons Bâisseurs), les expérimentations sociales (type Village Vertical), les équipements présents sur le quartier (ESC, Bibliothèque de Maurepas, centre de loisirs, le PAM, la ludothèque et les jardinières dans le quartier), et le fait qu'il existe de nombreuses activités mais qu'elles sont très peu communiquées. Le manque d'informations aux habitants est pointé par plusieurs habitants interviewés. Les activités qui se déroulent dans les LCR ne sont pas assez visibles, ce qui n'incite pas les habitants à s'investir dans les projets des associations. Les remarques concernent les espaces publics et les aires de jeux vétustes situés en pieds de tours. Aussi, des activités ludiques pourraient être installées à destination des enfants. La jeunesse (14-25 ans) est au cœur des préoccupations des habitants et le manque d'infrastructures et de projets lui étant dédiés est fréquemment rappelé.

Les entretiens

Afin d'enrichir l'étude concernant la structure de l'offre en équipements publics et locaux communs dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier du Gros Chêne, nous avons rencontré **différents acteurs structurants** pendant le mois de mars 2018 :

- La coopérative de quartier, en deux temps, durant lesquels les responsables du projet ont présenter les ambitions de la création d'une coopérative de quartier sur Maurepas ;
- Les gestionnaires de site d'Archipel Habitat, présents dans les 10 Tours de Archipel Habitat ;
- Archipel Habitat, afin de clarifier leurs intentions sur le quartier et introduire la question de la relocalisation de leur agence ;

- Archipel Habitat, concernant la démarche de concertation sur les Tours 5 et 7 Mounier, et les premiers éléments de programmation des locaux communs prévus lors de la rénovation des 10 Tours ;
- La Direction des quartiers Nord Est de la ville, afin de mieux comprendre les enjeux généraux à prendre en compte dans les scénarios futurs ;
- L'ARCS, pour connaître leurs attentes concernant la suite de leurs activités sur le Gros Chêne ;
- Le Conseil Citoyen Rennais ;
- La DAJÉ : à propos de leur politique jeunesse ;
- La Direction Développement Economique des Quartiers Prioritaires de la Ville à Rennes Métropole ;
- Les porteurs du projet de la conciergerie culturelle ;
- Le Bureau des Temps ;
- La Bibliothèque de Maurepas ;
- La Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat ;
- La chargée de l'étude impact en santé Ville de Rennes ;

Les **différentes structures associatives** ont aussi été rencontrées lors d'entretiens bilatéraux :

- Espoir et Entraide scolaire ;
- Le Cabinet Photographique ;
- Échange de Services et de Savoirs ;
- Association des Parents d'élèves de Trégain ;
- Le Secours Catholique l'étal convivial ;
- Le MRAP ;
- Les bénévoles de la ludothèque.

Aussi, lors des rencontres organisés les 24 avril et 3 juillet nous avons établi des contacts avec :

- Le GRPAS ;
- Le Cercle Paul Bert ;
- L'Association Maurepas Ty Vis ;
- Rue des Livres ;
- Demozameau (studio La Source) ;
- Agir ABCD ;
- Les Compagnons Bâisseurs ;
- Le Comité des fêtes de Maurepas ;
- Vivre ensemble Maurepas ;
- Anime et Tisse ;
- ATD Quart Monde ;
- Espoir Amal ;
- Maurepas 7 Saint-Exupéry.

Les besoins recensés lors des entretiens

Les contenus des entretiens ont permis de réaliser des fiches explicatives des projets en cours sur le quartier ainsi que des schémas des attentes des utilisateurs des LCR.

Créer des lieux de rencontre



Source : photographie facebook Village Vertical

Cette problématique a été entendue lors de plusieurs entretiens. Notamment à travers l'enjeu de créer des espaces hors-institutions. Il s'agirait de créer des lieux de convivialité, permettant à la fois d'**accompagner les initiatives spontanées des habitants et de se regrouper**.

Les activités du **Cabinet photographique** ont souvent été évoquées, des activités autour de la photographie impulsés par le photographe Jacques Domeau. Le cabinet photographique est actuellement situé dans l'atelier culturel au niveau rez-de-chaussée du Centre Commercial Gros Chêne.

Le travail effectué par les travailleurs sociaux et les habitants lors des activités du **Village Vertical** (LCR Tour 10 Brno) est aussi salué par sa capacité à permettre de dépasser la peur de sortir de son appartement et de rejoindre ses voisins dans les locaux en pied de tour.

Cette initiative a permis la création des jardins partagés en pied de la tour 10 Brno. L'importance de la permanence, de la proximité «géographique et relationnelle»¹, «l'aller-vers»², dans des tiers-lieux permet de créer des lieux de rencontres spontanées.

L'activité du jeu dans la **ludothèque** tour 5 Mounier, permet aussi aux familles de se retrouver autour d'activités ludiques, organisées par des bénévoles de l'ARCS (petite enfance et parentalité). Les activités présentes en pied de tour permettent une proximité avec les familles non négligeable.

Faire reculer l'insécurité du quartier

Les problèmes d'insécurité sur le quartier paralysent les initiatives des habitants, handicapent les projets des travailleurs sociaux, des gestionnaires de site et des institutions sur le quartier. La crainte de représailles à cause d'un investissement dans des projets collectifs diminue les capacités des habitants de se projeter dans le futur quartier du Gros Chêne après la rénovation urbaine. Certaines associations effectuant des activités socio-culturelles, ont évoqué la volonté de quitter le quartier à cause de l'insécurité présente au Gros Chêne. Les associations et les collectifs d'habitants résidents en pied de tour souffrent d'incivilités. Certaines associations évoquent la végétation massive (buissons, arbres, etc.) qui atténuent la visibilité des espaces publics en pied de tours et contribuent aux dérives qui s'y déroulent. Il en va de même pour les associations logées en rez-de-cour et au premier étage du PAM. Le bruit et la fréquentation des espaces publics perturbent leurs activités. La permanence de certaines activités tel que le café convivial, entre autres, permet d'atténuer le sentiment d'insécurité en pied de tours.

Permettre de la communication

Les habitants proposent l'implantation d'un lieu de communication privilégié sur le quartier, en marge des espaces institutionnels. Ce lieu permettrait d'être une ressource administrative pour les habitants (points poste, gaz, star, etc.) mais aussi de communication des

1. Provost.B et l'ARCS, Voyage en Travail Social Local, outil et méthode Rennes, 2018, p. 7.
2. Ibid. page 8.

Besoins recensés lors des entretiens

activités présentes sur le quartier par et pour les habitants.

Favoriser le développement de la mixité sociale

L'un des enjeux les plus importants du projet de rénovation urbaine est l'introduction de mixité sociale dans le quartier. La rénovation des 10 tours Mounier et Brno, la programmation en équipements publics et la valorisation des activités présentes dans les locaux communs participeront à l'attractivité du quartier du Gros Chêne. La volonté d'attirer une nouvelle population induit la création de nouvelles activités économiques, afin de déstigmatiser le quartier. **Le fait que la mixité sociale ne se programme pas** a été discuté pendant les entretiens et **donner la possibilité - et l'espace- à des lieux de rencontres spontanées grâce aux activités pré-existantes sur le quartier serait l'un des axes à poursuivre afin d'imaginer un mixe des populations.** On retrouve l'enjeu d'espaces non-institutionnels qui ne soient pas «étiquetés social» afin d'attirer une nouvelle catégorie socio-professionnelle.

Conforter et promouvoir les solidarités



Source : Blog du Pôle Associatif de la Marbaudais

Les activités de service permettent de conserver du lien avec les familles les plus démunies, d'aider la petite enfance et de travailler la parentalité à travers des activités ludiques comme à la ludothèque par exemple. Plusieurs espaces proposent des lieux de mixité intergénérationnelle et interculturelle : le PAM, les activités en pieds de tours et dans les locaux de l'actuel ESC (Rue des livres, ludothèque, compagnons bâtisseurs, centre social, etc...). Des réseaux de solidarité informelle sont aussi présents sur le quartier, et les étudier serait une réelle façon de valoriser les potentialités humaines du quartier et cerner les besoins des populations qui ne sont pas représentées lors des temps de concertation et de participation.

Avec le départ du centre social, les activités de services sur le secteur du Gros Chêne vont être moins nombreuses, et l'enjeu de valoriser les démarches présentes sur le quartier est essentiel.

La programmation des équipements doit donc permettre de conserver, voir d'accueillir des activités liées aux solidarités tant dans le parc des locaux collectifs résidentiels que dans les autres équipements tels que le PAM ou les futurs locaux disponibles en 2021 après le départ de l'actuel ESC vers Le Gast doivent être conservés.

La formation



Source : Premières actions Increase Valorisation Sociale, site internet Archipel Habitat.

Des activités consacrées aux personnes migrantes sont présentes sur le quartier, et le développement d'activité

de formation telle que l'alphabétisation à travers les actions de l'association Agir ABCD au PAM, l'école de proximité développée par Archipel Habitat afin de former des habitants au travail d'agent de proximité, mais aussi la formation aux outils numériques à la Mission Locale (LCR tour 3 Mounier, transfert vers le Gast en 2021), au rez de chaussée du Pôle Associatif le Marbaudais avec les activités du Centre Culturel des Long Prés et de la Bibliothèque de Maurepas (pour une utilisation quotidienne du numérique, de l'accès aux droits et des compétences graphiques).

La prise en compte de la fracture numérique a été un élément fortement présent dans les échanges : la dématérialisation de l'accès aux services et prestations sociales est un handicap pour une partie de la population. C'est particulièrement le cas sur le quartier du Gros Chêne au regard du profil socio-démographique des habitants. Proposer des espaces d'apprentissage autant autour de l'outil informatique que des interfaces reliées aux services sociaux et un axe à considérer dans le programmation du quartier, en accord avec le projet SolidaRen mené par la Ville de Rennes et le CCAS de Rennes. Il s'agit de créer un espace d'accès aux droits pour les familles et les personnes démunies.

Concernant la pratique des loisirs numériques, la Bibliothèque de Maurepas souhaiterait développer la pratique de la lecture augmentée avec les publics jeunes et adultes.

Développement de l'économie et de l'économie sociale et solidaire

Le projet INCREASE, mené par les bailleurs sociaux Archipel Habitat et Neotoa, le comptoir de l'innovation pour la mobilisation des habitants, la MEIF du Pays de Rennes et l'ADIE 35, est un projet européen Interreg transmanche censé favoriser l'insertion économique des habitants de quartier social. Dans ce cadre, cinq types d'activités ont été identifiés : l'école de la proximité située à Maurepas (au départ dans le LCR tour 1 Mounier, formation de 5 jours sur 7), des travaux immobiliers, des activités résidentielles : personnes âgées, gîtes, tables d'hôtes, des services de proximité non-marchands, des

services innovants localisés dans les quartiers et des activités définies par les habitants.

La création en 2013 de la Coopérative Jeunesse de Service pendant deux mois par an s'inscrit aussi dans des démarches d'insertion professionnelle.

La création de la Coopérative de Maurepas, horizon mai 2018, s'organise autour de deux axes : un secteur marchand valorisant la mobilisation des habitants, la valorisation des potentiels sur le quartier (ex : présences des assistantes maternelles) afin de monter un système économique basé sur des activités de services : déménagement, gîtes, etc... Une économie sociale et solidaire qui pourrait valoriser des activités déjà présentes sur le quartier : trocabulles au PAM, l'étal convivial en pied de tour 7 Mounier. Le second axe est une activité non-marchande afin de proposer un espace convivial de rencontre et non-institutionnel pour toucher un maximum d'habitants, de les mobiliser grâce à des activités ludiques et imaginer une mixité spontanée. «L'aller-vers» est un des objectifs de la coopérative de Maurepas : mobiliser des acteurs / habitants et, grâce à leurs témoignages, construire une histoire collective pour le quartier.

Hors des circuits de l'économie sociale et solidaire, le projet de Centre d'Affaires de quartiers devrait permettre un brassage des populations et attirer des habitants de Rennes extérieurs au quartier, afin qu'ils puissent développer leurs projets professionnels pendant une durée maximale de deux ans. Les statuts sont mixtes, ainsi que les secteurs professionnels représentés.

Espace jeune

La DAJÉ a pour projet de mettre à nouveau à disposition des jeunes du quartier un espace jeune dans les locaux qui avoisinent la salle familiale. Cet espace jeune devrait être rénové d'ici fin décembre 2018.

L'étude «accompagnement des acteurs jeunesse pour élaborer une stratégie d'intervention commune auprès des jeunes âgés de 12 à 25 ans sur les Quartiers Nord Est de la Ville de Rennes» menée par JEUDEV1 a initié les deux conventions spécifiées à la page 20 de ce rapport. Les associations mobilisées telle que Breizh Insertion Sport constituent des interlocuteurs privilégiés concernant les

dispositifs à développer sur le secteur du Gros Chêne. Le besoin d'activités éphémères ; d'espace jeune comme un espace rassemblant les partenaires santé, emploi, culture afin de proposer des animations multi-disciplinaires pour accompagner au mieux les jeunes ; de complexes sportifs rénovés et pouvant accueillir de nouveaux sports, des expérimentations, etc. Toutes les actions à mettre en œuvre se construisent grâce au travail quotidien mené avec les jeunes sur le terrain.

Activités culinaires



Source : Rennes, A Maurepas le Bon repas ouvre l'appétit à l'emploi, site internet Ouest-France, 7 décembre 2017 à 17h53

L'une des activités souhaitées par la Coopérative de quartier de Maurepas est une activité de restauration, ouverte aux coopératives alimentaires (type au Bon Maurepas présente au PAM de septembre 2017 à avril 2018, qui a reçu un prix lors du forum Cité Cap le 5 juin 2018), cuisine pédagogiques, etc... Le manque d'infrastructures proposant des repas le midi sur le secteur du Gros Chêne est l'un des éléments qui sont souvent exprimés lors des entretiens. Proposer du travail aux habitants du quartier grâce à une activité de restauration et un lieu de détente pour les personnes qui travaillent sur le quartier est un enjeu concernant la programmation urbaine. De plus, une activité alimentaire est déjà présente sur le quartier et souvent citée : l'étal convivial mis en place par le Secours Catholique deux mardis par mois (le 2ème et le 3ème) afin de proposer des produits moins chers aux habitants les plus démunis. Le Gast va accueillir dans les locaux du rez-de-chaussée du bâtiment Espacil une brasserie classique, le quartier du Gros Chêne peut continuer à proposer une activité

culinaire économie sociale et solidaire.

Permettre de se rassembler autour d'activité culinaire, d'expérimentation des saveurs, de découverte des recettes de certains habitants - l'association le Temps du Regard a déjà accueilli une habitante qui a cuisiné pour les résidents de la structure- peut créer du lien et valoriser les savoir-faire des habitants sur le quartier. La Bibliothèque de Maurepas projette l'ouverture d'ateliers culinaires pour les habitants. L'ouverture d'une «deuxième» salle familiale sur le quartier avec une cuisine est demandée par de nombreux acteurs du quartier, la salle familiale du PAM étant fréquemment utilisée. Les locaux en pied de tours sont difficilement utilisés par des activités de restauration de type professionnelle en raison des contraintes inhérentes.

Activités culturelles



Source : photographies facebook Le Cabinet Photographique

Les activités culturelles sont présentes en majorité au PAM : notamment grâce à la Bibliothèque de Maurepas qui propose des activités pour les enfants (contes, projections, etc.), les associations telle que Anime et Tisse qui organisent des ateliers de sérigraphies afin de mobiliser et de transmettre des valeurs citoyennes, l'association Rue des Livres proposant des activités et espaces autour de la lecture, de l'écriture, ayant un impact à la fois sur la petite enfance et la parentalité.

Le Cabinet photographique installé dans le local dit «atelier culturel» (rez-de-chaussée du centre commercial du Gros Chêne) promeut l'utilisation de l'appareil photographique,

mais aussi le vivre-ensemble et la convivialité autour d'une activité culturelle commune. Toutes les activités culturelles présentes sur le quartier ont une approche socio-culturelle et pédagogique quant aux activités qu'ils proposent.

Le projet d'une conciergerie culturelle, antenne du Musée des Beaux Arts sur le quartier du Gros Chêne, proposera des activités avec les habitants du quartier : choisir les œuvres dans les réserves du Musée des Beaux-Arts de la ville de Rennes, du Fond Communal d'Art Contemporain de la Ville de Rennes et du Fond Régional d'Art Contemporain Bretagne, participer aux temps de permanences dans le local d'exposition (médiation/gardiennage, conseil en décoration). L'organisation de temps de rencontre et de débat sera aussi intégrée au projet. Des espaces d'expositions intérieurs et extérieurs sont à introduire dans les éléments de programmation, les activités artistiques et culturelles étant les vecteurs de nombreuses animations sur le quartier. Ce projet ne doit pas être déconnecté des activités du quartier. Il faut prévoir des activités en lien avec les habitants (conférences, ateliers, etc...), la tenue d'une artothèque ou bien l'exposition d'œuvres d'amateurs afin de valoriser les ressources du quartier. Le projet peut s'associer avec la future coopérative de quartier mais aussi avec le Cabinet Photographique qui a des projets d'expositions de photographes amateurs, et imagine un espace Jaques Domeau en hommage au photographe décédé en novembre 2016.

L'ouverture d'un studio de musique «La Source» au rez-de-chaussée du Pôle Associatif de la Marbaudais permet d'imaginer un développement de l'activité musicale, sollicitée lors des événements conviviaux du quartier.

Activités pratiques et savoir-faire



Source : Local 6 Brno, Compagnons Bâtisseurs

Les espaces de pratiques sont présents sur le quartier grâce aux travaux des associations, du centre social mais aussi de la Bibliothèque de Maurepas. En effet, de nombreux ateliers se déroulent à la fois en pied de tours grâce, entre autres, aux activités des Compagnons Bâtisseurs dans le pied de tour 6 Brno et leur outillthèque qui permet à tous les habitants du quartier d'emprunter des outils de bricolage pour un usage personnel. Ils sont aussi impliqués dans la création de bacs pour des jardins partagés conçus par et pour les habitants du quartier dans le cadre du «Village Vertical». La Bibliothèque de Maurepas située dans le PAM propose elle aussi la «p'tite bricolotek», ouverte aux enfants lors d'ateliers. Des ateliers de loisirs créatifs sont aussi proposés aux habitants grâce au collectif échanges de savoirs : dessin, couture, etc.. Des ateliers de réparation de vélo sont aussi organisés.

Activités sportives

Les associations en lien avec les activités sportives présentes sur le quartier dénoncent des équipements qui ne sont plus adaptés et ne répondront pas à l'avenir au nombre de personnes qui pourraient être intéressées par leurs services. De plus, les locaux disponibles ne sont pas polyvalents et sont limités en terme d'espace. Les activités sportives qui peuvent s'y dérouler sont restreintes. Les associations et certains habitants proposent d'équiper le quartier d'une salle-multisports qui permettrait plus de flexibilité dans l'utilisation des salles. Aussi, cet espace sportif devra être disponible plus facilement que le gymnase Trégain, et ne pas être utilisé majoritairement par le groupe scolaire Trégain et le Cercle Paul Bert.

Les espaces publics

Les usages proposés dans les espaces publics entre les tours que sont les jeux pour enfants, des espaces de pauses (banc, tables, etc...) et de loisirs (tables de ping-pong), ne répondent pas aux attentes des habitants. Le fait que les structures proposées soient vétustes, comme les jeux pour enfants présents Place du Clair Détour, est souvent rapporté. De plus, la transition entre les tours Brno et l'avenue Rochester doit permettre de traiter le talus afin de créer du lien entre le Gast et le Gros Chêne. Les habitants sont en attente d'espaces publics ludiques, sportifs, et éducatifs. Dans les jardins publics des quartiers du Gros Chêne et du Gast se déroulent des activités de jardinage, mais aussi de lectures et de rencontres.

Les locaux



Source : Local 1 Mounier, affecté à Espoir Amal, photographies sanitaires et kitchenettes



Source : Local 4 Brno, polyvalent, photographies du LCR

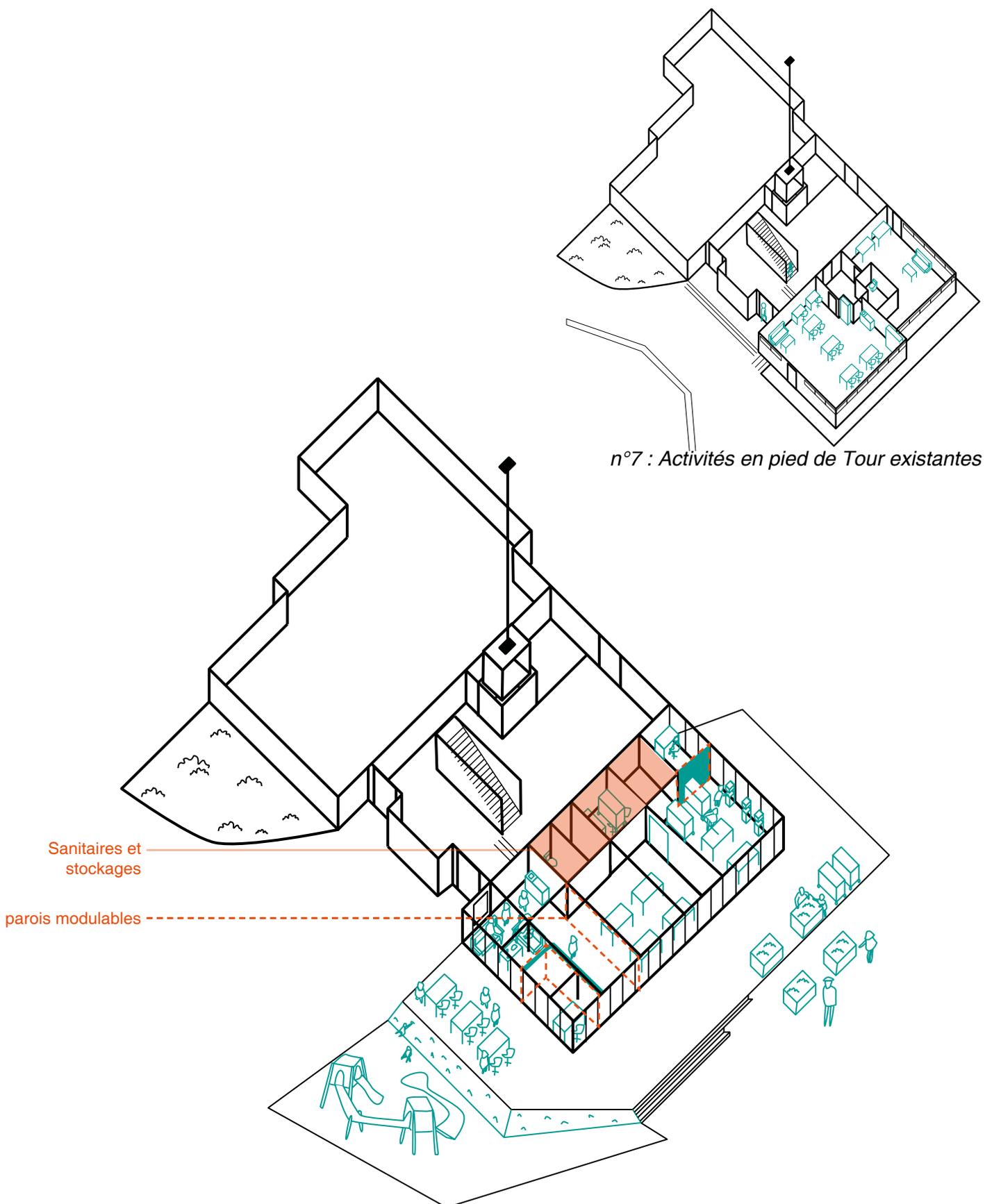


Source : Local 4 Brno, polyvalent, photographies du LCR

Les locaux entre pieds de tours offrent une grande visibilité des activités à l'échelle de la tour, et permettent de créer des repères dans le quartier très identifiés (étal convivial, ludothèque, etc...). La fréquentation des pieds de tours peut être un frein pour les personnes de l'extérieur du quartier qui souhaiteraient participer aux activités. Les locaux en rez-de-chassée de la tour 3 Mounier et de la Banane Sud sont attractifs car ils seront situés à proximité du métro. Les pieds des tours 1

Mounier et 2 Brno sont visibles depuis l'Avenue Patton, bien qu'un traitement des talus soit nécessaire. L'Atelier Ruelle préconise la création de circulations depuis la rue de la Marbaudais et l'allée de Maurepas, vers l'Avenue Rochester. Cet aménagement apportera de la visibilité aux pieds de tours 4, 6, 8 et 10 Brno. Les locaux en rez-de-chaussée de la tour 12 Brno peuvent devenir un lieu de croisement d'activité et de regroupement important sur le quartier de par sa proximité avec le jardin Arc en Ciel et le futur groupe scolaire Trégain. La bibliothèque ainsi que de nombreux acteurs associatifs et administratifs considèrent les locaux communs résidentiels comme essentiels car ils permettent de matérialiser les projets «d'aller vers» et de contacts d'hyper-proximité avec les habitants.

Cette démarche permet la transition d'une idée à une action concrète selon certaines associations. Celles-ci proposent de travailler directement avec les habitants, de les impliquer dans les activités en pieds de tours afin de s'approprier les locaux et de proposer des activités quotidiennement. Ces démarches demandent une capacité de modularité aux locaux associatifs des rez-de-chaussée des tours, mais aussi une capacité d'accueillir des activités polyvalentes. Les locaux actuels sont présentés comme vétustes par les associations, autant par leur situations que leurs aménagements. Les locaux peuvent être affectés à des associations, mais souvent utilisés très peu dans la semaine, ou peuvent être polyvalents et accueillir plusieurs associations à différents créneaux. La mutualisation des outils informatiques et du mobilier induit des complications dans la cohabitations des associations. Le mobilier et les outils informatiques ne sont pas mobiles et adaptables aux utilisations des différentes associations. Suite aux informations recueillies auprès des associations, nous avons pu illustrer l'évolutivité et la polyvalence des locaux qui seraient souhaitées par les usagers des locaux collectifs résidentiels. Cette possibilité de moduler les espaces dans des locaux polyvalents est aussi à imaginer au PAM, puisque certaines associations qui occupent les grandes salles pour des cours cloisonnent les salles avec des paravents pour créer de plus petits espaces (cf. pièces graphiques n°7 et 8, page 48).



Coopérative de quartier**Pour qui?**

Les habitants du quartier
Les usagers du quartier

Pourquoi?

Volet marchand : valoriser le potentiel humain sur le quartier
Volet non-marchand : lieu de rencontre et de convivialité

Surfaces

Hypothèse basse : 150 m²
Hypothèse haute : 250 m² (avec cuisine coopérative alimentaire)

Echéances

Septembre 2018 : lancement de l'activité dans un local temporaire, activités prévues le long des travaux

Localisation

Visibilité sur l'espace public

Centre d'affaires de quartier**Pour qui?**

Les entrepreneurs rennais

Pourquoi?

Proposer un lieu pour accompagner le lancement d'une activité économique pendant une durée maximale de 2 ans : pas de statuts juridiques requis pour les occupants des lieux (statuts divers : auto-entrepreneurs ou non, etc.)

Surfaces

200 m² minimum

Echéances

2024

Localisation

Dans des mètres carrés sociaux en pied de tours,
Accessible rapidement depuis la sortie du métro.
Pas de visibilité sur l'espace public demandée.

Coopérative alimentaire**Pour qui?**

Les habitants du quartier
Les usagers du quartier

Pourquoi?

Proposer un lieu de restauration, développer une économie sociale et solidaire : Bon Maurepas.

Surfaces

100 m²

Echéances

Non-définies

Localisation

Accessibilité
Pas d'activité de restauration en pied de tours : nuisances.

Conciergerie culturelle**Pour qui?**

Les habitants du secteur de Maurepas

Pourquoi?

Proposer l'exposition d'œuvres de musées rennais, organiser des conférences sur les œuvres, des ateliers de décoration intérieure, de savoir-faire artistiques, etc.

Surfaces

110 m²

Echéances

2020

Localisation

Visible depuis la sortie de métro (en lien avec le budget du métro), visible depuis l'espace public et accessible facilement.

DAJE espace jeune**Pour qui?**

La jeunesse du quartier : tranche 16-25 ans

Pourquoi?

Proposer un lieu pour accueillir la jeunesse du quartier et créer du lien avec les jeunes.

Surfaces

100 m²

Echéances

Octobre 2018

Localisation

Localisation arrêtée dans l'ancien espace jeune, dans le bâtiment du Pôle Associatif de la Marbaudais, accessible depuis l'allée Chanoine Baudry.

CPAM**Pour qui?**

Les habitants de Rennes

Pourquoi?

Antenne de la CPAM dans le quartier, anticiper la dématérialisation des services.

Surfaces

500 m²

Echéances**Localisation**

Nécessité de rester dans leurs locaux pour des raisons financières, pendant et après la durée des travaux.

Archipel Habitat**Pour qui?**

Pour les locataires du parc social, pour les habitants de Maurepas.

Pourquoi?

Pour leur agence Nord. Pour le développement d'une école de proximité dans le cadre du projet INCREASE.

Surfaces

460 m²

Echéances

2021

Localisation

Accessibilité et visibilité.
Hypothèses de relogement temporaire en 2021 : Banane Nord extension, surface de 330 m².
Demande d'Archipel Habitat pour relogement définitif : locaux ancien ESC (2021 transfert), LCR tour 3 Mounier sur deux étages (en étude).

Bibliothèque de Maurepas**Pour qui?**

Les habitants de Rennes

Pourquoi?

Mise à disposition de livres, de supports numériques, espace média, activités petite enfance, atelier de bricolage, accès à internet, etc.

Surfaces

500 m² ou plus

Echéances

Locaux neufs : dès que surface nécessaire disponible ou maintien au PAM mais restructuration du bâtiment.

Localisation

Accessibilité.
Visibilité depuis l'espace public.

ARCS pôle petite enfance

Pour qui?

Les habitants de Rennes

Pourquoi?

- Renforcement de la mixité sociale sur le site du Gros Chêne avec l'arrivée d'une structure de type multi-accueils.
- Accueil de nouvelles familles issues d'autres quartiers dont le cheminement entre le domicile et le travail passe par le Gros Chêne (famille du centre-ville travaillant sur les pôles économiques de Cesson ou Saint Grégoire, ou de la clinique St Laurent...).
- Mobilisation de ces nouvelles familles sur la dynamique centre social en favorisant notamment les liens entre les familles d'origines sociales et culturelles diverses.
- Renforcement des liens entre les sites petite enfance du Gayeulles et du Gros Chêne autour d'un projet pédagogique commun.

Surfaces

Halte garderie : 270 m²

Multi-accueil : 130 m²

ALSH 3 à 5 ans : 100 m²

Echéances

Dès que la surface sera disponible.

Localisation

Accessibilité.

Visibilité depuis l'espace public.

Ludothèque

Pour qui?

Les habitants de Rennes

Pourquoi?

Rencontrer des habitants, écouter et accompagner les problématiques liées à la parentalité, aider les familles dans leur quotidien autour du jeu, un lieu de communication sur le quartier et une approche non-monnaire d'une activité puisque les familles peuvent emprunter les 1800 jeux mis à disposition selon leurs besoins. En 2016, la ludothèque a réalisé 8353 accueils. La ludothèque est un élément attracteur sur le quartier puisque ses usagers ne sont pas tous du quartier. Sur le 179 familles accueillies en 2016, 152 étaient du quartier, 12 d'autres quartiers rennais, 5 de Saint Grégoire et 3 de Betton.

Surfaces

Halte garderie : 300 m²

Multi-accueil : 130 m²

ALSH 3 à 5 ans : 100 m²

Echéances

Relogement temporaire : avril 2019 (cf. Annexes A.3)

Relogement définitif (cf. 5. Les scénarios)

Localisation

Accessibilité.

Visibilité depuis l'espace public.

En pied de tours pour garder leur identité dans le quartier, et leur visibilité auprès des familles. Leur **localisation définitive idéale** serait une **extension en pied de tour**, qui leur permettrait de **s'associer avec la Bibliothèque de Maurepas**. La surface de cette association mobiliserait le rez-de-chaussée et le premier étage d'une des tours. Cette demande concerne le relogement définitif de la ludothèque.

Pour son **relogement temporaire**, la ludothèque demande un local d'**au moins 100 m²** afin de pouvoir continuer ses activités. Le public de la ludothèque concerne des assistantes maternelles, des enfants et des parents.

Les locaux temporaires devront être facilement accessibles avec des poussettes ou des voitures.

Lors de l'étude, nous avons envisagé différentes affectations dans des possibles locaux d'accueil temporaires à partir d'avril 2019 (**voir annexe A.3**).

Concernant les locaux existants en pieds de tours, les répartitions des espaces nécessiteraient des travaux temporaires avant les travaux définitifs engagés sur les pieds de tours, ou de construire des extensions temporaires pour accueillir la ludothèque. Un seul local ne nécessiterait pas de travaux, cependant le délogement d'une association structurante du quartier serait nécessaire pour l'occuper.

Les étages du Pôle Associatif de la Marbaudais sont difficilement accessibles pour les poussettes car l'ascenseur n'est pas assez large. Les locaux accessibles en rez-de-cour sont utilisés par des associations structurantes du quartier.

Enfin, les surfaces commerciales présentes sur la place du Gros Chêne seront rapidement en travaux ou nécessitent d'importants travaux d'aménagement avant de pouvoir accueillir provisoirement la ludothèque.

Besoins recensés lors des entretiens : activités et services



n°9 : Photographie du local Ouest de la ludothèque en pied de tour 5 Mounier



n°10 : Photographie du local Est de la ludothèque en pied de tour 5 Mounier



n°11 : Photographies de l'espace sanitaires et du couloir faisant la transition entre le local Ouest et Est

Un recueil exhaustif des locaux existants et de leurs usages a été effectué lors des deux premières phases de l'étude, ainsi qu'un croisement des points de vue des principaux acteurs associatifs et institutionnels du quartier.

Ces deux premières phases ont mis en évidence :

L'enjeu de maintenir / de s'appuyer sur le fort dynamisme associatif et solidaire sur le quartier pour penser le quartier de demain (lieux de rencontre, espace d'activité et de convivialité...);

L'enjeu de structurer les futurs projets en s'appuyant sur ces dynamiques ;

L'enjeu de conserver et valoriser des équipements structurants sur le quartier (Pôle Associatif de la Marbaudais, Bibliothèque de Maurepas, activités de l'ARCS (ludothèque, etc.) ;

L'enjeu de valoriser et de conforter les activités d'hyper-proximité en pieds de tours ;

L'importance du futur positionnement de la Bibliothèque de Maurepas, en tant que service public structurant et maintenu sur le Gros Chêne ;

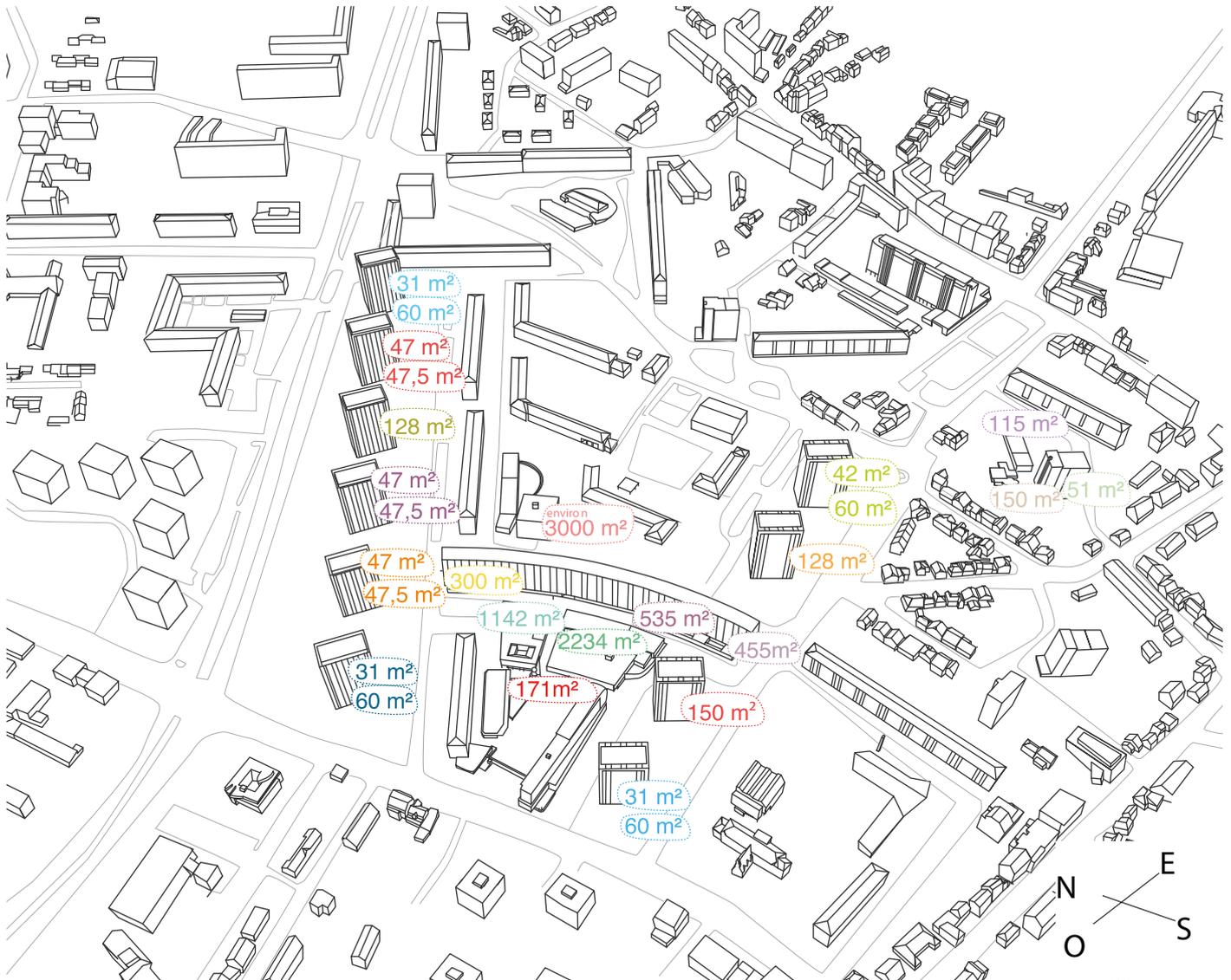
Le besoin d'adapter les locaux à des activités polyvalentes pour ne pas figer les dynamiques du secteur, soutenir le travail collectif, les synergies, et permettre d'accueillir à l'avenir de nouvelles activités (expérimentations d'économie sociale et solidaire, associatives, espace pépinière, etc.).

Sur cette base, des facteurs structurants et des variables sont proposés. Ils prennent en compte un maximum de demandes, besoins exprimés et recensés dans la phase diagnostic / concertation :

Les facteurs structurants sont les éléments que nous retrouvons dans chacun des scénarios finaux. **Ils concernent en grande majorité des espaces publics car l'un des premiers constats de cette étude est leur importance pour l'avenir du quartier comme lieux de socialisation et de convivialité.**

Les variables constituent trois scénarios. Chaque scénario est structuré à partir d'une hiérarchisation différente des besoins et attentes recensés. Ils dessinent une mobilisation des surfaces disponibles en fonction de ces différentes hiérarchisations. (cf. schémas 71, 72, 73)

Les trois scénarios sont proposés sur la base des enjeux de fond identifiés à ce jour par les acteurs du quartier mobilisés dans cette étude. Cependant, ils s'inscrivent au cœur de nombreuses incertitudes, telles que l'évolution réelle de la population, la stabilité des acteurs en présence, la stabilisation du projet urbain (surfaces nouvelles équipements, volumes de nouveaux logements). Par ailleurs de nombreuses études sont en cours (étude santé, étude structuration commerciale, projet urbain et stratégie d'Archipel Habitat) et impacteront à terme la traduction en surface de ces scénarios. Ils s'inscrivent dans les logiques induites à ce stade par le plan guide proposé par l'Atelier Ruelle (*voir pièce graphique n°2*).



n°12 : Axométrie quartier du Gros Chêne avant travaux / surfaces des équipements et locaux communs

AVANT TRAVAUX

Des facteurs structurants : les espaces publics et pieds d'immeubles

Espaces publics en pieds de tours

Les espaces publics des pieds de tours sont des lieux **entre la sphère publique et la sphère privée**. En effet, **chaque espace extérieur en pied de tour représente un "territoire" dans l'imaginaire collectif**, et très peu sont appropriés par les habitants du secteur.

Plusieurs pistes de travail ont été évoquées lors des entretiens. Il est important de désenclaver les espaces publics en pied de tour. Leur manque de visibilité depuis l'Allée de Maurepas et l'Avenue Rochester, dû à une végétation importante, conforte l'insécurité et le manque d'ouverture de ces espaces à l'ensemble du quartier. De plus, ces espaces publics ne semblent plus convenir aux usages des associations résidentes des LCR et des habitants des tours. Des espaces de jeux pour enfants sont à penser et à rénover, des espaces publics en relation avec les activités en pieds de tours peuvent être imaginés : mobilier sportif, jardinières collectives, terrain adapté à des réunions collectives extérieures organisées par les associations (le dénivelé actuel ne le permet pas). Aussi, ces espaces extérieurs peuvent devenir des lieux de pédagogie et d'appréhension de pratiques dites "sauvages" (déchets, vidanges sauvages, etc.).

Place du Clair Détour

Le potentiel de la Place du Clair Détour (les gradins en demi-cercle) n'est pas valorisé, elle semble être en friche. Pourtant, plusieurs acteurs associatifs sont intervenus sur cet espace extérieur en créant des fresques murales, ou un espace de projection extérieur rudimentaire. Les usages créés par l'architecture des gradins sont à exploiter (lieu de spectacle, espace de projection extérieur, etc.). De nouveaux jeux pour enfants sont à imaginer.

Cet **espace public central** du quartier du Gros Chêne, **bientôt longé par le mail équipé du projet urbain** dessiné par l'Atelier Ruelle, pourrait faire l'objet d'une **réhabilitation qualitative** en lien avec les structures présentes au Pôle Associatif de la Marbaudais.

Place du Gros Chêne

La Place du Gros Chêne a besoin d'être animée et notamment le dimanche lorsque les équipements publics et les différents commerces sont fermés.

Sur cet espace il faut définir une **stratégie commerciale** ainsi que des **animations sur la place le dimanche** (type food truck, par exemple) afin de générer des flux d'habitants de Rennes depuis l'extérieur jusqu'à l'intérieur du quartier du Gros Chêne avec l'arrivée du métro B.

Copropriété commerciale rez-de-chaussée du Lauréat

Le rez-de-chaussée du Lauréat est "réservé" pour de l'offre commerciale. Pour l'instant, des médecins et autres professionnels de la santé vont peut-être intégrer une partie des locaux, les plus proches de l'Avenue Patton. L'accessibilité depuis les transports en commun et la visibilité depuis la future place du Gros Chêne pourrait être cohérente avec un équipement dédié à la santé, générateur de flux.

Les surfaces commerciales au Sud-Est du bâtiment peuvent aussi accueillir des **commerces conviviaux ouverts le dimanche**, en occupant la place du Gros Chêne avec des terrasses.

Allée Georges de la Tour

Ce cheminement, utilisé par les piétons, longe la banane. Il permet d'accéder aux locaux de la Banane Sud, puis à l'ESC, à la CPAM et l'Agence Nord Archipel Habitat ; et enfin , aux locaux de la Banane Nord. Ce cheminement sera emprunté à la fois par les résidents du quartier mais aussi par d'autres usagers extérieurs au quartier (de part la présence du futur centre d'affaires de quartier, de la conciergerie culturelle, de la CPAM, ou encore de la Bibliothèque de Maurepas, etc.). Il pourrait proposer des expositions extérieures temporaires, animées par les personnes en charge de la conciergerie culturelle et les collectifs artistiques locaux afin de scénographier l'espace et de monter des expositions en

Des facteurs structurants : les espaces publics et pieds d'immeubles

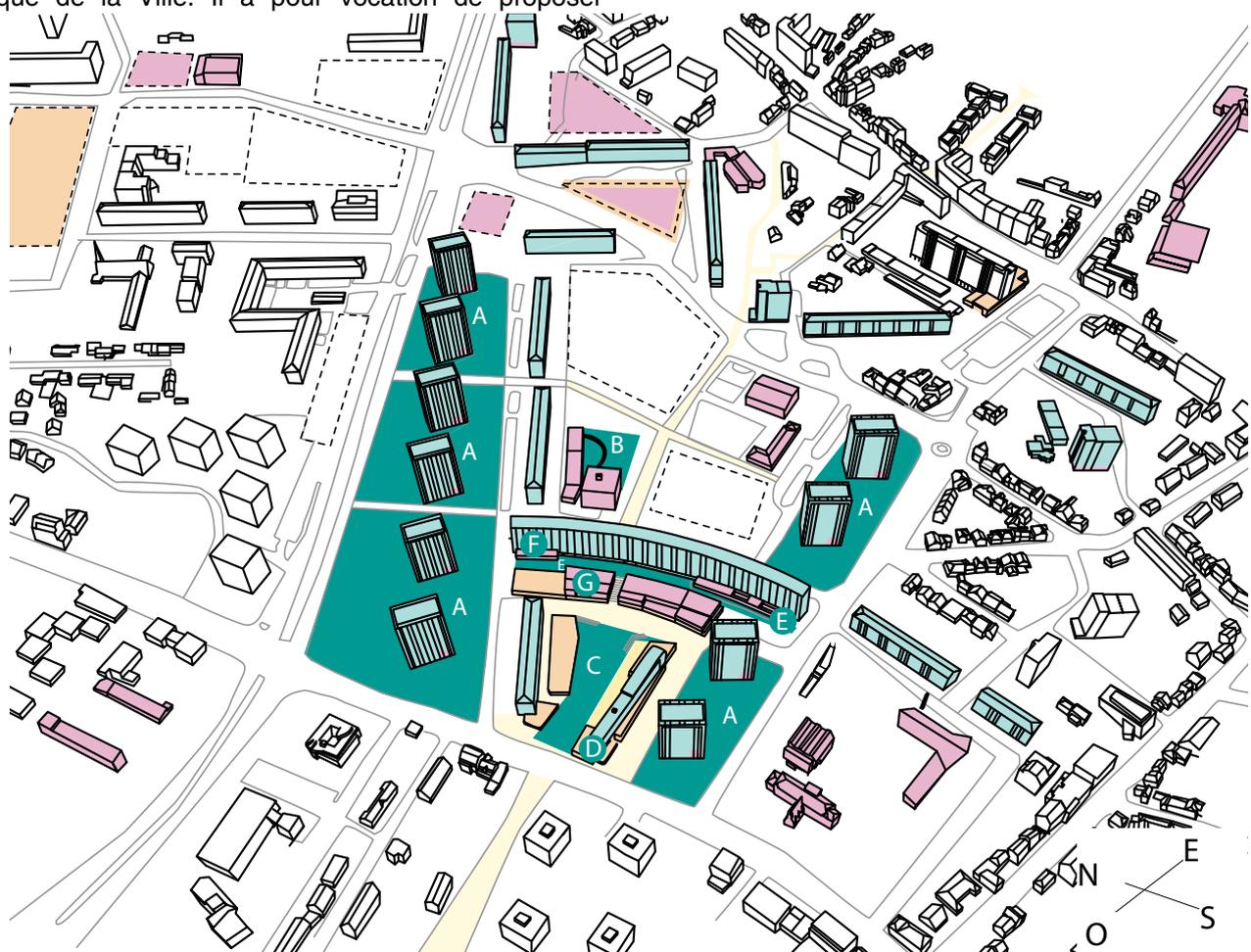
lien avec l'identité du quartier :

Les visages, les lieux symboliques, les textes, les pensées, etc. seraient représentés sur cet espace public qui pourrait devenir **une vraie rue piétonne**.

La Banane Nord - centre d'affaires de quartier

Les locaux en rez-de-chaussée de la Banane côté Nord sont actuellement utilisés par le CDAS. Ces activités seront délocalisées sur le secteur des Gayeulles / du Gast lors du transfert de l'ESC (second trimestre 2021). Le projet d'un Centre d'Affaires de Quartier est porté par la direction développement économique dans les quartiers politique de la Ville. Il a pour vocation de proposer

des espaces de travail aux entrepreneurs rennais qui souhaitent débiter leurs activités, les accompagner dans leurs démarches lors d'ateliers de partage des savoirs et temps de convivialité. Ce lieu accueillera ses premiers occupants à partir de 2024. Les locaux de la Banane Nord seront accessibles rapidement depuis la sortie Gros Chêne du métro B et ils ne sont pas des espaces à très forte visibilité depuis l'espace public. Ces caractéristiques peuvent correspondre à la commande du Centre d'Affaires de quartier. Les espaces à très forte visibilité seront plutôt affectés aux activités encourageant l'animation et la convivialité du quartier dans les différents scénarios / les facteurs structurants.

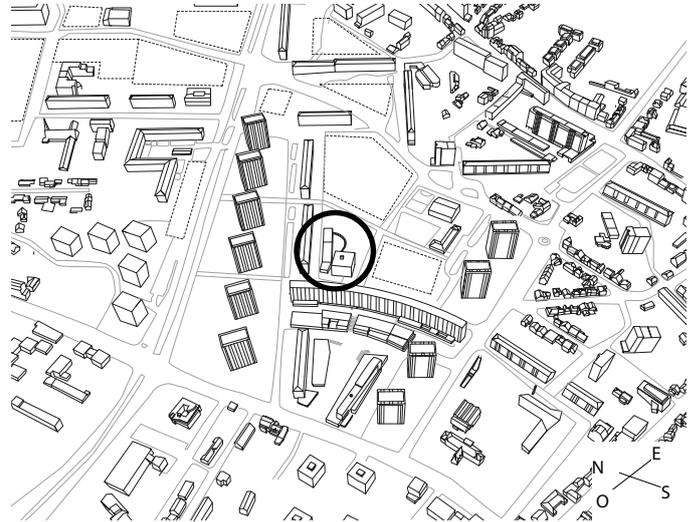


n°14 : Axonométrie quartier du Gros Chêne facteurs structurants des différents scénarios

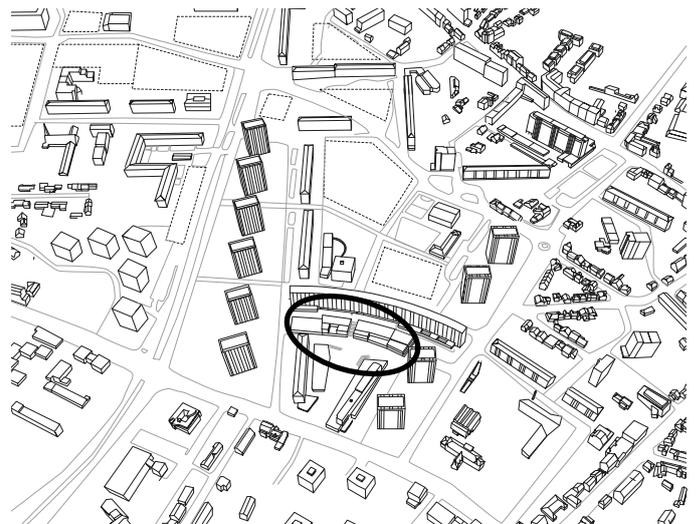
- | | | |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| A Espaces publics en pied de tours | D Rez-de-chaussée Lauréat / Commerces et professionnels de la santé | F Banane Nord : Centres d'affaires de quartier de Maurepas |
| B Place du Clair Détour | E Allée Georges de La Tour | G CPAM |
| C Place du Gros Chêne | | |
| ■ Logements | ■ Equipements | |
| ■ Mail équipé / Place du Gros Chêne | ■ Commerces / activités | |

Ces différents scénarios impactent les affectations des locaux disponibles sur le Gros Chêne, en fonction de trois dynamiques d'implantation structurantes sur le quartier.

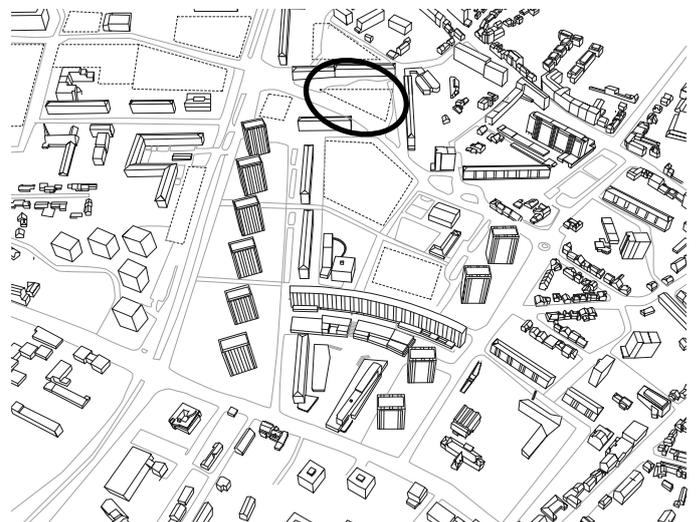
Scénario 1 : le PAM au coeur du Gros Chêne (cf. schéma détaillé p. 69). Valorisation du **Pôle Associatif de la Marbaudais** comme équipement structurant avec le maintien de la Bibliothèque de Maurepas, et restructuration/valorisation des espaces publics qui l'entourent, telle que la Place du Clair Détour. Dans ce scénario le secteur devient un lieu d'animation central type "place du village", articulé avec le mail équipé



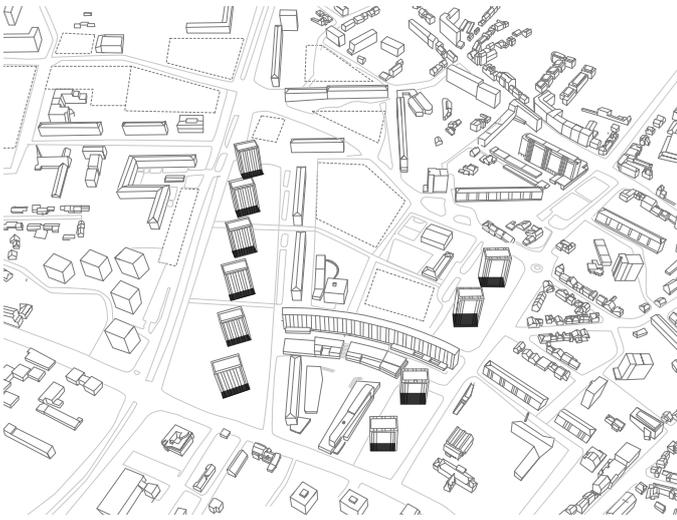
Scénario 2 : une centralité autour de la place du Gros Chêne (cf schéma p. 70). La Bibliothèque de Maurepas, la ludothèque et la Coop Maurepas sont rassemblées au niveau de l'**actuel ESC**, constituant un point d'animation central situé Place du Gros Chêne. Ce lieu sera très accessible grâce à sa proximité avec la future sortie Gros Chêne du métro B.



Scénario 3 : la rencontre du Gros Chêne, du Gast et de l'Europe (cf schéma p. 71). Un pôle structurant sur l'actuel site du **centre commercial Europe**, articulant les secteurs des Gayeulles / du Gast, du Gros Chêne et de Europe, par des activités à fort potentiel de brassage de populations: la Bibliothèque de Maurepas, des activités liées à l'Economie Sociale et Solidaire et à des activités sportives et au bien-être.



Variable 1 - Locaux Collectifs Résidentiels



Les LCR sont des lieux privilégiés pour les associations. Ils leur permettent de créer du lien avec les résidents des tours, bien qu'un réel enjeu de visibilité des usages des associations ou des collectifs d'habitants dans ces locaux soit à considérer lors de la rénovation des tours Mounier et Brno.

Les structures de l'ARCS (la ludothèque), les Compagnons Bâtisseurs, le Secours Catholique (L'étal convivial), etc., animent ces lieux et génèrent des flux autres que résidentiels, car leurs activités attirent des habitants de l'intérieur et l'extérieur du Gros Chêne. Néanmoins, ces flux ne génèrent pas de brassage de population assez important pour dissiper les regroupements et les activités illégales qui se déroulent aux pieds des tours. Les parois aveugles des rez-de-chaussée confortent cette situation. **Entre la sphère privée et la sphère publique**, ces lieux peuvent servir d'espaces intermédiaires lors de **démarches d'aller-vers et de proximité** (cf. Village Vertical). Les actions des associations sont une aide solidaire à la proximité du quotidien des habitants, qu'elles soient de l'aide aux devoirs, du bricolage ou bien la vente de produits alimentaires peu chers et de bonne qualité. **Les LCR ne sont pas perçus comme des lieux institutionnels**, les habitants ne craignent pas de s'y rendre et ne sont pas socialement stigmatisés. **Certains LCR peuvent devenir des ressources importantes pour les initiatives spontanées** du quartier / de Rennes. Les LCR peuvent être des **locaux polyvalents ou des**

locaux affectés. Certains locaux affectés ne sont utilisés qu'une matinée par semaine par une association, ce qui est une perte d'espace. Néanmoins, l'inadaptation des LCR à la **polyvalence des usages** est un frein à la rencontre de différentes associations dans un même local. En effet, cette inadaptation est due à un manque de surface et une incapacité à moduler les espaces en fonction des besoins divers. La capacité de stockage et le mobilier mis à disposition ne sont pas adaptés à des locaux dans lesquels les pratiques sont évolutives.

Les LCR divisés en deux parties restreignent les lieux propices à la mixité des activités. Après les travaux menés par Archipel Habitat dans les dix tours Mounier et Brno entre 2019 et 2026, le potentiel de surface des LCR, sans extension, sera de 110m² par tour. Grâce à la participation des associations usagères des LCR durant l'étude, nous estimons qu'il serait **nécessaire de disposer de 140m² dans deux ou trois tours du quartier** pour que différentes associations puissent partager des locaux dans de bonnes conditions plusieurs fois par semaine. En effet, augmenter la superficie des LCR sous formes d'extensions ou de mezzanines pourrait permettre le regroupement d'activités diverses afin de développer l'échange de savoirs et de savoir-faire inter-domaines. Considérons l'exemple des activités de savoir-faire manuel : les LCR devraient pouvoir accueillir un espace d'atelier adapté à diverses activités (bricolage, jardinage, soutien aux habitants, etc.), un espace stockage / outillthèque ressources pour les habitants, un espace administratif ainsi qu'un lieu de rencontre et de convivialité (tiers-lieux). On permet aux habitants de se rencontrer entre la sphère publique et privée, autour d'activités collectives qui permettent d'établir du lien et de développer du "faire-ensemble". **Ces locaux, bien articulés à l'espace public, deviendraient des marqueurs visibles du maillage territorial.**

Néanmoins, si des travaux d'extension ou d'ouverture entre le rez-de-chaussée et le R+1 des tours sont réalisés, le **modèle économique actuel** dédié à l'usage des locaux par les associations **ne serait plus viable**. Les coûts investis dans ces travaux nécessiteraient de fixer des loyers supérieurs à ceux demandés actuellement.

Certaines associations ne pourraient pas continuer leurs activités si cette situation devait arriver.

Impact du scénario 1 sur les pieds de tours (cf. page 69)

Dans le premier scénario, **le LCR de la tour 3 Mounier serait mobilisé par l'Agence Nord d'Archipel Habitat**. Cette localisation en pied de tour et proche de la sortie du métro générerait des flux quotidiens de 9h à 17h, mais aussi une rapide accessibilité. Dans le LCR de **la tour 5 Mounier s'installerait la Coop. Maurepas**. Ce local actuellement occupé par la ludothèque est identifié comme un repère de proximité, de rencontre et de ressource pour les habitants du quartier. **Le LCR de la tour 7 Mounier accueillerait la ludothèque** et conserverait son statut de lieu de ressource pour les habitants et le local 1 Mounier, des activités associatives attractives ou bien des activités économiques (espace pépinière, mètres carrés dédiés à l'expérimentation d'activités économiques traditionnelles ou sociale et solidaire : étal convivial), visibles depuis l'Avenue Patton. Les LCR des tours **2 et 4 Brno** pourraient accueillir des activités visibles et attractives depuis les Avenues Rochester et Patton, faisant une liaison entre le Gros Chêne et les Gayeulles / le Gast. Les pratiques liées aux **savoir-faire, au bricolage et au jardinage** sont importantes sur le quartier. Ces locaux de 110m² chacun, 220m² au total, pourraient accueillir ces diverses activités. **L'espace public situé entre les deux tours pourrait être aménagé afin de gérer la liaison entre les deux locaux**. De plus la visibilité des espaces publics ouverts sur les avenues Patton et Rochester pourrait permettre de valoriser les activités des associations sur l'extérieur du Gros Chêne. **Des activités d'aide à la scolarité et polyvalence d'activité** seraient conservées dans le **LCR de la tour 6 Brno** ainsi que la présence d'une **salle de musculation** du Cercle Paul Bert (ci-après cité CPB) dans le **LCR de la tour 8 Brno**. Les activités dirigées vers la petite enfance et au soutien des habitants par l'ARCS resteraient dans le pied de tour 10 Brno. Le **LCR de la tour 12 Brno** est un local important dans la future composition du quartier. De par sa proximité avec le futur groupe scolaire et le parc Arc-en-Ciel, il deviendra **un lieu stratégique** important

Impact des scénarios sur les variables du projet

pour communiquer des informations, devenir un lieu de **rencontre et de convivialité pour et par les habitants**. Des activités comme celle de l'association des parents d'élèves de Trégain pourraient se réunir dans ces locaux et des animations diverses organisées par la Ville pourraient se rencontrer.

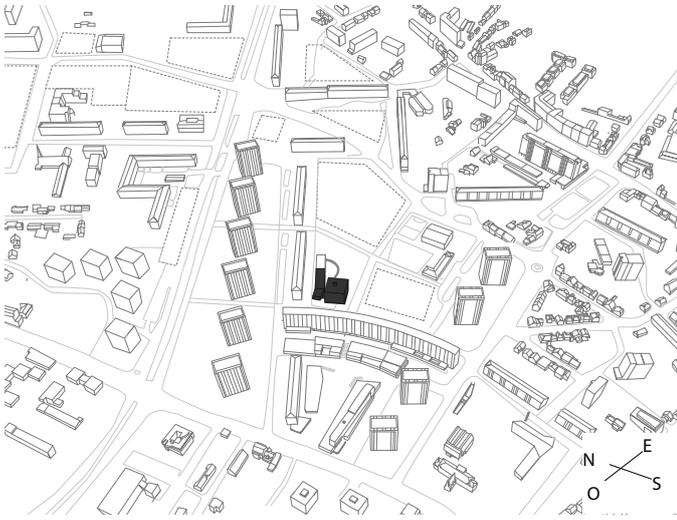
Impacts du scénario 2 sur les pieds de tours (cf. page 70)

La stratégie concernant les tours Brno est la même que pour celle du scénario 1 (tours 2 et 4 Brno : activités bricolages, jardinage, savoir-faire ; tour 6 Brno : aide scolaire, etc. ; tour 8 Brno : salle de musculation CPB ; tour 10 Brno : activités dédiées à la petite enfance, ALSH 6-12 ans ; tour 12 Brno : lieu de rencontre et de convivialité pour et par les habitants). L'agence Nord d'Archipel Habitat serait installée dans le local tour 3 Mounier, et des activités de ressources pour les habitants seraient mises à disposition en pied de tour 7 Mounier. Les différences entre les scénarios 1 et 2 concernent les pieds de tours 1 et 5 Mounier. Le rez-de-chaussée de la tour 1 Mounier proposerait des locaux pour des collectifs d'habitants, comme une épicerie de proximité gérée par un collectif d'habitants, ouverte le dimanche pour attirer des personnes depuis l'avenue Patton ; **le pied de tour 5 Mounier** sera dédié à une **activité de proximité et de rencontre** type association Cabinet Photographique.

Impacts du scénario 3 sur les pieds de tours (cf. page 71)

Le scénario 3 envisage l'hypothèse que l'Agence Nord d'Archipel Habitat ne puisse pas être relogée dans le pied de tour de la tour 3 Mounier. Des activités associatives polyvalentes pourraient s'y installer.

Impact des scénarios sur les variables du projet

Variable 2 - Le Pôle Associatif de la Marbaudais

Le PAM accueille, en septembre 2018, vingt-quatre associations (arts, théâtre, musique, culture, sports, formations, solidarité), la Bibliothèque de Maurepas et les activités numériques du vendredi matin organisées par le Centre Socioculturel des Longs Prés. Il est composé de 24 bureaux et 9 salles meublées, d'espaces de convivialité et de matériel mutualisé, ainsi que des zones de stockage. La salle familiale, utilisée plusieurs soirs par semaine et les week-ends, est en capacité d'accueillir 130 personnes. Cet espace a permis de développer la coopérative alimentaire au Bon Maurepas les midis de la semaine pendant plusieurs mois. L'ancien espace jeune, autrefois animé par le CPB, va subir des travaux de réhabilitation jusqu'en fin décembre 2018 (date prévisionnelle). Les salles de boxe, de danse et d'escalade sont toujours utilisées par le CPB, mais ne conviennent plus à leurs besoins en termes d'espace et ont besoin d'être rénovés.

Le hall du PAM accueille diverses manifestations au long de l'année, notamment des temps pléniérs organisés par différents acteurs du quartier (L'APRAS, la Ville de Rennes, certaines associations, etc.) et des activités menées par des associations telle que Rue des livres de façon quotidienne ou hebdomadaire. L'équipe de L'APRAS en charge de la gestion du PAM favorise la mise à disposition des salles à des structures associatives qui sont à la fois attractives et qui souhaitent répondre aux besoins des habitants du quartier. Le PAM est identifié sur le quartier

en grande partie car il accueille la salle familiale, de par son statut d'ancienne maison de quartier, par la localisation de la Bibliothèque de Maurepas et aujourd'hui grâce à la réouverture d'équipements fédérateurs tel que le studio de musique (La Source, Demozameau). Néanmoins, la visibilité des activités du PAM depuis l'extérieur du bâtiment est quasiment inexistante. L'architecture du bâtiment ne permet pas de visualiser les nombreuses activités qui s'y déroulent et les accès sont difficilement identifiables. La question des conditions de l'accueil des personnes extérieures (habitants du quartier et de Rennes) dans le bâtiment est aujourd'hui en débat. De plus, le rez-de-chaussée étant composé en grande partie de murs aveugles, les regroupements autour d'activités "parallèles" se sont installés près des entrées depuis la rue de la Marbaudais et la Place du Clair Détour (les gradins). Ces regroupements indisposent les membres des associations résidentes du PAM (certaines sont parties pour cette raison) et peuvent rebuter d'éventuels visiteurs. De plus, suite aux travaux de rénovation du PAM, la Bibliothèque de Maurepas a beaucoup perdu en terme de fréquentation. Elle souhaite quitter le PAM car elle est difficilement accessible (les poussettes ne passent pas dans l'ascenseur par exemple), or l'accueil d'une activité "locomotive" dans le PAM est nécessaire.

Impacts du scénario 1 sur le PAM (cf. page 69)

Ce premier scénario propose la **rénovation du PAM**, et particulièrement l'**ouverture de son rez-de-chaussée** afin d'accentuer la visibilité depuis la rue de la Marbaudais vers la Place du Clair Détour. La Bibliothèque de Maurepas pourrait être relogée dans cet espace rénové et accessible. Le PAM conserverait alors cette activité attractive et génératrice de projet avec les autres associations. Ce scénario assurerait la mise à disposition de **500m² au premier étage** actuellement utilisé par la Bibliothèque de Maurepas, un grand plan libre. Dans cet espace, l'**aménagement d'un studio de musique** adapté serait réalisé, ainsi que des **locaux associatifs supplémentaires**.

Les locaux du CPB situés dans le PAM sont restreints en termes de surfaces. La demande initiale

Impact des scénarios sur les variables du projet

de l'association serait de construire des extensions à leurs locaux sur la Place du Clair Détour. Cette demande réduit l'espace public qui pourrait devenir central dans l'animation du Gros Chêne. Les activités du CPB (boxe, escalade, danse) pourraient être **délocalisées** sur le **terrain de l'ancien centre commercial Europe**, dans des locaux plus adaptés à leurs besoins en surface telle qu'une **salle multi-sports** neuve. Le CPB n'est pas le seul à demander un espace sportif intérieur non-mobilisé par le groupe scolaire Trégain, et ouvert à des pratiques adaptées aux besoins des habitants.

Aussi, **les locaux du CPB dans le PAM rendus disponibles** accueilleraient un **"espace jeunes"** (14-30 ans), influencé par un modèle similaire à celui de l'association l'Étincelles, qui proposerait des espaces dédiés à l'information, l'orientation et l'accompagnement, en partie encadrés par de nombreux partenaires qui assureraient des permanences (Mission Locale, intervenants professionnels, etc.), des ateliers d'accompagnement au montage de projets divers (culturel, associatif, artistique, sportifs et de loisirs). En proximité des autres activités qui se déroulent au PAM, il pourrait être un espace de ressources qui aurait vocation à inclure les jeunes et non-pas à leur être dédié, et de leur donner des éléments d'autonomisation.

Impacts du scénario 2 sur le PAM (cf. page 70)

Dans le scénario 2, **la Bibliothèque de Maurepas rejoint les locaux de l'ancien ESC**. Les mètres carrés dégagés par le départ de la bibliothèque pourraient être investis par un **réel espace public numérique** avec des permanences car le **PAM est déjà identifié par les habitants** comme un lieu de ressources sur le quartier. Les activités numériques pourraient être artistiques, ateliers bricolage, ressource emploi, etc... De l'aide ouverte (et communiquée) aux habitants pour éviter la fracture numérique et proposer un espace structuré pour cela. Cet espace pourrait aussi être utilisé par les associations pour valoriser leurs actions en créant des sites internet, en ayant une aide informatique pour leurs démarches, etc. **L'espace jeunesse** / Pépinières serait au même étage que l'espace numérique. Les activités du

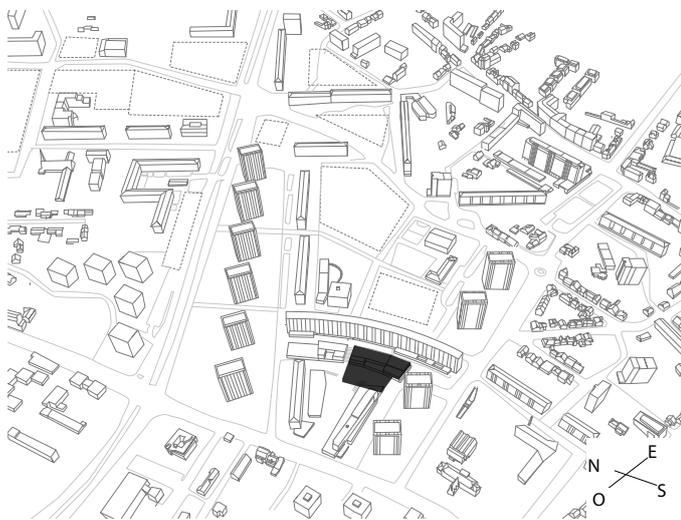
CPB seraient conservées dans le PAM et leurs locaux seraient rénovés mais pas étendus.

Impacts du scénario 3 sur le PAM (cf. page 71)

La Bibliothèque de Maurepas quitte les locaux du PAM pour se situer au niveau du terrain de l'actuel centre commercial Europe. Cette situation permet de proposer un équipement attractif à l'intersection des secteurs du Gros Chêne, des Gayeulles / du Gast et de Trégain. **Dans le PAM, les 500m² dégagés par le départ de la Bibliothèque** peuvent être investis par la **Coop Maurepas**, volet marchand et non marchand, ainsi que des activités dédiées pour la jeunesse (espace jeunesse / pépinières).

Une partie des activités (boxe et danse) du CPB peut aussi être transférée sur les terrains de l'ancien centre commercial Europe dans une nouvelle salle multi-sports (voir *Impacts scénario 1 sur le PAM*). **La surface du local de boxe CPB** permettrait d'installer **la coopérative alimentaire en dessous de la salle familiale**, en rez-de-cour de la Place du Clair Détour. Une terrasse pourrait animer l'espace public les midis et certains soirs de la semaine. Les espaces dédiés à l'activité d'escalade pourrait être conservés et agrandis dans les locaux de la salle de danse.

Variable 3 - L'ancien Espace Social Commun



Les locaux de l'ESC situés au dessus du supermarché (SuperU), accueillent aujourd'hui une salle polyvalente, les locaux du CCAS, l'espace commun, le Centre social de la Ville de Rennes, les locaux du CDAS et la garderie du centre social de la Ville de Rennes, composée d'une halte garderie et d'un centre de loisirs.

Les activités de l'ESC seront transférées dans le nouvel ESC des Gayeulles / du Gast à partir du second trimestre 2021. Dans le plan guide de la Fabrique Urbaine, la surface était conservée, mais des travaux de restructuration étaient nécessaires. Le nouveau plan guide de l'Atelier Ruelle préconise la destruction d'une partie des locaux afin de désenclaver cette partie du centre commercial du Gros Chêne. Ces nouveaux travaux mettent à disposition une surface prévisionnelle de 975m². Situé auprès de la sortie de métro ligne B, cet emplacement peut devenir un lieu stratégique d'animation du quartier. **A l'avenir, maintenir des liens entre le PAM et cet espace est primordial afin de renforcer les relations et les circulations dans le quartier.**

Impacts du scénario 1 sur l'ancien ESC (cf. page 69)

Les activités commerciales et la CPAM sont conservées dans les locaux qui leur sont actuellement dédiés. L'ARCS propose le maintien d'activités dirigées vers la petite enfance et la parentalité sur le secteur du Gros Chêne, car bien qu'un renouvellement de la population soit souhaité, la vocation du quartier est de rester un

“quartier d'accueil”. Cette situation induit la présence d'équipements en soutien aux populations fragilisées accueillies sur le Gros Chêne. Les enjeux autour de la petite enfance et de la parentalité sont connus par tous sur le quartier et le maintien d'un équipement dédié à ceux-ci est plus que recommandé. Aussi, **un pôle petite enfance** créé et géré par l'ARCS proposerait : un espace multi-accueils, et un accueil ALSH pour les 3-5 ans d'environ. La surface restante pourrait-être dédiée à **un lieu de communication des activités** sur le quartier : un lieu polyvalent de conférences (rencontres habitants et institutions), un espace ressources concernant les démarches gaz, électricité, La Poste, etc. ; un **espace d'exposition intérieur** dédié : aux réalisations artistiques amateurs / valorisations des potentiels du quartier (stand robe, stand déco, stands nourritures) ; ainsi qu'un **atelier culturel** occupé par une association type Cabinet photographique. Cette offre culturelle pourrait être complétée par **la conciergerie culturelle** dans l'hypothèse où celle-ci n'est pas installée dans une extension des locaux occupée actuellement par le REC. Cette configuration faciliterait l'articulation du projet conciergerie culturelle avec les dynamiques du quartier. Un **espace ateliers “brico-déco”** animé par le personnel en charge de la conciergerie culturelle pourrait travailler en collaboration avec les acteurs associatifs du quartier pour proposer des animations cohérentes.

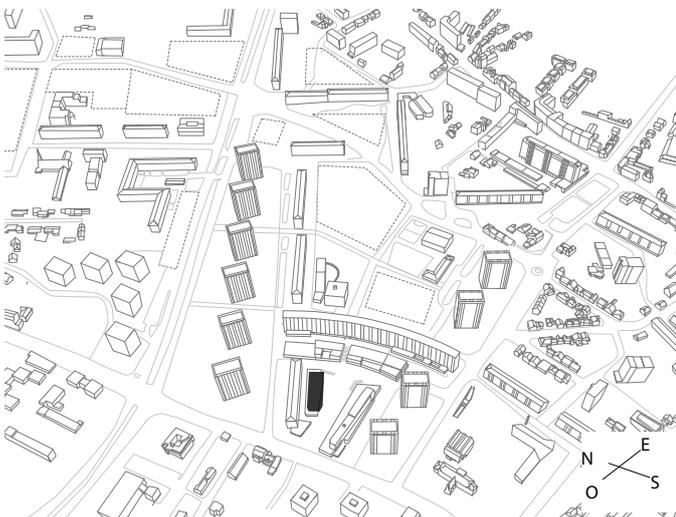
Impacts du scénario 2 sur l'ancien ESC (cf. page 70)

Dans le scénario 2, **la Bibliothèque de Maurepas et la ludothèque** seraient regroupées dans les locaux de l'ancien ESC. En effet, ces deux acteurs ayant des liens privilégiés avec la petite enfance et la parentalité, le regroupement de leurs activités pourrait créer un lieu ludique et pédagogique autour de la culture et du jeu, ouvert à tous les âges. **La Coop Maurepas** pourrait intégrer ce lieu afin de renforcer le potentiel de rencontre, de convivialité et de ressources dans cet espace. Les activités de **la coopérative alimentaire** pourraient aussi intégrer cet espace et profiter du patio / terrasse qui surplomberait la place du Gros Chêne rénovée.

Impact des scénarios sur les variables du projet

Impacts du scénario 3 sur l'ancien ESC (cf. page 71)

Dans ce scénario, les études en cours sur le pied de tour 3 Mounier pour l'Agence d'Archipel Habitat Nord ne seraient pas concluantes. Il faudrait loger l'agence de 400m² dans le secteur du Gros Chêne. Un relogement temporaire est proposé dans les locaux de la Banane Nord jusqu'en 2024. A partir de 2024, **l'Agence Nord d'Archipel Habitat** s'installerait dans les locaux de l'ancien ESC. Cette offre est complétée avec **un pôle petite enfance** (ARCS) car cet emplacement au cœur du centre commercial du quartier et à proximité de lieux de démarches institutionnelles est logique dans l'usage quotidien. Faisant la transition entre l'Agence Nord Archipel Habitat et le Pôle Petite Enfance, un **lieu de communication des informations sur le quartier** (habitants et des locaux associatifs dédiés aux activités de formation (en lien avec l'école de proximité d'Archipel Habitat)) et **un espace numérique** (ateliers graphisme, bricolage, formation, ressources emploi, etc.).

Variable 4 - Copropriété commerciale Nord

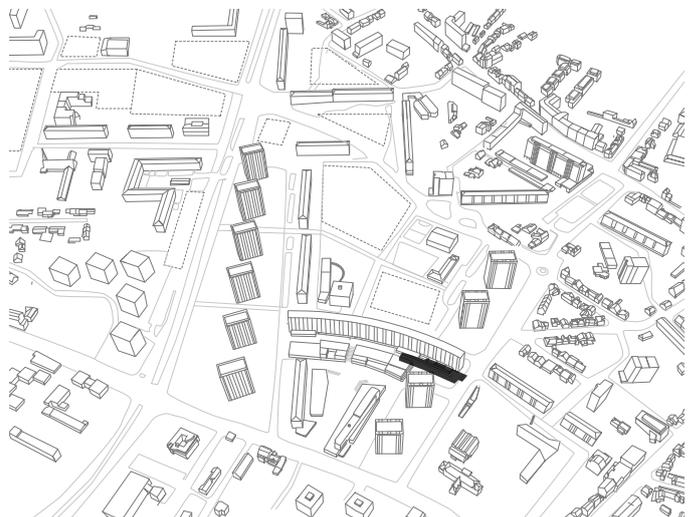
La Copropriété commerciale Nord concentre : la Caisse d'Epargne, le coiffeur Coiff&Co, une laverie, un tabac-presse, un opticien, et un café-restaurant. Le projet concernant ces locaux est de conserver des activités commerciales traditionnelles, d'agrandir les locaux commerciaux en rez-de-chaussée, en lien avec la Place du Gros Chêne et proposer de nouveaux locaux en mezzanine.

Impacts du scénario 1 sur la copropriété commerciale Nord (cf. page 69)

En marge de l'étude concernant l'offre commerciale à l'avenir sur le secteur du Gros Chêne, ce premier scénario propose l'affectation d'une des surfaces commerciales de la copropriété commerciale Nord à la **coopérative alimentaire** - en lien avec le projet de la Coop. Maurepas. Permettre à cette activité d'économie solidaire et sociale d'être représentée au sein d'une offre commerciale traditionnelle peut attirer une population mixte et la visibilité du local serait intéressante.

Impacts des scénarios 2 et 3 sur la copropriété commerciale Nord (cf. pages 70 et 71)

L'**offre commerciale traditionnelle** serait maintenue et des commerces conviviaux pourraient développer une offre de commerces ouverts le dimanche pour animer la place, par exemple.

Variable 5 - La Banane Sud

Les locaux situés en rez-de-chaussée de la Banane côté Sud sont actuellement occupés par des logements dédiés aux étudiants du Rennes Etudiants Club Rugby et par l'accueil de jour pour personnes handicapées le Temps d'Agir, créé par l'Association le Temps du regard. Le projet d'une conciergerie culturelle s'installerait en 2020 dans une partie des locaux du REC restructurés, auxquels serait ajoutée une extension au Sud de la

Banane. Le dessin architectural de l'extension créera un signal depuis la future sortie Gros Chêne du métro B. Un parcours artistique guidera les visiteurs depuis la station de métro B jusqu'à la conciergerie culturelle. Celle-ci proposera des expositions d'œuvres de différents musées rennais (Musée des Beaux Arts de Rennes, FRAC, etc.) Elle sera gérée par le personnel du Musée des Beaux-Arts de Rennes et serait ouverte du mercredi au dimanche afin de diversifier l'animation du quartier. Le projet se veut ouvert aux démarches en cours sur le quartier : des activités associatives telle que celle du Cabinet Photographique, des ateliers de pratiques manuelles autour d'art, d'inclusion d'habitants dans des projets professionnels grâce à la Coop. Maurepas, etc. Des conférences pédagogiques autour des œuvres exposées seraient aussi proposées dans cet espace. Les études sont actuellement en cours concernant la faisabilité de l'extension au Sud de la Banane.

Impacts du scénario 1 sur les locaux de la Banane Sud (cf. page 69)

Dans ce scénario, les études concernant les locaux de la Banane Sud invalident leurs utilisations. **Les logements du REC et l'accueil de jour le Temps d'Agir sont maintenus sur place.**

Impacts des scénarios 2 et 3 sur les locaux de la Banane Sud (cf. pages 70 et 71)

Dans les scénarios 2 et 3, le départ du REC permettrait d'installer, en complément de la **conciergerie culturelle** en extension, des **ateliers brico-déco dédiés aux habitants**, organisés par la personne en charge du projet de la conciergerie culturelle ; un espace dédié à des **conférences** pour mettre en place une pédagogie autour de nouveau programme ; et enfin un **lieu d'exposition intérieur ouvert aux artistes amateurs** afin que la conciergerie culturelle ne soit pas détachée des dynamiques artistiques présentes sur le quartier.

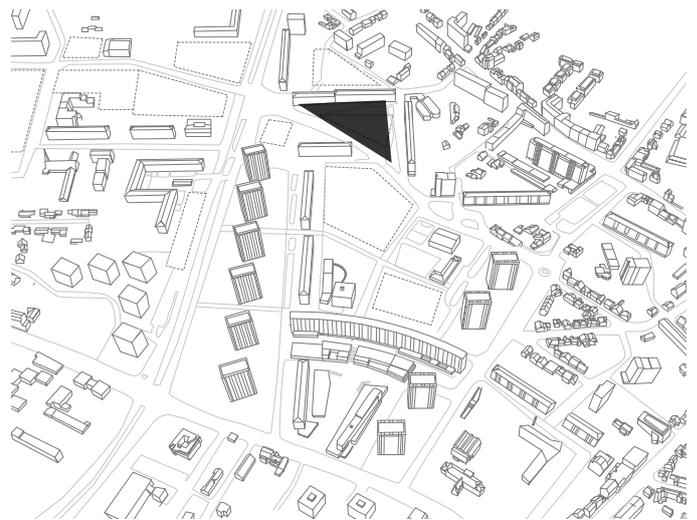
Impacts supplémentaires du scénario 3 sur les locaux de la Banane Sud (cf. page 71)

En complément de la mobilisation de la surface du REC

Impact des scénarios sur les variables du projet

pour la **conciergerie culturelle** et un **lieu d'exposition intérieur**, entre autres (cf. *Impacts des scénarios 2 et 3 sur les locaux de la Banane Sud*), le troisième scénario propose la délocalisation de l'accueil de jour Le Temps d'Agir du secteur du Gros Chêne. Une partie de ses locaux pourrait être utilisée par la **ludothèque**. Cette localisation en pied de tour permettrait de conserver la ludothèque dans des locaux à proximité des habitations. De plus, le patio intérieur compris dans la surface des locaux du Temps d'Agir pourrait être couvert et accueillir des activités semi-extérieures en sécurité. Les patios sont actuellement inutilisables car les déchets lancés par les fenêtres atterrissent dans ces derniers.

Variable 6 - Terrains de l'ancien centre commercial Europe



La Mairie de quartier Maurepas et la Direction des Quartiers Nord-Est seront transférées dans le nouvel ESC au Gast à partir du deuxième semestre 2021. Le bâtiment de l'ancien centre commercial Europe sera détruit et une surface de 1100m² sera dédiée à un nouvel équipement.

Impacts du scénario 1 sur les anciens terrains du centre commercial Europe (cf. page 69)

Initialement, la vocation de développement économique du quartier de Maurepas était basée sur le développement d'une économie sociale et solidaire, notamment au travers des activités de la future Coop. Maurepas. Il pourrait être intéressant aussi, au vu des besoins des ménages

Impact des scénarios sur les variables du projet

du quartier, et de l'attrait des habitants de Rennes pour cette thématique, de développer **un pôle économie sociale et solidaire autour des questions du bien-être et de la santé**. Une **salle multi-sports** mieux adaptée aux usages du CPB pourrait aussi être ajoutée dans les mètres carrés du futur équipement. (Voir *Impacts des scénarios 1 et 3 sur le PAM*) En effet, les surfaces qui leur sont allouées ne sont pas suffisantes et si on considère que la population de Maurepas va augmenter, l'offre en équipements sportifs sera insuffisante. Des locaux dédiés à des **professionnels de la santé** peuvent aussi être intégrés au programme.

Impacts du scénario 2 sur les anciens terrains du centre commercial Europe (cf. page 70)

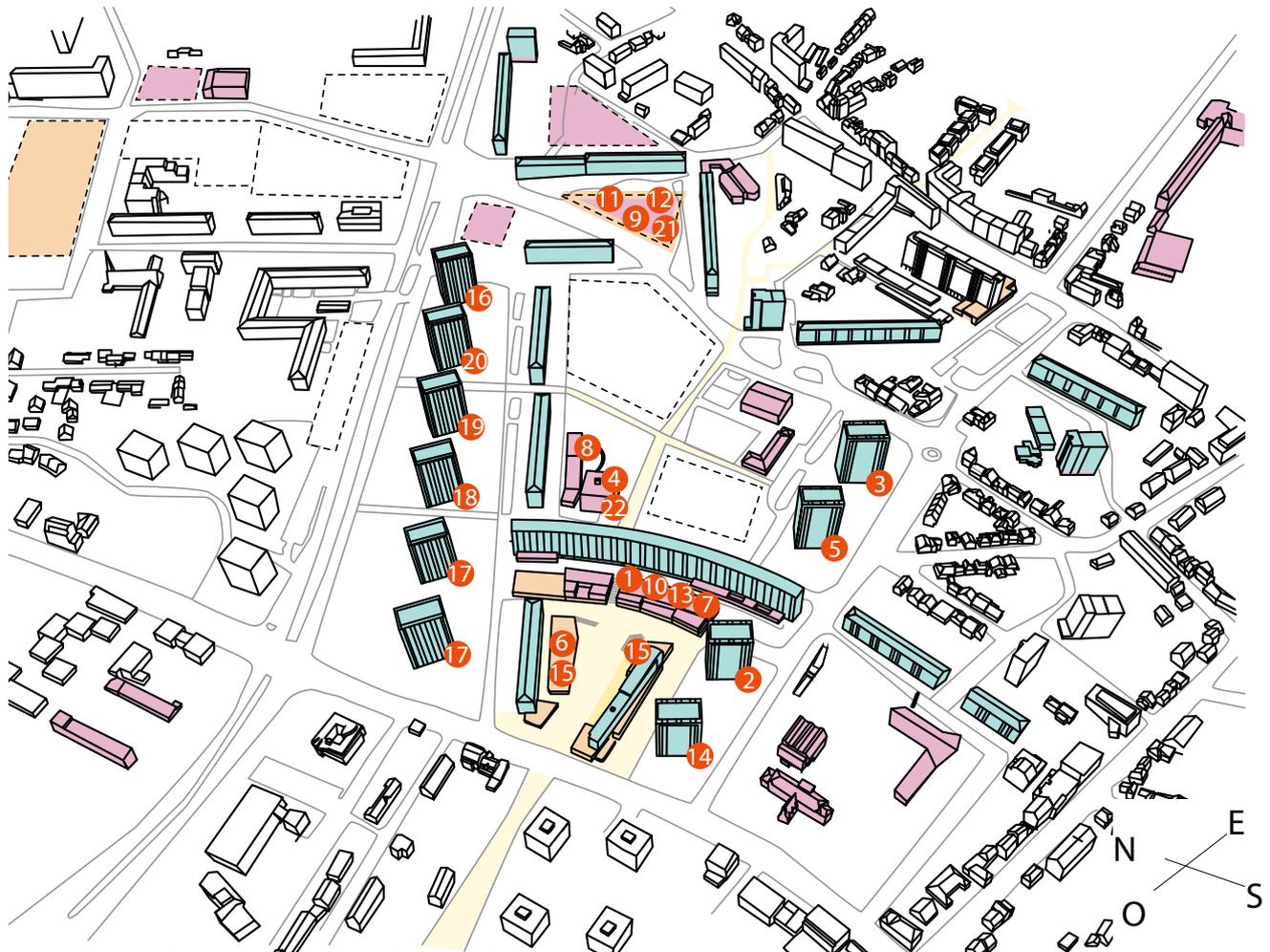
En complément des hypothèses du scénario 1, le pôle petite enfance serait intégré au nouvel équipement construit sur le terrain de l'ancien centre commercial Europe. En proximité du future groupe scolaire et des parc Arc en Ciel et parc du Bonheur, cette situation géographique pourrait être un espace idéal pour accueillir des activités dirigées vers la petite enfance. Le souhait de développer de la mixité sociale grâce à une activité multi-accueil serait valorisé à cet emplacement qui permet une transition entre les quartiers des Gayeulles / du Gast, de Europe et du Gros Chêne mais aussi à proximité de la rue de Fougères. Aussi, **les activités du CPB ne seraient pas intégrées à ce nouvel équipement** et seraient conservées au PAM (voir *Impacts du scénario 2 sur le PAM*).

Impacts du scénario 3 sur les anciens terrains du centre commercial Europe (cf. page 71)

Le troisième scénario propose de placer **la Bibliothèque de Maurepas** au niveau de cette localisation stratégique entre les secteurs du Gros Chêne, des Gayeulles / du Gast et de Europe. La proximité de ce lieu avec le futur groupe scolaire, les espaces publics du jardin Arc-en-Ciel et du jardin du Bonheur sont des éléments générateurs de flux à exploiter. Aussi, certaines activités du CPB (boxe et danse) seraient installées dans une **salle multi-sports** (voir *Impacts du scénario 3 sur le PAM*). Le **pôle**

d'économie sociale et solidaire bien-être et santé est aussi intégré à cet équipement, il pourrait être un lieu de ressources pédagogiques et ludiques en lien avec les activités du groupe scolaire.

Schéma scénario 1 : le PAM au cœur du Gros Chêne



n°15 : Axonométrie quartier du Gros Chêne éléments de programmation du scénario 1

- Logements
- Equipements
- Mail équipé / Place du Gros Chêne
- Commerces / activités

Variants

- | | | |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1 Pôle petite enfance ARCS | 9 Pôle ESS bien-être / santé | 17 Atelier Savoir-faire (bricolage, vélo, etc.) |
| 2 Agence Nord Archipel Habitat | 10 Lieu de communication sur le quartier / salle polyvalente | 18 Activités polyvalentes de proximité |
| 3 Ludothèque ARCS | 11 Salle multisports | 19 Salle de musculation Cercle Paul Bert (CPB) |
| 4 Bibliothèque de Maurepas | 12 Activité CPB (danse, boxe, escalade) | 20 Centre de loisirs ARCS |
| 5 Coop. Maurepas | 13 Atelier culturel / cabinet Photographique | 21 Professionnels de la santé |
| 6 Coopérative alimentaire | 14 Associations polyvalentes (étal convivial) | 22 Locaux associatifs rénovés |
| 7 Conciergerie culturelle / espace d'exposition intérieur | 15 Commerces conviviaux | |
| 8 Espace jeune / Pépinière | 16 Associations ressources habitants / convivialité | |

Schéma scénario 2 : une centralité autour de la place du Gros Chêne



n°16 : Axonométrie quartier du Gros Chêne éléments de programmation du scénario 2

- Logements
- Equipements
- Mail équipé / Place du Gros Chêne
- Commerces / activités

Variants

- | | | |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1 Pôle petite enfance ARCS | 9 Pôle ESS bien-être / santé | 17 Atelier Savoir-faire (bricolage, vélo, etc.) |
| 2 Agence Nord Archipel Habitat | 10 Lieu de communication sur le quartier / salle polyvalente | 18 Activités polyvalentes de proximité |
| 3 Ludothèque ARCS | 11 Salle multisports | 19 Salle de musculation Cercle Paul Bert (CPB) |
| 4 Bibliothèque de Maurepas | 12 Activité CPB (danse, boxe, escalade) | 20 Centre de loisirs ARCS |
| 5 Coop. Maurepas | 13 Atelier culturel / cabinet Photographique | 21 Espace numériques (ressources habitants, associations, etc.) |
| 6 Coopérative alimentaire | 14 Associations polyvalentes (étal convivial) | |
| 7 Conciergerie culturelle / espace d'exposition intérieur | 15 Commerces conviviaux | |
| 8 Espace jeune / Pépinière | 16 Associations ressources habitants / convivialité | |

Schéma scénario 3 : la rencontre du Gros Chêne, du Gast et de l'Europe



n°17 : Axonométrie quartier du Gros Chêne éléments de programmation du scénario 3

- Logements
- Equipements
- Mail équipé / Place du Gros Chêne
- Commerces / activités

Variants

- | | | |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1 Pôle petite enfance ARCS | 9 Pôle ESS bien-être / santé | 17 Atelier Savoir-faire (bricolage, vélo, etc.) |
| 2 Agence Nord Archipel Habitat | 10 Lieu de communication sur le quartier / salle polyvalente | 18 Activités polyvalentes de proximité |
| 3 Ludothèque ARCS | 11 Salle multisports et activités du cercle Paul Bert (danse, boxe) | 19 Salle de musculation Cercle Paul Bert (CPB) |
| 4 Bibliothèque de Maurepas | 12 Activité CPB (escalade) | 20 Activités associatives polyvalentes / activités économiques |
| 5 Coop. Maurepas | 13 Atelier culturel / cabinet Photographique | |
| 6 Coopérative alimentaire | 14 Associations polyvalentes (étal convivial) | |
| 7 Conciergerie culturelle / espace d'exposition intérieur | 15 Commerces conviviaux | |
| 8 Espace jeune / Pépinière | 16 Associations ressources habitants / convivialité | |

De nombreux acteurs et structures ont contribué à alimenter ce travail d'étude, au travers d'entretiens, de participation à des entretiens, de contributions, de contacts divers et variés. Sans ces apports et cette implication rien n'était possible qu'ils en soient ici chaleureusement remerciés.

Agir ABCD
 Aiguillon Construction
 Anime et Tisse
 APE Trégain
 Archipel Habitat
 Association Rennaise des Centres Sociaux
 ATD Quart Monde
 Cabinet Photographique
 Cercle Paul Bert
 Comité des fêtes de Maurepas
 Compagnons Bâisseurs
 Confédération Nationale du Logement
 Conseil Citoyen Rennais
 Coopérative de quartier (porteurs de projet)
 Demozameau (studio La Source)
 Échange de Services et de Savoirs
 Espoir Amal
 Espoir et Entraide scolaire
 GRPAS
 Maurepas Ty vis
 Maurepas 7 Saint-Exupery
 MRAP
 Néotoa
 Rue des livres
 Secours Catholique l'étal convivial
 SEM Territoires
 Vivre ensemble Maurepas
 VDR/Rennes Métropole :

- Direction Aménagement Urbain et Habitat
- Cheffe projet de renouvellement urbain
- Développement économique des QPV
- Direction culture / porteurs projet conciergerie culturelle
- Bibliothèque de Maurepas
- Bureau des Temps
- Direction des Quartiers Nord-Est
- DGSS/Service santé
- Direction Associations Jeunesse Égalité
- Maison du Projet

Deux objectifs

1. Réaliser un état des lieux des activités des associations, institutions et coopératives, etc. avec une vision transversale concernant les locaux du quartier Gros Chêne.
- Énoncer des ambitions communes quant à l'utilisation des futurs locaux associatifs, équipements publics et espaces publics.

Les informations transmises sur le projet urbain

- Enjeux et objectifs du renouvellement urbain.
- Programmes du projet urbain.
- Plan guide du projet urbain : étude sur les centres commerciaux et les équipements publics.
- Restructuration du centre commercial du Gros Chêne et aménagement urbain sur le Place du Gros Chêne.
- Aménagement paysager de la future station de métro.
- Les futurs groupes scolaires.
- Les objectifs de mixité sociale sur le quartier.
- La réhabilitation du parc bâti sur les tours d'Archipel Habitat : tours Mounier et Brno.
- Traitement des espaces résidentiels : espaces publics, locaux collectifs résidentiels, etc.
- La chronologie des grands étapes du projet urbain.
- La date de l'inauguration de la maison du projet Maurepas-Les Gayeulles le 26 mai 2018.

Les informations transmises sur l'étude

- La méthodologie adoptée pour l'étude
- Les équipements concernés par l'étude
- La chronologie de l'étude
- Les objectifs de la rencontre

L'organisation de la rencontre

A la suite des présentations du projet urbain et de l'étude de L'APRAS, nous avons organisé un atelier cartographique. Sur des documents graphiques représentatifs du quartier du Gros Chêne, les participants indiquaient leurs localisations, leurs activités et les publics visés. Ensuite, un atelier question se déroulait avec des petits groupes de participants. Quatre questions avaient été préparées:

1. Quels besoins non pris ou pas assez pris en compte devraient l'être dans l'avenir?
2. Quels projets/activités souhaiteriez-vous développer pour améliorer la vie quotidienne des habitants?
3. Quels habitants doivent prioritairement voir leur vie quotidienne améliorée au travers des futurs espaces collectifs?
4. Quels espaces intérieurs ou extérieurs seraient nécessaires pour améliorer le quotidien des habitants du quartier?

Les réponses à ces questions étaient notées sur des supports papiers aux grands formats. Lors d'un dernier temps d'échange, ces supports papiers étaient affichés dans le hall du PAM et les participants étaient conviés à prioriser les réponses qui leurs semblaient les plus pertinentes concernant le quartier du Gros Chêne à l'aide de gommettes.

35 personnes et 22 structures représentées :

Agir ABCD

Aiguillon Construction

Anime et Tisse

Archipel Habitat

Association Rennaise des Centres Sociaux

ATD Quart Monde

Bibliothèque de Maurepas

Cabinet Photographique

Cercle Paul Bert

Comité des fêtes de Maurepas

Compagnons bâtisseurs

Confédération Nationale du Logement

Conseil Citoyen Rennais

Direction Associations Jeunesse Egalité

Direction de Quartier Nord-Est

Espoir Amal

Maurepas 7 Saint-Exupery

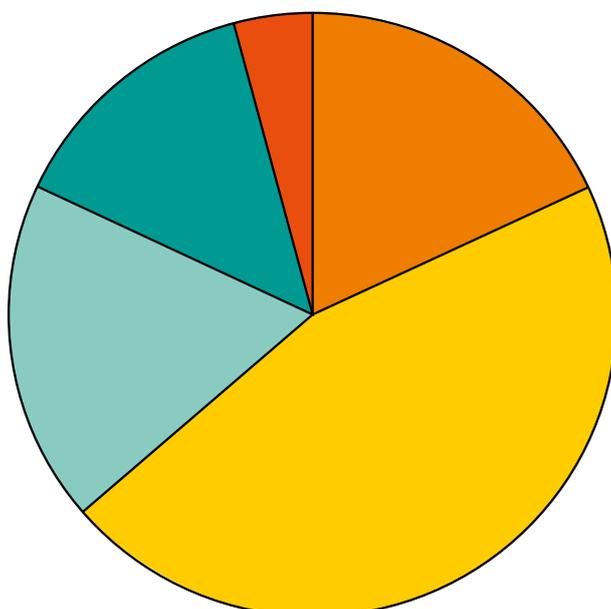
Maurepas Ty vis

Neotoa

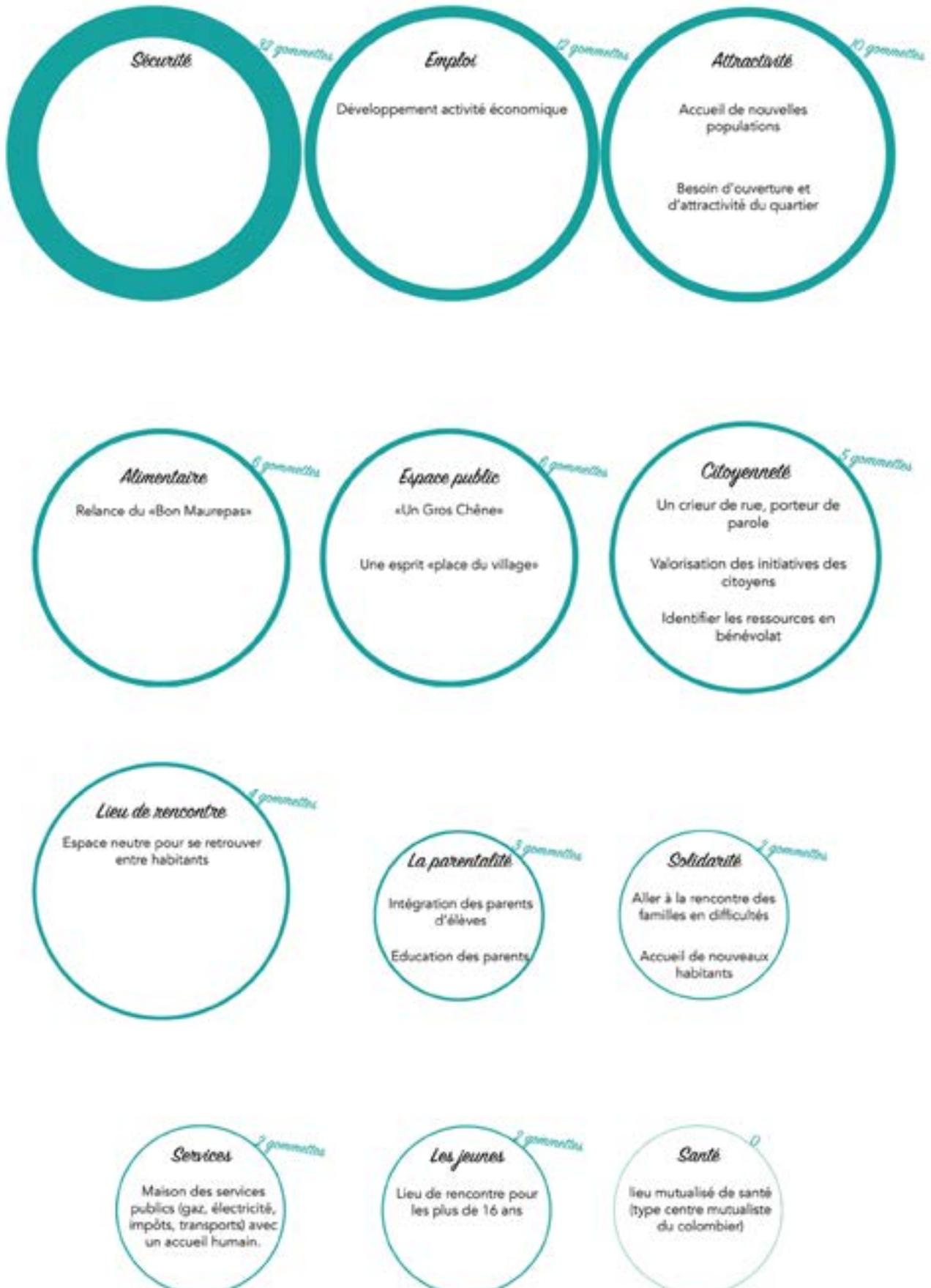
Rennes Metropole

SEM Territoires

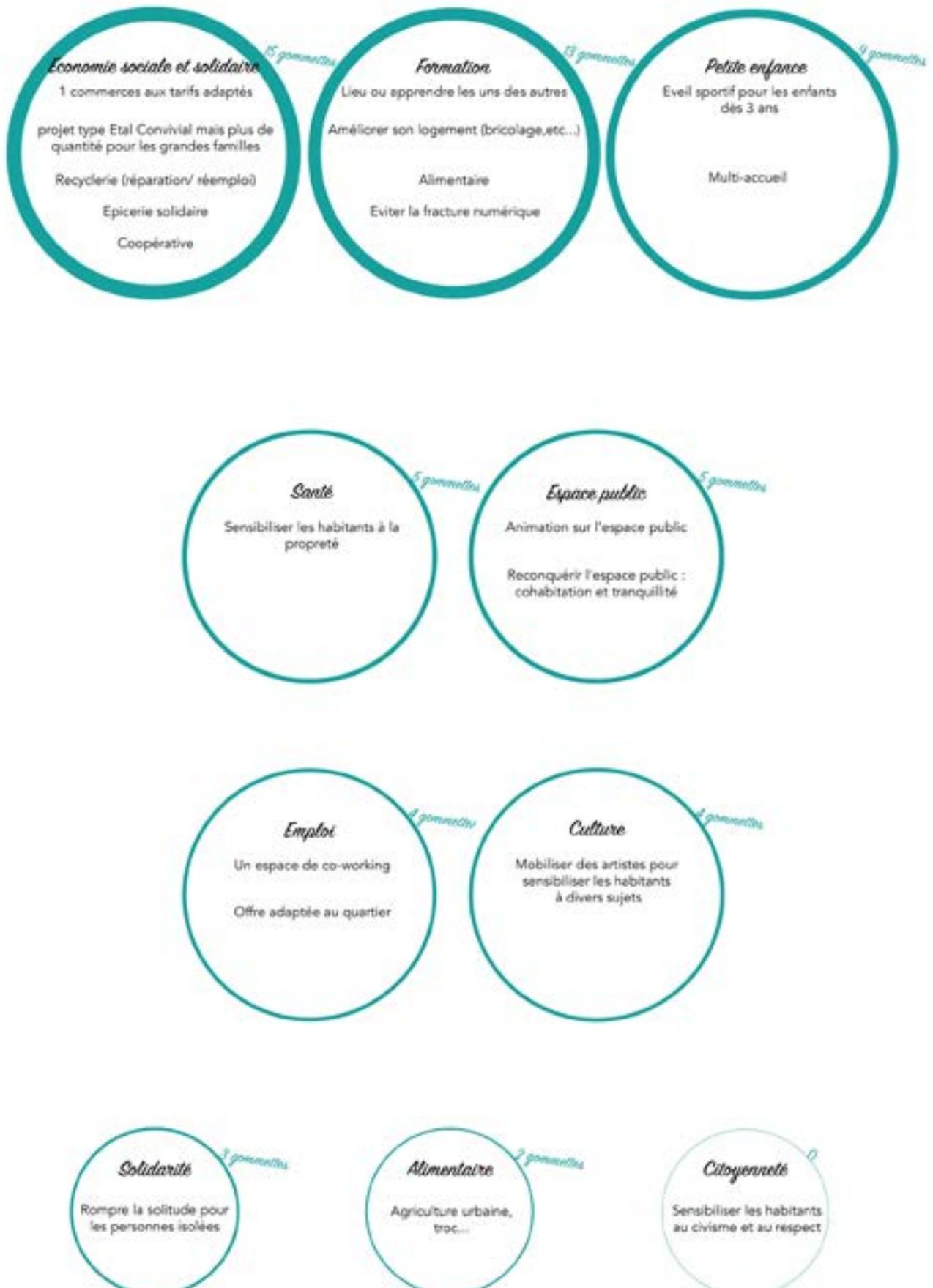
Vivre ensemble Maurepas



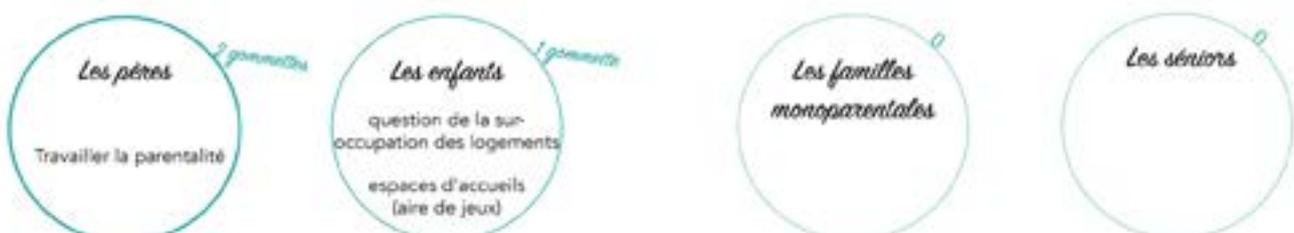
Quels besoins non pris ou pas assez pris en compte devraient l'être dans l'avenir?



Quels projets/activités souhaiteriez-vous développer pour améliorer la vie quotidienne des habitants?

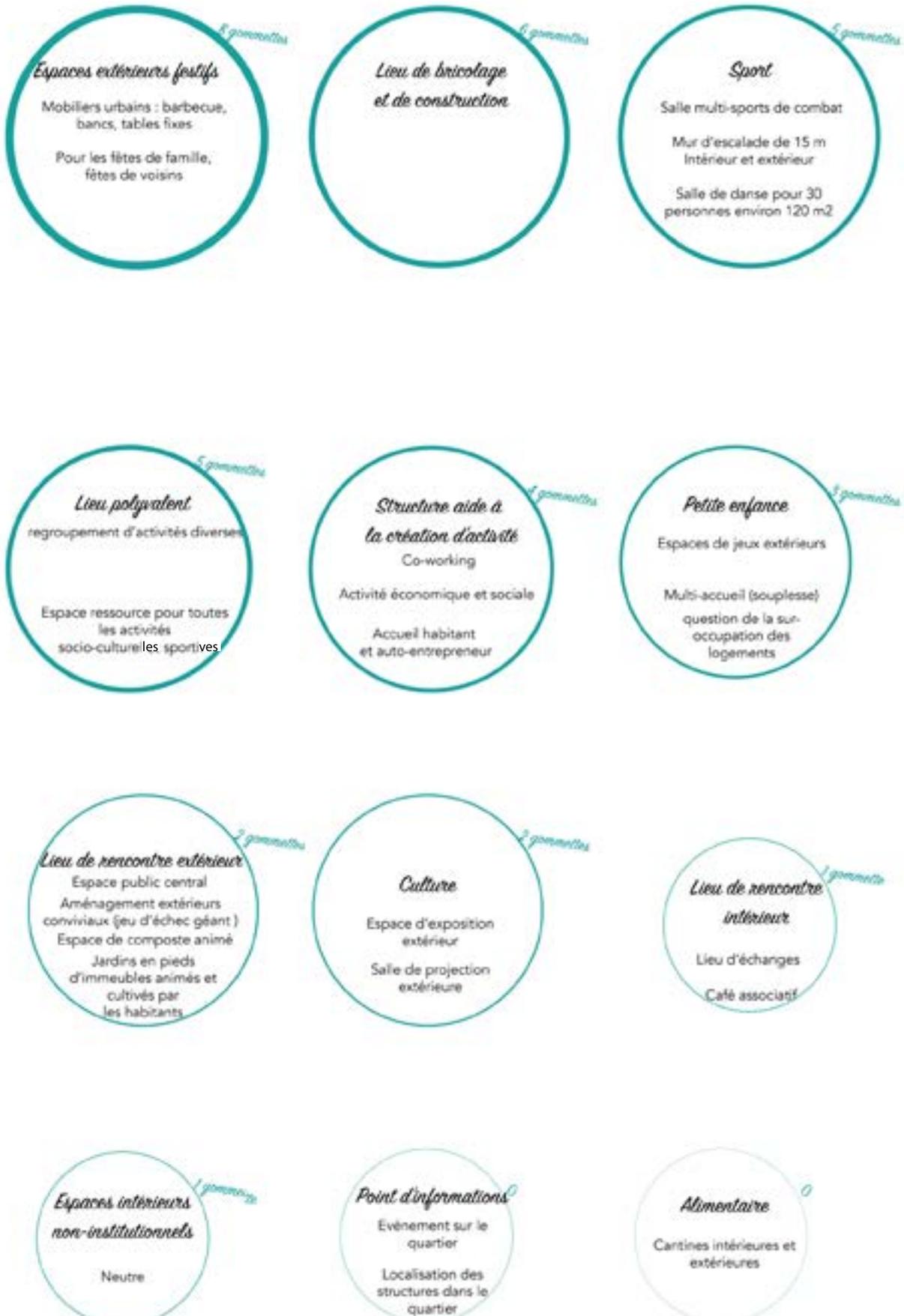


Quels habitants doivent prioritairement voir leur vie quotidienne améliorée au travers des futurs espaces collectifs?



A.1 La rencontre du 24 avril

Quels espaces intérieurs ou extérieurs seraient nécessaires pour améliorer le quotidien des habitants du quartier?



Synthèse des éléments saillants

Les thématiques abordées le 24 avril sont similaires aux informations recueillies lors des entretiens (cf. pages 41 à 47).

Ce qui est à retenir :

- Un souhait de se rencontrer, dans des espaces intérieurs et/ou extérieurs, dans des lieux non-institutionnels ;
- Les enjeux autour de la citoyenneté : la formation, la propreté, le civisme, etc ;
- Le souhait de voir se développer des activités économiques et d'économie sociale et solidaire.
- Considérer la parentalité : petite enfance, les pères, les familles monoparentales, etc ;
- Renforcer les activités culturelles ;
- Développer des points d'informations sur le quartier, un lieu de communication des activités et d'aides administratives pour les habitants ;
- Des activités à développer et à prendre en compte dans le projet urbain : les jeunes, les personnes handicapées, les migrants, etc.
- L'importance de la polyvalence dans les locaux, et du croisement des activités pour créer un réseau d'acteurs capables de répondre aux problématiques et initiatives spontanées des habitants.
- Le rôle des espaces publics dans la vie du quartier.

L'atelier cartographique a construit un support graphique représentatif de la multiplicité des acteurs présents sur le quartier. Ce support a été affiché pendant plusieurs mois dans le hall du PAM. Des personnes ont pu ajouter des informations, et des associations résidentes du PAM ont témoigné que ce support était intéressant afin de montrer aux habitants le potentiel présent sur le quartier.

Deux objectifs

- Présenter les éléments recueillis lors de la rencontre du 24, les premiers entretiens réalisés de février à juillet, présenter les projets en réflexion sur le quartier, et expliquer les premiers axes de développements des scénarios.
- Enrichir les développements des scénarios en proposant aux participants de collaborer à l'élaboration des scénarios.

Les informations transmises sur le projet urbain

- Enjeux et objectifs du renouvellement urbain.
- Programmes du projet urbain.
- Plan guide du projet urbain : étude sur les centres commerciaux et les équipements publics.
- Restructuration du centre commercial du Gros Chêne et aménagement urbain sur la Place du Gros Chêne.
- Aménagement paysager de la future station de métro.
- Les futurs groupes scolaires.
- Les objectifs de mixité sociale sur le quartier.
- La réhabilitation du parc bâti sur les tours d'Archipel Habitat : tours Mounier et Brno.
- Traitement des espaces résidentiels : espaces publics, locaux collectifs résidentiels, etc.
- La chronologie des grands étapes du projet urbain.
- Les projets en cours sur le quartier : Coop Maurepas, conciergerie culturelle, espace jeune, centre d'affaires de quartier, pôle petite enfance.
- L'état des lieux des activités sur le quartier ;
- Les premiers éléments de développement des scénarios ;
- Les informations collectées lors des entretiens réalisés de avril à juillet ;
- Le film Maurepas Ty Vis.

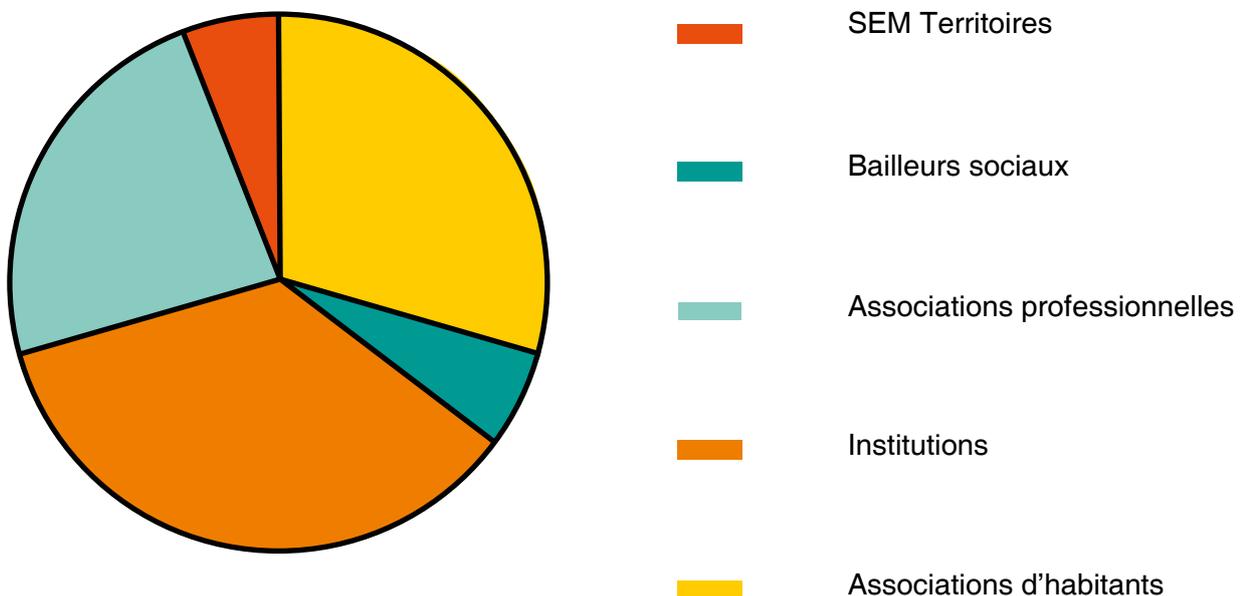
L'organisation de la rencontre

A la suite des présentations du projet urbain et de l'étude de L'APRAS, le film réalisé par Maurepas Ty Vis a été présenté. Il permettait de recueillir le point de vue de plusieurs habitants concernant leurs besoins sur le Gros Chêne.

Afin de réfléchir collectivement au développement des trois scénarios, trois groupes de travail ont été définis afin de travailler en petites groupes d'une dizaine de personnes autour de trois maquettes du quartier.

24 personnes et 17 structures représentées :

Agir ABCD
 APE Trégain
 ARCS
 Cabinet Photographique
 Comité des fêtes de Maurepas
 Conseil Citoyen Rennais
 DAJE
 Direction des Quartiers Nord-Est
 Maison du Projet
 MRAP
 Néotoa
 Rennes Métropole - Aménagement Urbain et Habitat
 Rennes Métropole - Cheffe projet de renouvellement urbain
 Rennes Métropole - Développement économique des QPV
 Rue des livres
 SEM Territoires
 Vivre ensemble Maurepas



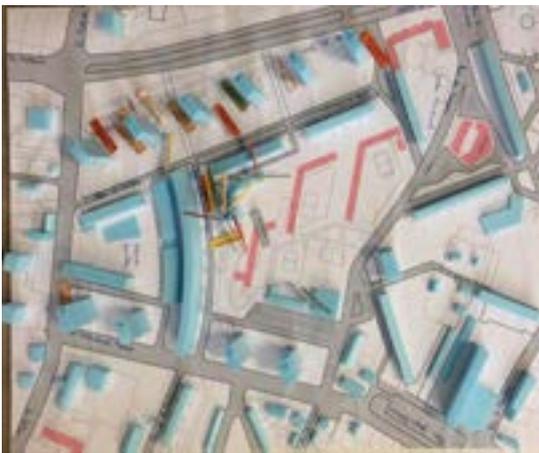
A.2 La rencontre du 3 juillet, l'atelier créatif

Trois maquettes du quartier ont été réalisées en matière mousse pour piquer des informations sur ces supports.

Ces maquettes présentent le quartier en 2026.

- Le futur bâtiment (actuellement ESC, Archipel Habitat, etc...) est représenté après travaux.
- Des cheminements noirs en pointillés sont les tracés pensés par l'Atelier Ruelle.
- Les bâtiments en rose sont les bâtiments qui seront détruits ou restructurés.

1. Sur les maquettes sont piquées des étiquettes de couleurs qui représentent les différents types d'activités sur le quartier. Les étiquettes qui sont déjà piquées sur les maquettes sont les structures déjà positionnées sur le quartier afin que les participants puissent plus facilement se repérer dès le début de l'animation.



2. Sur une légende à côté de la maquette, les significations des couleurs sont notifiées, et deux carrés sont dessinés. Les étiquettes piquées dans le carré rouge «les équipements à loger sur le quartier» (CPAM, Bibliothèque, Ludothèque, Coopérative de quartier, etc..., et dans le carré bleu, «les programmes énoncés le 24 avril».

3. Le rôle des animateurs sera d'accompagner les participants afin qu'il puissent réfléchir sur différents scénarios d'implantation.

A2 La rencontre du 3 juillet, proposition du groupe 1

Animateurs : Rozenn Merrien (L'APRAS) et Philippe Le Saux (L'APRAS)

Participants : Maison du projet, Rue des Livres, ARCS, Comité des fêtes de Maurepas, Rennes Métropole, Neotoa.

1. Un pôle générant des flux à proximité de la future sortie de métro Gros Chêne et de la Place du Gros Chêne réaménagée. Les activités choisies produisent des flux : la bibliothèque, le pôle petite enfance de l'ARCS, la conciergerie culturelle, le cabinet photographique et la ludothèque en pied de tour Mounier (l'extension a été placée en pied de tour 5 Mounier sur la maquette mais elle peut être imaginée en pied de tour 3 Mounier pour une surface de 200 m²).

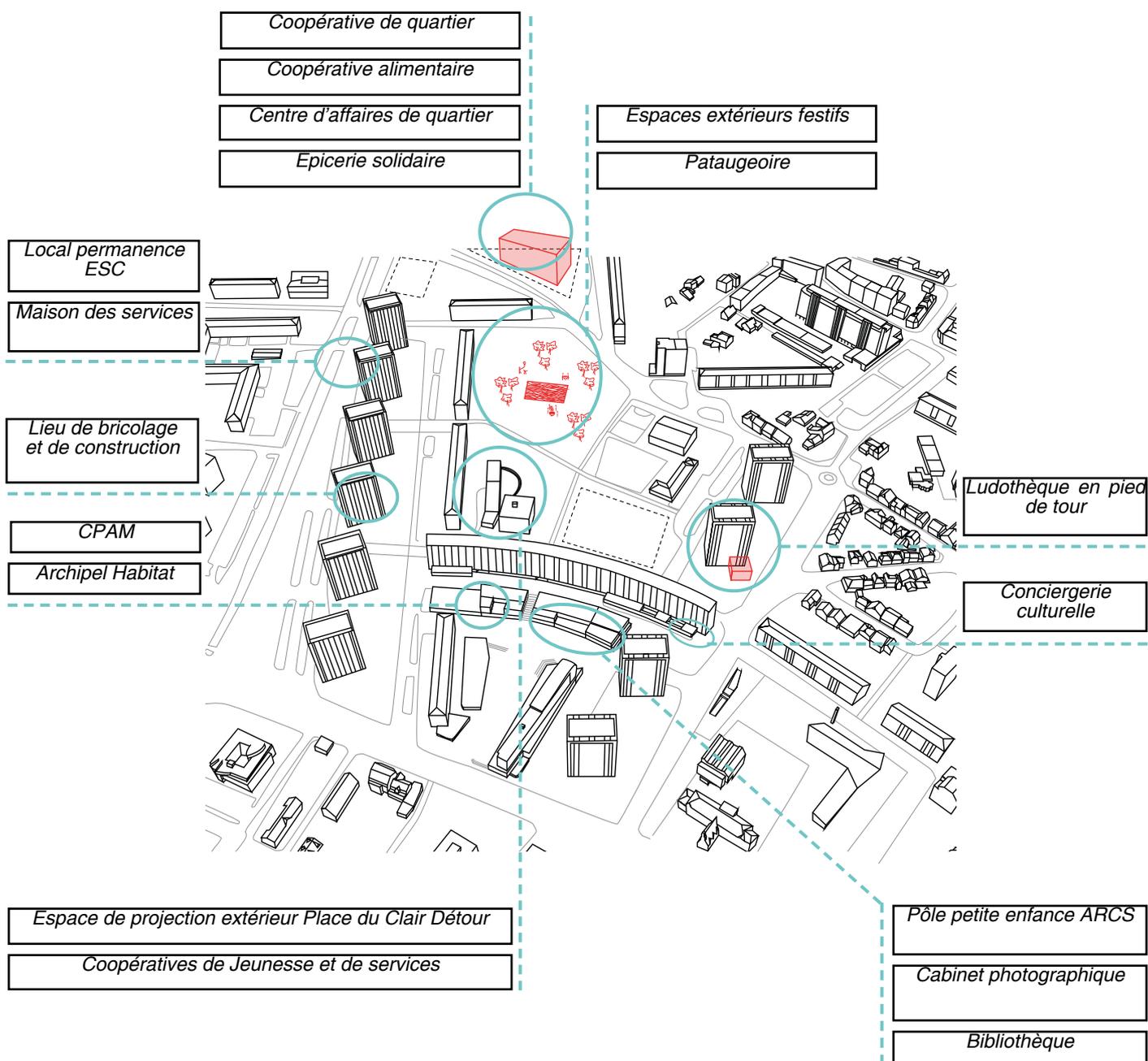
2. Un pôle convivialité autour du Pôle Associatif de la Marbaudais. Les activités actuellement présentes dans le Pôle Associatif de la Marbaudais sont conservées . Le groupe 1 profite de la proximité du PAM et de la surface d'espace public dégagée par la destruction de l'école Trégain pour créer un lieu de rencontre intérieur et extérieur souhaité par les participants de la rencontre du 24 avril. Cet espace se distingue du pôle des flux et serait «une place de village» située en cœur de quartier.

3. Un pôle économie sociale et solidaire sur les terrains de la Direction de Quartiers Nord Est après son transfert vers le nouvel Espace Social Commun au Gast. Cette situation géographique est un espace d'articulation entre le Gros Chêne et le Gast à proximité de nombreuses habitations. Les activités du pôle économie sociale et solidaire n'ont pas à se trouver dans le pôle des flux car leur usage dépend de personnes ayant adhéré à ce système de consommation et ne dépendent pas de la proximité du métro.

4. Des activités de services de proximité quotidiens aux habitants localisés de façon diffuse dans les pieds de tours du quartier afin de structurer l'animation du quartier. Les implantations de certaines activités dans des pieds de tours dépendent des circulations créées par le projet urbain depuis l'allée de Maurepas vers l'Avenue de Rochester(entre les tours 4 et 6 Brno et les tours 8 et 10 Brno).



A.2 La rencontre du 3 juillet, proposition du groupe 1



*Seuls les programmes ajoutés sont notés sur ce document, les activités qui ne sont pas notées ne sont pas changées d'adresses.

A.2 La rencontre du 3 juillet, évaluation de la proposition du groupe 1 (selon les participants)

ATOUPS**Distinction pôle flux et pôle convivialité**

Le pôle flux étant situé à proximité du métro et de la place du Gros Chêne, et le flux convivialité du Pôle Associatif de la Marbaudais et les terrains de l'ancienne école Trégain.

INCONVÉNIENTS**Pôle ESS : problème de temporalité**

La coopérative de quartier doit trouver des locaux à partir de septembre 2018, car elle va être active uniquement pendant la phase de travaux. La coopérative de quartier n'existerait plus lorsque le pôle ESS esquissé par le groupe 1 serait construit.

Pôle ESS : nom pas adapté

Marie Cotard a expliqué que le projet de centre d'affaires de quartier n'est pas en lien avec l'économie sociale et solidaire. Le pôle regroupant la coopérative de quartier, la coopérative alimentaire, le centre d'affaires de quartier et l'épicerie solidaire ne peut pas s'appeler «pôle ESS».

A.2 La rencontre du 3 juillet, faisabilité de la proposition du groupe 1 (travail de L'APRAS)

2019	Coopérative jeunesse au PAM été 2019	Aménagement de l'espace de projection extérieur	Rénovation Extension Banane Sud (anciens locaux du REC)
2020	Conciergerie culturelle - Banane Sud		
2021			
2022	Coopérative de quartier au PAM Installation entre 2020 et 2022.		Destruction de l'ancien centre commercial Europe et construction d'un nouveau bâtiment.
2023			
2024	Installation de la ludothèque dans le rez-de-chaussée de la tour 3 Mounier.	Coopérative de quartier, coopérative alimentaire, centre d'affaires de quartier et épicerie solidaire dans le bâtiment neuf qui a remplacé l'ancien centre commercial Europe.	Aménagements des espaces extérieurs festifs.
2025	Lieu de bricolage et de construction installé dans la tour 6 Brno.		
2026	Installation du local permanence de l'ESC et de la maison des services dans la tour 10 Mounier.	Installation d'Archipel Habitat, de la CPAM, du pôle petite enfance, du Cabinet photographique et de la bibliothèque dans le nouvel équipement. Pas assez de place pour la CPAM et Archipel Habitat dans le même bâtiment. Peut être réfléchi au Lauréat pour Archipel Habitat?	

Légende

Programmes à installer

Travaux sur l'espace public

Travaux bâtiment

A.2 La rencontre du 3 juillet, proposition du groupe 2

Animateurs : Marick Lemoine (L'APRAS) et Jean-Pascal Josselin (IAUR)

Participants : MRAP, Vivre Ensemble Maurepas, Conseil Citoyen Rennais, Agir ABCD, ARCS, DQNE, Rennes Métropole, Cabinet Photographique

1. Un axe culturel sur la place du Gros Chêne et sur le secteur Mounier avec des activités qui produiraient de la fréquentation et des flux, tels que la ludothèque, la bibliothèque, le pôle petite enfance, etc... Dès la sortie du métro, cet axe culturel serait marqué par la présence d'un aménagement urbain artistique.

La présence des flux permettrait de positionner un lieu de communication afin de diffuser les informations. Le groupe 2 a considéré l'avenue Patton comme une zone d'attractivité et ont positionné des activités attractives en bordure de celle-ci : la coopérative alimentaire et le cabinet photographique. La place du Gros Chêne est visualisée comme «la place du village».

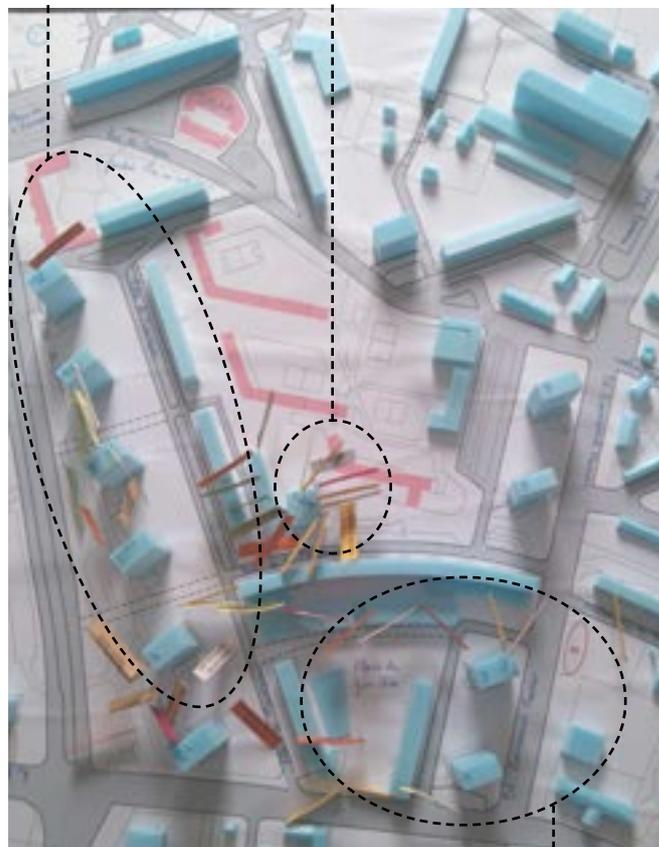
2. Un axe économique sur le secteur de Brno et dans le locaux de la Banane Sud en installant des activités qui n'auraient pas besoin de beaucoup de visibilité comme l'Agence Nord d'Archipel Habitat et le Centre d'affaires de quartiers. L'objectif est aussi de créer une attractivité vers le Gros Chêne depuis l'Avenue Rochester en traitant les espaces publics compris entre l'allée de Brno et l'Avenue Rochester par un parc sportif et des jardins partagés.

3. Axe associatif et citoyen autour du Pôle Associatif de la Marbaudais, ou la «maison du peuple» comme l'ont appelé certains participants. Le hall du bâtiment du pôle associatif pourrait faire office de café associatif, ou bien de cafétéria. Le mail équipé dessiné par l'atelier Ruelle, depuis le Parc de Maurepas jusqu'aux Prairies Saint Martin longeant le Pôle Associatif de la Marbaudais, pourrait être pensé en lien avec les activités associatives du lieu.



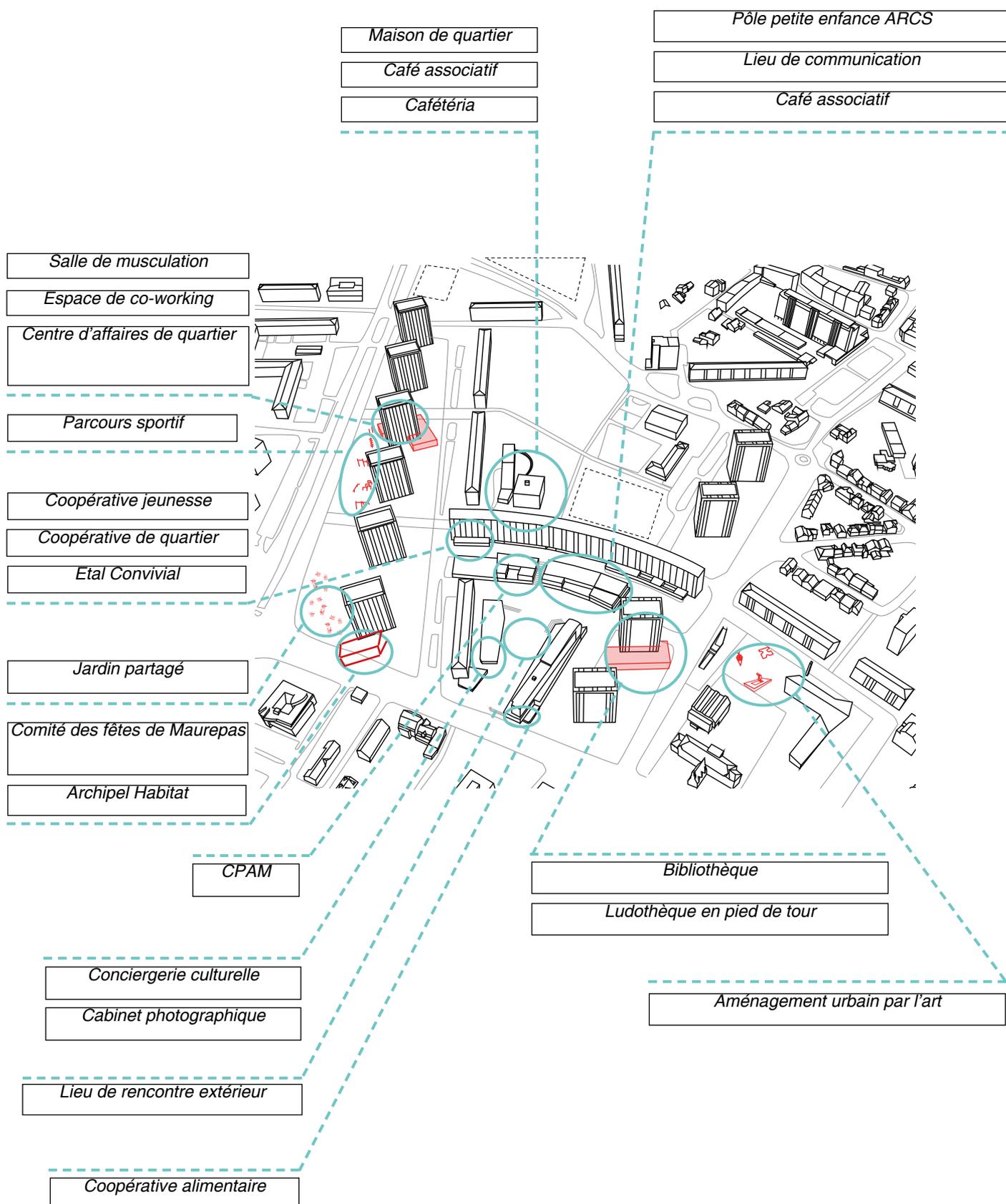
Axe économique

Axe associatif
et citoyen



Axe culturel

A.2 La rencontre du 3 juillet, proposition du groupe 2



A.2 La rencontre du 3 juillet, évaluation du groupe 2 (selon les participants)

ATOUPS

Appuyer sur les 3 axes de circulations

Le scénario du groupe 2 est structuré par l'Avenue Patton (attractivité), par l'Avenue Rochester, afin de créer du lien entre Le Gast et le Gros Chêne, et par le tracé du mail équipé prévu par l'atelier Ruelle entre le Parc de Maurepas et les Prairies Saint-Martin.

Ouverture sur le Gast

Grâce à l'aménagement des parcelles entre l'Avenue Rochester et l'allée de Brno, qui sont actuellement réservées pour des parkings.

Parcours sportif côté Gros Chêne

Afin de créer de l'attractivité vers le Gros Chêne depuis l'avenue Rochester, un parcours sportif a été proposé par le groupe 2 sur les parcelles entre l'Avenue Rochester et l'Allée de Brno. Les autres participants ont affirmé cette idée comme une proposition originale, singulière et attractive, pour lier le Gast et le Gros Chêne.

INCONVÉNIENTS

Trop concentré

Le fait que le groupe 2 n'ait proposé de s'implanter qu'au Sud-Ouest du quartier et non pas sur les parcelles dégagées par le départ de la Direction des Quartiers Nord Est provoquait un sentiment de concentration des activités dans des même lieux.

Coupure avec la rue de Fougères

La coupure entre le Gros Chêne et la rue de Fougères est un facteur qui a déjà été évoqué lors de la rencontre du 24 avril. Ici, les participants ont indiqué que la concentration des activités au Sud-Ouest du quartier renforçait le sentiment de coupure avec l'Est et restreignait d'autant plus le quartier du Gros Chêne.

Les limites techniques

Concernant les mètres carrés à produire pour concevoir les projets en pied de tours, mais aussi pour positionner des activités tels que le parcours sportif le long d'une circulation routière .

A.2 La rencontre du 3 juillet, faisabilité de la proposition du groupe 2 (travail de L'APRAS)

2019	Café associatif au PAM et une cafétéria. Vers le retour d'une maison de quartier?	
2020	Conciergerie culturelle et le cabinet photographique dans des cellules commerciales (actuellement banque, coiffeur, etc...). Problème d'accessibilité avec les travaux sur la place du Gros Chêne.	Aménagement de l'espace urbain par l'art à la sortie du métro.
2021		
2022	Coopérative Jeunesse, coopérative de quartier et étal convivial dans l'extension Nord Banane du CDAS. Les m2 de l'extension ne sont pas des m2 sociaux.	Archipel Habitat dans la tour 2 Brno
		Aménagement Jardin partagé tour 2 et 4 Brno.
2023		
2024	Installation de la ludothèque et de la bibliothèque dans le rez-de-chaussée de la tour 3 Mounier. Ce projet nécessite une extension de 800m2. Pas possible, sauf si mobilisation des R+1.	Aménagements du lieu de rencontre extérieur sur la Place du Gros Chêne
2025	Centre d'affaires de Quartier et d'un espace de co-working dans extension du LCR de la Tour 8 Brno.	Aménagement du parc sportif
2026	Installation du local permanent de l'ESC et de la maison des services dans la tour 10 Mounier	Installation Pôle petite enfance ARCS, un lieu de communication, un café associatif et la CPAM dans le nouvel équipement

Légende

Programmes à installer

Travaux sur l'espace public

Travaux bâtiment

A.2 La rencontre du 3 juillet, proposition du groupe 3

Animateurs : Bertrand Gaudin (DQNE) et Gilbert Gaultier (IAUR)

Participants : Vivre ensemble Maurepas, SEM Territoires, Rennes Métropole, ARCS, DAJE, Conseil Citoyen Rennes, APE Trégain.

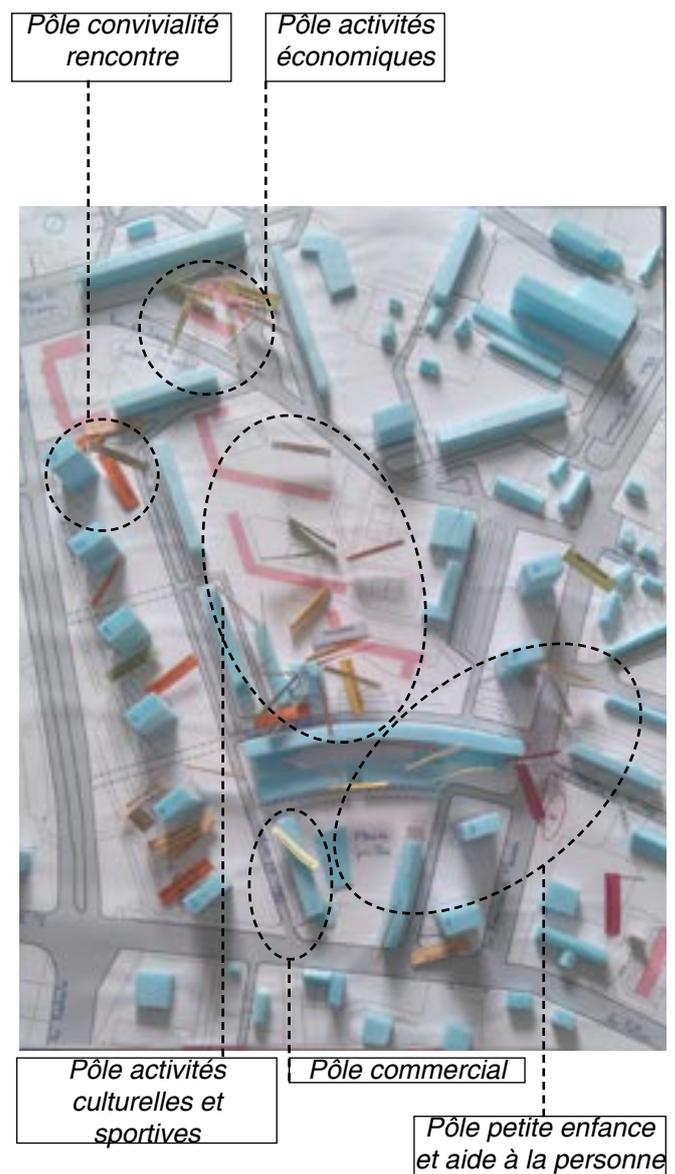
1. Un pôle d'activités économiques qui pourrait s'installer sur la surface dégagée par le départ de la Direction des Quartiers Nord-Est. Un bâtiment neuf pourrait accueillir des activités économiques en rez-de-chaussée et de nouveaux logements aux étages. Cette situation géographique permettrait de profiter de la situation de mi-distance entre le Gros-Chêne et les Gayeulles et de créer un lieu de rencontre et de connexion entre les deux quartiers.

2. Un pôle convivialité et rencontre dans différents lieux. Le premier, au rez-de-chaussée de la tour 12 Brno, idéalement situé à proximité de l'école et du Parc Arc-en-Ciel. Les activités de rencontre pourraient profiter des flux des parents de l'école pour proposer des activités et temps de rencontre. Aussi, profiter de l'aménagement du mail équipé prévu par l'Atelier Ruelle et accompagner ce cheminement par des espaces de rencontre extérieurs tels que des espaces de jeux et des espaces extérieurs festifs.

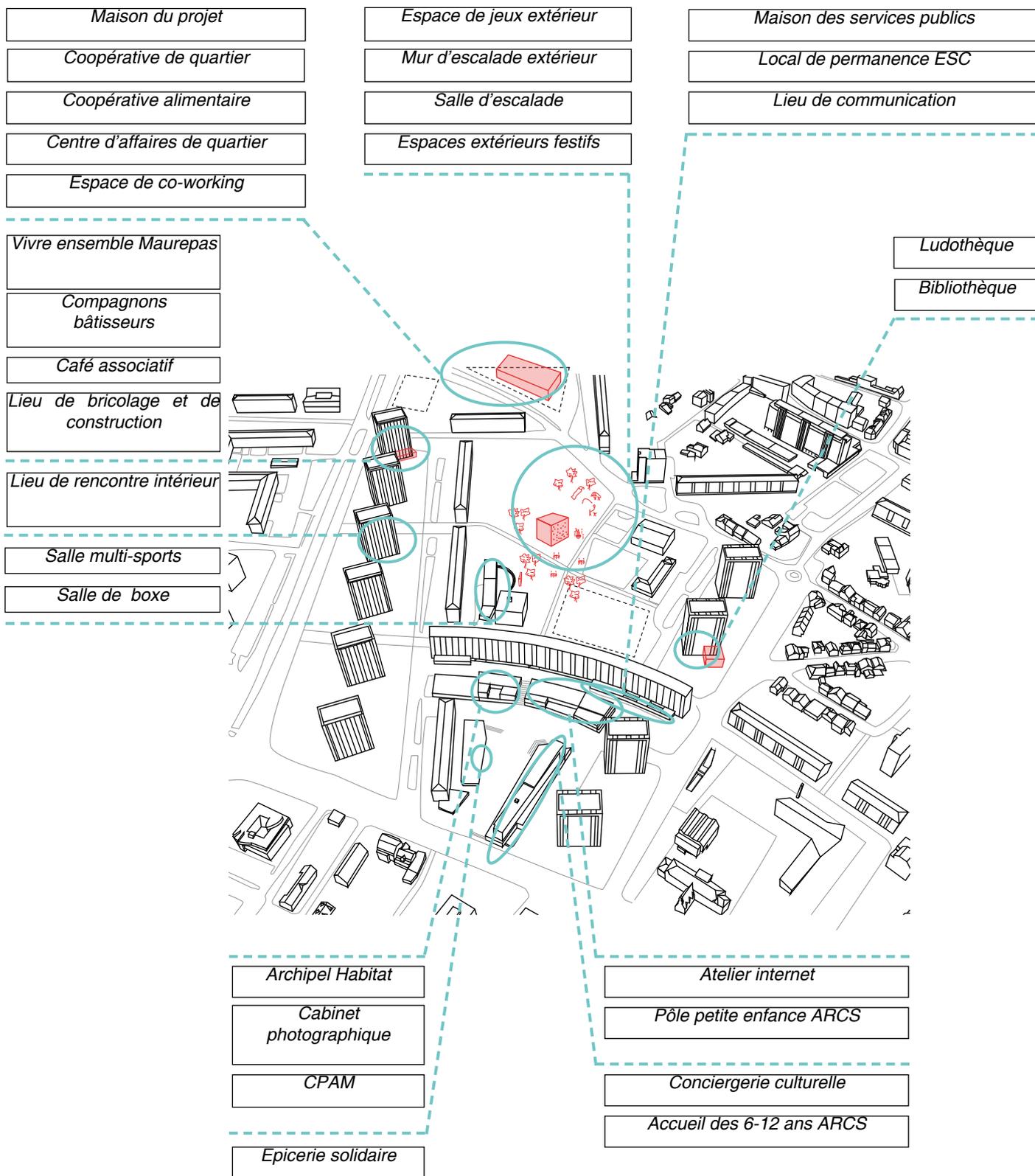
3. Un pôle d'activités culturelles et sportives à proximité du Pôle Associatif de la Marbaudais accompagnant le tracé du mail équipé. Les aménagements proposés permettraient de renforcer et valoriser l'offre en activités sportives et culturelles déjà présentes sur le quartier. La conciergerie culturelle serait implantée sur la place du Gros Chêne au rez-de-chaussée du Lauréat afin de rester à proximité du métro tout en poussant les personnes extérieures à découvrir le quartier.

4. Un pôle petite enfance et d'aide à la personne (structures accès au droit, lieu de communication sur le quartier, etc..) situé à proximité du métro. Le regroupement d'activités pour l'enfance autour de la place du Gros Chêne avec la ludothèque en pied de tour, le pôle petite enfance ARCS et l'accueil des 6-12 ans.

5. Un pôle commercial, où seraient mixées des activités commerciales traditionnelles avec l'épicerie solidaire afin de diriger cette activité à vocation sociale vers une activité économique.



A.2 La rencontre du 3 juillet, proposition du groupe 3



A.2 La rencontre du 3 juillet, évaluation de la proposition du groupe 3 (selon les participants)

ATOUPS**Faciliter l'accès à la culture****Faciliter l'accès au quartier**

Sur la place du Gros Chêne, facilement accessible depuis le métro, la conciergerie culturelle ainsi placée permet aux personnes de l'extérieur d'être guidées vers le «cœur de quartier» .

Articulations avec les équipements existants

Les nouvelles activités permettent de renforcer celles déjà présentes sur le quartier. Ce dernier point est l'un des arguments favorables au regroupement de l'offre en équipements et en services communs par types d'activités.

INCONVÉNIENTS**Animation des commerces pertes d'attractivité**

Le fait que les activités économiques soient imaginées dans la partie Est du quartier, avec le pôle économique dans le secteur de Trégain, peut affaiblir l'animation du centre commercial du Gros, où les activités seront restreintes au Super U, à la pharmacie, etc... Des activités comme la coopérative de quartier pourrait amener une nouvelle dimension à l'animation du centre commercial du Gros-Chêne par exemple.

Peu de lien avec le quartier du Gast

A.2 La rencontre du 3 juillet, faisabilité de la proposition du groupe 3 (travail de L'APRAS)

2019	Aménagement de l'espace de projection extérieur et de l'arène.		Rénovation du RDC du Lauréat
2020	Conciergerie culturelle et accueil des 6-12 ans dans le Lauréat	Installation d'un lieu de rencontre dans la tour 10 Brno jusqu'en 2024.	
2021			
2022	Maison des services publics, local de permanence ESC et le lieu de communication dans l'extension Banane Sud	Destruction de l'ancien centre commercial Europe et construction d'un nouveau bâtiment.	Rénovation Extension Banane Sud (partie ancien locaux du REC)
2023			
2024	Installation de la ludothèque et de la bibliothèque dans le rez-de-chaussée de la tour 3 Mounier. Ce projet nécessite une extension de 800m2. Pas possible, sauf si mobilisation des R+1.		Coopérative de quartier, coopérative alimentaire, centre d'affaires de quartier, espace de co-working et maison du projet dans le bâtiment neuf qui aura remplacé l'ancien centre commercial Europe.
2025	Lieu regroupant Vivre ensemble Maurepas, les compagnons bâtisseurs, le café associatif et un lieu de bricolage et de construction, tour 12 Brno.	Installation de l'épicerie solidaire dans les surfaces commerciales de la Place du gros Chêne. Quels délais de travaux pour les commerces?	Aménagements des espaces extérieurs festifs le long du mail équipé. Construction d'un lieu pour l'escalade. Réhabilitation de la partie salle familiale, CPB et espace jeune du PAM.
2026	Activité de sport et particulièrement d'escalade et salle multi-sport.	Installation de l'agence Nord d'Archipel Habitat, de la CPAM, du pôle petite enfance, du Cabinet photographique et d'ateliers internet dans le nouvel équipement	

Légende Programmes à installer Travaux sur l'espace public Travaux bâtiment

A.2 La rencontre du 3 juillet

Les trois scénarios développés le 3 juillet ont été réalisés en collaboration avec des associations professionnelles, des collectifs d'habitants, des professionnels de Rennes Métropole et de la ville de Rennes de l'aménagement, de la jeunesse, du développement économique des quartiers prioritaires, de la politiques de la ville, etc.

Si les associations professionnelles et les collectifs d'habitants ont majoritairement salués l'exercice de co-construction, ils ont exprimé un manque de temps qui aurait paralysé les résultats finaux. Les professionnels de Rennes Métropole et de la ville de Rennes ont eux aussi dénoncés ce manque de temps et aussi la composition des groupes, dont le nombre restreint ne permettait pas à chacun de s'exprimer à égalité.

En faisant abstraction des localisations précises et de la faisabilité des scénarios, des grandes lignes générales sont à retenir :

- Les terrains dégagés par la destruction de l'école Trégain ne sont pas imaginés comme des potentiels de surfaces pour de nouvelles activités. Un aménagement des terrains par des espaces publics conviviaux en dialogue avec le Pôle Associatif de la Marbaudais est envisagé dans deux scénarios sur trois.
- L'importance des espaces publics qui participeraient à l'animation du quartier : parcours sportif, jardins partagés, espaces de jeux, animation de la place de sortie du métro par l'art, etc.
- Des extensions à prévoir en pied de tours dans tous les scénarios, à des emplacements stratégiques et de façon majoritaire sur les Tour Brno. Ils permettraient de créer de nouveaux repères dans le quartier et briser la monotonie des tours.
- Deux groupes sur trois imaginent un nouveau bâtiment à la place de l'ancienne DQNE, qui regrouperait des activités et des logements.
- Penser l'articulation avec le quartier du Gast : dans tous les groupes, cette dimension du projet urbain a été envisagée. Pour le groupe 2, il s'agit de proposer des activités dans les pieds de tours Brno et un aménagement d'espaces publics attractifs afin de s'ouvrir sur le quartier du Gast (parcours sportif). Pour les groupes 1 et 3, la proposition est de construire un bâtiment sur les anciens terrains de la DQNE afin de générer l'articulation entre les quartiers du Gast et du Gros Chêne.
- Différentes stratégies d'implantation des activités. Le groupe 1 concentre les activités dans trois pôles distincts, depuis Trégain jusqu'à la place du Gros Chêne. Le groupe 2 concentre les programmes entre trois axes de circulations et se concentre donc sur la partie Sud Ouest du quartier. Le groupe 3 propose d'irriguer tout le quartier avec les différents programmes proposés.
- Le regroupement des différents programmes par types d'activités est majoritaire dans les trois groupes.

A.3 Document de synthèse des hypothèses des relogements temporaires de la ludothèque



«Etude sur la structuration de l'offre en équipements publics et locaux collectifs dans le cadre du projet de renouvellement urbain du Gros Chêne»

Document de travail
Hypothèses de
Relogements temporaires de la ludothèque
Associations Rennaise des Centres Sociaux



Septembre 2018

A.3 Document de synthèse des hypothèses des relogements temporaires de la ludothèque

Sommaire du document de travail : hypothèses de relogements temporaires de la Ludothèque (ARCS)

Tableau hypothèses de relogements temporaires	
Situation actuelle de la ludothèque	page 4
Hypothèses de relogements temporaires (locaux, surfaces, avantages, inconvénients, évaluations des pistes de relogements)	page 4
Annexes	
Annexe 1 : Situation actuelle de la ludothèque	page 5
Annexe 2 : Occupation du Pôle Associatif de la Marbaudais	page 6
Annexes 3 et 4 : Plans usages des pieds de tours 1 et 3 Mounier	page 7
Annexes 5 et 6 : Plans usages des pieds de tours 7 Mounier et 2 Brno	page 8
Annexes 7 et 8 : Plans usages des pieds de tours 4 et 6 Brno	page 9
Annexes 9 et 10 : Plans usages des pieds de tours 8 et 10 Brno	page 10
Annexes 11 et 12 : Plans usages des pieds de tours 12 et projet Cadet de Bretagne	page 11
Annexes 13 et 14 : Localisations des locaux Avenue Patton	page 12
Contacts	
Philippe Le Saux, Directeur de l'APRAS	page 13
Lou Tabourin, chargée d'étude	page 13

A.3 Document de synthèse des hypothèses des relogements temporaires de la ludothèque

La ludothèque actuellement (annexe 1)

Tour 5 Mounier (propriété Archipel Habitat, gestion APRAS)	71 m ²	57 m ²	2 m ²	130m ²	horaires matin après-midi	lundi 10h-12h	mercredi 10h-12h	mois	juillet	août	septembre-juin	évaluation des pistes de relogement
Locaux communiants	ludothèque	ludothèque	techniques			16h15-18h	15h-18h30		fermé	fermé	horaires classiques	Impossibles
												A voir
												Intéressantes

La ludothèque hypothèses de relogements temporaires

LOCALS	Surfaces en m ²	Avantages	Inconvénients	Eval.PdR	Avis ARCS
Le Pôle Associatif de la Marboudais (propriété Ville de Rennes - annexe 2)					
Les étages	Surfaces polyvalentes entre 10m ² et 90m ²	Proximité du groupe scolaire Trégain, sanitaires	Problème d'accessibilité aux étages, poussettes ne rentrent pas dans l'ascenseur.		NON
Les locaux du centre social des Longs Prés	Deux locaux : un de 56,49m ² et l'autre de 54,11m ²	Proximité du groupe scolaire Trégain, sanitaires	Local occupé les lundis - mardis et par le studio de musique La Source plusieurs fois par mois. Souhait de développer des ateliers les mercredis matins et jeudis soirs.		NON
La salle familiale	175,28m ²	Proximité du groupe scolaire Trégain, sanitaires	Salle occupée tout les week-ends, pas de possibilité de stockage.		NON
Le hall	196m ²	Proximité du groupe scolaire Trégain, sanitaires	Salle occupée par diverses activités, pas de possibilité de stockage		NON
L'espace jeune	100,91m ²	Proximité du groupe scolaire Trégain, sanitaires	Salle mise à disposition pour un espace jeune. Projet DAJE.		NON
Salle CPB	salle de boxe 153,03m ² ; salle de danse 62,5m ²	Proximité du groupe scolaire Trégain, sanitaires	Salle occupée par les activités du Cercle Paul Bert. Activités spécifiques très difficiles à reloger.		NON
Les pieds de tours (propriété Archipel Habitat)					
Tours (annexes 3,4,5,6,7,8,9,10,11)	Total	Situation en pieds de tours. Proximité habitants.	Selon les phasages adoptés, la ludothèque devra effectuer des relogements multiples.		
Local 1 Mounier	Ouest 63	Proximité du groupe scolaire Trégain	Travaux nécessaires car les locaux Est et Ouest sont séparés. Aussi, l'ancien appartement (local Ouest) est divisé en plusieurs petits espaces.		NON
Local 2 Brno	Est 30	Proximité du groupe scolaire Trégain	Local Ouest est divisé en plusieurs petits espaces. Déloger les associations sur places		NON
Local 3 Mounier	mission locale	Proximité du groupe scolaire Trégain	En travaux, pas de possibilité de relogement pour la ludothèque		NON
Local 4 Brno	71	130			NON
Local 5 Mounier	57	2			NON
Local 6 Brno	47,5	47			NON
Local 7 Mounier	61	27,3			NON
Local 8 Brno	47,5	24,08			NON
Local 9 Mounier	47,5	37,08			NON
Local 10 Brno	62,76	77,68			NON
Local 11 Mounier	47,5	24,22			NON
Local 12 Brno	63	30			NON
Local 13 Mounier	118,96	25,96			NON
Local 14 Brno	118,96	24,08			NON
Local 15 Mounier	131,58	37,08			NON
Local 16 Brno	140,44	77,68			NON
Local 17 Mounier	118,72	24,22			NON
Local 18 Brno	118,96	25,96			NON
Local 19 Mounier	1277,6				NON
Centre commercial europe					
Cellule commerciale burlesque ? (rachat par la Ville de Rennes - Richard Bêlé)	?	Accessible depuis l'espace public, disponible jusqu'en 2024. Visibilité pour les habitants.	Surface peut être mobilisée pour la coopérative de quartier.		1er choix
Cadet de Bretagne (propriété Cadet de Bretagne - annexe 12)					
Cadet de Bretagne		Surface disponible et neuve	Difficulté d'accessibilité, éloigné du quartier, difficilement accessible depuis le groupe scolaire Trégain		3ème choix
Local du Gast (propriété Espacil)					
Espacil		RDV pris + visite avec Sébastien Lével le 5 octobre	Négociations avec l'ARCS Sur le Gast : difficilement accessible depuis le groupe scolaire Trégain Que l' message envoyé aux habitants du Gros Chêne si ESC - Ludothèque au Gast?		NON
Commerce Avenue Patton (annexes 13 et 14)					
Freuntes (propriété privée)	120m ² + boxe fermé et 4 places de parking	Surfaces disponibles, contact pris avec le notaire en charge de la gestion (Bertrand Gaudin)	Il faut traverser l'avenue Patton, difficulté d'accès jusqu'au groupe scolaire Trégain		2ème choix
Local 1 à l'étage de l'ancien opticien (rachat par la Ville de Rennes)	Environ 170m ² disponibles	Surfaces à partager avec peut être des médecins et autres professionnels de la santé	Est-ce que les locaux ne demandent pas trop de travaux ? Et l'accessibilité aux locaux pendant la période des travaux?		NON
Conteneur					
Situé à proximité du PAM place Clair des tours	Environ 200m ²	Local dédié aux opérations tirons, car il y aura d'autres problématiques de relogement suite aux travaux. Surface pour activités et stockage.	Budgets importants. Evaluation des autres besoins à effectuer.		

A.3 Document de synthèse des hypothèses des relogements temporaires de la ludothèque

Annexe 1 : Situation actuelle de la ludothèque

L'ARCS - La ludothèque
actuellement

Activité **parentalité** et **petite enfance**

Lieu de **rencontre**

Travail valorisé avec les **assistantes maternelles**

Mixité sociale

Attractivité des personnes qui laissent leurs enfants

Lieu de repères pour **179 familles**

152 du quartier

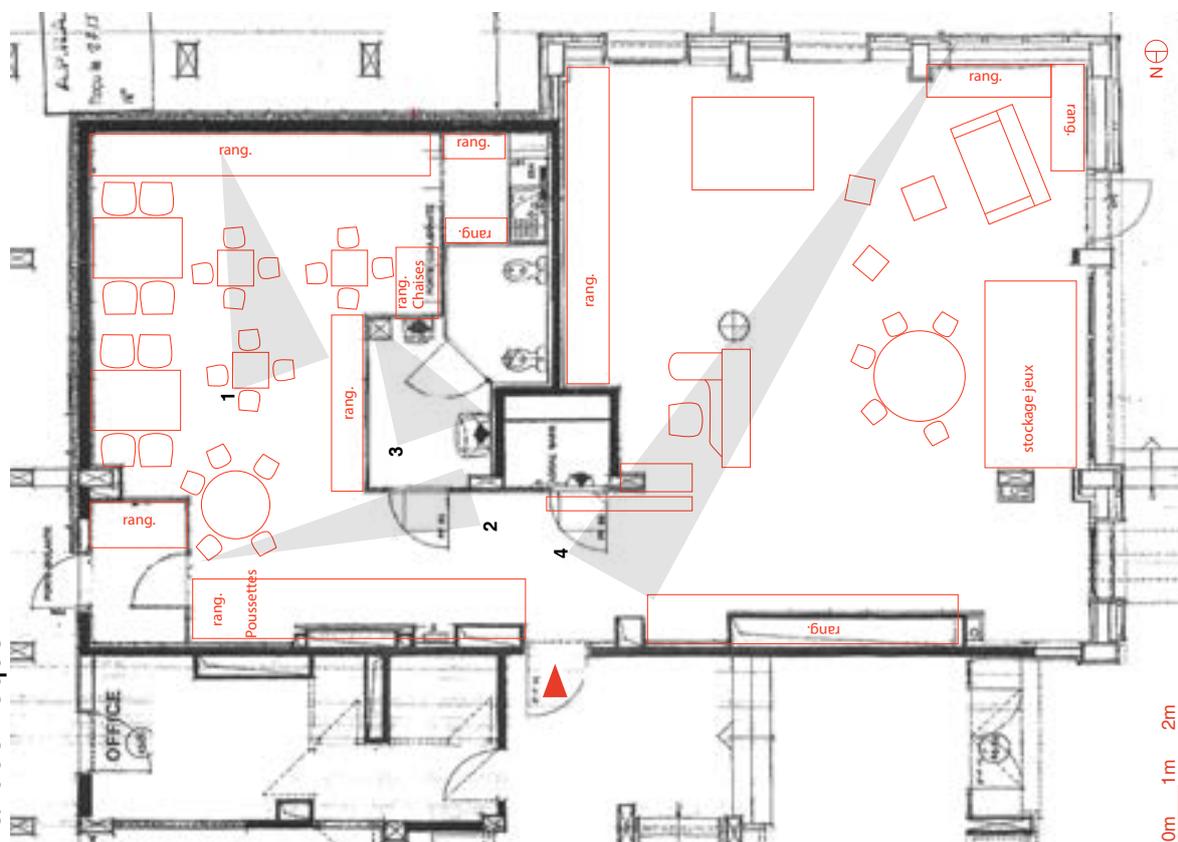
12 des autres quartiers rennais

5 de Saint Grégoire

3 de Betton

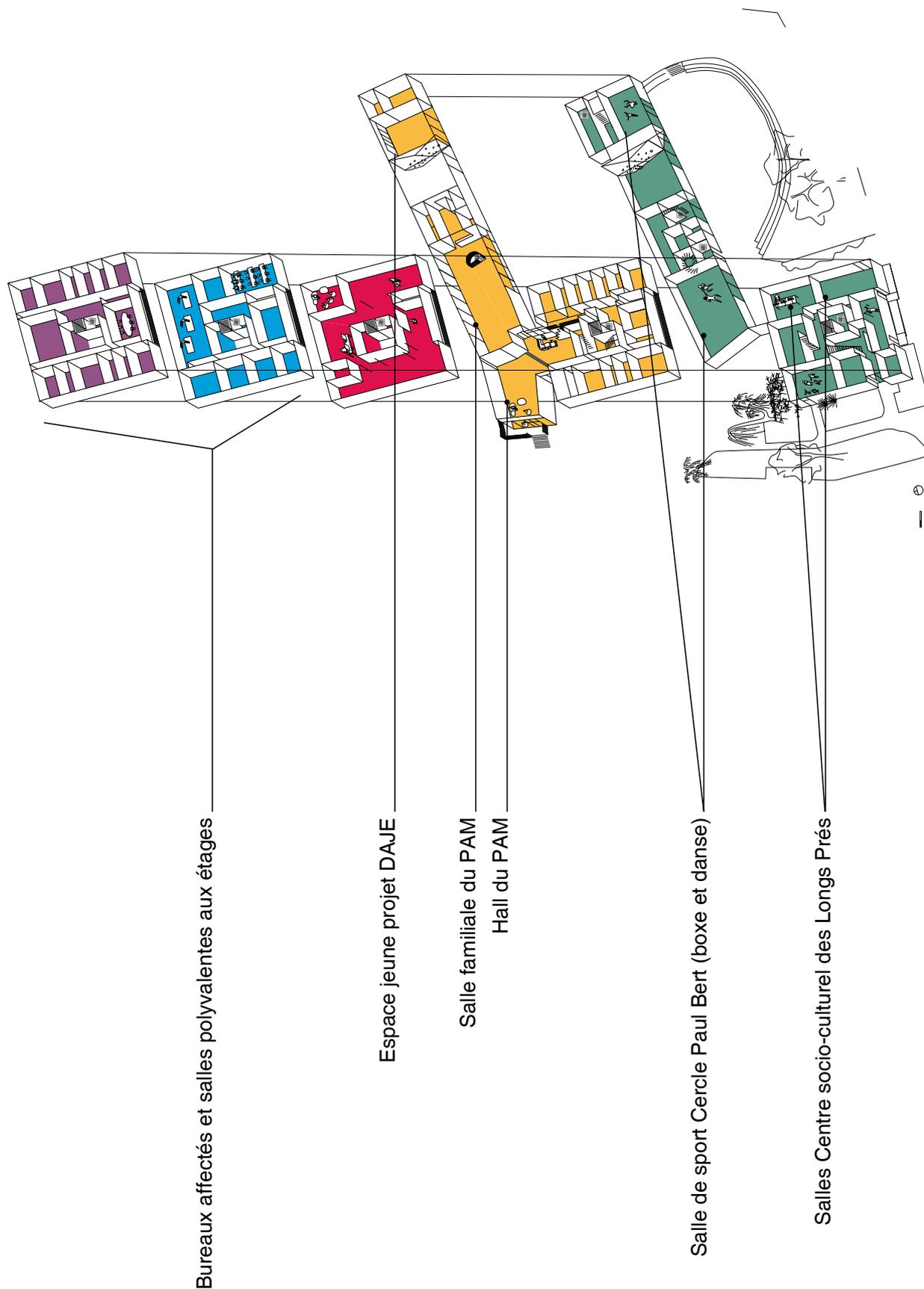
128m² dans le LCR
de la tour 5 Mounier

Date de relogement
2ème semestre 2019



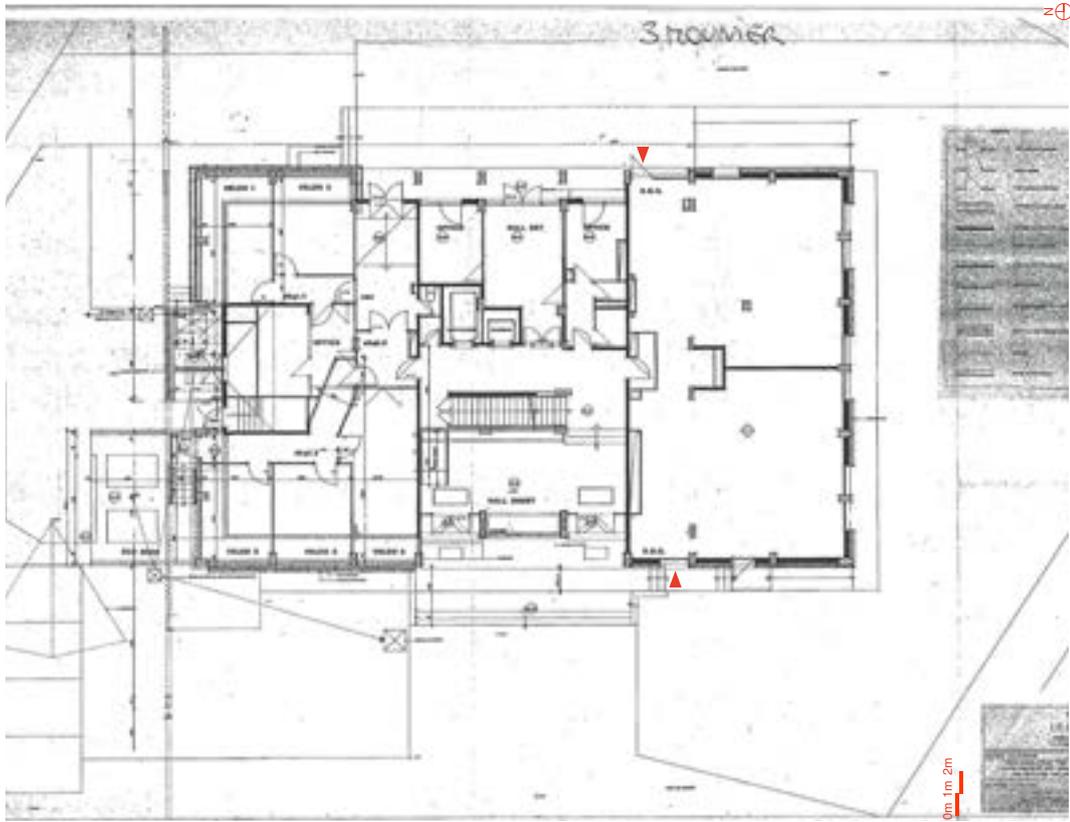
A.3 Document de synthèse des hypothèses des relogements temporaires de la ludothèque

Annexe 2 : Occupation du Pôle Associatif de la Marbaudais

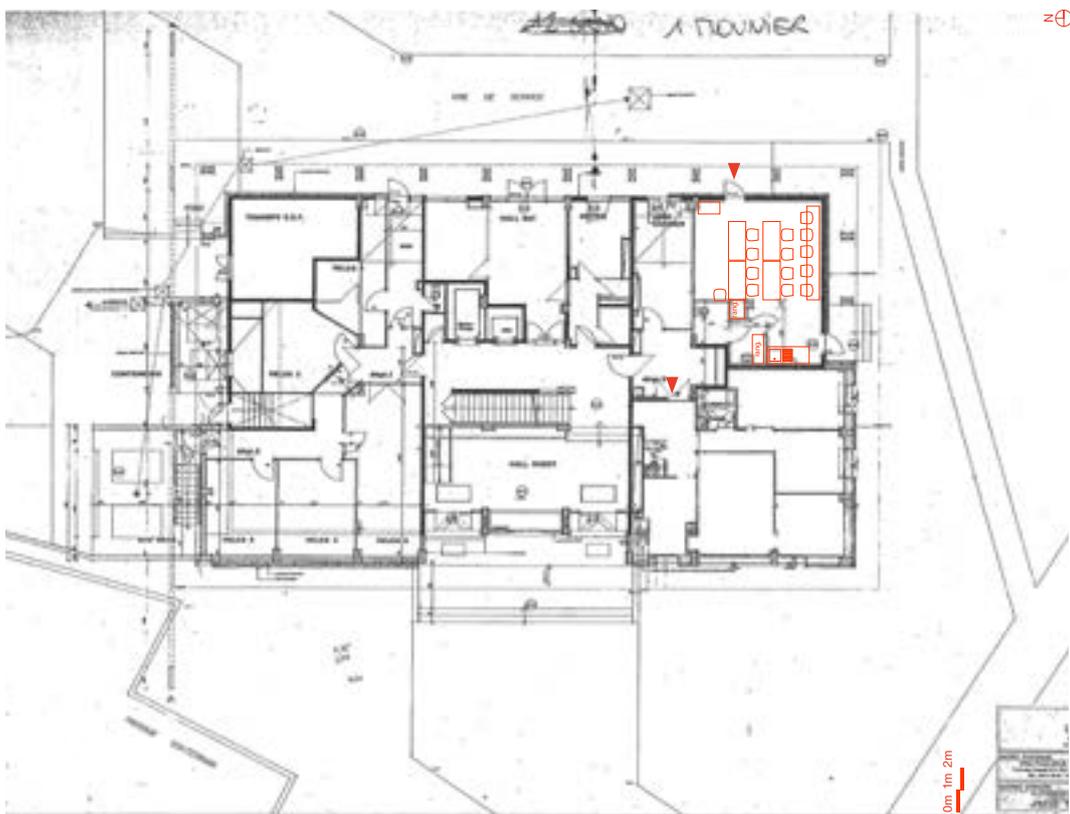


A.3 Document de synthèse des hypothèses des relogements temporaires de la ludothèque

Annexes 3 et 4 : Plans usages des pieds de tours 1 et 3 Mounier



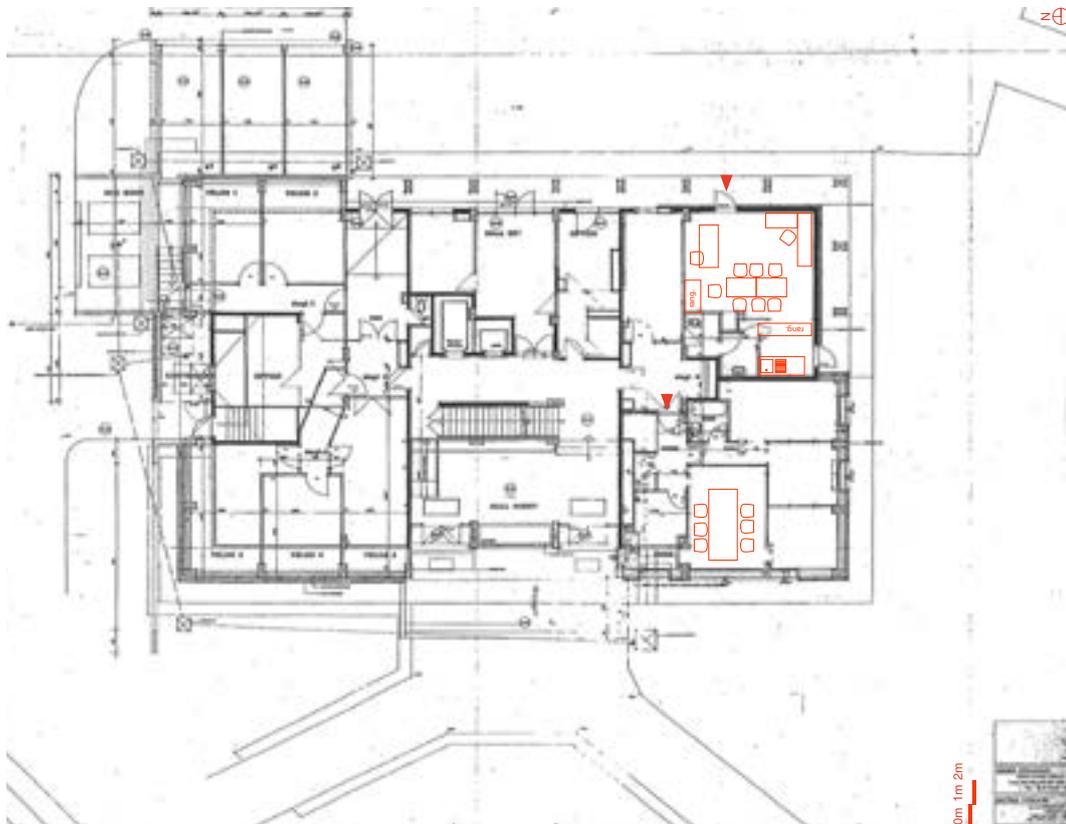
Local collectif résidentiel 3 Mounier Mission locale- ERE : six bureaux, une salle de réunion, un accueil secrétariat, un hall d'entrée, un WC handicapés et un WC lavabo.



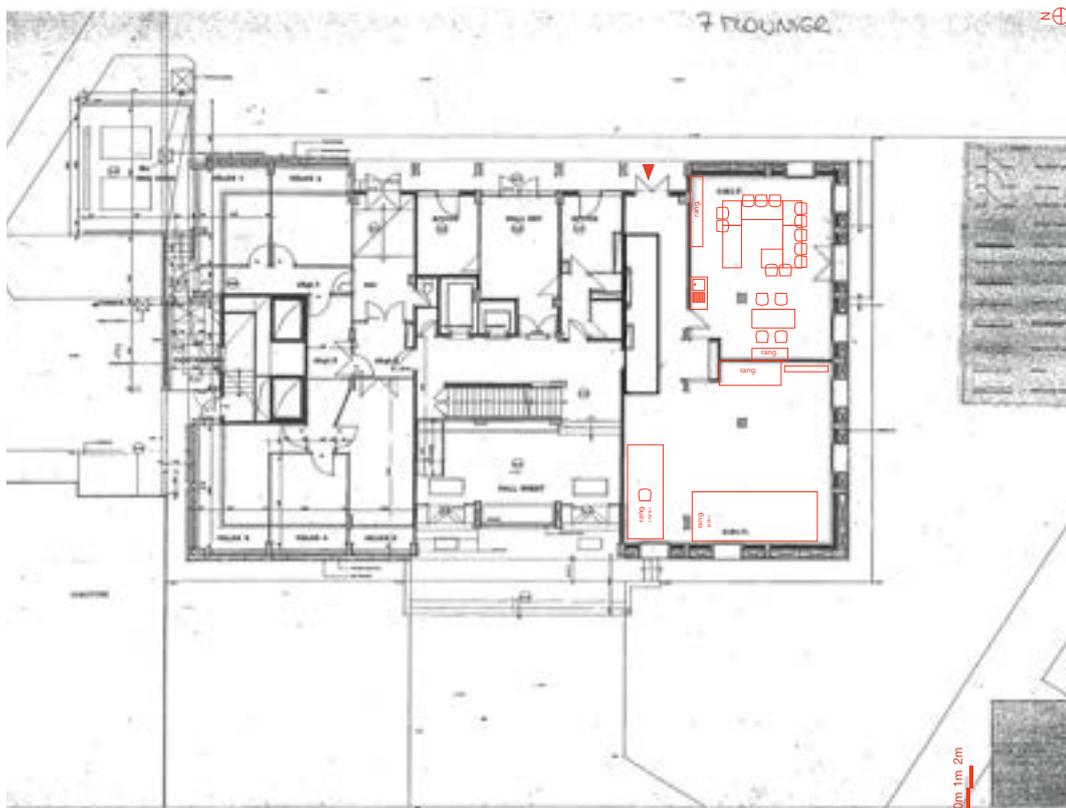
Local collectif résidentiel 1 Mounier
Local Ouest affecté appartement gardien vide - Local Est affecté à l'association Espoir Amal

A.3 Document de synthèse des hypothèses des relogements temporaires de la ludothèque

Annexes 5 et 6 : Plans usages des pieds de tours 7 Mounier et 2 Brno



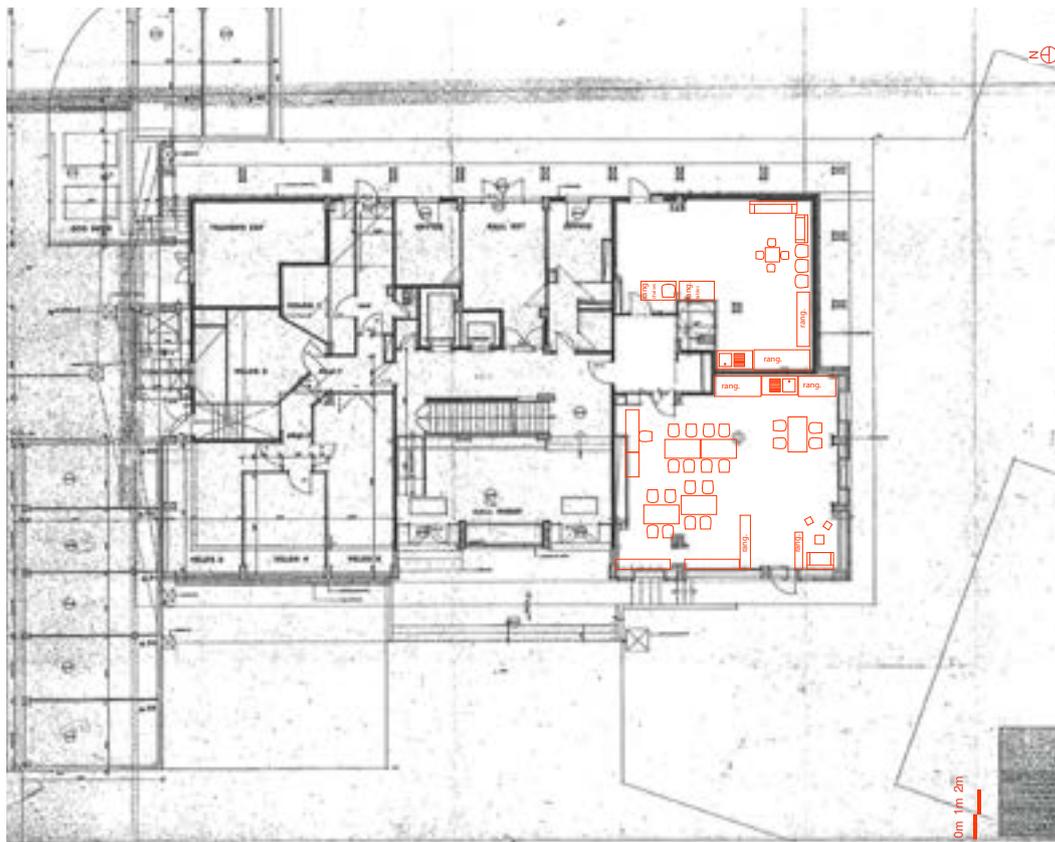
Local collectif résidentiel 2 Brno - Local Ouest : utilisé par Archipel Habitat, local pour leurs agents de proximité - Local Est : Comité des fêtes de Maurepas.



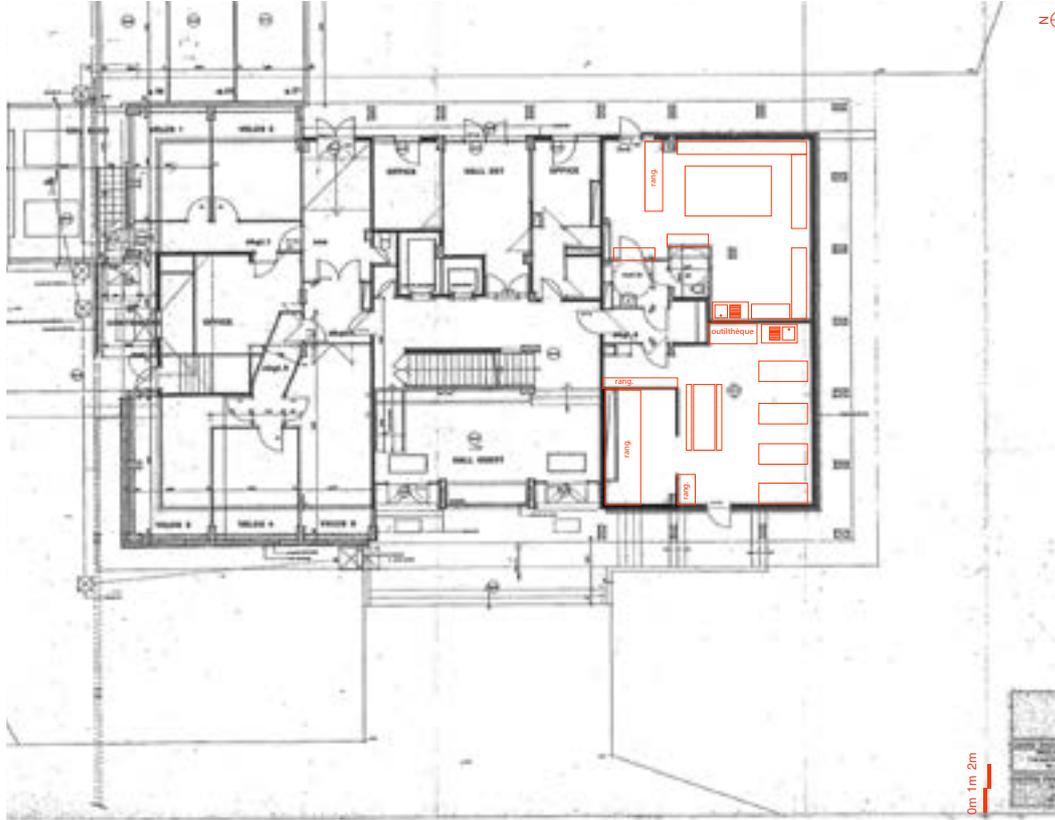
Local collectif résidentiel 7 Mounier - Local Ouest polyvalent, cinq associations dont l'atelier convivial (Secours Catholique) - Local Est polyvalent, deux associations dont l'atelier convivial.

A.3 Document de synthèse des hypothèses des relogements temporaires de la ludothèque

Annexes 7 et 8 : Plans usages des pieds de tours 4 et 6 Brno



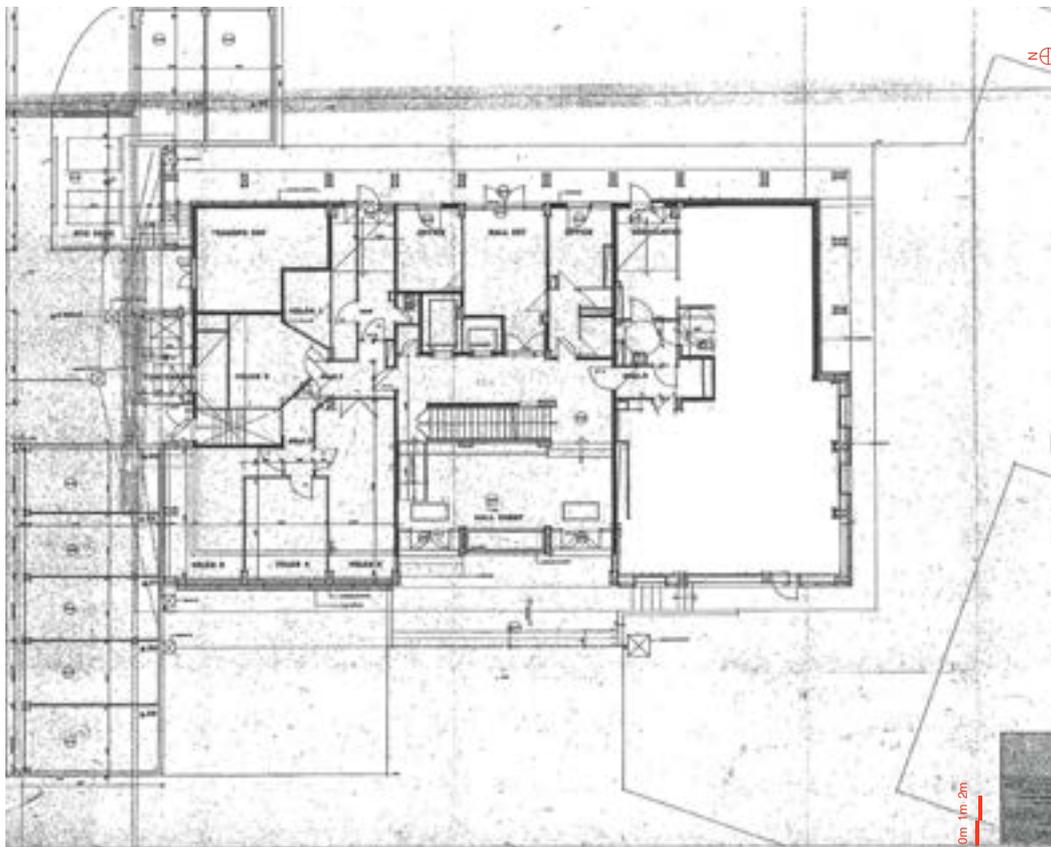
Local collectif résidentiel 4 Brno - Local Ouest polyvalent : trois associations dont espoir et entraide scolaire - Local Est polyvalent : cinq associations dont ATD quart monde



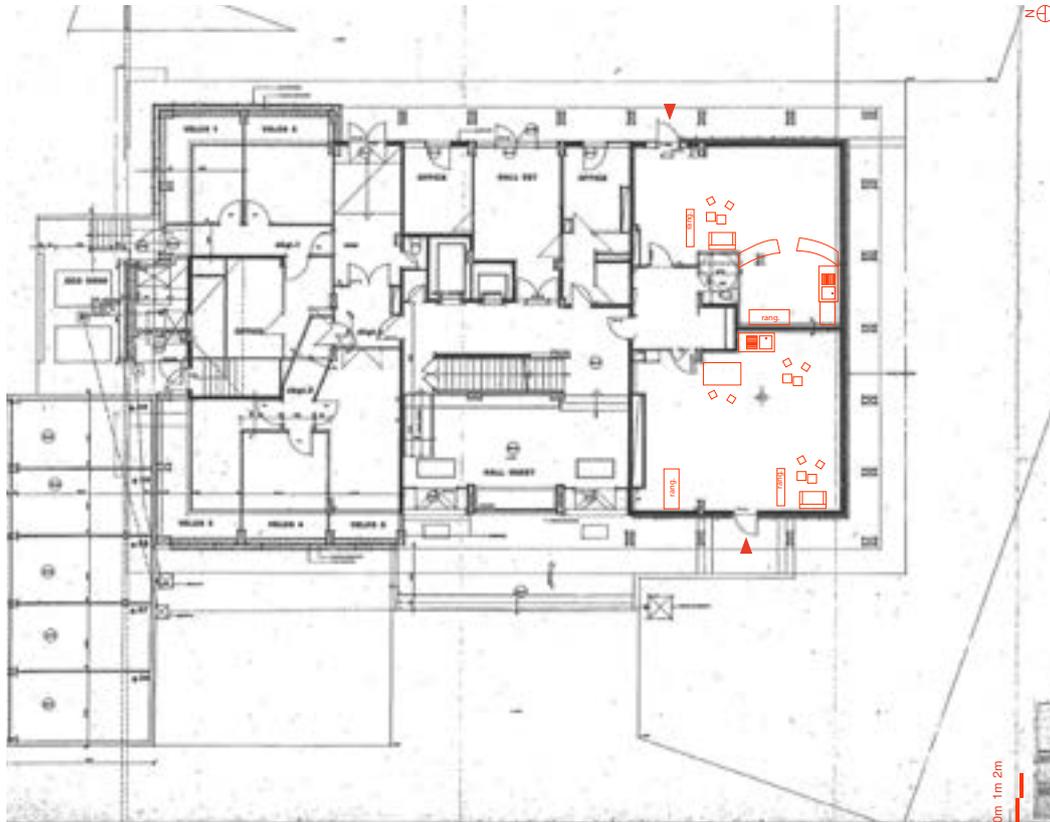
Local collectif résidentiel 6 Brno - Local Ouest : affecté aux Compagnons Bâtisseurs - Local Est : affecté à l'association Maurepas 7 St-éxupéry

A.3 Document de synthèse des hypothèses des relogements temporaires de la ludothèque

Annexes 9 et 10 : Plans usages des pieds de tours 8 et 10 Brno

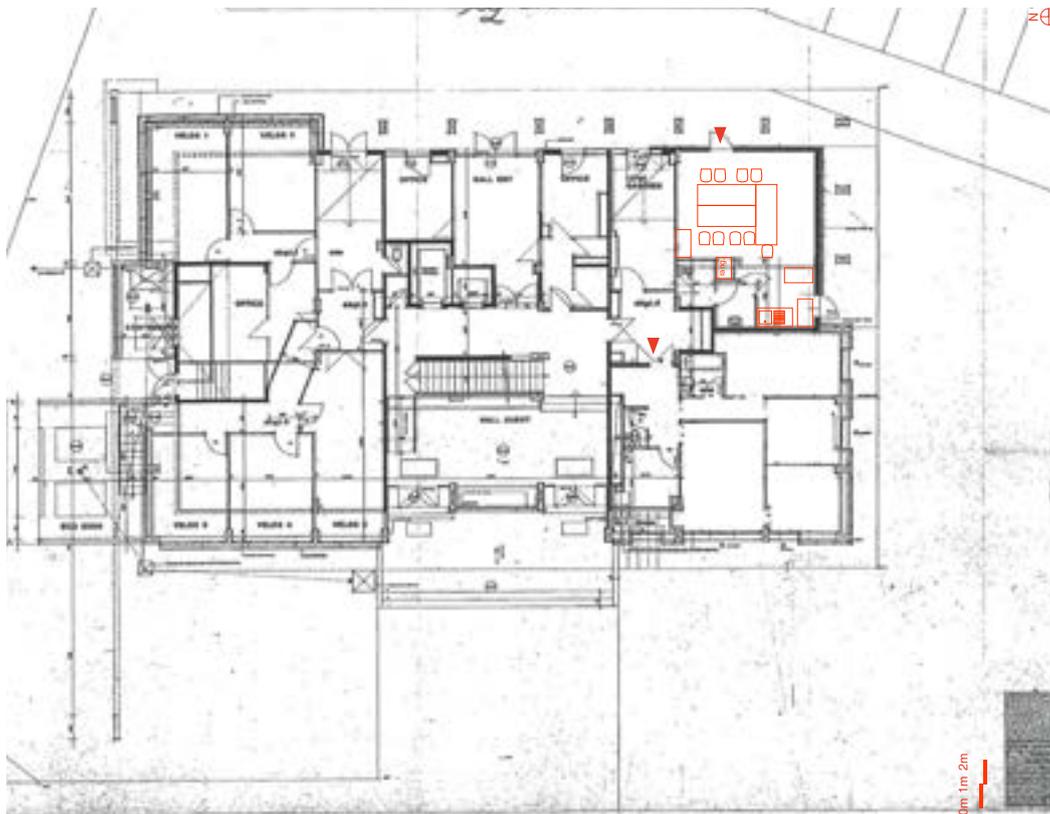


Local collectif résidentiel 8 Brno - Salle de musculation Cercle Paul Bert

Local collectif résidentiel 10 Brno - Local Ouest : affecté à L'ARCS accueil ASLH 6-12 ans -
Local Est : affecté à l'ARCS

A.3 Document de synthèse des hypothèses des relogements temporaires de la ludothèque

Annexes 11 et 12 : Plans usages des pieds de tours 12 et projet des Cadets de Bretagne



Local collectif résidentiel 12 Brno - Local Ouest : appartement agent de proximité Archipel
Habitat occupé - Local Est : affecté au collectif d'habitants «Vivre ensemble Maurepas»

Sur trois niveaux, il permettra les activités socioculturelles et sportives (salle de jeux de ballon, une salle de gym, la discipline fondatrice des Cadets), pour toutes les générations.

Ensemble Immobilier

A côté de ce nouvel équipement, et dans un axe perpendiculaire à la rue d'Antrain, un ensemble immobilier va être aménagé. Il sera porté par un groupement Giboin-association Abbé-Bourdon. Entre les deux aménagements, une nouvelle rue sera créée (aujourd'hui allée Suzanne-Langlen).



Une notice dossier dans Ouest-France Rennes du mardi 23 février 2016

Source : Article Ouest France, Publié le 22/02/2016, Modifié le 22/02/2016 à 19:42 à 19:04 « Rennes. Les locaux des Cadets de Bretagne détruits et re-construits»

A.3 Document de synthèse des hypothèses des relogements temporaires de la ludothèque

Annexes 13 et 14 : Localisations des locaux Avenue Patton



Image Google Maps, ancien local Rose & Compagnie sur la gauche de l'image en rez-de-chaussée. A droite, la tour 1 Mounier.

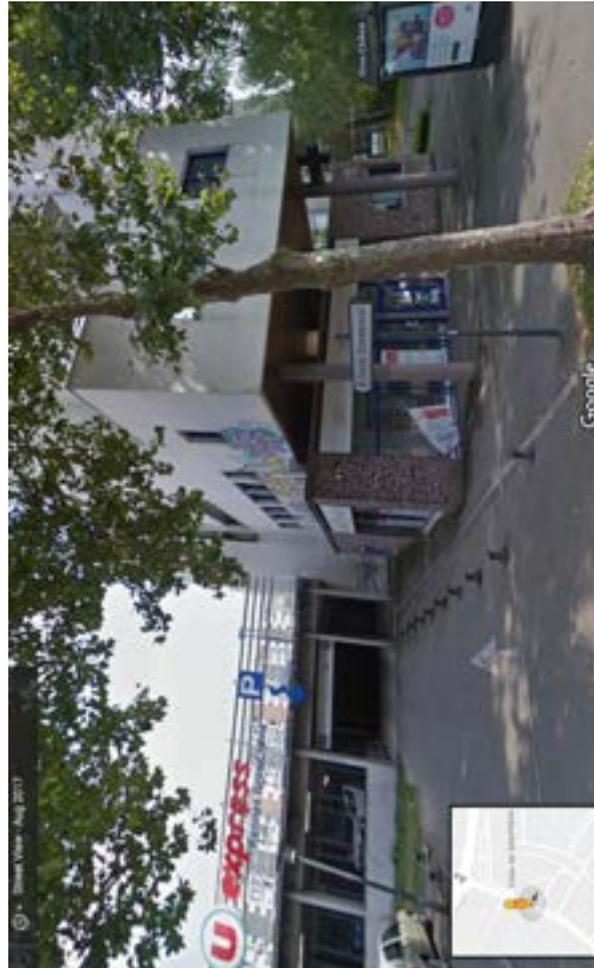
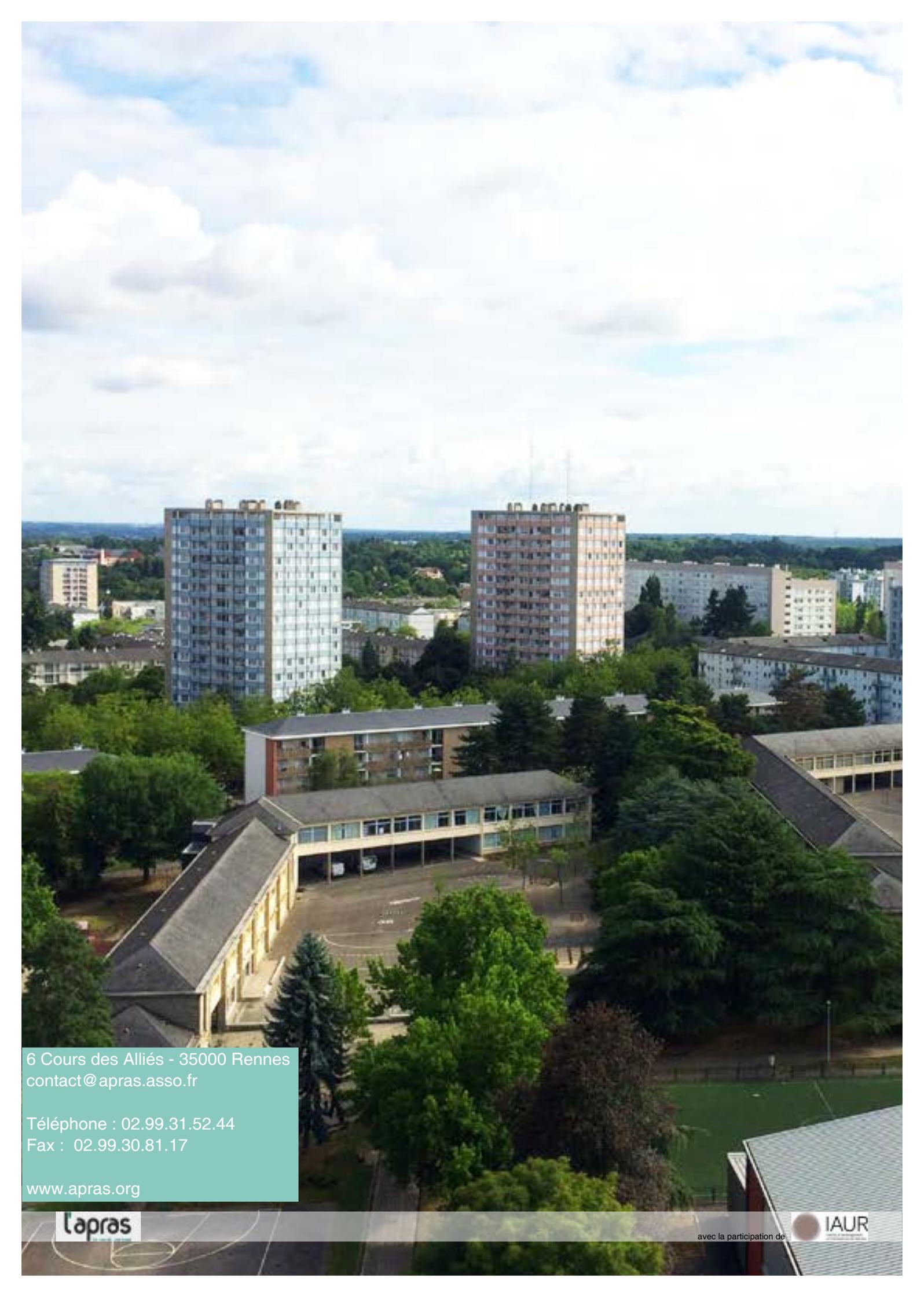


Image Google Maps, ancien local des opticiens dans le rez-de-chaussée en pierre. Locaux disponibles au dessus en R+1.

•



6 Cours des Alliés - 35000 Rennes
contact@apras.asso.fr

Téléphone : 02.99.31.52.44
Fax : 02.99.30.81.17

www.apras.org

lapras
LABORATOIRE APRES

avec la participation de

IAUR
INSTITUT APRES