

FICHE
RETOUR
D'EXPÉRIENCE

n°11

RENNES, ILOT KENNEDY : LA RÉORGANISATION DU FONCIER SUR DALLE

RENNES, ILOT KENNEDY :

la réorganisation du foncier sur dalle

CONTEXTE ET ENJEUX

L'îlot Kennedy, au centre de Villejean, quartier isolé de Rennes, est un secteur sur dalle de forte densité comprenant 14 tours et barres, un centre commercial enclavé et des espaces très peu publics. Concerné par un Grand Projet de Ville dès 1997, une convention ANRU est ensuite signée en mars 2007. La stratégie repose dès l'origine sur l'affirmation d'un véritable lieu de centralité, en restructurant et régénérant la vie sur la dalle Kennedy. Mais la gestion foncière rendue complexe par la présence de nombreuses propriétés foncières et des domanialités imbriquées bloquait dans un premier temps toute intervention. La décision d'implanter le terminus de la ligne A du métro va relancer le projet de rénovation, fondé alors sur la restructuration des espaces publics et des commerces comme vecteur d'attractivité. La création d'une ZAC, concédée par la Ville de Rennes à la SEM Territoires, va permettre d'assurer la recomposition foncière.

Le projet commercial repose sur l'extension et la réhabilitation du centre commercial, véritable locomotive commerciale sur la dalle, et la démolition et reconstruction de la vingtaine de boutiques organisées sous la forme d'une copropriété commerciale.

Territoire concerné et échelle de projet

Territoire : Rennes, 208 033 habitants.

Echelle de Projet : quartier de 1 000 logements sur 6 ha / programme commercial : 4600 m² de surface totale de vente.

Type de renouvellement urbain

- Démolition-reconstruction.
- Requalification.

État d'avancement

- Inauguration des commerces en septembre 2007.

RÉPONSES APPORTÉES

Processus de réorganisation

Les lots commerciaux ont d'abord été acquis par la SEM auprès des propriétaires d'origine (par voie amiable et par expropriation) qui a réalisé tous les travaux. L'ensemble des cellules reconstruites ont ensuite été vendues à une Société par Action Simplifiée (SAS), au rôle de bailleur unique. Le centre commercial a été achevé en VEFA par cette SAS. La Ville garde un droit de regard sur les cessions de parts, ce qui lui permet d'intervenir sans être impliquée dans la gestion quotidienne.

Le parking sous dalle a été sécurisé et réaménagé pour faciliter les accès de la clientèle et les livraisons. Ici aussi, la SEM a réorganisé les différents fonciers, en scindant l'ensemble en 5 unités indépendantes, dont 1 est dévolue aux commerces et équipements. Suite à la libération du foncier par la SEM, un groupement de maîtres d'ouvrage privé a été créé pour réaliser les travaux. Une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) associant public et privé a été mise en place pour assurer la gestion de l'unité commerciale.

Accessibilité de l'espace public

Le traitement des domanialités a également permis de rendre accessible et lisible l'espace public du cœur de quartier. L'aménagement des espaces extérieurs a été réparti entre 3 maîtres d'ouvrage : le bailleur Espacil pour les espaces résidentiels, la Ville pour la rue centrale et la SEM pour le reste des espaces publics. Par souci de cohérence, la volonté politique a été de promouvoir une commande commune (un seul marché de travaux et mêmes entreprises).

POINTS À CONSIDÉRER POUR REPRODUCTIBILITÉ

Facteurs de réussite

Dans un contexte très complexe de multipropriété induite par un urbanisme sur dalle, la réussite de l'opération s'est appuyée sur une conduite de projet très structurée et fondée sur un portage politique fort, une bonne coordination dans le pilotage technique, et des procédures adaptées à la complexité de l'opération. L'efficacité opérationnelle du pilotage a reposé sur des outils ad hoc : un tableau de bord multi-projet, des instances de coordination évolutives, et des groupes de travail thématiques.

Points de vigilance

Le parking représente une lourde charge d'exploitation des commerces, car celui-ci reste peu utilisé au regard du fonctionnement très local de ce centre commercial de proximité. La stratégie de restructuration complète des propriétés n'a pas pu être totalement menée à bien pour les espaces au pied de certaines copropriétés qui demeurent aujourd'hui sans réel statut affirmé, attendant encore des réponses que les propriétaires concernés n'ont pas mises en œuvre.

Lien avec d'autres chapitres du cahier

- Agir sur l'espace public.
- Installer une « locomotive ».
- Reconfigurer la gouvernance avec les habitants.
- Agir sur l'image des lieux.

Pour en savoir plus :

- Dossier d'appel à contributions de l'ANRU.
- Carnet de visite « Qualité urbaine, architecturale et paysagère » des quartiers Villejean et Maurepas.