

DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES RENNES

QUARTIER DE GARE

Juin 2018

L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE RÉSIDENTIELLE DANS LE QUARTIER DE LA GARE DE RENNES S'APPLIQUE À UN PÉRIMÈTRE DE 400 MÈTRES DE RAYON AUTOUR DU BÂTIMENT PRINCIPAL DE LA GARE, COUPLÉ AU CARROYAGE INSEE. CETTE AIRE PRÉDÉFINIE EST CELLE RETENUE AFIN DE MESURER LES MUTATIONS DE TOUS LES QUARTIERS DE GARE ÉTUDIÉS DANS LE CADRE DE L'OBSERVATOIRE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE LA LGV-BPL.



Logements à proximité de la gare de Rennes.
Crédit photo : ESO Le Mans

Le quartier de la gare de Rennes peut être décomposé en deux secteurs d'un point de vue de la morphologie du bâti résidentiel. Le nord offre un profil largement dominé par l'habitat collectif. Les alignements d'immeubles en R+6 maximum, pour certains d'inspiration haussmannienne, marquent le paysage.

Dans la partie sud, les maisons individuelles donnent une dimension plus horizontale au quartier, comme en témoigne la présence des anciennes maisons de cheminots, très souvent réhabilitées. Dans ce secteur sud, l'imposante ancienne prison Jacques Cartier (aujourd'hui centre pénitentiaire pour femmes) limite considérablement le développement de la zone. Au final, ce quartier se révèle très hétérogène sur le plan architectural et socio-démographique.

ZOOM SUR LES MÉNAGES

	QUARTIER DE GARE	RENNES
NOMBRE D'HABITANTS	3 370	207 178
DENSITÉ DE POPULATION	4 681 hab./km ²	4 111 hab./km ²
NOMBRE DE MÉNAGES	1 928	88 936
TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES	1,7 pers.	1,8 pers.
PART DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES	39,8 %	50,1 %

Source INSEE, DREAL Pays de la Loire. ESO, 2018.

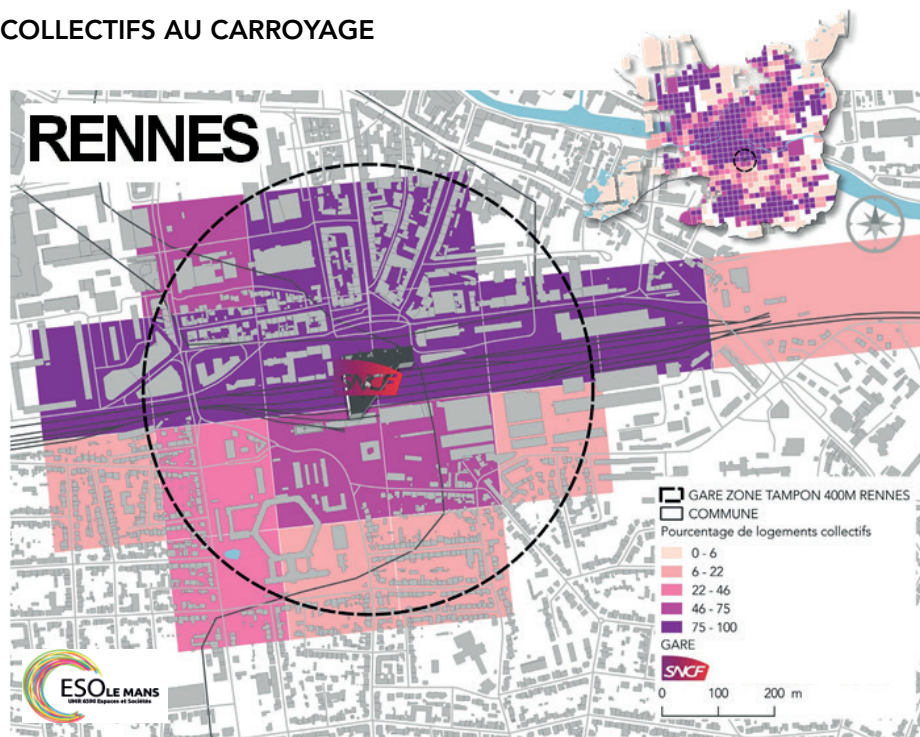
Cette fiche a été élaborée à partir des travaux du mémoire M2 AUDIT réalisé par Cédric Bergeret intitulé « Dynamique résidentielle dans les quartiers de gare » et soutenu en septembre 2017 à l'Université de Rennes 2.

ANALYSE DES LOGEMENTS

LE COLLECTIF EXCLUSIF

■ POURCENTAGE DE LOGEMENTS COLLECTIFS AU CARROYAGE

Le quartier de la gare est composé en majorité de logements collectifs. Néanmoins, comme déjà évoqué, il faut opérer une distinction entre le nord, très largement à dominante d'immeubles, et le sud où la grande majorité des îlots compte moins de 20 % de logements collectifs.



POIDS DES LOGEMENTS COLLECTIFS

	QUARTIER DE GARE	RENNES
MOYENNE	79,1 %	67,1 %
ÉCART-TYPE	16,3 %	36 %



Habitat individuel et collectif dans le secteur de la gare de Rennes. Crédit photo : ESO Le Mans.

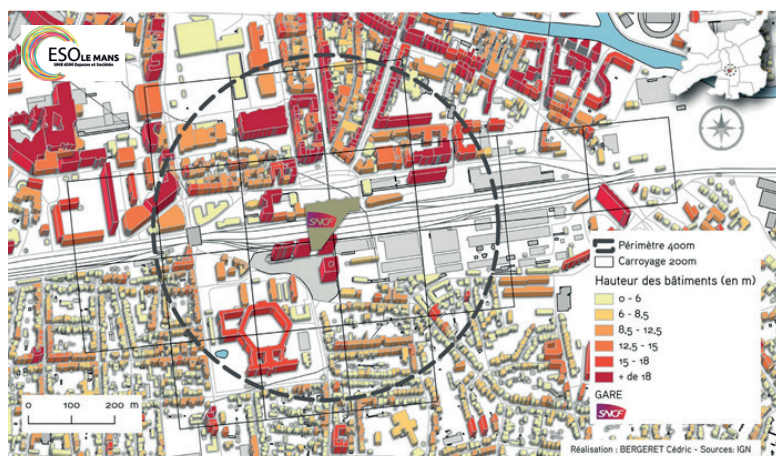


Maisons individuelles au sud de la gare de Rennes. Crédit photo : ESO Le Mans.



Logements collectifs près de la gare de Rennes. Crédit photo : ESO Le Mans.

■ LES HAUTEURS DE BÂTI DANS LE QUARTIER DE LA GARE



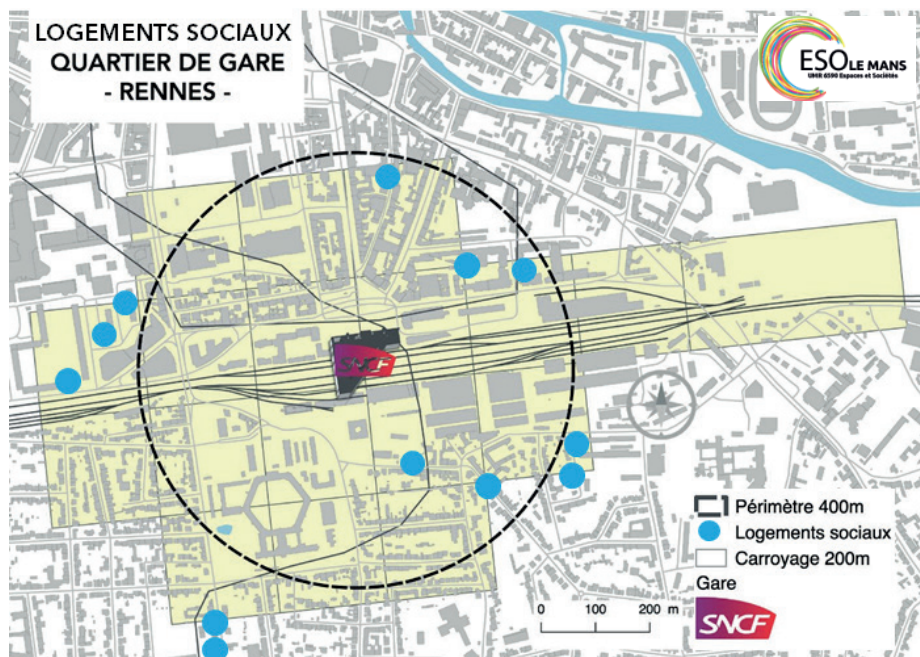
Cette distinction nord/sud par rapport au bâtiment voyageurs est renforcée par l'analyse des hauteurs de bâti, ainsi que celle des formes urbaines. Si le bâti résidentiel du sud, largement hérité de l'ancien quartier des cheminots (maisons individuelles, en R+1 ou R+2, avec jardin), dépasse rarement les 12 m de moyenne, plusieurs immeubles d'habitation dépassent les 15 m de haut dans le secteur nord.

LE LOGEMENT SOCIAL

Dans le cercle de 400 mètres autour de la gare, 117 logements sociaux répartis sur 7 adresses sont recensés.

En corrélation avec la composition des ménages, les logements sont pour la majorité de petite et moyenne taille (T2 et T3). Les logements de type 5 sont plus rares (seulement 5).

En s'éloignant de ce périmètre, d'autres logements sociaux sont présents tout autour de la gare, renforçant la mixité sociale dans le quartier.



DES PROJETS À VENIR POUR LE RÉSIDENTIEL

Anticipant l'arrivée de la LGV (juillet 2017) et la deuxième ligne de métro (mi-2020), le quartier de la gare de Rennes a entamé une grande phase de restructuration depuis le début des années 2010, dans le cadre du projet EuroRennes.

ZAC EURORENNES

La ZAC EuroRennes couvre tout le quartier de la gare et s'articule autour du nouveau PEM. Ce projet a pour ambition (entre autres) d'élargir le cœur de ville vers le sud.

Sur une superficie de 58 ha, 300 000 m² d'aménagements sont prévus : 125 500 m² de bureaux, 17 700 m² de commerces, 12 700 m² de services, 15 000 m² d'hébergement (hôtels) et 116 000 m² d'habitat (soit environ 1 500 logements).

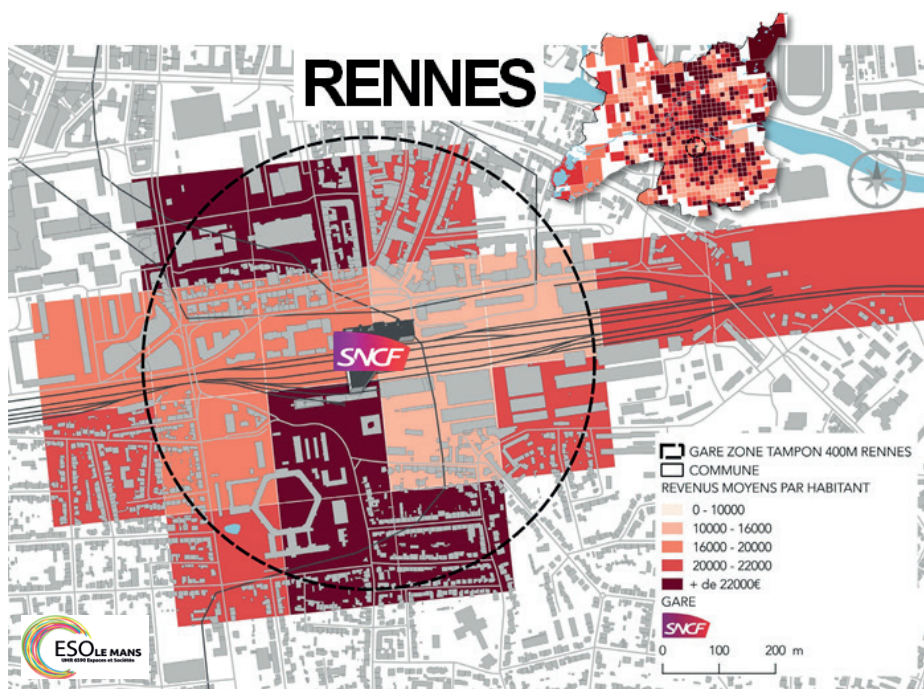
À terme, le quartier devrait accueillir près de 3 000 nouveaux habitants.



Vue aérienne du projet EuroRennes.
Crédit photo : FGP Philippe Gazeau et Louis Paillard.

LE REVENU DES MÉNAGES

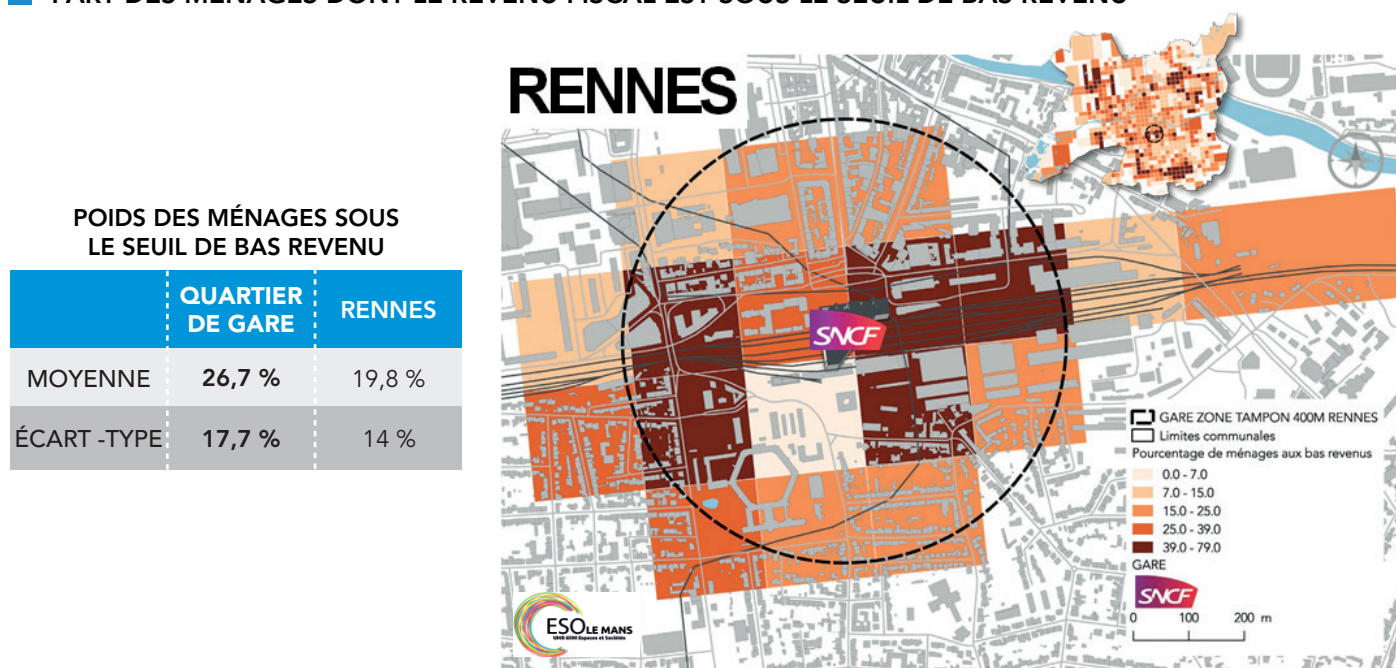
REVENUS ANNUELS MOYENS PAR UNITÉ DE CONSOMMATION (UC)



REVENUS ANNUELS MOYENS

	QUARTIER DE GARE	RENNES
MOYENNE	20 037 €	20 053 €

PART DES MÉNAGES DONT LE REVENU FISCAL EST SOUS LE SEUIL DE BAS REVENU



POIDS DES MÉNAGES SOUS LE SEUIL DE BAS REVENU

	QUARTIER DE GARE	RENNES
MOYENNE	26,7 %	19,8 %
ÉCART -TYPE	17,7 %	14 %

UNE CERTAINE MIXITÉ SOCIALE

Si les revenus des ménages dans le quartier de la gare sont proches de la moyenne rennaise, il existe cependant une certaine hétérogénéité à l'échelle micro-locale.

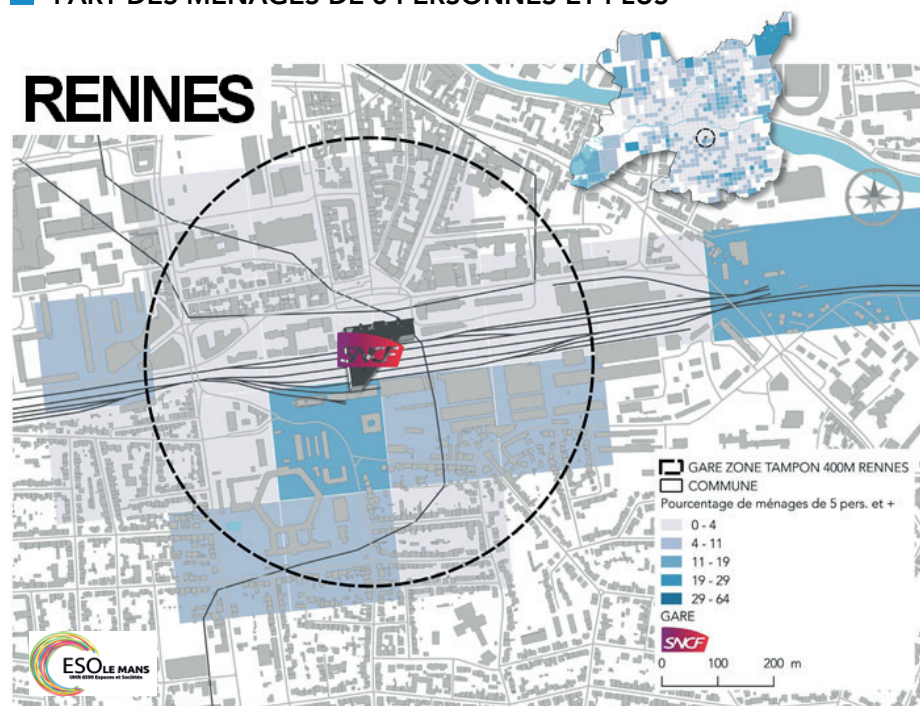
En effet, les ménages les plus modestes apparaissent plus concentrés dans le périmètre immédiat à l'ouest et à l'est de la gare alors que les familles les plus aisées sont plus systématiquement localisées à

plus de 200 m au nord et sud du bâtiment voyageurs.

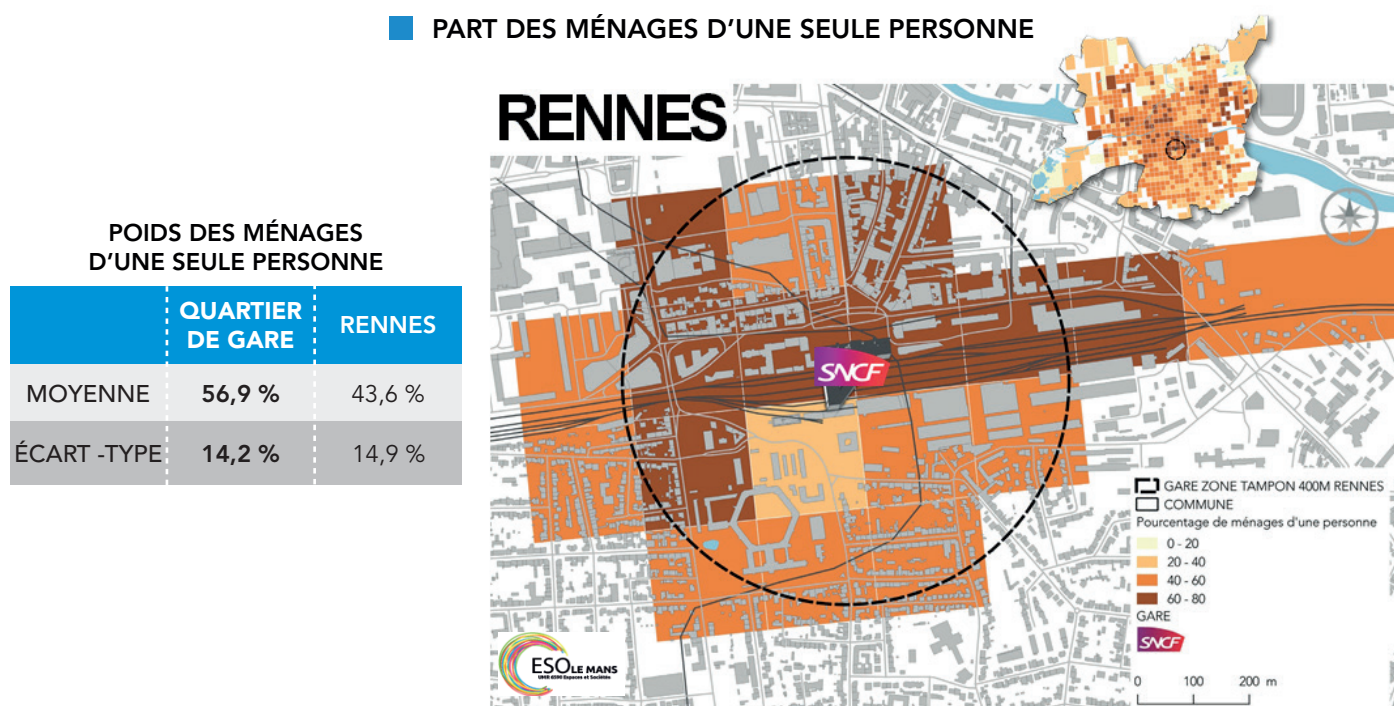
À noter que plus de 25 % des ménages du quartier, sont sous le seuil de bas revenus contre 20 % pour Rennes.

LA COMPOSITION DES MÉNAGES

■ PART DES MÉNAGES DE 5 PERSONNES ET PLUS



■ PART DES MÉNAGES D'UNE SEULE PERSONNE



DES MÉNAGES DE FAIBLE TAILLE

Les ménages dans le quartier de la gare sont de petite taille. En effet, peu de ménages de 5 personnes et plus sont recensés : ils se situent quasi

exclusivement au sud de la gare. À l'inverse, le nombre de ménages d'une seule personne est très important. Plus de 56 % des ménages sont composés

d'une seule personne. La plus grande part de ces ménages se localise au nord de la gare, dans un secteur avec des logements de petite superficie en général.

