

LA MAISON DE QUARTIER DE MAISON ROUGE à Vitré en Ille-et-Vilaine

d'un micro-équipement de quartier
à un pôle socioculturel de proximité
et relais du centre-ville



Projet individuel

GODET Émilie
Magistère 1
mai 2004

LA MAISON DE QUARTIER DE MAISON ROUGE à Vitré en Ille-et-Vilaine

d'un micro-équipement de quartier
à un pôle socioculturel de proximité

GODET Émilie
Magistère 1
mai 2004

Projet individuel

Remerciements

Je tiens à remercier particulièrement toutes les personnes qui ont eu la gentillesse de me recevoir en m'accordant de leur temps pour me renseigner et m'aider dans l'élaboration de ma réflexion :

Madame Savourey, professeur au CESA de Tours et tutrice de ce projet

À la mairie de Vitré :

- Monsieur Henrio, responsable du service d'urbanisme de la ville de Vitré
- Madame Dehaenne, adjointe à la jeunesse et à l'éducation
- Madame Halet, adjointe aux affaires sociales
- le personnel de la mairie

Au Centre Social et Socioculturel du Pays de Vitré :

- Monsieur Gourmelon, directeur du Centre Social du Pays de Vitré
- Madame Le Faher, conseillère en économie sociale et familiale au Centre Social du Pays de Vitré
- Madame Yon, responsable de la Maison de quartier
- Madame Cateline, directrice du centre de loisirs

Les organismes suivants :

- Madame Bardoux, directrice du groupe scolaire Jean Guéhenno
- Madame Collonnier, directrice du Centre Culturel Jacques Duhamel de Vitré
- Les différents interlocuteurs et responsables de l'OPAC 35, de la Médiathèque Madame de Sévigné, de la Médiathèque associative « culture et bibliothèque pour tous » et du cinéma associatif de l'Aurore
- Monsieur Romain Ménage du Centre socioculturel Courteline, centre de loisirs, de Tours (37)

Les utilisateurs de la Maison de quartier :

- Monsieur Nicaud, président de l'association du Mail
- Madame Pirot, ancienne bénévole d'ATD quart-monde
- quelques parents des enfants inscrits au centre de loisirs

Sommaire

Introduction

I - Vitré : une ville à l'offre socioculturelle importante 3

A) Des équipements et organismes majoritairement concentrés dans le centre-ville

B) Les politiques menées par la municipalité dans le domaine socioculturel

II - La Maison de quartier de Maison Rouge : un équipement vétuste et sous-utilisé dans un secteur vitréen en mutation 17

A) Sa situation dans un quartier mixte, celui de Maison Rouge

B) Une Maison de quartier qui vieillit mal

III - La mise en place d'un pôle socioculturel de proximité et relais du centre-ville 46

A) Les constats et les attentes de la « clientèle » de la Maison de quartier

B) Affirmer le rôle polyvalent de la future structure

C) Conserver la localisation actuelle de l'équipement de quartier

D) L'organisation des futurs locaux

E) Coûts et financements

Conclusion

Bibliographie

Table des cartes

Table des figures

Table des tableaux

Table des photographies

Table des sigles

Table des matières

Annexes

Introduction

Au cours des années 1970, Vitré, ville moyenne de 16 000 habitants, a dû, comme beaucoup d'autres villes, réaliser des immeubles HLM pour loger les nouveaux arrivants. Cette forme d'urbanisation va donner naissance au quartier de Maison Rouge.

À cette époque, obligation était faite pour le bailleur, en l'occurrence l'OPAC 35, de réaliser des mètres carrés sociaux à destination des habitants qui résidaient dans son parc de logements. C'est ainsi que la Maison de quartier de Maison Rouge a vu le jour en 1979. Depuis 25 ans, celle-ci agit essentiellement pour le quartier et propose par le biais de l'équipe d'animation en place et les associations hébergées, des activités et des services dans les domaines sociaux, culturels et éducatifs.

Néanmoins, à ce jour, cet équipement de quartier a incontestablement mal vieilli et rencontre des difficultés pour maintenir dans de bonnes conditions les activités qui y sont encore présentes. Par exemple, l'accueil des enfants du centre de loisirs se fait alors que, l'humidité attaque une partie de la construction et génère du salpêtre sur les murs. Certes les espaces infectés sont interdits d'accès aux enfants mais on imagine les dysfonctionnements engendrés surtout dans un équipement d'une si petite taille.

Ainsi, la question du devenir de cette Maison de quartier se pose. On peut se demander quelle est son utilité dans ce quartier ? Est-elle le témoin d'une mode urbanistique des années 1970, aujourd'hui dépassée ?

A contrario est-il pertinent d'affirmer son rôle dans ce quartier ? Et si c'est la cas doit-elle faire l'objet d'une délocalisation, faut-il l'agrandir ou bien encore la démolir pour la reconstruire entièrement ? Toutes ces interrogations peuvent, en partie, trouver des réponses auprès des habitants, des gestionnaires de l'équipement ou des élus qui tous, expriment des attentes et des besoins autour de cette Maison de quartier.

De plus, la question de l'avenir de la Maison de quartier est plus que jamais d'actualité avec la création du futur quartier de Beauvais, situé à proximité de l'équipement. Ces nouveaux habitants vont certainement exprimer des besoins en matière socioculturelle qui devront être satisfaits.

Enfin, au delà de cette problématique, l'équipement de Maison Rouge, jusqu'ici relativement secondaire à l'échelle de la ville doit être replacé dans un contexte plus global, ce projet d'aménagement devant prendre en compte la réalité de la vie socioculturelle vitréenne.

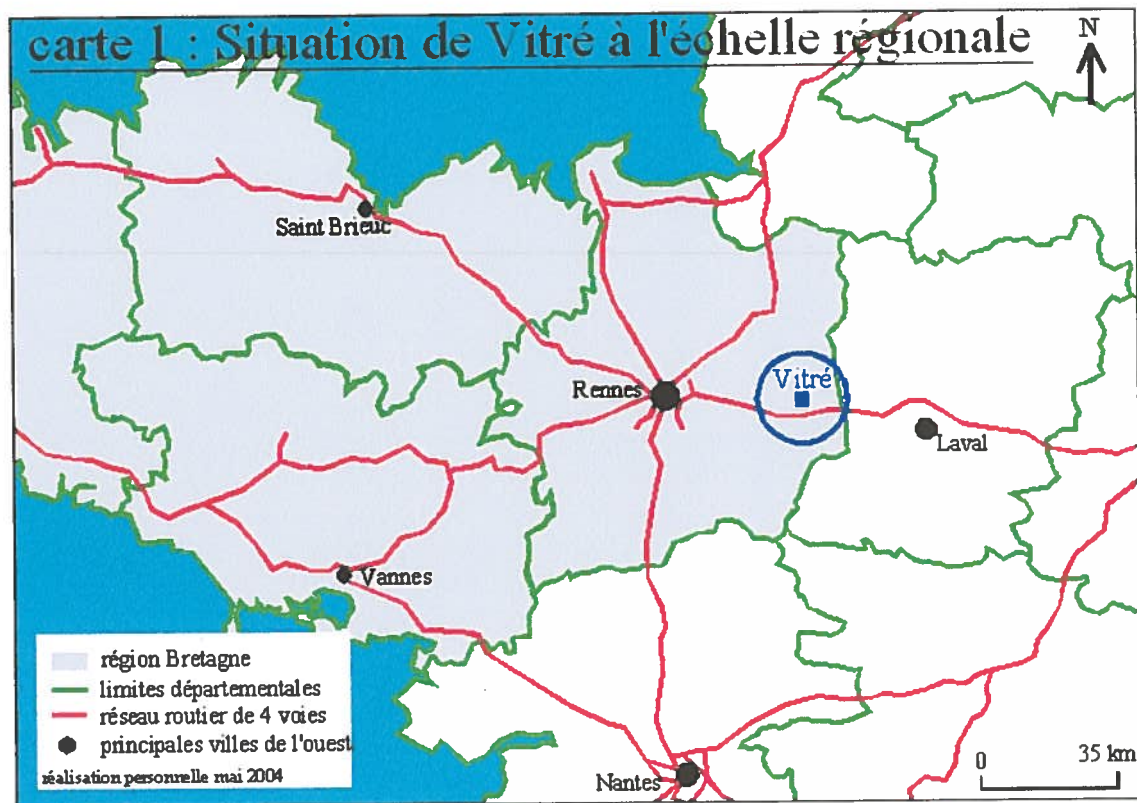
Ainsi pour pouvoir mener cette double réflexion, il convient dans un premier temps de dresser un bref panorama de l'offre socioculturelle existante sur le territoire de Vitré puis d'établir un diagnostic de la Maison de quartier : son environnement géographique et social, ses activités et son architecture.

Cette analyse menée permettra alors d'envisager le projet d'aménagement qui pourra en faire un équipement de qualité.

Première partie :

Vitré : une ville à
l'offre socioculturelle
importante

Première partie : Vitré : une ville à l'offre socioculturelle importante



Le contexte local



Vitré se trouve en Ille-et-Vilaine, « aux portes de la Bretagne », ville d'Art-et-d'Histoire, elle est connue pour sa cité médiévale et son château fort. Ville d'interface, à mi-chemin entre Rennes et Laval soit à une trentaine de kilomètres de l'une et de l'autre, elle est située sur un nœud de communication stratégique : près de l'autoroute A 81 vers Paris et sur la ligne de TGV Paris-Brest.

Vitré, est une ville moyenne de 16 000 habitants qui remplit un rôle important puisqu'elle se révèle être un pôle économique, d'emplois et de services attractifs.

Aujourd'hui, Vitré se présente comme une « petite grande ville » du fait qu'elle draine un bassin de vie d'environ 50 000 habitants, lequel correspond environ aux trente-sept communes membres de la Communauté d'agglomération : Vitré Communauté.



photo 1 : Vitré : le château fort



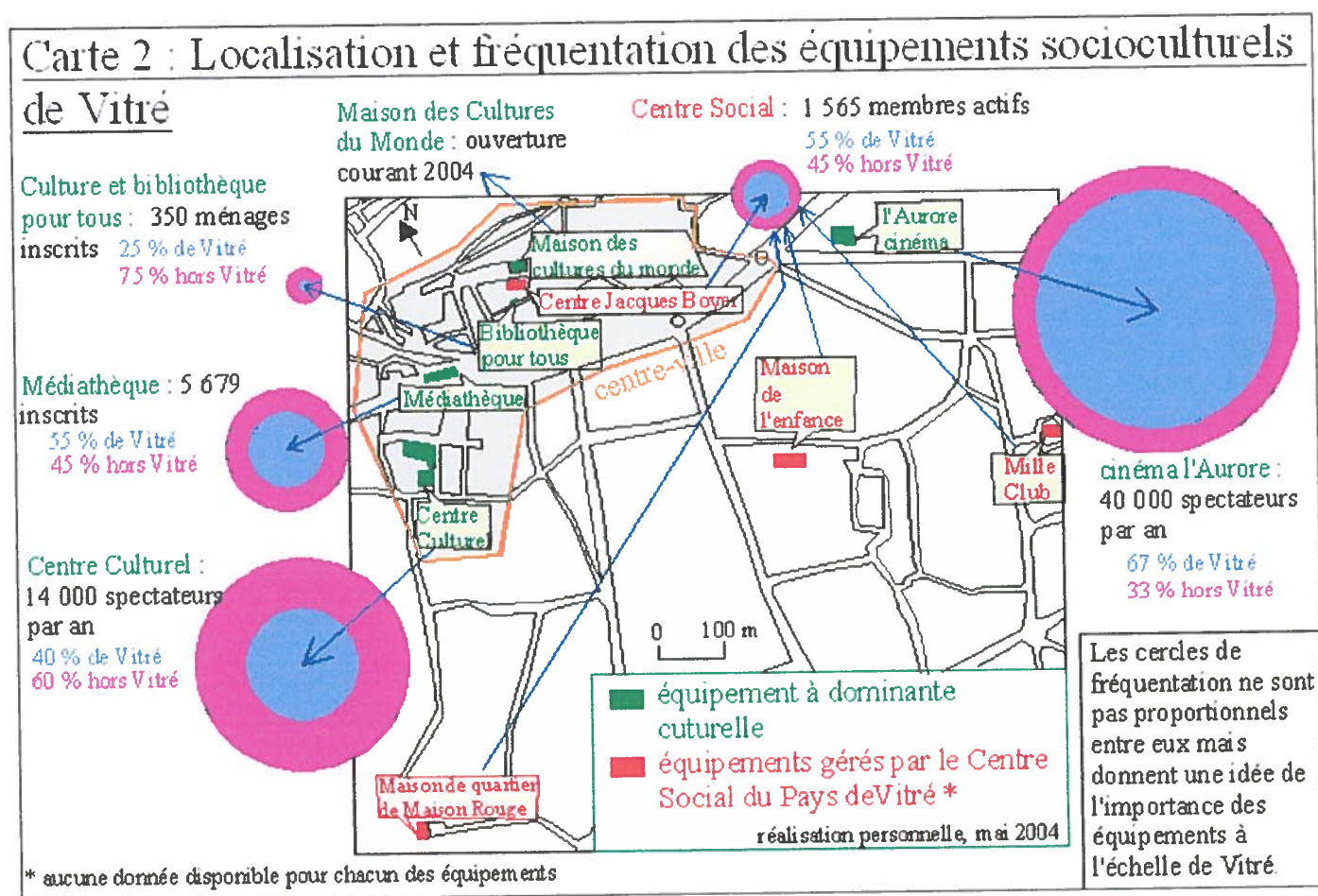
photo 2 : la vieille ville et l'église Notre-Dame

Avec un tiers de sa population qui a moins de 20 ans mais aussi 6 500 enfants et adolescents scolarisés, de l'école maternelle aux formations secondaires et supérieures, elle comptait, à la rentrée scolaire de 2003, dans ses établissements publics et privés : 700 enfants inscrits dans les écoles maternelles, environ 1 200 élèves dans les établissements primaires, 2 100 en collège et 2 500 en lycée.

Vitré est donc une ville jeune et dynamique qui doit répondre à une demande de loisirs intense. C'est ainsi qu'elle possède de nombreux équipements, destinés à agir notamment en matière socioculturelle.

Il s'agit par conséquent de dresser, à l'échelon communal, un panorama succinct de cette vie sociale et culturelle dont le fonctionnement est assuré par un certain nombre d'organismes publics ou non.

A - Des équipements et des organismes majoritairement concentrés dans le centre-ville



L'observation de cette carte montre que Vitré bénéficie d'une implantation d'offre socioculturelle très centrale, seuls le cinéma et trois équipements dits de quartier gérés par le Centre Social de Vitré : la Maison de l'enfance, le Mille Club et la Maison de quartier de Maison Rouge, sont en dehors du centre-ville.

Voici une présentation détaillée de chacun de ces équipements indiqués sur la carte précédente :

1- le Centre Social et Socio-cultuel du Pays de Vitré



Le Centre Social et Socio-culturel du Pays de Vitré (CSPV) né en 1980 est une association loi 1901 agréée au titre de l'éducation populaire. Son objectif, en référence aux orientations de la charte de la Fédération des Centres Sociaux de France vise à :

- gérer et animer les équipements et services qui lui sont confiés par convention

- créer, gérer, promouvoir et participer à toute action visant à faciliter l'amélioration de la vie quotidienne des habitants, toute initiative éducative et culturelle et toute initiative participant au développement social local.

Son champ d'action couvre à la fois la ville de Vitré et les communes environnantes¹. Il est ouvert aux familles (jeunes enfants, enfants, adolescents et adultes) et aux associations. La « philosophie » qui anime cette structure s'inscrit donc dans la mouvance de l'éducation populaire, celle-ci visant à favoriser la participation de tous pour contribuer au développement de la vie locale à travers la réalisation d'actions éducatives, culturelles et de solidarité.

Le CSPV intervient dans quatre équipements présents sur l'ensemble de la ville de Vitré, parmi lesquels la Maison de quartier de Maison Rouge, dont il est question dans cette étude.

Son financement multiple est assuré par la ville de Vitré, la Caisse d'Allocations Familiales d'Ille-et-Vilaine, les Ministères de l'Emploi et de la Solidarité, de la Jeunesse et de l'Éducation, le département d'Ille-et-Vilaine, l'OPAC 35 (Office Public d'Aménagement et de Construction), la Mutualité Sociale et Agricole et la délégation interministérielle à la Ville, par des prestations de services et par la participation des habitants et des associations de Vitré et des communes environnantes.

Les activités qu'il propose recouvrent six domaines :

- l'accueil et l'information du public
- l'accueil et le soutien aux associations
- la garde et l'éveil des jeunes enfants
- l'animation socio-éducative
- les actions d'entraide et de solidarité
- et l'animation familiale.

À propos de la fréquentation, il s'est avéré impossible de trouver des chiffres disponibles pour chacun des équipements gérés par l'association. En effet, le

¹ À Domalain, Erbrée et Mondevert où une coopération autour de l'animation jeunesse à lieu pendant les vacances scolaires.

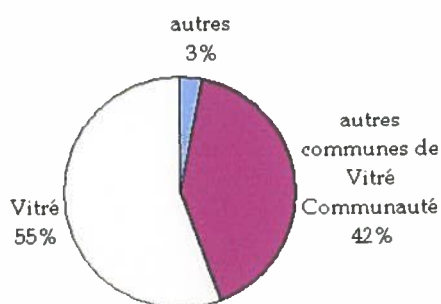
directeur du Centre Social et son équipe estiment que comptabiliser les personnes qui fréquentent les différentes structures ne serait en rien révélateur. Ils considèrent que cette tâche est trop difficile à mettre en œuvre étant donné la nature des passages dans les équipements. Ceux-ci peuvent être informels (demande de renseignement, photocopies, consultation des panneaux d'affichage), destinés à une activité pour une heure, une demi-journée voire une journée entière.

Cependant, on peut tout de même retenir le chiffre des membres actifs, lequel peut donner un ordre d'idée concernant les personnes inscrites en tant que bénéficiaires du Centre Social.

En 2003, l'association comptait 1 565 membres actifs soit 820 foyers. Sur l'ensemble des ces personnes :

- 839 habitaient Vitré (55%)
- 630 venaient d'autres communes de la Communauté d'agglomération Vitré Communauté (42 %)
- 49 d'autres communes d'Ille-et-Vilaine et 47 hors département (3%)

figure 1



Répartition géographique des membres actifs du CSPV

réalisation personnelle
source: rapport d'activités du Centre Social - 2003

Les quatre équipements de Vitré gérés par le Centre Social sont les suivants :

a - Le Centre Jacques Boyer - 1867 m² - propriété du CCAS (Centre Communal d'Action Sociale)



photos 3 et 4 : le Centre Jacques Boyer dans le centre-ville historique

Implanté dans le centre-ville historique, près du Centre Communal d'Action Sociale, rue Notre-Dame, de nombreuses permanences sociales et administratives s'y tiennent comme la Caisse d'Allocations familiales, la CNL (Confédération Nationale du Logement), la MSA (Mutuelle Sociale Agricole) et bien d'autres.

Il met à la disposition des établissements scolaires ou des associations de Vitré et des communes avoisinantes, des locaux, du matériel et un secrétariat.

Par ailleurs, il accueille une dizaine d'associations parmi lesquelles l'Échiquier Vitréen, Jeunesse et Culture (poterie et théâtre), l'Université du Temps Libre, Vitré Accueil, l'Association Loisirs Pluriels qui accueille des enfants handicapés et des enfants valides entre 3 et 12 ans, La Bouèze (musique traditionnelle bretonne) et le club des personnes âgées.

Le Centre Social compte aussi une salle de conférence sonorisée avec vidéo projecteur pour 100 personnes, trois salles de réunion de 20 à 40 personnes, une salle d'exposition et des ateliers (cuisine, poterie et couture).

Il héberge également le Point Information Jeunesse (PIJ) qui a pour but de donner des informations concernant les études, les métiers, les formations, les vacances et l'international pour le public jeune. D'autres services existent, comme un Point d'Information Logement et « un point Cyb », lequel permet de se connecter à Internet certaines après-midi de la semaine.

b - Le Mille Club, rond-point des Chênes - 160 m² - propriété de la ville



photo 5 : le Mille Club

Situé entre les quartiers de la Motte et celui de la Route des Eaux, il assure l'accueil des jeunes âgés de 12 à 17 ans pendant les petites vacances scolaires et les mois d'été. L'offre destinée à ce public comprend : le sport, le plein-air, les activités culturelles ou la réalisation de mini-camps.

Il existe aussi « Anim'jeunes » qui vise à assurer un accueil le soir après les cours, le mercredi et le samedi après-midi.

La salle étant dotée d'une cuisine, elle peut faire l'objet d'une location pour des particuliers ou des associations désireux d'organiser des repas. De plus, des cours de danse traditionnelle bretonne s'y déroulent régulièrement étant donné que le revêtement du sol et la surface disponible le permettent.

c - La Maison de l'enfance - 877 m² - propriété de la ville



photos 6 et 7 : les locaux de la Maison de l'enfance

Située dans le quartier de la Hodeyère, cette ancienne bâtisse rénovée en 2002, possède une double fonction de halte-garderie pour les moins de 6 ans et de centre de loisirs pour les enfants de 3 à 7 ans.

La halte-garderie appelée « la Malabizou » a pour vocation d'accueillir de manière occasionnelle les enfants et permet de constituer une alternative au mode de garde « traditionnel » et individuel assuré par exemple par une assistante maternelle. Huit professionnels composent l'équipe d'accueil. En 2002, 479 enfants ont fréquenté la halte-garderie, soit 382 familles de Vitré et alentours.

La Maison de l'enfance regroupe aussi le centre de loisirs de la Hodeyère, lequel propose des activités d'éveil et d'expression adaptées aux âges des jeunes enfants, il sont aux alentours de 80. Après deux ans de fonctionnement, l'équipement est déjà saturé. La ludothèque possède aussi un espace dans ces locaux. Le prêt de jeux et de jouets peut être effectué, des animations sur place sont programmées pour les écoles, les adultes ou des associations. Enfin, la Maison de l'enfance abrite le Relais des assistantes maternelles et l'Association vitréenne des assistantes maternelles.

d - La maison de quartier de Maison Rouge - 207 m² - propriété de l'OPAC (Office Public d'Aménagement et de Construction)



photo 8 : la Maison de quartier de Maison Rouge

Présente dans le quartier de Maison Rouge, sa destination principale est d'accueillir le centre de loisirs des 6-11 ans durant l'année scolaire, d'héberger quelques permanences d'associations ou de petites manifestations pour le quartier. Du fait que cette structure fait l'objet de cette étude, une partie spéciale plus détaillée lui sera accordée ultérieurement.

Ainsi, hormis le Centre Jacques Boyer, situé en centre-ville, les trois autres équipements du CSPV sont implantés dans trois quartiers sud de Vitré.

2- le Centre Culturel « Jacques Duhamel »



photo 9 : le Centre Culturel Jacques Duhamel

Il connaît une fréquentation soutenue d'environ 2 000 personnes chaque semaine. Ce public nombreux vient participer à diverses activités artistiques dispensées par les différentes associations comme les Écoles de danse et de dessin, l'Atelier de théâtre ou le Conservatoire municipal agréé de musique.

En parallèle, le Centre Culturel offre une programmation d'une trentaine de spectacles à l'année dans les domaines variés du théâtre, de la danse, de la musique, de la variété ou de l'humour. La saison 2003-2004 a attiré plus de 14 000 spectateurs. Pour 2003, l'origine géographique des spectateurs se répartissait comme suit : 40% de Vitréens, 30% d'habitants de Vitré Communauté, 24% du reste du département et 6% d'autres départements (les Côtes d'Armor, la Mayenne, la Manche et la Loire-Atlantique).

Le Centre Culturel abrite également une artothèque, unique dans le département, il s'agit d'un lieu de sensibilisation à l'art contemporain. Elle soutient la diffusion de l'art grâce à la collection qu'elle se constitue depuis 1983². Elle dispose aussi d'un système de prêt gratuit aux particuliers, aux entreprises ou aux administrations et organise des expositions.

De plus, des artistes sont accueillis pour animer des ateliers d'expression artistique. Ils peuvent intervenir dans les classes. Le Centre Culturel est attaché à proposer une programmation à destination des scolaires par le biais de dix spectacles par an. À cette fin, le conservatoire de musique, conjointement à l'Éducation Nationale, dans le cadre du plan « Musique à l'école », permet à 2 000 scolaires de profiter de l'intervention de musiciens spécialisés.

Depuis quelques années, ont aussi été installés face au Centre Culturel, des studios de répétition équipés, à destination de jeunes musiciens indépendants qui souhaitent pratiquer la musique dans de bonnes conditions acoustiques. Un animateur du Centre Culturel est chargé de gérer ce local.

² 800 oeuvres à reproductions multiples réparties dans les domaines de l'estampe, de la photographie ou de la sculpture

3 – les autres services socioculturels

a- la Médiathèque Madame de Sévigné



photo 10 : la Médiathèque Madame de Sévigné

Construit en 1997, cet équipement municipal ouvert 24 heures par semaine dispose de 84 000 livres répartis entre les sections « adulte » et « jeunesse ». L'espace multimédia propose des prêts de vidéocassettes, CD-audio, Cd-Rom et DVD documentaires. En 2003, elle comptait 5 679 inscrits.

La responsable estime qu'environ 1 500 autres personnes non-inscrites rentrent dans la médiathèque chaque année. La part des jeunes (de 0 à 18 ans) inscrits représente 52,8 % contre 47,2 % des plus de 18 ans.

Parmi les inscrits, la proportion des Vitréens est de 54,7% (3 107 personnes) et celle des personnes venues de l'extérieur de la ville est estimée à 45,3% (2 282 personnes issues de Vitré Communauté et 290 personnes hors Vitré Communauté). Ainsi, 20 % de la population vitréenne a fréquenté de manière active la médiathèque en empruntant 232 453 documents en 2003.

Des animations sont destinées à l'accueil des classes pour visiter la médiathèque. Le « Temps des contes », des expositions, des dédicaces d'ouvrage ou des initiations à l'informatique et internet sont également mis en place.

b- la Médiathèque associative « Culture et bibliothèque pour tous »



photo 11 : la Médiathèque "culture et Bibliothèque pour tous"

D'une taille plus modeste, elle est logée dans des locaux qui appartiennent au CCAS. Elle est tenue par une dizaine de bénévoles réguliers, cette association loi 1901, propose aussi des livres (22 000 exemplaires) et des documents son-image et multimédia (cassettes audio, compact-discs, cassettes vidéo et CD-roms).

Elle dispense aussi des animations dans les maisons de retraite de la ville et assure un portage de documents à domicile aux personnes âgées ou handicapées notamment grâce au prêt de livres à gros caractères. Des partenariats avec les enseignants et les groupes scolaires sont organisés ainsi que des prêts gratuits à toutes les écoles du Pays de Vitré qui en font la demande. Le nombre d'inscrits est de l'ordre de 300 à 350 foyers et une cinquantaine d'établissements parmi lesquels des écoles, le centre de Papillons Blancs ou des maisons de retraite. La moitié des inscrits appartient au corps enseignant. Leur origine géographique est variée, seulement un quart provient de Vitré, les 75 % restant se partagent entre Vitré Communauté, le reste du département et dans une moindre mesure du département voisin de la Mayenne.

c- le cinéma associatif « l'Aurore »



photo 12 : le cinéma de l'Aurore

Associatif, le cinéma possède une unique salle de 322 places et fonctionne uniquement sur la base du bénévolat avec une quarantaine de personnes. Il propose des séances du mercredi soir au dimanche soir. Seulement un a deux films sont diffusés en alternance durant la semaine.

Cette offre est jugée trop limitée pour les besoins de la ville, c'est pourquoi une étude est à l'heure actuelle lancée, pour envisager une extension avec la construction d'une seconde salle sur le même site. Elle serait tournée davantage vers le cinéma d'art et d'essai. La fréquentation est de l'ordre 40 000 spectateurs par an, venus principalement de Vitré pour les deux tiers de la clientèle. Parmi elle, la prédominance des 15-25 ans est marquée.

d- la Maison des Cultures du Monde

C'est récemment que le Centre de documentation sur les spectacles du monde de la Maison des Cultures du Monde a choisi de s'installer dans un ancien prieuré bénédictin de Vitré. La vocation du centre sera de proposer à la consultation des archives sonores, visuelles et documentaires. En parallèle, ce centre organisera des spectacles, hébergera des expositions et s'attachera à accueillir des artistes étrangers. Son ouverture au public est prévue courant 2004.



photo 13 : les futurs locaux de la Maison des Cultures du Monde

B) les politiques menées par la municipalité dans le domaine socioculturel

1- les faiblesses et les manques à combler dans ce secteur

a – la concentration des équipements socioculturels

L'aspect le plus problématique que connaît Vitré demeure la concentration des équipements socioculturels dans la partie centrale de la ville. Aujourd'hui, nombre d'entre eux sont saturés et ne peuvent abriter davantage d'activités, de réunions ou d'associations. Certes, il existe des structures dans les quartiers notamment celle de Maison Rouge et du Mille Club qui peuvent recevoir du public mais elles sont relativement petites et mal équipées pour répondre à la demande. Quant à la Maison de l'enfance sa vocation est d'accueillir un public d'enfants et n'a pas pour but de pallier les carences des équipements en matière culturelle.

b – le Centre Jacques Boyer saturé

Le Centre Jacques Boyer reconnu comme « bondé » ne peut accueillir davantage, malgré les demandes qui lui sont régulièrement formulées surtout par le tissu associatif vitréen foisonnant. Les salles sont très souvent prises et occupées. Satisfaire de nouvelles demandes, notamment concernant la salle de conférence, semble actuellement difficile. Par exemple, l'Université du Temps Libre qui organise régulièrement des conférences, rencontre des difficultés pour trouver une salle disponible.

c – le Centre Culturel inadapté aux besoins

Le Centre Culturel Jacques Duhamel subit le même sort et se voit aujourd'hui obligé de refuser certaines activités. C'est par exemple le cas des cours de Harpe ou d'une chorale, dont les séances ne peuvent avoir lieu dans les locaux exigus et complets du Conservatoire de musique. Ainsi, on a dû remédier au manque d'espace en installant des salles préfabriquées pour accueillir un certain nombre de cours.

D'autre part, l'école de danse rencontre aussi des problèmes, d'ordre phoniques liés à la présence à l'étage inférieur du Conservatoire de musique. La salle de spectacle est également inconfortable et trop petite, il n'y a pas assez de loges et de salles de répétition. Enfin, les locaux administratifs sont trop éclatés.

2- les orientations envisagées par la municipalité

a- les engagements pour la petite enfance

En matière de politique sociale liée à la jeunesse, des efforts importants ont été mis en oeuvre à destination de la petite enfance avec la création de la Maison de l'enfance. Le succès rencontré est le fruit d'une longue concertation entre les acteurs liés, de près ou de loin, à ce domaine. La demande formulée autour d'un tel équipement était présente depuis une dizaine d'années.

Après deux ans de fonctionnement, **l'extension de la Maison de l'enfance** est déjà à l'ordre du jour avec la création de 600 m² de surface supplémentaire. En effet, il faut pouvoir satisfaire l'accueil de nouvelles associations en lien avec la petite enfance, lesquelles veulent se faire une place dans la structure prévue à cette fin.

b- des projets d'équipements socioculturels à l'horizon 2015

Dans la Concertation préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme effectuée en avril 2003, il est mentionné qu'une réflexion a été entamée en ce qui concerne les équipements socioculturels, jugés comme assez limités. Des besoins d'interventions, notamment à Maison Rouge, sont « à définir dans une logique d'évolution, à long terme et de valorisation facilitant les échanges avec les quartiers ».

Le diagnostic précise que les manques à combler sont particulièrement en direction de l'offre de salle de réunions et d'activités pour les associations, de salles de conférence et de locaux de proximité.

À travers ce constat, les enjeux du développement des équipements résident dans la volonté d'envisager **des pôles d'intérêt communal, relais du centre-ville**, dans deux ou trois quartiers (Maison-Rouge par exemple) pour permettre les échanges entre les quartiers et leurs habitants ou faciliter le fonctionnement du centre-ville. Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui « pense la ville » d'ici 2015, des propositions sont émises à propos du parc d'équipements actuel. Le constat conclut qu'il semble important de le conforter en renforçant certains d'entre eux.

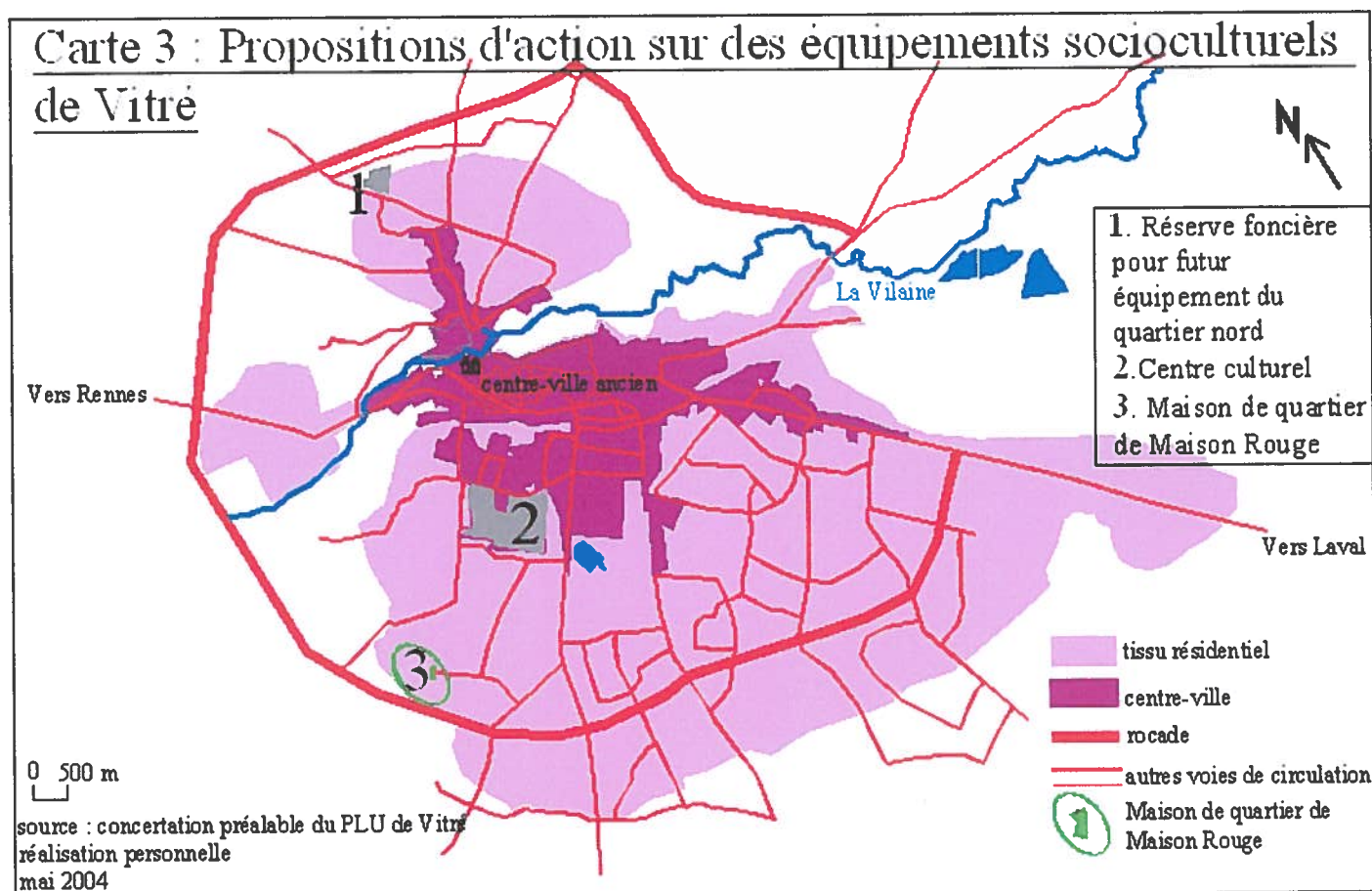
Pour les équipements à vocation socioculturelle, il est envisagé trois grandes directions :

- **la mise en réserve de terrains au Nord** pour permettre l'implantation d'un équipement nécessaire à la vie d'un quartier en pleine évolution, amené à s'accroître dans cette partie de la ville. D'autant plus que le secteur nord de Vitré est totalement dépourvu de ce type de structure.
- **l'affirmation de la maison de quartier de Maison Rouge.**
- **l'augmentation de l'offre culturelle.**

De manière plus concrète, des repérages de propositions sont déjà mis en avant. Ils retiennent la mise en réserve foncière, rue de Combours, pour un équipement de quartier, l'aménagement de la maison de quartier de Maison Rouge et l'extension du Centre Culturel. Ce dernier doit faire l'objet d'un réaménagement pour rendre cet outil plus accueillant et plus performant. « Le projet envisage des phases d'agrandissement et de reconstruction avec en prévision la construction d'une salle de 900 places. Il est aussi prévu de réorganiser les espaces dédiés aux écoles de danse, de musique ou d'arts plastiques. La galerie de l'artothèque, quant à elle serait délocalisée en centre-ville »³.

³ propos recueillis lors du conseil municipal du 29 avril 2004

On peut voir sur cette carte, l'emplacement des équipements actuels ou à venir sur lesquels la municipalité envisage d'agir à moyen et long terme.



3- la budget consacré par la municipalité au domaine socioculturel

Le budget primitif de la ville de Vitré de l'année 2004 est évalué à 29 288 000 euros soit 20 509 000 euros en frais de fonctionnement.
 et 8 779 000 euros en frais d'investissement.

À titre indicatif, sur 100 euros de dépenses effectuées par la ville : 20 euros sont dédiés au domaine de la culture et 6 euros au domaine social.
 En 2004, la municipalité consacre 6 100 000 euros au financement d'investissements parmi lesquels :

- 1 030 000 euros pour la culture et le patrimoine à destination du matériel du Centre Culturel, de l'artothèque ou de l'école de musique ... ; l'entretien du patrimoine bâti (églises et remparts) et des travaux dans les différents musées.
- 330 000 euros pour le domaine social dédiés à la deuxième tranche des travaux d'extension de la Maison de l'enfance et la réhabilitation de la façade et de la toiture de l'hôtel particulier du Centre Jacques Boyer.

Ces deux sommes cumulées représentent 22,3% des financements d'investissements prévus pour 2004.

Concernant les ressources matérielles et financières du Centre Social du Pays de Vitré, la ville est la première source financière, elle a participé à hauteur de 614 878, 36 euros pour un budget total de 1 163 760 euros pour l'année 2003 soit 52,8% de la structure totale du financement de l'association.

Dans la catégorie des frais de fonctionnement, les subventions aux autres associations socioculturelles représentent une part de 8,5 % des subventions attribuées annuellement à l'ensemble du tissu associatif vitréen soit 119 085 euros sur 1 412 568 euros prévus dans le budget primitif 2004.

BILAN :

Ville moyenne de 16 000 habitants, Vitré s'avère dynamique en proposant à sa population et celles des communes avoisinantes, une offre socioculturelle satisfaisante voire même originale. Mais, aujourd'hui, les lieux de cette vie de loisirs demeurent concentrés dans le centre-ville, certains d'entre eux étant désormais saturés et à l'étroit, comme c'est le cas du Centre Jacques Boyer ou du Centre Culturel.

En conséquence, il paraît aujourd'hui nécessaire de les soulager et de les décongestionner en partie, en délocalisant certaines activités et manifestations vers les quartiers périphériques de la ville. Il convient donc de mettre à contribution les équipements déjà en place ou d'en créer de nouveaux si besoin est.

C'est ainsi que la municipalité de Vitré envisage, à travers les objectifs du PADD contenus dans son futur PLU, la réaffirmation d'un de ses équipements de quartiers : la Maison de quartier de Maison Rouge.

Deuxième partie :

La Maison de quartier de
Maison Rouge : un
équipement vétuste et
sous-utilisé dans un secteur
vitréen en mutation

Deuxième partie : La Maison de quartier de Maison Rouge : un équipement vétuste et sous-utilisé dans un secteur vitréen en mutation

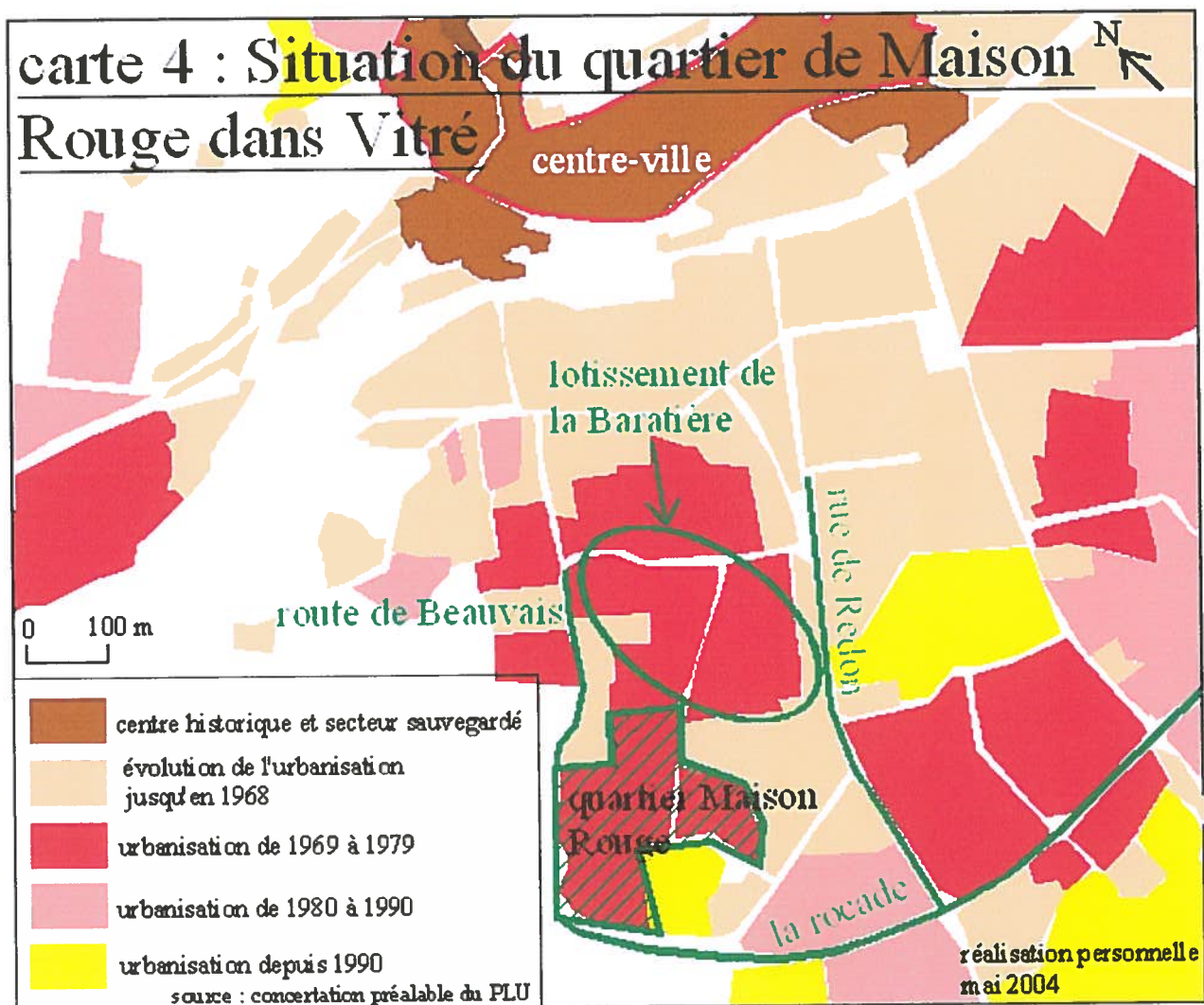
A) Sa situation dans un quartier mixte, celui de Maison Rouge

1- Histoire et portrait d'un quartier né dans les années 1970

La maison de quartier de Maison Rouge tient son nom du quartier dans lequel elle se situe. Celui-ci se localise dans la partie sud-ouest de la ville de Vitré cerné par différents éléments tels que la rocade extérieure (RD 178) au sud, la route de Beauvais à l'ouest, le lotissement de la Baratière au nord et la rue de Redon à l'est.

Ce quartier possède une situation relativement « favorable » en étant situé non seulement à proximité immédiate d'un axe structurant comme la rocade mais proche du centre-ville dont l'accès peut se faire en cinq minutes en voiture ou en une quinzaine de minutes à pied.

Ce quartier dont l'urbanisation s'est faite tout au long des années 1970, a été construit à une époque au cours de laquelle un besoin très important de logements se faisait sentir dans la plupart des villes.



Vitré n'a pas échappé au phénomène en attirant de nouveaux habitants venus essentiellement des campagnes environnantes.

Par conséquent, pour répondre à la demande de logements, notamment à usage locatif, la ville de Vitré a procédé à l'acquisition de terrains situés au lieu dit « la Baratière ».

C'est alors que le nouveau quartier érigé s'est partagé entre deux types d'habitat bien distincts. Dans sa partie sud, un lotissement d'une trentaine de pavillons est créé, entre l'allée du Mail et la rue Sainte-Anne (voir plan du quartier ci-après), il permet de satisfaire les désirs d'accession à la propriété comme c'était le cas de beaucoup de nouveaux quartiers vitréens, par exemple celui de la Baratière situé au nord du quartier de Maison Rouge, construit durant la même décennie.

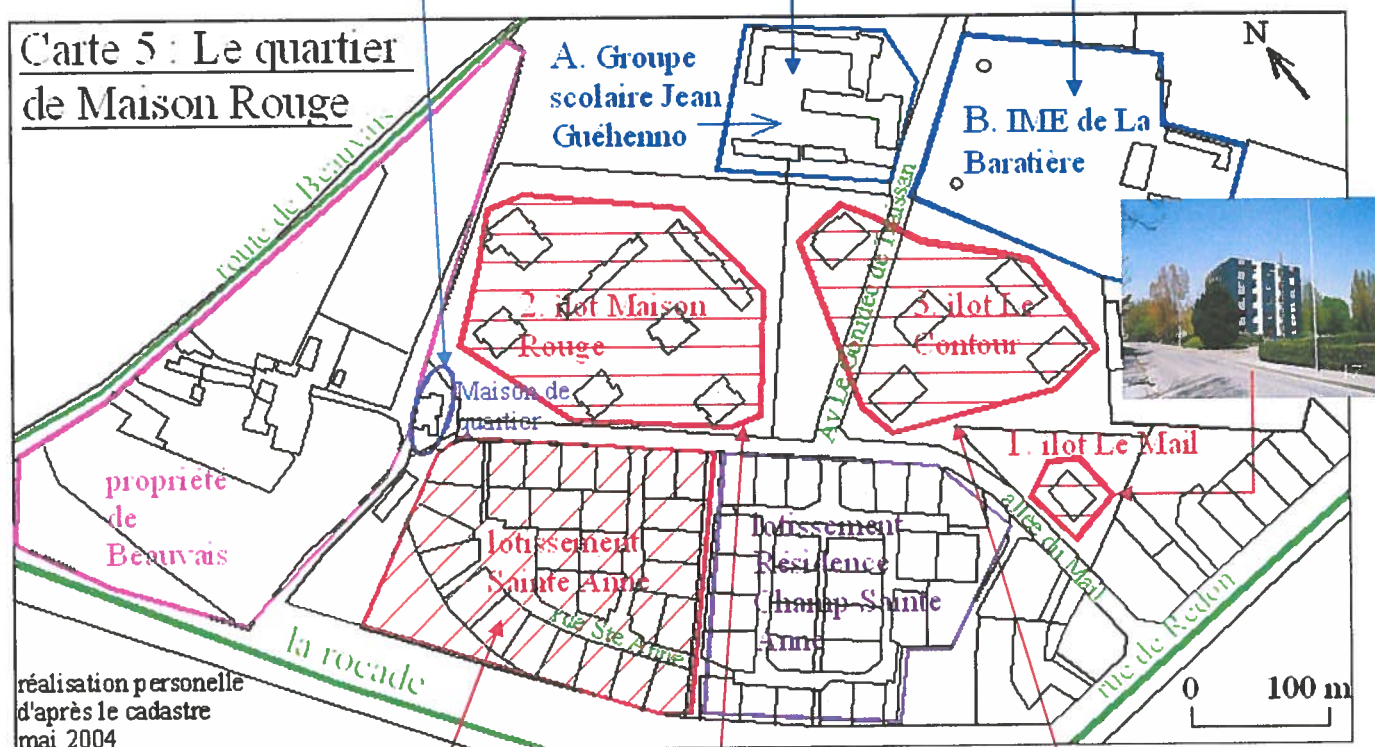
Dans la partie plus au nord, une dizaine de petits immeubles HLM (Habitat à Loyer Modéré), les premiers de Vitré, ont été construits entre l'allée du Mail et l'actuel groupe scolaire Jean Guéhenno, distribués de part et d'autre de l'avenue Le Gonidec de Traissan.

Le programme comptait 344 logements sociaux sur trois îlots : Maison Rouge (2 sur le plan) avec 112 logements, le Mail (1) avec 64 et le Contour (3) avec 168. Les deux premiers secteurs sont érigés en 1970 et comportent des immeubles R+4 pour les tours ou R+3 pour les deux barres, ceux du Contour datent de 1974 et atteignent R+5. La taille des logements va du studio au T4. Les plus grands appartements sont principalement situés dans les immeubles les plus récents du Contour.

Ces immeubles de petite taille et disposés de manière aérée, sont la propriété de l'Office Public d'Aménagement et de Construction d'Ille-et-Vilaine, il en est de même pour les espaces verts situés entre les collectifs.

Des travaux de « rajeunissement » ont déjà eut lieu en 1998, ils concernaient surtout les ravalements de façade des immeubles de l'îlot de Maison Rouge. Des rénovations sont annoncées, courant 2004-2005, notamment pour améliorer les réseaux de chauffage. L'OPAC 35 attend la fin des travaux entrepris dans son parc de logements de Villejean à Rennes pour amorcer des opérations sur le site vitréen.

En 2000, le lotissement Résidence du Champ Sainte-Anne, situé dans le prolongement de celui de la rue Saint-Anne, est sorti de terre avec 28 lots sur lesquels sont édifiés des pavillons.



Le quartier de Maison Rouge a une fonction presque uniquement résidentielle, toutefois celui-ci renferme deux établissements destinés au domaine de l'éducation :

Le groupe scolaire public Jean Guéhenno (A sur la plan du quartier ci-dessus) sur l'avenue Le Gonidec de Traissan, abrite une école maternelle et une école primaire dans lesquelles on compte aujourd'hui un total de 180 élèves. Ils sont répartis entre ces deux niveaux, soit 119 élèves pour cinq classes élémentaires et 61 élèves pour trois classes maternelles. Entre les rentrées 2001 et 2003, il y a eu une chute notable des effectifs passés de 216 élèves en 2001 à 221 en 2002 et 180 à la dernière rentrée scolaire.

Ce groupe scolaire a été construit en 1972 au moment où le quartier a émergé. À cette époque, il y a eu nécessité de scolariser les enfants nouvellement arrivés et c'est ainsi que l'école a compté jusqu'à treize classes et environ 550 élèves au début des années 1980. Aujourd'hui, Madame Bardoux, la directrice indique que la provenance géographique des enfants se caractérise comme suit : 50% issus du quartier au sens

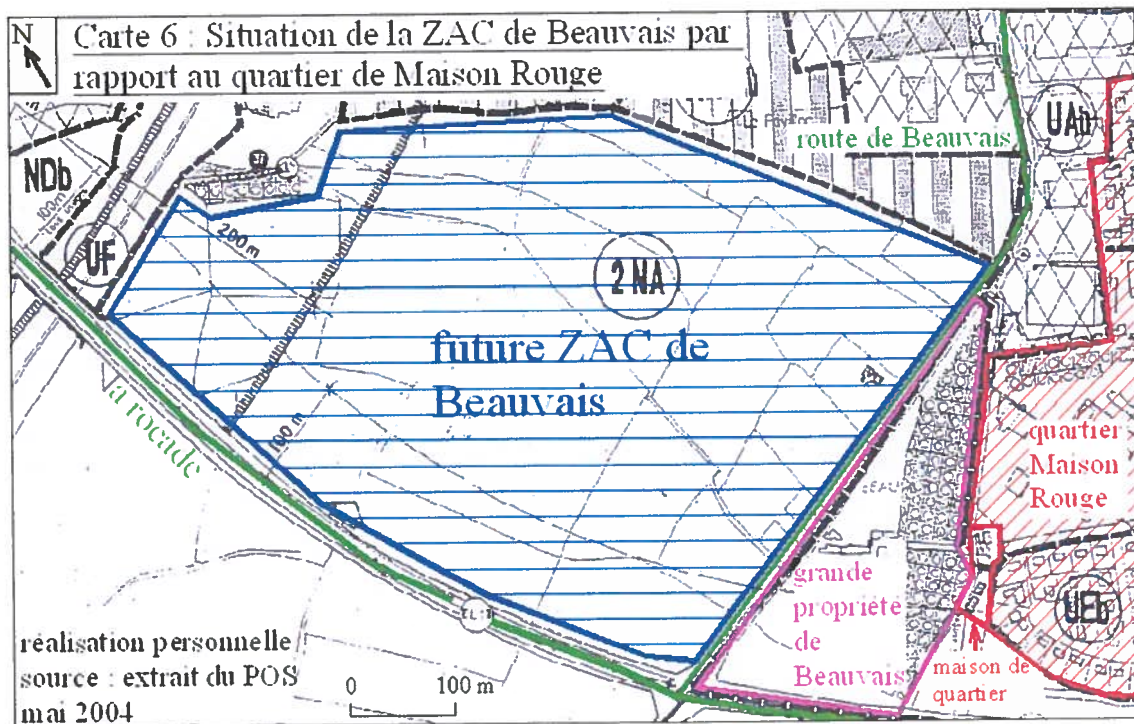
élargi c'est-à-dire Maison Rouge - lotissement de la Baratière ; 20% des autres quartiers vitréens et 30% des petites communes extérieures.

Cette baisse spectaculaire des effectifs scolarisés dans cette école, en l'espace d'une vingtaine d'années, s'explique surtout par un vieillissement de la population du quartier. Par ailleurs, deux usines (« Coudé Mail » - confection - et « Noël » - chaussures), situées à proximité dans la zone industrielle sur la route de Beauvais, ont vu leurs personnels diminuer ou vieillir. Ils ne scolarisent plus leurs enfants près de leur lieu de travail. Par conséquent, il en résulte une baisse du nombre d'enfants inscrits dans cette école.

Finalement, l'école possède actuellement une capacité d'accueil sous-utilisée.

Face à elle, se situe l'**Institut Médico-Éducatif (IME) de la Baratière (B)** dont la mission est de prodiguer un enseignement spécialisé à la fois tourné vers les soins mais aussi vers l'éducation pédagogique des enfants et des jeunes déficients intellectuels âgés de 3 à 20 ans. Cette structure se situe dans une ancienne demeure du XVIII^{ème} siècle, elle possède un grand terrain où se tiennent des activités de plein air. Elle est aussi dotée d'une salle de sport, laquelle est utilisée par les établissements scolaires primaires vitréens pour leurs activités sportives parmi lesquels l'école Jean Guéhenno.

2 - La ZAC de Beauvais : un projet de lotissement aux portes du quartier de Maison Rouge



La zone 2 NA située dans le secteur de Beauvais à l'ouest du quartier de Maison Rouge va faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la création d'une Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté). Depuis quelques années, la ville de Vitré a choisi de réaliser une ZAC à vocation mixte sur le site de Beauvais. L'objectif premier est

principalement tourné vers l'habitat mais sans pour autant négliger le domaine de l'activité économique.

La mise en place de cette ZAC est liée à la croissance démographique que connaît Vitré et qui nécessite de réaliser de nouveaux logements pour répondre aux enjeux de cette dynamique de développement. Cette opération urbanistique a pour but d'être un projet homogène et cohérent donnant naissance à un véritable quartier.

La volonté est d'offrir 343 logements de type diversifié en prévoyant la création de logements individuels, des individuels groupés ou superposés mais également des logements collectifs bas. La répartition serait de l'ordre du tiers pour ces trois catégories d'habitat afin de répondre aux demandes émergentes. Les lots seront mis en vente en juin 2004.

D'autre part, cette création de ZAC à proximité de la zone déjà urbanisée permettra l'intégration de la nouvelle population d'environ 1 000 personnes à celle déjà existante et facilitera le contact notamment avec les établissements scolaires déjà présents : l'école maternelle et primaire publique Jean Guéhenno dont la capacité d'accueil n'est pas à son maximum, le collège public Gérard de Nerval et le lycée public Bertrand d'Argentré.

De plus, il est spécifié dans la Note de présentation de la ZAC de Beauvais qu'« une réflexion est en cours pour augmenter la capacité d'accueil de la maison de quartier de Maison Rouge, le choix n'ayant pas été arrêté entre une extension de l'existant ou une réalisation nouvelle. Cette capacité d'accueil accrue permettra de répondre aux nouveaux besoins liés à la réalisation de la ZAC de Beauvais ».

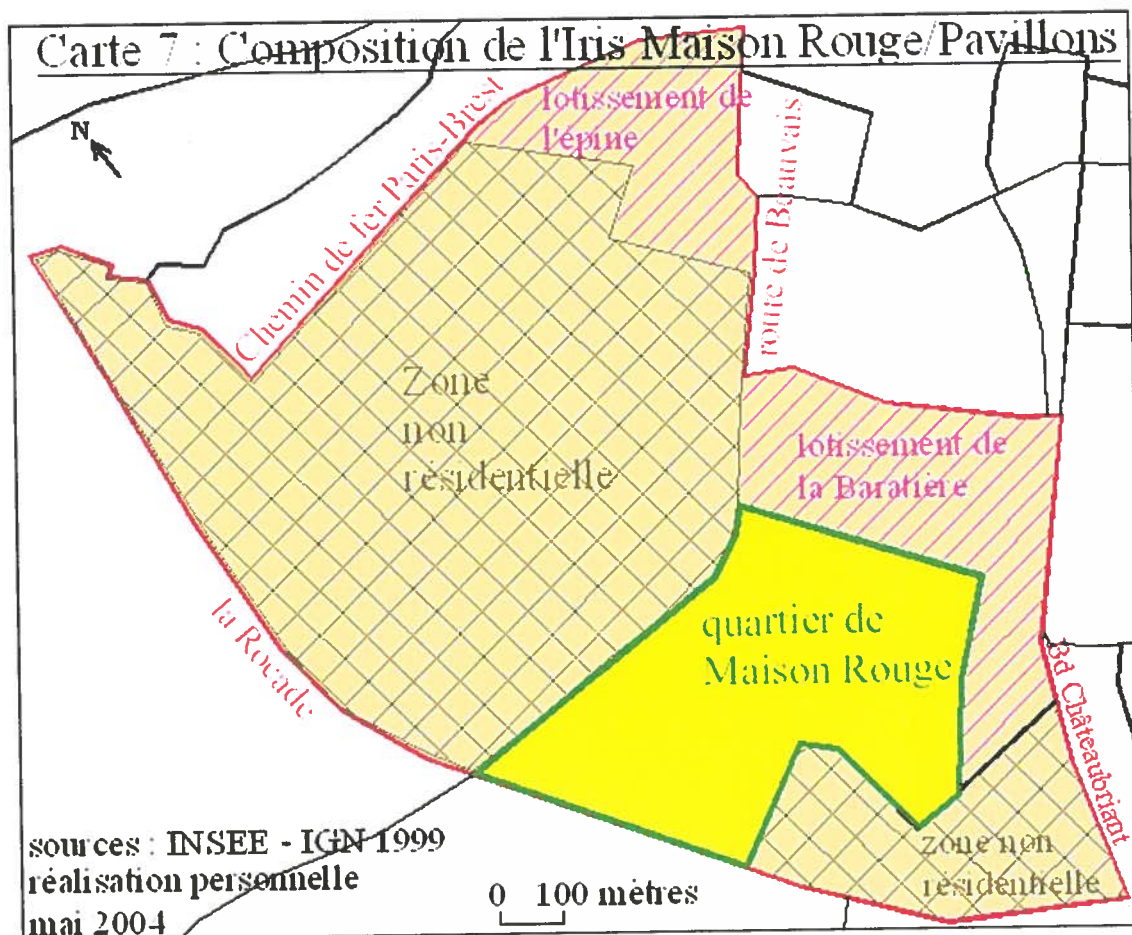
3- La population du quartier : une prédominance de familles

On évalue approximativement que le quartier tel qu'il a pu être délimité précédemment atteint une population d'environ 1 000 habitants. C'est le secteur des collectifs qui totalise la plus grande population, 900 personnes environ, quant au lotissement, il ne représente probablement qu'une petite centaine de personnes⁴.

Les données statistiques les plus précises et les plus récentes fournies par l'INSEE (Institut National de la Statistique et des Études Économiques) concernent le découpage le plus petit disponible : l'Iris Pavillons/Maison Rouge de 1999 (carte ci-après). Il donne une idée relativement juste de la composition démographique du quartier. Malheureusement les informations contenues dans cette entité statistique ne renseignent pas uniquement sur le quartier de Maison Rouge mais aussi sur deux autres quartiers : le lotissement de la Baratière et celui de l'Épine, tous les trois édifiés à la même période. Le lotissement de la Résidence du Champ Sainte-Anne contenu dans le périmètre de l'Iris n'étant pas construit en 1999, il ne fait donc pas l'objet du traitement des données.

Quant aux autres espaces retenus par le découpage de l'Iris, ils ne renferment aucune zone d'habitation puisqu'ils correspondent soit à des zones industrielles ou d'activités soit à des zones dédiées à une urbanisation future (ZAC de Beauvais).

⁴ Il s'agit d'estimations personnelles basées sur le nombre de logements et leur capacité, dans la mesure où personne n'a été capable de me renseigner.

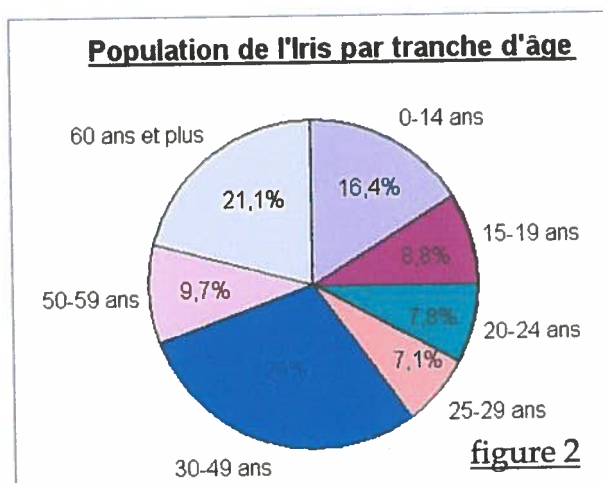


Par ailleurs, il faut préciser que les locataires des HLM connaissent un important *turn over* de population comme c'est le cas dans la plupart des logements sociaux. Cependant, un certain nombre d'habitants y sont présents depuis des années voire même depuis la construction des immeubles entre 1970 et 1974. C'est ainsi qu'il apparaît très difficile d'obtenir des données précises sur cette population qui est amenée à changer souvent, néanmoins on suppose que les profils d'habitants évoluent peu. Par conséquent la présentation démographique qui va suivre ne saurait être exhaustive.

a) des habitants dont la moyenne d'âge augmente

Il a déjà été fait mention du **caractère vieillissant** du quartier de Maison Rouge à propos de la baisse des effectifs de l'école Jean Guéhenno.

Les chiffres relatifs aux tranches d'âge des habitants montrent que la part des 30-49 ans est la plus importante avec 29% de la population au dernier recensement. Cependant, la part des 60 ans et plus, n'est pas négligeable puisqu'elle est de l'ordre de 21,2%. Elle correspond souvent aux personnes venues s'installer



Source : INSEE, 1999
réalisation personnelle

dans le quartier au moment de sa création dans les années 1970.

De plus, si on ajoute à cette tranche d'âge les 50-59 ans, la part des plus de 50 ans atteint presque un tiers de la population de l'Iris. Par conséquent, les chiffres confirment la tendance observée par les différents acteurs qui agissent sur le quartier à savoir le vieillissement de sa population.

Néanmoins, la part des 0-14 ans n'est pas à sous estimer avec 16,4% de la population totale. Cette proportion justifie la forte représentation de ménages à caractère familial.

b- la prépondérance des familles

La part des personnes qui vivent dans une famille est de l'ordre de 83,4% contre seulement 17,6% pour les personnes vivant seules. Dans cette deuxième catégorie les femmes sont un peu plus nombreuses, 57,4% pour 42,6% d'hommes. Cet écart est à mettre en adéquation avec l'espérance de vie puisque ces femmes sont en général âgées de plus de 60 ans.

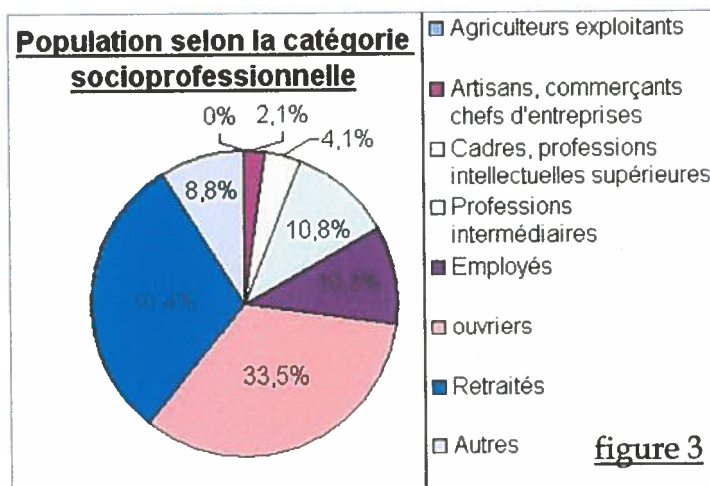
Ainsi, il est indéniable que la dimension familiale est un trait significatif du quartier. D'ailleurs d'une manière générale, les enfants de moins de 14 ans sont deux fois plus nombreux que les jeunes de 15-19 ans, avec une part de 16,4% pour les plus jeunes contre 8,8% pour les plus grands.

La part des parents seuls composant les familles monoparentales est aussi notable avec un taux de 13% des parents. Les femmes élevant seules leurs enfants sont sur-représentées de manière nette avec une part élevée de 90% parmi les parents des familles monoparentales. Cette population est surtout présente dans les logements HLM.

c- les retraités et les ouvriers majoritaires

Ce sont les **ouvriers** qui sont les plus nombreux parmi les catégories socioprofessionnelles de l'échantillon, avec une représentation de l'ordre de 33,5%.

Arrivent juste après, les **retraités** avec 30,4% des personnes de référence dont 25,3% sont des anciens employés ou ouvriers. Les catégories des employés et des professions intermédiaires atteignent chacune environ 10% des actifs. Les cadres et chefs d'entreprises, considérés au sens large, ne sont que 6,2% des habitants.



Par ailleurs, il faut préciser que depuis quelques années, on assiste à la paupérisation des habitants des HLM dont les ressources s'avèrent de moins en moins élevées.

En définitive, il est possible de déduire que la population de ce quartier élargi est plutôt familiale avec une part de jeunes (0-19ans), d'adultes et de personnes âgées équilibrée autour de 20% pour chacune de ces catégories. Toutefois, depuis quelques années, on observe dans le quartier une phase de vieillissement.

Enfin, d'un point de vue général, les habitants possèdent des revenus relativement modestes compte tenu du type d'emplois qu'ils occupent ou qu'ils ont occupés.

4 – des images contrastées du quartier

On ne peut nier que dans l'imaginaire d'une grande partie des Vitréens, le quartier de Maison Rouge possède depuis longtemps une réputation de « quartier difficile » dans lequel ne vivent que des habitants considérés comme des individus à problèmes. À ce titre, le quartier est stigmatisé et se voit attribuer des étiquettes sous-entendant des problèmes de voisinage, de bruits et de délinquance.

Il y a quelques années, le quartier a connu quelques violences dont la presse locale s'est fait l'écho. Le déroulement de ces événements s'est vite fait connaître dans l'opinion publique vitréenne qui n'a retenu qu'une image « négative » du quartier.

C'est à la suite de cela que des habitants du quartier, excédés par le fait d'être pointés du doigt uniquement lorsque des difficultés surgissent, ont décidé de se mobiliser en créant une association de quartier : **l'association du Mail**.

Son but est de favoriser le dialogue entre tous les habitants en associant les résidents des immeubles et ceux du lotissement. L'association tient son nom de l'allée du Mail qui fait la jonction entre les deux types d'habitat.

L'accueil par les habitants a été plutôt positif puisque, de part et d'autre du quartier des personnes se sont enthousiasmées à l'idée de cette création. Un bureau a été constitué fin 2001, il s'est fixé trois grands objectifs :

- ✓ Améliorer le cadre de vie
- ✓ Représenter les habitants auprès des partenaires (la ville, l'OPAC, la Maison de quartier, l'école ou la presse)
- ✓ Favoriser les échanges et les rencontres dans un dessein de mixité sociale

Aujourd'hui il y a environ une trentaine de ménages-adhérents parmi lesquels une vingtaine issus des immeubles collectifs et une quinzaine résidant dans le lotissement.

Le but de cet engagement demeure l'envie d'impulser une dynamique de vie en collectivité et par la même occasion de véhiculer une image positive du quartier dont les habitants sont fiers et dans lequel finalement ils se sentent plutôt bien. En témoigne, l'opposition ferme qu'ils ont montrée lorsque la municipalité a proposé de changer le nom de Maison Rouge en pensant qu'une nouvelle dénomination pourrait briser les réticences et la méfiance exprimées à l'égard du quartier.

B- Une Maison de quartier qui vieillit mal



Depuis presque dix ans, nombreux sont ceux qui estiment qu'il est indispensable d'agir sur l'équipement de quartier de Maison Rouge, que ce soient les gestionnaires du Centre Social qui ont en charge une grande partie de l'animation de la Maison de quartier ou les utilisateurs comme les associations, les habitants ou bien même les élus. Cependant malgré cette prise de conscience unanime, rien ne se profile à l'horizon pour prendre les dispositions et solutionner les problèmes. En effet, ces acteurs ne peuvent rien entreprendre actuellement en terme de réaménagement, étant donné que les locaux de la Maison de quartier sont la propriété de l'Office Public d'Aménagement et de Construction d'Ille-et-Vilaine. De plus, tant que rien n'est fait sur l'état des locaux, il semble difficile d'y installer de nouvelles activités.

La Maison de quartier et son environnement :

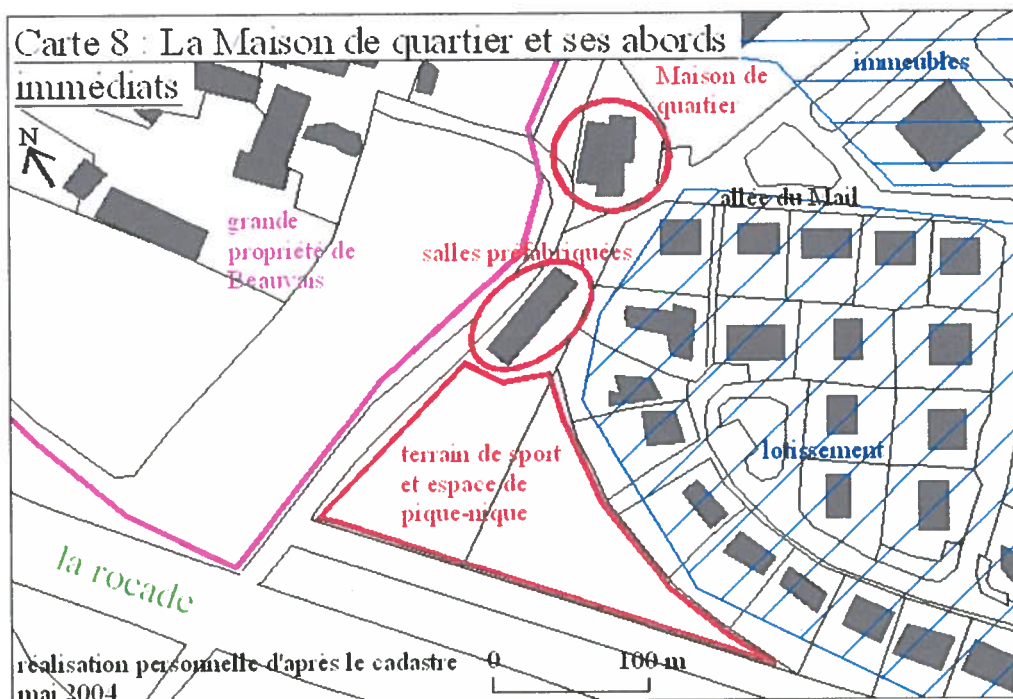


photo 21 : les locaux de la Maison de quartier

La Maison de quartier de Maison Rouge possède une position périphérique dans le quartier puisqu'elle se situe à son extrémité ouest. Elle se trouve en impasse, au fond de l'allée du Mail, adossée au mur qui encercle la grande propriété privée de Beauvais. Celle-ci constitue d'ailleurs un obstacle que nous retrouverons ultérieurement. Le bâtiment de la Maison de quartier se localise à l'interface des immeubles et des pavillons du lotissement Sainte-Anne.



photo 22 : le terrain situé près de la Maison de quartier et une des salles préfabriquées au second plan à gauche (photo prise « dos à la rocade »)

En plus des locaux de la Maison de quartier, il existe deux salles préfabriquées, propriété de la ville, utilisées par le Centre Social et le modélisme près desquelles est aménagé un terrain enherbé, également propriété de la ville, pour pratiquer des jeux de ballons (football, handball) grâce à la présence de buts. Des tables de pique-nique, de ping-pong et des bancs sont aussi mis à disposition des habitants du quartier sur ce même espace.

1- Des activités qui ont du mal à se maintenir

Cette Maison de quartier a vu le jour en 1979, l'OPAC avait, lorsque les 300 logements des immeubles HLM ont été construits, obligation par la circulaire n° 60-36 du Ministère de la Construction en date du 2 juillet 1960 de prévoir « *dans les groupes de plus de 100 logements, un local d'au moins 30 mètres carrés réservé pour les usages collectifs* ⁵ ». C'est ce que l'on appelait à cette époque les « mètres carrés sociaux ». C'est ainsi que le bailleur social a fait l'acquisition des vieux bâtiments de la ferme de « Maison Rouge » dans le but de les restaurer et d'y adjoindre *un ensemble de loisir et de détente* ⁶ dit « Club house ».

À l'origine, en 1980, dans la convention d'occupation, l'équipement a été édifié pour répondre aux besoins des habitants du quartier de Maison Rouge et particulièrement les résidents des HLM, besoins tant sociaux, socio-éducatifs que culturels. Il devait permettre des animations pour les enfants et les jeunes du quartier. Il devait aussi faciliter les manifestations ou regroupements à caractère familial impossibles dans des appartements de taille réduite.

Cet équipement a donc été confié à l'association du Centre Social du Pays de Vitry à titre gratuit en qualité de locataire et de gestionnaire.

Aujourd'hui, il est ouvert au public du mardi au vendredi de 14h30 à 18h30. Les activités de la Maison de quartier de Maison Rouge s'articulent autour de deux grands

⁵ Extrait de l'ouvrage Droits d'usage, d'accès et modes de gestion des espaces et équipements collectifs résidentiels de la Direction de la construction et de l'équipement, 1974

⁶ extrait de la Note explicative sur la restauration de Maison Rouge

axes : celles assurées et mises en place par le Centre Social du Pays de Vitré et celles impulsées par les quatre associations qu'elle héberge.

Dans un premier temps, il sera fait état des animations socioculturelles proposées actuellement par le Centre Social au sein de la Maison de quartier :

a. le CLSH (Centre de Loisirs Sans Hébergement)

Aujourd'hui, la vocation principale de la Maison de quartier demeure le **Centre de Loisirs Sans Hébergement des 6-11 ans**, « c'est lors de son fonctionnement que l'équipement draine le plus de monde d'un coup »⁷. C'est un mode d'accueil collectif qui permet de répondre au besoin de garde nécessaire aux parents. Auparavant localisé dans l'équipement du Mille Club, il est installé depuis 1999 à Maison Rouge.

C'est une volonté de la part du Centre Social de dédier ces trois équipements de quartier aux tranches d'âge suivantes :

- ✓ la Maison de l'enfance au Centre de loisirs des 3-7ans,
- ✓ la Maison de quartier de Maison Rouge au Centre de loisirs des 6-11 ans,
- ✓ le Mille Club aux animations destinées aux plus de 12 ans.

Il s'agit ainsi de répartir les animations proposées par le Centre Social dans trois quartiers de Vitré afin de ne pas focaliser les activités au même endroit.

Le CLSH des 6-11 ans fonctionne tous les mercredis et pendant les petites vacances scolaires avec une amplitude horaire importante entre 7h15 et 18h30. Les enfants peuvent être accueillis à la demi-journée, à la journée, avec ou sans repas, lequel est pris dans les locaux de la cantine scolaire de l'école Jean Guéhenno.

- ✓ les effectifs et leur provenance

Les effectifs sont de 170 inscrits pour l'année scolaire 2003-2004, ils ont eu tendance à augmenter ces dernières années.

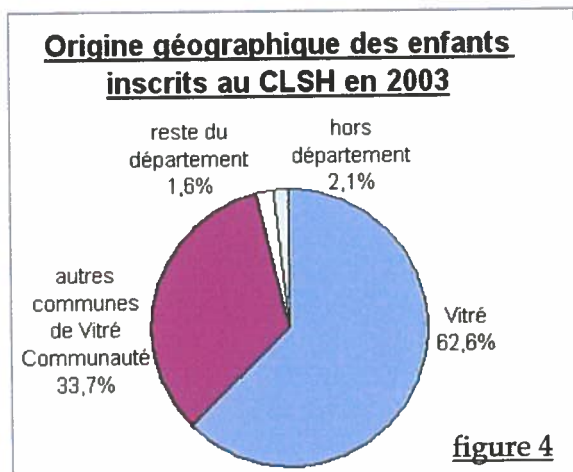
Pendant l'année scolaire 2002-2003, le taux de fréquentation a varié de 20 à 50 enfants par journée, la moyenne était de l'ordre de 30 enfants par jour mais la responsable estime qu'il est difficile de donner une moyenne.

Le mercredi attire plus d'enfants le matin que l'après-midi : 30 à 49 enfants accueillis durant la matinée et 20 à 32 enfants durant l'après-midi.

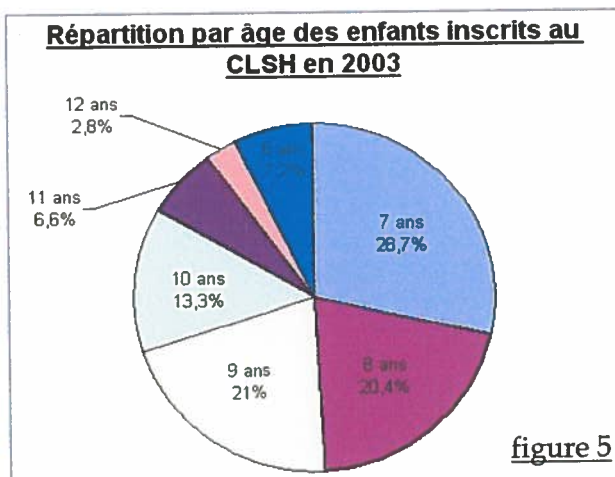
Les petites vacances connaissent de manière générale davantage de fréquentation. La responsable l'explique du fait que certaines mères de familles ne travaillent pas le mercredi mais doivent trouver une alternative comme mode de garde durant les vacances scolaires. Ce phénomène se traduit donc par une inscription de leurs enfants au CLSH. Les effectifs reçus pendant les petites vacances varient selon la période de l'année et même au sein des vacances, d'une semaine à l'autre. Aux vacances de Pâques 2004 : la première semaine a vu 35 à 40 enfants contre 25 pour la deuxième.

⁷ précise la directrice du centre de loisirs, Mme Celine

En 2002-2003, les enfants qui ont participé au CLSH ont pour les deux tiers entre 7 et 9 ans et proviennent majoritairement de Vitré avec 62,6% des enfants. Ils sont 33,7% des communes de Vitré Communauté, 1,6% du reste du département et 2,1% originaire de la Mayenne. Ces derniers ont presque toujours des parents qui travaillent à Vitré.



réalisation personnelle
d'après le rapport d'activité 2003 du CSPV



Cette année, les enfants provenant du quartier sont au nombre de 15 soit une petite moitié de l'effectif total qui vient régulièrement. L'autre moitié se partage entre les enfants issus des autres quartiers vitréens et ceux provenant des communes proches.

✓ les activités proposées et les tarifs appliqués

Les objectifs spécifiques du CLSH sont les suivants :

- favoriser la découverte d'activités nouvelles
- donner l'occasion aux enfants de partager une vie de groupe
- adapter les programmes d'activités en fonction des attentes des enfants
- permettre l'insertion au sein du centre de loisirs des enfants de familles en difficulté

Des plannings prévisionnels sont demandés aux parents sur une période d'un mois soit quatre mercredis ou pour la période des vacances afin de mieux connaître les effectifs et pouvoir programmer les besoins. Tous les quinze jours, l'équipe d'animation se réunit pour organiser les activités prévues qui varient en fonction de l'effectif attendu.

Elle souhaite aussi, favoriser au maximum le choix de l'enfant avec deux ou trois activités par demi-journée dont au moins une en extérieur si le temps le permet. En outre, elle tente de trouver un équilibre entre les activités manuelles et sportives.

L'ensemble des animateurs essaie de tenir compte des envies des enfants car il ne faut « pas oublier qu'ils ne sont pas à l'école mais sur leur temps de loisirs » souligne la directrice du CLSH.

Des activités plus spécifiques et plus originales ont surtout lieu pendant les vacances sollicitant parfois la venue d'intervenants extérieurs ou nécessitant des sorties diverses pour enrichir l'univers de la découverte de l'enfant (voir tableau ci-dessous).

Le registre des activités est plutôt varié alliant l'aspect manuel, des ateliers artistiques, des jeux, des ateliers cuisine et du sport. Ces animations peuvent être mises en place à travers différents thèmes comme la musique, les coutumes traditionnelles, le Carnaval, Pâques, etc....(voir les articles dans l'annexe I). La journée est facturée aux familles 10, 5 euros et 4, 5 euros la demi-journée.

Voici à titre d'exemple :

tableau 1 : Programme d'activités proposées par le CLSH aux vacances de Pâques 2004

	MATIN	APRÈS-MIDI
<u>Lundi 5 avril</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Peteca (jeu extérieur péruvien) - Guignols en chocolat - Maracs 	<ul style="list-style-type: none"> - Figurines inuits en argile - Bande dessinée sur fenêtre
<u>Mardi 6 avril</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Découverte de l'informatique - Peinture « patate » - Décoration de pots de fleurs 	<ul style="list-style-type: none"> - Kin Ball (jeu en salle) - Judo avec intervenant extérieur (pour les 10-12 ans)
<u>Mercredi 7 avril</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Mahjongg (jeu chinois) - Fleurs pour pots décorés - Palette musicale 	<ul style="list-style-type: none"> - Œufs de pâques - Petits chevaux géants
<u>Jeudi 8 avril</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Piscine* - Découverte de la lutte - Prise d'empreintes 	<ul style="list-style-type: none"> - Poupées russes - Peinture au pochoir
<u>Vendredi 9 avril</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Sortie vélo* (pour les 9-12 ans) - Découverte de styles musicaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Grand jeu
<u>Mardi 13 avril</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Batik (peinture sur tissu façon africaine) - Activités manuelles autour du thème de l'avion - Foot en salle 	<ul style="list-style-type: none"> - Flanc antillais - Accueillis par les indiens (activité manuelle) - Les oiseaux de proie (jeu extérieur)
<u>Mercredi 14 avril</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Découverte du badminton - Le roi de la ronde (jeu extérieur autour du foot) 	<ul style="list-style-type: none"> - Calligraphie - Grand match de football
<u>Jeudi 15 avril</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Piscine* - Soft Crosse (jeu autour du Hockey) - Découverte de la pâte fimo (atelier manuel) 	<ul style="list-style-type: none"> - Animations à la maison de retraite La Guilmarais - Poule Renard Vipère (jeu extérieur)
<u>Vendredi 16 avril</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Découverte informatique et internet* - Frisbee - Sortie vélo pour les petits 	<ul style="list-style-type: none"> - Fête du Centre de loisirs - Bowling* à Rennes (pour les 10-12 ans)

* activités sur inscriptions prévues à l'extérieur



photos 23 et 24 : le goûter des enfants du CLSH dans la Maison de quartier, un mercredi après-midi

✓ l'équipe d'animation

Les deux salariées permanentes sont la Directrice et la Directrice adjointe du CLSH qui ont en charge, en plus de l'animation, les tâches administratives. La convention collective de l'animation du Ministère de la Jeunesse et des Sports impose un animateur pour douze enfants. En moyenne, il y a quatre animateurs diplômés BAFA (Brevet d'Aptitude aux Fonctions d'Animation) le matin et trois durant l'après-midi. Il y a donc des variations selon les activités et les effectifs. Employés par le Centre Social, ils sont rémunérés à l'heure.

b. les autres activités proposées par le Centre Social

✓ l'accompagnement scolaire à destination des collégiens

Mis en place depuis le retour des vacances de Pâques 2004, il a lieu tous les mardis et tous les jeudis entre 16h30 et 18h30. Assuré par quatre bénévoles et la responsable de la Maison de quartier, il accueille aujourd'hui trois élèves principalement venus du quartier. Le peu d'effectif s'explique par la récente mise en place de l'activité instaurée grâce à une prestation service de la Caisse d'Allocations Familiales. « Il n'existe pas le même soutien pour les élèves en classes primaires car cette tranche d'âge nécessite une animation une fois les devoirs terminés, lesquels peuvent être faits assez rapidement. Il faut prévoir une animation après-devoirs pour laquelle le Centre social ne dispose d'aucun animateur disponible », précise Mme Yon responsable de la Maison de quartier.

✓ le « baby rencontre »

Depuis septembre 2003, tous les vendredis matins entre 9h30 et 11h30 a lieu une activité qui met en relation des enfants de moins de trois ans avec leurs parents à travers des jeux d'éveil. Ainsi, avec la conseillère en ESF (Économie Sociale et Familiale), les familles peuvent échanger sur les questions d'éducation. Cette activité attire une vingtaine de familles venues principalement de l'extérieur de Maison Rouge. Cependant, quelques mères de famille du quartier semblent s'y intéresser depuis peu.

✓ les rendez-vous du Jeudi

Il s'agit d'un moment de rencontre et d'échange animé par la conseillère en ESF à destination des femmes autour d'activités de couture, de patchwork, de broderie ou de tricot le jeudi après-midi, entre 14h00 et 16h00. Elles sont en général une dizaine et viennent principalement du quartier ou de ses environs proches.

✓ le café du Jeudi

C'est un moment de rencontre possible entre les habitants du quartier de 15h30 à 16h30 autour d'un café. Ils peuvent ainsi discuter de petits projets qui leur tiennent à cœur afin de les mettre en place comme ce fut le cas pour des après-midi autour de jeux de cartes ou l'organisation de petites promenades. Ils sont environ huit : jeunes retraités et jeunes mamans, à venir régulièrement.

Cependant, il est à déplorer qu'étant donné l'exiguïté des locaux, des activités comme les RDV et le Café du Jeudi ne peuvent avoir lieu pendant les vacances scolaires, en même temps que le CLSH qui occupe toutes les salles de l'équipement.

✓ les sorties et animations familiales

Durant la période des grandes vacances d'été, des sorties à destination du bord de mer ou de parcs de loisirs sont offertes aux familles du quartier. Des animations pour les enfants et leurs parents ont aussi lieu chaque semaine.

De plus, au cours de l'été, Anim'jeunes, présent habituellement au Mille Club, organise sur demande des opérations sportives ou socioculturelles pour les plus de 12 ans.

c. les associations hébergées par la Maison de quartier

✓ ATD Quart-Monde

À partir de 1986, un bénévole a lancé un atelier de bricolage avec les enfants du quartier de Maison Rouge. D'autres personnes motivées sont venues se joindre progressivement à l'association. L'objectif est d'aider les plus démunis, « à les sortir de leur isolement pour reconquérir leur place dans la société »⁸.

La bibliothèque de rue aussi mise en place a pour but de parvenir « à une véritable reconnaissance des personnes exclues. Mais aussi de leur donner accès au savoir. »⁹

Au sein du quartier, à la hauteur du 16, square Maison Rouge tous les samedis après-midi¹⁰ se tient la bibliothèque de rue pour porter la culture au pied des immeubles. Cette initiative est surtout très appréciée des enfants, ils sont autour d'une dizaine, qui ne vont jamais dans le centre-ville au sein de la « grande bibliothèque ».

⁸ propos de Claude Houget recueillis dans le Journal "Vivre ensemble à Maison Rouge", n°1 de mars 2003

⁹ d'après Bernadette Maudet, bénévole de la bibliothèque de rue.

¹⁰ durant la période hivernale il sont présents dans les locaux de la Maison de quartier

✓ le Club de la Jovialité

En 1984, Antoinette Amiot avec un petit groupe de cinq habitants du quartier de Maison Rouge a créé l'association du Club de la Jovialité dont l'objectif est de lutter contre la solitude et l'isolement des personnes âgées. L'admission se fait à partir de 55 ans et moins pour les personnes handicapées, ils sont actuellement 25 inscrits. Pour eux, c'est un moyen de ne pas se retrouver seuls lorsque les enfants devenus adultes ont quitté le domicile. Les activités proposées tournent principalement autour des jeux (jeux de société, palets ou pétanque). L'association organise également des promenades et des repas.

Elle tient ses permanences tous les mardis et vendredis après-midi de 14h45 à 18h00 à la Maison de quartier.

✓ Vie libre

En 1975, le mouvement Vie libre s'implante à Vitré pour aider les personnes malades de l'alcoolisme. L'association a très vite travaillé avec des partenaires sociaux comme le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale), les assistantes sociales puis l'ANPE, le Centre Social et l'hôpital car le problème doit être abordé dans sa globalité étant donné que les malades sont souvent socialement démunis. Pour l'association, l'écoute et l'entraide de la part de personnes qui ont connu cette maladie permet de prouver à ceux qui en ont besoin qu'il existe des solutions pour en sortir.

Vie libre tient donc des permanences régulières ouvertes à tous (victimes et familles des victimes), tous les quinze jours : les 2^{ème} et 4^{ème} vendredi de chaque mois à 20h30 à la Maison de quartier.

✓ l'association du Mail

L'association des habitants du quartier a déjà été présentée précédemment en ce qui concerne la contribution qu'elle apporte pour lutter contre les images simplistes qui subsistent autour de leur quartier. Les membres du bureau utilisent la Maison de quartier en tant que siège social où se déroulent régulièrement leurs Assemblées Générales (voir l'article « L'association du Mail anime le quartier » dans l'annexe II).

Concernant les activités dont ils sont à l'initiative, ils utilisent périodiquement les locaux de la Maison de quartier pour certaines soirées comme la soirée belote et jeux de société (voir l'article « Vif succès à la soirée jeux du Mail » dans l'annexe II). Cependant pour certaines des animations mises en place, comme pour les spectacles de Noël, ils se voient dans l'obligation de se servir des locaux de la cantine de l'école Jean Guéhenno, plus fonctionnels et surtout plus grands que ceux de la Maison de quartier. Ils sont également amenés à organiser des sorties familiales pour les habitants du quartier et récemment ils ont mis en place une expérience de marché devant la Maison de quartier (voir l'article « Un premier marché apprécié » dans l'annexe II).

Pour l'association, le temps fort de l'année demeure la Fête de l'été, qui a lieu tous les ans au début du mois de juillet, durant laquelle les habitants se réunissent autour d'un grand barbecue sur le terrain enherbé proche de la Maison de quartier.

Ainsi ils ont proposé l'aménagement de l'espace vert avec la mise en place d'une table de ping-pong, de tables de pique-nique, de bancs et de filets de but ou bien encore l'installation d'une barrière à l'entrée qui permet d'empêcher la circulation de voitures ou de deux-roues et de préserver ainsi la qualité du terrain.

✓ le partenariat « Vivre ensemble à Maison Rouge »

C'est un journal à destination des habitants du quartier de Maison Rouge. Il est réalisé par le Centre Social et Socioculturel du Pays de Vitré en collaboration avec ses membres associés présents sur le quartier.

Son objectif est d'informer les habitants des activités et des services proposés par la Maison de quartier et par les associations impliquées. À travers cette initiative, tous ces partenaires peuvent aussi se rencontrer et échanger sur la vie du quartier.

En février 2003, a eu lieu la première réunion du comité de rédaction du journal pour mettre en place la forme et le contenu du premier numéro. L'idée est alors de rédiger un huit pages tiré à 1000 exemplaires. Le collectif est attaché au fait que ce journal est ouvert à tous les habitants du quartier en plus des institutions et des associations. Chacun peut proposer des articles soumis au comité de rédaction. Le financement est assuré par le Centre Social.

Le premier numéro est sorti au mois d'avril 2003 avec un bilan satisfaisant. L'opération est reconduite et le deuxième numéro vient de sortir au cours du mois de mai 2004.

tableau 2 : Analyse des activités proposées dans la Maison de quartier aujourd'hui

	Activités proposées	fréquence	Public touché et effectif	Nombre de salariés	commentaires	
<u>proposées par le Centre Social</u>	CLSH	Tous les mercredis et durant les petites vacances scolaires	Enfants entre 6 et 11 ans provenant du quartier, de Vitré et des communes voisines - 171 inscrits - en moyenne 30-35 enfants par journée	Directrice et Directrice adjointe du centre de loisirs plus 3 à 4 animateurs selon les besoins	Activités proposées variées : 3 à 4 par journée mais problèmes de fonctionnement rencontrés à cause des locaux vétustes	À renforcer
	Soutien scolaire aide aux devoirs	Les mardis et jeudis soirs	Collégiens Seulement 3 élèves	Trois-quatre bénévoles et la responsable de la Maison de quartier	Animation au tout début de son redémarrage	À renforcer
	Les « Baby rencontres »	Tous les vendredis matins	Une vingtaine de familles	La conseillère ESF du Centre social	Trop peu de parents issus du quartier	À maintenir
	Les RDV du jeudi	Tous les jeudis après-midi	Une dizaine de femmes du quartier et des environs proches	La conseillère ESF du centre Social	N'a pas lieu pendant les vacances scolaires	À maintenir
	Le café du Jeudi	Tous les jeudis après-midi	Les habitants du quartier 8 personnes environ	La responsable de la Maison de quartier	N'a pas lieu pendant les vacances scolaires	À maintenir
	Animations et sorties familiales	Durant la période estivale	Toutes les familles du quartier	Les animateurs du Centre Social	Fonctionne bien	À maintenir
<u>par les associations partenaires</u>	ATD quart-monde	Samedis après-midi	Enfants du quartier	Bénévoles		À maintenir
	Club de la Jovialité	Tous les mardis et vendredis après-midi	À partir de 55 ans - quartier et alentours	Bénévoles	L'association est en perte de vitesse : chute des inscrits	À maintenir
	Association du Mail	Variable En fonction des manifestations organisées	Tous les habitants du quartier	Bénévoles		À renforcer
	Vie libre	Permanences le soir les 2 ème et 4 ème vendredi du mois	Personnes malades de l'alcoolisme Vitré et alentours	Bénévoles		À maintenir

2- Des locaux anciens en mauvais état

a- Une architecture extérieure qui mêle les styles

La Maison de quartier de Maison Rouge est construite à l'emplacement d'une ferme de XVII^{ème} siècle dont elle a conservé une ancienne partie située à l'arrière du bâtiment actuel.



photo 25 : la façade principale de la Maison de quartier

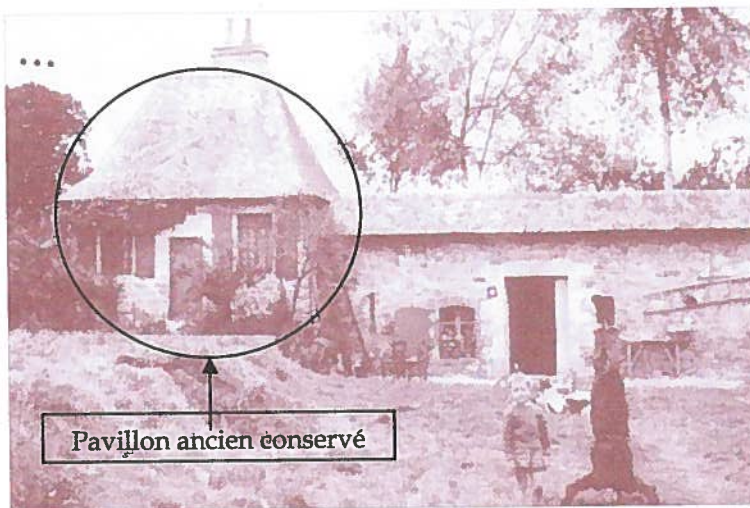


photo 26: une vieille photographie du début du XX^{ème} siècle de la ferme de Maison Rouge

crédit photographique : Journal « Vivre ensemble à Maison Rouge » n°1, mars 2003

Le projet initial dressé par le cabinet d'architectes s'organisait comme suit : le pavillon ancien est conservé et restauré mais l'aile ancienne des dépendances de construction sommaire est en mauvais état, il est remplacé par un nouveau corps de bâtiment : maçonnerie en pierres de grès et toiture en ardoise. De plus, on a construit en avant une extension moderne.

figure 6 : Architecture extérieure de la Maison de quartier



photo 27 : façade nord

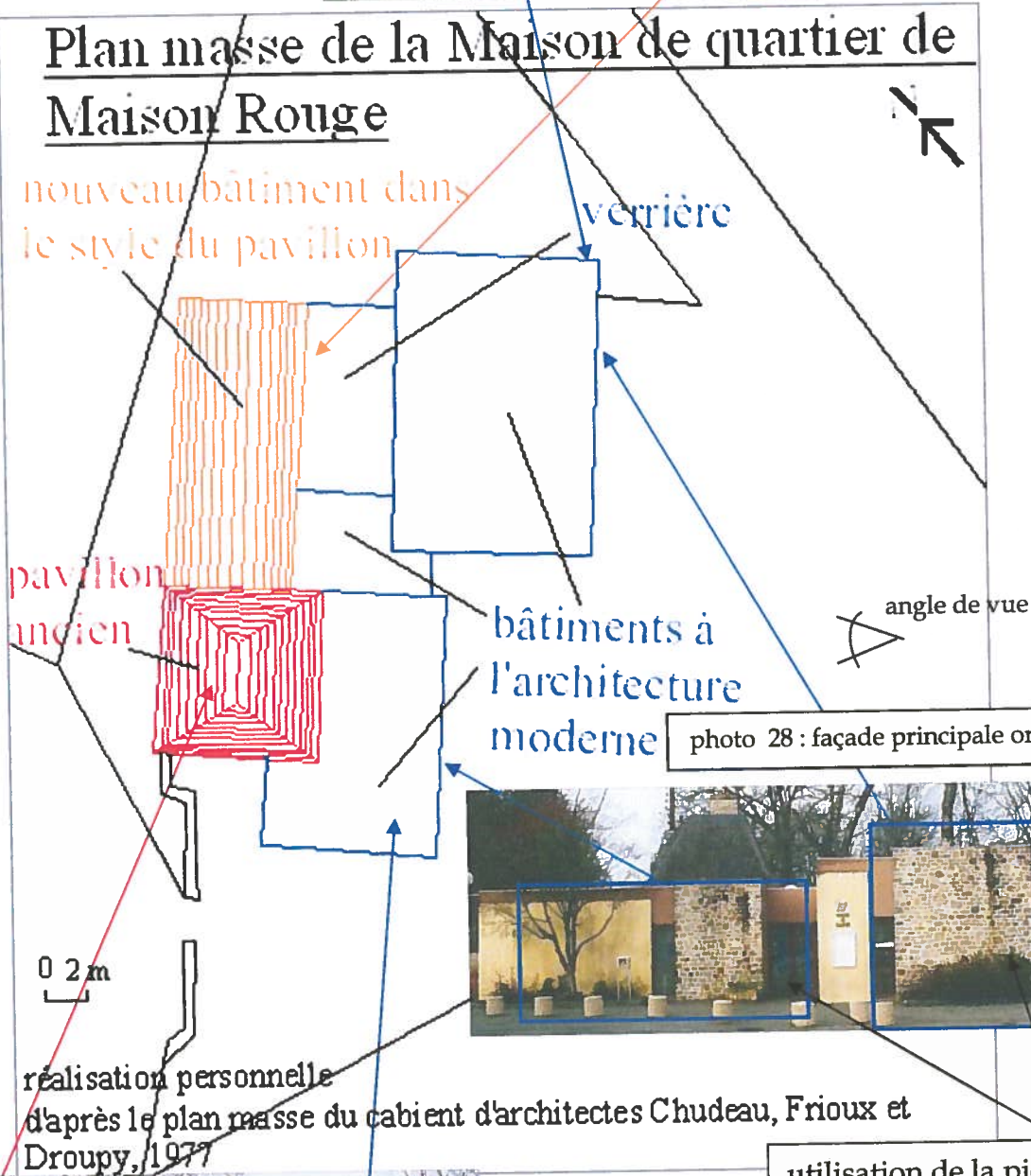


photo 28 : façade principale orientée à l'est

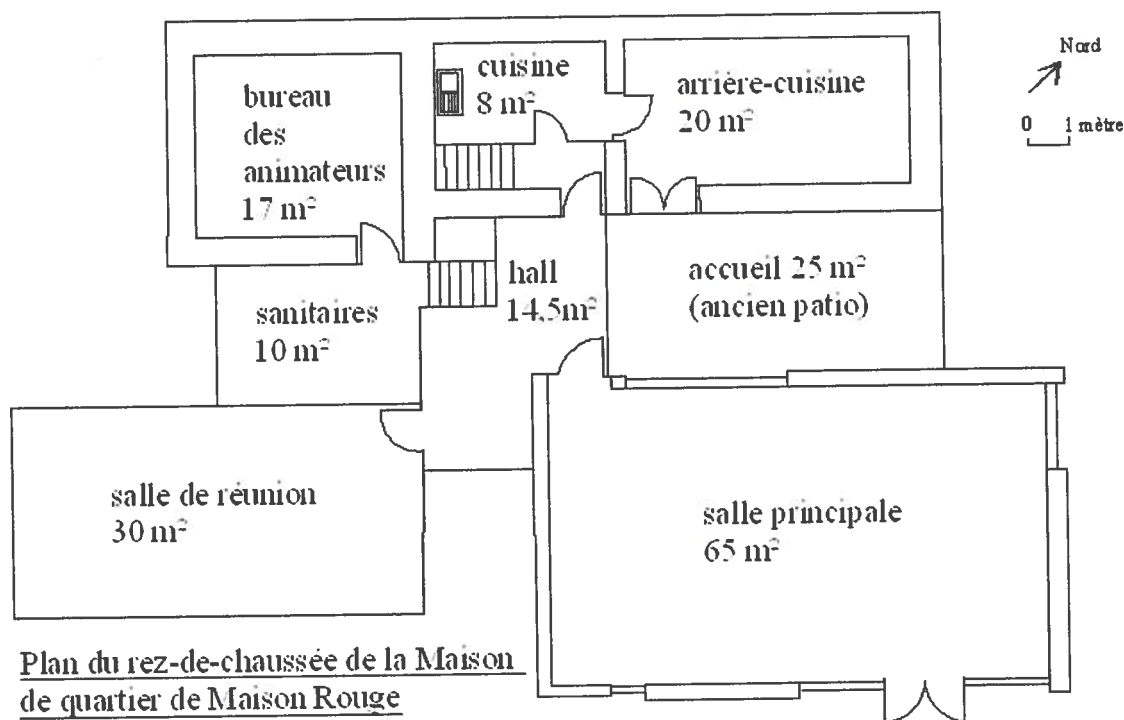


photo 29 : façade sud



utilisation de la pierre de taille pour créer une harmonie avec les deux bâtiments arrière, d'aspect ancien

figure 7 : L'agencement interne de la Maison de quartier



Quant au premier étage, il se compose uniquement du bureau de la responsable de la Maison de quartier, situé dans le pavillon ancien juste au dessus du bureau des animateurs, il s'étend sur une surface de 18 mètres carrés.

Au total, la Maison de quartier s'organise sur une surface de 207,5 mètres carrés.

Le descriptif de chaque espace :

❖ Entrée - hall - 14,5 m²

L'accès du public se fait par un porche ouvrant sur « un hall de distribution » desservant l'ensemble des salles de l'équipement. Les murs sont ornés de quelques panneaux d'affichage permettant de tenir au courant le public qui fréquente la Maison de quartier des plannings d'activités et des événements qui ont lieu. Il est étroit et peu convivial.



photo 30 : un hall d'entrée étroit

❖ L'accueil – 30 m² environ

À l'origine l'accueil n'existait pas dans le programme de la Maison de quartier. Il y a quelques années, il a pris la place d'un patio que l'on a recouvert d'une verrière. Le dallage d'origine a été conservé. Il y a une table pour permettre la discussion avec les parents des enfants du CLSH. Quelques brochures sont aussi mises à disposition du public. Derrière le comptoir se trouve le bureau de la directrice du centre de loisirs. D'autre part, l'accueil fait aussi office de vestiaires pour les vêtements des enfants.



photo 31 : l'ancien patio transformé en accueil

❖ Salle de « réception » - 30 m²

Dans les locaux les plus récents à l'architecture moderne, cette salle est à la base destinée à des réunions ou des petits banquets. Elle pouvait il y a encore quelques années être louée à des résidents qui le désiraient pour fêter des événements familiaux. Elle accueille principalement les associations qui utilisent les locaux de la Maison de quartier notamment le Club de la jovialité pour ses rendez-vous hebdomadaires.



photo 32 : la salle de réunion d'une capacité d'accueil limitée à une douzaine de personnes

❖ Le bureau des animateurs - 17 m²

Cette pièce située dans le pavillon restauré a été recreusée pour permettre une hauteur sous plafond plus confortable ; on y descend par un escalier de six marches.

Aujourd'hui, c'est un bureau pour permettre aux animateurs de stocker du petit matériel (jeux de la ludothèque) ou quelques fournitures. La pièce présente un taux d'humidité très important supérieur à la norme autorisée.

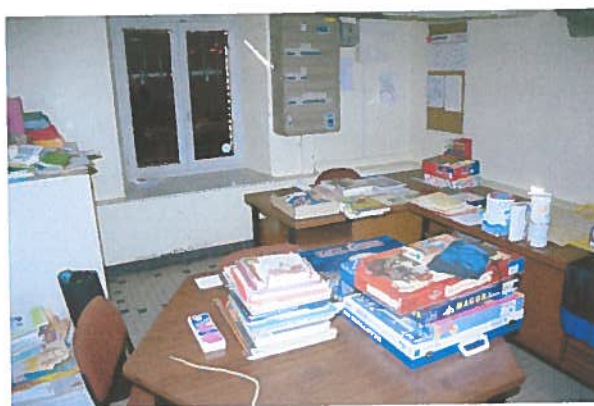


photo 33 : le bureau des animateurs sujet à des problèmes d'humidité

❖ La grande salle – 65 m²

L'accès à cette salle se fait par le hall et par une porte donnant sur l'espace extérieur. Sa vocation principale est à destination du CLSH des 6-11 ans d'où la présence d'un mobilier adapté à la taille des enfants. Dans le fond de la salle deux espaces distincts : un petit salon avec quelques fauteuils et un espace dédié à l'accueil des activités du « baby rencontre ». La salle est aussi dotée d'étagères, d'armoires et d'un ordinateur. D'autre part, les fenêtres ne suffisent pas pour permettre un éclairage naturel important. Orientée à l'est, l'éclairage artificiel est souvent nécessaire dans l'après-midi.



photo 34 : la salle principale dédiée au centre de loisirs

❖ La cuisine – 8 m²

Très petite mais plutôt en bon état, elle ne permet la présence que de deux ou trois personnes seulement.

Depuis une petite dizaine d'années, elle a été déclarée inapte à la préparation des repas à la Maison de quartier selon une loi sur la sécurité et l'hygiène alimentaire.



photo 35 : la cuisine trop petite

❖ La salle de rangement « arrière-cuisine » – 20 m²

Située dans le prolongement de la cuisine, elle permet de ranger du mobilier (tables et chaises utilisables par le public des adultes) ou du matériel utilisé pour les activités du centre de loisirs. Lors des activités autour du thème de la cuisine, elle permet également d'accueillir les enfants qui ne peuvent pas travailler dans la cuisine.



photo 36 : l'arrière cuisine comme salle de rangement

❖ Le bureau de la responsable de la Maison de quartier – 18 m²

Situé à l'étage du pavillon de la petite maison rouge au-dessus du bureau des animateurs, on y monte par un escalier de 7 marches. Aujourd'hui, il renferme le bureau de la responsable salariée du Centre Social.

Cette pièce est aussi touchée par des problèmes d'humidité et d'infiltration d'eau.

photo 37 : le mauvais état des murs du bureau de la responsable



c -les salles préfabriquées et les sanitaires extérieurs

A côté du bâtiment principal, il existe aussi deux salles préfabriquées également utilisées pour les activités de la Maison de quartier. L'une est utilisée comme salle annexe pour les activités du centre de loisirs. Dans l'autre est accueillie l'activité de modélisme, on y trouve du matériel pour travailler le bois.



photo 38 : les salles préfabriquées et le préau (la partie avec les parpaings apparents) transformé en sanitaires

De plus, étant donné que depuis la rentrée scolaire, les toilettes de la Maison de quartier ont été déclarées insalubres par la Protection Médicale Infantile pour cause de taux d'humidité supérieur aux normes de sécurité et d'hygiène, les enfants ont interdiction de les utiliser. C'est pourquoi la municipalité a construit en urgence, dans l'ancien préau qui jouxait les préfabriqués, des sanitaires neufs.



photo 39 : la salle préfabriquée utilisée par le centre de loisirs



photo 40 : les nouveaux sanitaires situés à l'extérieur de la Maison de quartier

d - l'urgence liée aux problèmes d'humidité

Comme on a déjà pu le voir précédemment dans la description des locaux de la Maison de quartier, l'humidité est un problème majeur qui affecte plus ou moins gravement l'ensemble du bâtiment.

En 2001, les services techniques de la Mairie de Vitré demandent une expertise d'humidité de la Maison de quartier de Maison Rouge. Il en ressort que : le bâtiment ancien ne possède pas de vide sanitaire¹¹, le sol en carrelage est posé sur une chape de ciment à même le sol. Le bâtiment moderne n'a pas non plus de vide sanitaire. Le drainage défectueux ou absent est à l'origine de désordres importants.

Des mesures du taux d'humidité ont été effectuées dans les murs :

tableau 3 : les taux d'humidité relevés dans les murs de la Maison de quartier en 2001

localisation	extérieur	bureau du rez-de chaussée	sanitaires	bureau de l'étage
Humidité relative	68%	88%	102%	85%

Les sanitaires se révèlent les plus touchés : le mur de façade qui donne dans les toilettes est humide sur toute sa hauteur, l'enduit de surface est salpêtré¹² et dégradé sur tout son ensemble. La faïence murale est également cloquée.

La cloison qui sépare les deux WC est dégradée sur toute la hauteur. Le bâti de porte est détruit dans sa partie basse par un champignon. Les trois autres murs des sanitaires présentent les mêmes symptômes, lesquels diminuent légèrement avec l'éloignement des murs de façade. Les marches de l'escalier montrent quelques dégradations dues à l'humidité.

¹¹ Voir définition du vide sanitaire dans le glossaire de l'annexe III

¹² Voir définition du salpêtre dans le glossaire de l'annexe III



crédit photographique : ACB traitements

photo 41 : les sanitaires déclarés insalubres
(les flèches indiquant les points les plus touchés)



photos 42 et 43 : les murs salpêtrés

En définitive, il existe une importante présence d'humidité à la fois dans les murs mais aussi dans les parties enterrées. À ce propos, il est sous-entendu que les taux élevés en 2001 doivent l'être encore plus aujourd'hui. Ce phénomène s'explique par divers facteurs comme une ventilation insuffisante, un chauffage électrique par convection, l'absence ou l'inefficacité des fondations selon la partie du bâtiment, une peinture plastifiée étanche sur la partie moderne, l'absence de drain ou encore la présence d'une pente qui permet l'accumulation de l'eau de pluie au pied du bâtiment.



photo 44 et 45 : les encadrements de fenêtres infectés par des champignons

Par ailleurs, les boiseries des ouvertures connaissent une contamination par des champignons ou des insectes xylophages dus à l'humidité.



photo 46 : le faux- plafond du hall
auréolé par des traces d'eau



photo 47 : la véranda de l'accueil touchée
par des infiltrations d'eau de pluie

L'état des plafonds dans la partie moderne montre une dégradation causée par l'humidité et l'infiltration d'eau de pluie notamment en ce qui concerne la partie de la maison au niveau de l'accueil, où se situe la véranda.

Finalement, la Maison de quartier présente des locaux dans un état de vétusté important particulièrement visible à l'intérieur du bâtiment.

e- un atout : des locaux près d'un grand terrain enherbé

Cependant, la Maison de quartier se situe près d'un terrain enherbé, lequel représente surtout pendant la période printanière, un potentiel intéressant pour les activités du centre de loisirs.



photo 48 et 49 : le terrain enherbé entre la Maison de quartier et la rocade

BILAN :**tableau 4 : Synthèse sur le diagnostic de la Maison de quartier**

	Atouts	faiblesses
localisation	<ul style="list-style-type: none"> - Située dans un quartier qui nécessite un accompagnement éducatif, social et culturel <ul style="list-style-type: none"> ✓ Enfants ✓ Parents - Proximité du terrain enherbé : un point fort pour les activités du CLSH 	<ul style="list-style-type: none"> - Équipement situé en impasse - Grande propriété privée qui gêne une possible extension arrière du bâtiment
Locaux	<ul style="list-style-type: none"> - Attachement des habitants au pavillon ancien qui correspond à la petite Maison Rouge 	<ul style="list-style-type: none"> - Très mauvais état du bâtiment = insalubrité du rez-de-chaussée donne un image dégradée - Plus adaptée aux besoins. - Potentiel d'accueil réduit du fait du manque d'espace dans les locaux. - Sanitaires insalubres et cuisine difficile à utiliser car trop étroite - À moyen terme : disfonctionnements concernant l'accueil des nouveaux habitants du quartier de Beauvais
offre d'activités	<ul style="list-style-type: none"> - Localisation du CLSH des 6-11 ans pour l'ensemble de Vitry et des alentours - Autres activités du CSPV - Permanences de quelques associations locales 	<ul style="list-style-type: none"> - De moins en moins d'activités offertes
public touché dans un avenir proche	<ul style="list-style-type: none"> - Venue d'une nouvelle population dans les logements de la ZAC de Beauvais 	<ul style="list-style-type: none"> - Ne peut répondre actuellement aux besoins d'une nouvelle population

Ce diagnostic permet de mieux saisir les contextes social et urbain dans lesquels s'intègre ce projet de requalification de cette Maison de quartier.

Le quartier de Maison Rouge dans lequel elle s'insère est un secteur résidentiel mixte des années 1970 mêlant habitats pavillonnaire et collectif. En 1979, l'OPAC a doté le quartier d'un « Club house » afin d'offrir un lieu d'animation socioculturelle à la population accueillie dans les logements HLM.

Vingt-cinq ans plus tard, les activités difficiles à maintenir et l'aspect obsolète des locaux témoignent que cette structure n'est plus en adéquation avec son environnement social et le rôle que la ville entend lui faire jouer à l'échelle communale. D'autant plus qu'aujourd'hui, avec la création prochaine du quartier limitrophe de Beauvais, celle-ci doit faire l'objet d'une réflexion portant sur son devenir.

Il convient maintenant de recenser les besoins et donc les attentes formulées autour de sa requalification pour aboutir à la proposition d'un projet de réaménagement de cette structure.

Troisième partie :

Troisième partie : la mise
en place d'un pôle
socioculturel de proximité
et relais du centre-ville

Troisième partie : La mise en place d'un pôle socioculturel de proximité et relais du centre-ville

A- Les constats et les attentes de « la clientèle » de la Maison de quartier

Le temps imparti pour ce travail étant trop court pour réaliser une véritable étude auprès de la population avec une consultation directe, les souhaits de ces derniers ont été définis d'après des entretiens effectués auprès de « personnes ressources » telles que des élues, les gestionnaires du Centre Social de Vitré, les associations et quelques parents d'enfants inscrits au centre de loisirs.

1- Le point de vue des élus

Depuis longtemps la ville se pose des questions quant à l'avenir de la Maison de quartier de Maison Rouge mais l'OPAC, propriétaire de l'équipement ne souhaite engager aucun aménagement de grande envergure. Les élues rencontrées qu'elles soient, l'adjointe à l'éducation et à la jeunesse : Madame Dehaenne ou l'adjointe aux affaires sociales : Madame Halet, ont toutes deux exprimé le fait que cette structure socioculturelle avait toute son importance dans ce quartier et devait subir une opération de réaménagement.

C'est pourquoi aucune des deux n'envisage de la déplacer dans un autre quartier, compte tenu du rôle social et éducatif qu'elle remplit depuis plus de vingt ans au sein du quartier. Au contraire, elles avancent communément, le fait qu'il faut renforcer cette maison de quartier et même lui donner davantage d'importance, Madame Dehaenne précise à ce titre « qu'il faut être ambitieux pour ce futur équipement ». De plus, la venue de plus de 300 logements dans le nouveau lotissement de la ZAC de Beauvais donne tout son sens à la requalification de cet équipement de quartier qui pourrait devenir **une structure inter-quartier** et ceci dans le but de rapprocher les nouveaux venus des habitants installés dans le quartier de Maison Rouge d'où la nécessité de vouloir son agrandissement.

Madame Dehaenne voit la future structure à la fois comme « un lieu très dynamique là où peut avoir lieu un foisonnement d'idées, de rencontres et d'échanges intergénérationnels » mais aussi « un lieu de communication sur les actions et les animations du centre-ville. » Elle envisage ce futur « pôle d'attraction » adapté à « une vie sociale modulable avec la création de petites salles adaptables ». Madame Halet abonde dans le même sens en affirmant que ce futur lieu de vie collectif doit « s'ouvrir sur l'extérieur et en particulier sur le futur quartier de Beauvais ».

Du point de vue des activités à proposer, le Centre de Loisirs Sans Hébergement reste la priorité. Il faut aussi permettre la tenue de réunions et de manifestations à destination du quartier sans oublier l'ouverture aux quartiers proches ou au reste de la ville.

Madame Halet insiste aussi sur le fait qu'il faut consulter et impliquer les habitants dans cette opération d'aménagement par le biais de conseils qui pourraient réunir autour d'une même table les acteurs concernés par ce projet, c'est-à-dire les élus, les gestionnaires, les associations et les habitants. Elle précise que c'est ce qui a été mis en œuvre dans l'aménagement de la Maison de l'enfance avec le conseil de Maison de la Hodeyère, lequel s'est avéré constructif dans l'énumération des besoins concrets auxquels cette nouvelle structure devait répondre. Ce principe de partenariat entre la ville de Vitré et les organismes accueillis par la Maison de l'enfance continue toujours d'œuvrer dans ce sens.

2 - Le point de vue des gestionnaires

Le Centre Social qui a la gestion de la Maison de quartier par convention avec l'OPAC, n'a pas vocation à procéder aux travaux de réaménagement, de toute façon il n'en a pas les ressources financières. Toutefois, celui-ci est en mesure d'agir sur les activités qu'il propose au sein de la structure.

Son objectif est de maintenir les deux centres de loisirs des 3-7 ans et des 6-11 ans dans deux endroits distincts de la ville toujours dans un souci d'animer deux quartiers plutôt qu'un seul, conscient bien sûr que des économies d'échelle ne peuvent être envisagées dans ce cas de figure, précise Monsieur Gourmelon, **directeur du Centre Social**. L'association du CSPV confirme ainsi que le CLSH est une activité à renforcer dans cette structure de quartier en favorisant davantage la participation des enfants du quartier aux activités du Centre de loisirs. Il faut aussi poursuivre la mise en place d'activités destinées aux plus de 12 ans notamment durant les petites vacances en collaboration avec l'animation jeunesse.

D'autre part, des habitants ont exprimé le souhait de voir proposer des activités d'arts plastiques et des activités corporelles comme la gymnastique ou le yoga. L'idée aussi de remettre en place, une antenne de la Médiathèque au sein de la Maison de quartier leur tient à cœur. C'est important pour une partie de la population du quartier qui ne va pas spontanément dans l'équipement du centre-ville.

En outre, les problèmes d'humidité qui affectent l'ensemble de la construction doivent être traités de façon urgente étant donné l'évolution de la situation qui se dégrade de plus en plus. C'est en 1982 que les premières fuites dans le toit sont apparues, certes l'OPAC a procédé à des travaux mais aujourd'hui le bâtiment se révèle en très mauvais état. D'un point de vue fonctionnel, le directeur du Centre Social envisage dans le futur équipement de ce quartier, la création d'une salle capable de recevoir une centaine de personnes afin d'accueillir des réunions, des conférences, des petites soirées à thèmes, des débats ou des expositions. Le but est de combler le manque d'une salle d'une telle taille à l'échelle de la ville. Celle-ci est aussi réclamée par les utilisateurs de la Maison de quartier pour en faire un lieu ouvert sur l'extérieur susceptible d'héberger des événements destinés au reste de la ville. Monsieur Gourmelon souligne que l'équipe du Centre Social a « la volonté de délocaliser certains événements dans les structures de quartier ». Cette salle pourrait

pallier la carence mentionnée dans les conclusions de la concertation du PLU concernant le manque de petites salles à destination d'associations.

La responsable de la Maison de quartier, Madame Yon, préconise aussi la mise en place d'« une salle polyvalente d'une centaine de places dont la vocation pourrait être plurielle et destinée à plusieurs types de publics ». Elle rajoute que « la configuration de la Maison de quartier est assez désavantageuse puisque celle-ci est positionnée dans une impasse et excentrée dans le quartier. Elle n'est pas centrale et ne focalise pas l'attention. Lors des animations elle ne peut être vue par l'ensemble du quartier. Le futur équipement doit tenir compte de cet inconvénient surtout si celle-ci a pour but de recevoir des personnes extérieures au quartier. »

Dans cette réflexion, il faut aussi prévoir un espace où les enfants pourraient jouer dehors autour des nouveaux locaux en étant en sécurité, à l'écart de la circulation et du stationnement automobile. En outre, il ne faut pas oublier le public adolescent pour lequel il faut envisager une salle qui leur sera dédiée.

Enfin, elle déplore également que le Comité Départemental d'Action Sociale ait arrêté de proposer des permanences d'assistance sociale dans la Maison de quartier.

La conseillère en Economie Sociale et Familiale, Sophie Le Faher a travaillé quelques années dans la Maison de quartier elle avance le fait que « la Maison de quartier ne semble pas adaptée pour les différents publics accueillis. Certes, il existe des aménagements et du matériel pour les enfants, principalement utilisés par le centre de loisirs mais rien n'est prévu pour les adolescents ou les publics adultes ». De plus, elle rajoute que la cuisine est trop modeste pour contenir plus de trois quatre personnes, les autres participants aux activités sont tenus de rester dans la grande salle ou dans l'arrière-cuisine.

À l'instar des ateliers cuisine, les activités de bricolage tournées vers la menuiserie qui se tiennent dans les locaux préfabriqués ne se déroulent pas dans de bonnes conditions puisque par exemple les prises électriques ne sont pas assez nombreuses, le mobilier pour travailler n'est pas adapté et l'espace n'est pas assez grand.

Elle précise cependant que l'accueil en plein centre de la Maison de quartier est intéressant puisqu'il permet de gérer le passage mais l'isolation thermique et sonore est mauvaise causée par l'état délabré de la verrière.

La directrice du CLSH, Mme Cateline indique que toutes les salles de la Maison de quartier sont utilisées lors du fonctionnement du Centre de loisirs. Avec en moyenne un groupe de huit enfants par activité, le manque d'espace est le plus gros problème rencontré. Lorsque deux groupes d'une dizaine d'enfants occupent la grande salle, on se heurte rapidement au sentiment d'être les uns sur les autres. À la fin des journées du CLSH, tout doit être rangé et aucun matériel ne doit rester en place dans la grande salle compte tenu du fait que dès le jeudi, d'autres activités prennent le relais dans ce même lieu d'une taille relativement limitée.

De plus, depuis la rentrée scolaire de 2003, une nouvelle difficulté est venue se greffer au fonctionnement du CLSH, c'est l'interdiction d'utiliser les sanitaires de la Maison pour des raisons de salubrité. Désormais, l'équipe d'animation doit emmener

les enfants à l'extérieur dans les nouveaux sanitaires construits en remplacement. L'hiver, il faut habiller chaudement les enfants à chaque fois qu'il est nécessaire de s'y rendre. L'équipe a su s'organiser et réserver des moments en début et fin d'activités pour que cette contrainte soit la moins déplaisante possible mais cette situation se montre plutôt ennuyeuse. D'autre part, il est impossible d'envoyer les enfants seuls se rendre aux toilettes du fait que l'espace, d'une dizaine de mètres, situé entre la Maison de quartier et les sanitaires neufs, n'est pas sécurisé étant complètement ouvert sur l'extérieur.

Enfin, les espaces de rangement, au nombre de deux : l'arrière-cuisine et le bureau des animateurs, se révèlent vite saturés, par le stockage du matériel. Les dysfonctionnements rencontrés concernent notamment le déplacement du matériel qui peut être employé dans les salles préfabriquées situées à une dizaine de mètres de la Maison de quartier.

La directrice envisage le futur équipement également doté d'une grande salle avec une petite estrade pour permettre aux enfants de faire des petits spectacles ou d'assister à des interventions extérieures. Autour de cette grande salle s'organiserait une « couronne de petites salles » dont une spécialement pourvue d'un point d'eau et affectée aux activités manuelles comme la peinture ou la poterie.

3- Le point de vue des associations et des utilisateurs divers

L'association du Mail souhaite particulièrement être consultée dans les dossiers qui ont trait aux aménagements du quartier stipulant qu'elle est soucieuse de privilégier dans sa réflexion la mise en place d'un milieu de vie de bonne qualité.

Au sujet de la rénovation de la Maison de quartier, elle précise dans son compte-rendu de l'assemblée générale du 31 janvier 2003 que « ce nouvel équipement qui pourrait être utilisé aussi par les habitants du nouveau quartier de Beauvais devient une nécessité pour accueillir toutes les générations d'habitants dans de bonnes conditions ». Le bureau rajoute aussi qu'il s'interroge quant à « l'avenir d'enfants qui trop souvent se retrouvent livrés à eux mêmes dans le quartier et qui devraient être davantage accompagnés dans leur quotidien ».

À l'heure actuelle, les problèmes soulevés touchent le fait que « la Maison de quartier est peu ouverte, peu fonctionnelle, insalubre et manque de lumière » affirme M. Nicaud, président de l'association. La grande salle destinée à l'accueil du CLSH dispose d'un mobilier adapté pour la morphologie d'enfants. À chaque utilisation de cette salle par des adultes, il faut déplacer le mobilier-enfant et le remplacer par celui de la salle de réunion ou bien les tables et les chaises conservés dans la pièce de l'arrière-cuisine. Ce type d'organisation est loin d'être adapté.

Il faut faire de la Maison de quartier un équipement accueillant avec notamment l'aménagement d'une grande salle pour des petites soirées ou des petits spectacles surtout pour les enfants. Il faut y promouvoir une animation de qualité pour pouvoir permettre la vie de l'équipement et ne pas proposer seulement des animations d'été et de vacances.

L'association regrette également le rôle de la Maison de quartier en matière sociale. En effet, l'approche professionnelle d'assistants sociaux est trop peu présente d'où les difficultés d'accompagnement d'une partie de la population.

D'autre part, Monsieur Nicaud soumet par exemple, l'idée de la mise en place d'ateliers de graphisme à destination des adolescents. Une fresque réalisée en 1996 par les enfants (voir photo ci-dessous) derrière la Maison de quartier n'a jamais fait l'objet de dégradation et a été un travail très apprécié.



photo 50 : l'enceinte de la propriété de Beauvais décorée par les habitants

Selon, l'association il ne faut pas hésiter à mettre la barre assez haute dans les animations proposées.

Le Club de la Jovialité regrette de ne plus pouvoir organiser, comme il le faisait auparavant, des repas au sein de la Maison de quartier. Une loi sur les normes d'hygiène n'autorise plus la tenue de tels rassemblements.

Une demande des associations pour disposer d'un local au sein de la Maison de quartier a été formulée surtout par l'association du Mail.

Le but principal recherché dans ce nouvel équipement est de posséder un bureau et de pouvoir procéder à des animations et des festivités de plus grande importance qu'actuellement.

Lors des rencontres effectuées avec **quelques parents d'enfants qui fréquentent le CLSH**, ils ont tous exprimé leur satisfaction quant aux activités proposées par l'équipe d'animation jugée très investie et très dynamique à l'égard des enfants. Plusieurs mères de famille précisent que leurs enfants sont bien occupés tout le temps qu'ils y sont et qu'ils reviennent enchantés de leur journée passée au centre de loisirs.

En revanche, les locaux sont un problème : les sanitaires situés à l'extérieur sont problématiques « les enfants doivent aller aux toilettes à l'extérieur et cela n'est pas pratique pour eux et pour les animateurs », le manque d'espace revient beaucoup dans les constats émis par les parents « la cuisine est trop petite et la grande salle peut parfois être petite pour accueillir un grand nombre d'enfants ».

Pour les parents qui ont conduit leurs enfants à la Maison de l'enfance jusqu'à 6-7ans, le passage obligé après cet âge, aux locaux de la Maison de quartier de Maison Rouge est « décevant » compte tenu de la mauvaise qualité du bâtiment.

Les parents rencontrés ne participent pas eux mêmes à des activités proposées par la Maison de quartier mais une ou deux mères de famille se verraient intéressées par des cours d'activités manuelles comme par exemple les loisirs créatifs avec la création de mosaïque.

Enfin, la réputation du quartier de Maison Rouge a créé, au départ, quelques réticences chez certains de ceux qui ne sont pas du quartier, pour déposer leurs enfants au centre de loisirs mais aujourd'hui satisfaits, leur appréhension s'est estompée.

Une mère de famille souhaite voir aussi la mise en place d'un accueil à destination du public préadolescents, les 12-15 ans, pour lesquels elle aimerait voir des projets organisés tels que du graphe, des fresques, des petites tâches de nettoyage pour lesquelles ils seraient rémunérés afin qu'ils puissent, avec l'argent ainsi récolté, mettre en place des voyages ou des camps de vacances.

BESOINS EXPRIMÉS	Activités proposées	Public touché	Organisation gestion	Objectifs
Sur l'offre existante	<u>1.le CLSH des 6-11 ans</u>	les enfants du quartier de Maison Rouge, de Vitré et de Vitré Communauté à moyen et long terme ceux du quartier de Beauvais	l'équipe d'animation du CSPV	- Disposer de locaux adaptés - Augmenter les effectifs accueillis Passer d'une moyenne d'une trentaine d'enfants à une cinquantaine par journée
	<u>2.les activités du CSPV</u>	le quartier et reste de Vitré	le CSPV	- Continuer à permettre la rencontre d'habitants du quartier et ceux du futur quartier
	<u>3.les associations</u>	les habitants du quartier et de Vitré	les bénévoles	- Des locaux mieux adaptés à la réunion, un espace cuisine et un bureau pour les tâches administratives
Sur une nouvelle offre	<u>1.manifestations ponctuelles</u> telles que des réunions, débats, conférences, soirées à thème,...dans une salle adaptée	les habitants des quartiers proches et tous les Vitréens selon l'événement	réservation de la salle par les associations ou les groupes de Vitré	- Répondre aux manques de salles de la ville pouvant accueillir une centaine de personnes
	<u>2. arts plastiques et activités corporelles</u> (gym, yoga)	les habitants du quartier et les nouveaux de Beauvais	des animateurs du CSPV	- Répondre à la demande des habitants surtout les seniors
	<u>3. antenne de la Médiathèque</u>	les habitants du quartier	la Médiathèque de Vitré	-Sensibilisation à la lecture d'une partie de la population
	<u>4.accueil et animation pour les adolescents</u>	les adolescents du quartier	le CPSV : nouvel animateur	- Répondre au besoins d'activités de ce public trop souvent délaissé
	<u>5.permanence d'assistance sociale</u>	la population des logements sociaux du quartier	le CDAS	- Pallier les difficultés de cette population qui n'a plus la possibilité de profiter de l'aide de professionnels de l'action sociale

tableau 5 : Synthèse des besoins et des attentes formulés autour du projet de la Maison de quartier de Maison Rouge

B) Affirmer le rôle polyvalent de la future structure

1- Au service du quartier mais ouvert sur la ville

a -le futur territoire d'action

Il s'agit de concevoir prioritairement un équipement de proximité à vocations sociale, éducative et culturelle dédié aux habitants du quartier de Maison Rouge et à ceux du futur quartier de Beauvais. Cependant, il doit aussi afficher une orientation plus globale pour s'insérer dans une dynamique communale. L'enjeu réside dans le fait qu'il doit devenir **un pôle socioculturel de quartier, relais du centre-ville.**

Comme il a été exposé dans la présentation de la ville, Vitré connaît sur son territoire un manque de salles de capacité moyenne pouvant accueillir une centaine de personnes. Celles déjà existantes dans les locaux du Centre Culturel ou du Centre Jacques Boyer sont saturées. Compte tenu du dynamisme notamment de celui du tissu associatif vitréen, ce nouveau centre d'animation polyvalent serait le bienvenu pour permettre de délocaliser cette vie culturelle du centre-ville vers les secteurs plus périphériques de Vitré.

Les acteurs et personnes ressources sollicités au cours de l'élaboration de cette étude sont unanimes à ce sujet, qu'ils soient élus, gestionnaires et utilisateurs associatifs ou bien à titre personnel, ils expriment tous le souhait de voir ériger un nouveau lieu d'accueil plus important adapté aux besoins du quartier mais aussi de la ville. La reconfiguration totale de l'existant est donc aujourd'hui mise en avant comme une nécessité et ce, à une échelle double :

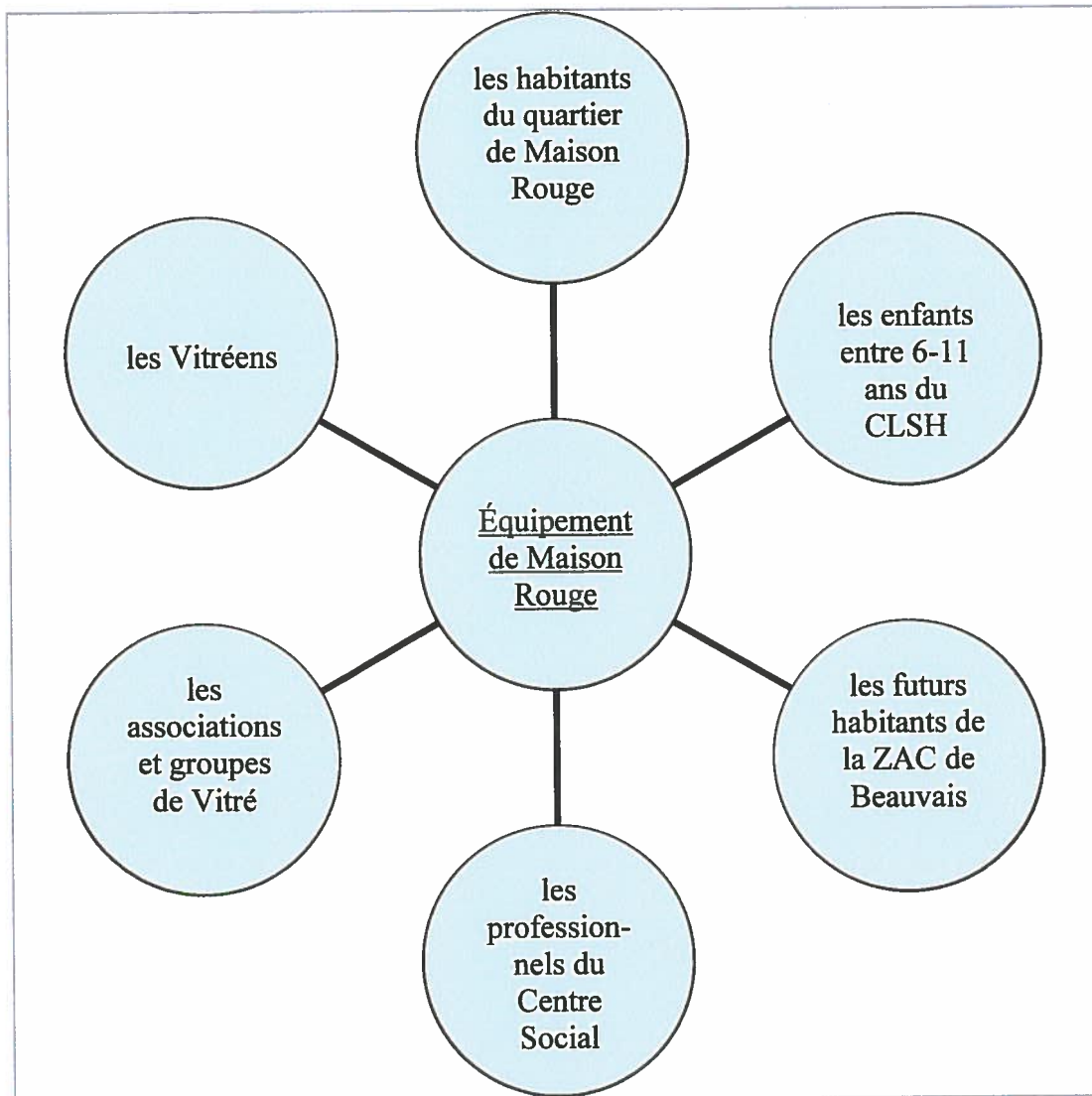
- **à l'échelle de la zone inter-quartier** (secteur de Maison Rouge et secteur de Beauvais)
- **à l'échelle communale de Vitré**

b- les acteurs et le public concernés par ce pôle socioculturel de quartier

Pour que ce nouvel équipement soit pertinent, il doit être pensé selon les attentes et les particularités du milieu dans lequel il s'insère. Ainsi, il doit prendre en compte les demandes de la « clientèle » pour correspondre au mieux à ses besoins et réussir son insertion dans le contexte où il s'inscrit. C'est pourquoi, il paraît nécessaire d'engager une consultation approfondie des utilisateurs existants dans le but de donner naissance à un programme d'offre global approprié.

De plus, pour que cet équipement soit un « succès », il faut que la clientèle soit relativement nombreuse et variée car une forte fréquentation est un facteur d'animation réussi.

figure 8 : Les utilisateurs potentiels de la future structure de quartier



2- Une offre socioculturelle diversifiée à envisager

Le futur équipement doit, comme l'ancien, relever d'une seule direction en l'occurrence la gestion associative assurée par le CSPV facilitant ainsi une régie commune du fonctionnement général.

On a donc pu voir, qu'il s'agissait de répondre d'une part aux besoins émis par les habitants mais aussi de mettre en œuvre un programme cohérent et équilibré avec le reste des structures vitréennes déjà existantes afin de proposer des équipements complémentaires dans l'optique d'une offre socioculturelle globale.

a - maintenir les activités existantes voire renforcer certaines d'entre elles

✓ le centre de loisirs des 6-11 ans et les autres activités du CSPV

La fonction de centre de loisirs doit demeurer une des activités principales et régulières de cette future structure. En effet, la municipalité est attachée à voir conserver cette mission dans les futurs locaux toujours dans un souci de promouvoir l'animation des quartiers. De plus, le maintien de cette animation renforce la volonté d'ouverture de cet équipement sur le reste de la ville à travers l'accueil d'un public élargi d'enfants issus du quartier, du reste de Vitré et de Vitré Communauté. Cette implantation renforce la complémentarité entre :

- des réponses à l'échelle du quartier avec en général des séquences d'accueil de courte durée
- des réponses à une échelle de l'agglomération avec des séquences d'accueil de plus longue durée

Avec des locaux neufs, adaptés et sécurisés, l'attrait pour le centre de loisirs serait renforcé et la fréquentation aussi. C'est ainsi qu'avec la fréquentation très encourageante du centre de loisirs des 3-7ans basé à la Maison de l'enfance, lequel accueille plus de 60 à 80 enfants en moyenne, il y a la possibilité de présager qu'une demande non négligeable existera dans les années à venir pour ces mêmes enfants qui seront en âge d'aller au CLSH des 6-11 ans.

Les autres activités du CSPV que sont les Rendez-vous du Jeudi après-midi ou le Café du Jeudi doivent être pérennisées car elles sont chères à ceux qui y participent. Elles contribuent à réunir certains habitants du quartier notamment des personnes seules.

Par ailleurs, il faut conforter l'accompagnement scolaire des collégiens, lequel répond à un réel besoin dans le quartier comme ont pu le notifier certaines personnes ressources rencontrées (adjointe ou président de l'association de quartier).

Plus récemment la mise en place du « Baby rencontre » tient sa légitimité de l'arrivée prochaine de jeunes couples avec des enfants en bas âge dans le futur quartier de Beauvais.

✓ l'utilisation par le tissu associatif

Les associations déjà présentes doivent toujours pouvoir tenir leurs réunions au sein du futur équipement de quartier et ce dans de meilleures conditions.

Un espace de réunion adapté pourrait être pensé à cet effet avec un mobilier permanent adapté, lequel pourrait aussi être utilisé lors des créneaux horaires disponibles par d'autres associations à la recherche d'un local parmi lesquelles on peut supposer l'émergence d'une association de quartier créée sous l'impulsion des nouveaux habitants de Beauvais. Aussi, il serait intéressant que le Centre Social établisse une enquête complémentaire précisant quelles associations vitréennes seraient susceptibles d'être intéressées par un hébergement dans le futur équipement.

b - la création de nouveaux services

✓ un pôle de spectacles-conférence

La construction d'une salle pouvant accueillir 100 à 150 personnes est synonyme de venue au sein du quartier d'animations nouvelles qui jusque là, ne peuvent avoir lieu dans les locaux actuels. Ce nouveau lieu pourra accueillir des manifestations d'envergure moyenne telles que des conférences, des soirées-débats, des mini-spectacles notamment pour les enfants, des réunions, des soirées de quartier ou des expositions.

Cette salle pourrait être utilisée par différents types d'acteurs : le CLSH ; les associations notamment l'association du Mail pour ses manifestations en remplacement de la cantine scolaire de l'école Jean Guéhenno qu'ils utilisent jusqu'ici et d'autres partenaires socioculturels désireux d'utiliser ce genre d'équipement. La question qui porte sur la possibilité d'organiser des concerts pose malgré tout des problèmes étant donné la proximité des habitations qu'elles soient collectives ou pavillonnaires à cause des nuisances sonores pour le voisinage. Cependant, il est possible de concevoir un bâtiment insonorisé.

✓ un point de rencontre pour les adolescents

Il est souhaitable qu'un lieu à destination des jeunes du quartier âgés de plus de 12 ans vienne « agrémenter » le nouvel équipement. Ces derniers disposent de peu d'activités régulières à leur intention, l'intervention d'Anim'jeunes restant ponctuelle. En 1999, par le biais de la presse locale, les adolescents du quartier avaient réclamé un foyer pour se retrouver, lors des journées du refus de la misère organisées par ATD quart-Monde.

Ainsi, il faut affecter un animateur à ce nouveau « club de jeunes », avec lui ils pourront organiser des activités dans l'équipement ou en dehors. Par exemple, à travers cet accueil, l'idée de pouvoir proposer un atelier graphe serait la bienvenue. En effet, certains murs du quartier sont recouverts de dessins, il existe un réel potentiel chez certains jeunes, il faudrait le mettre en valeur à travers ce type d'animation.



photos 51 et 52 : des murs dans le quartier témoignent d'un besoin d'expression artistique

✓ une antenne de la médiathèque

Élus et gestionnaires regrettent à l'unisson la non reconduction depuis 1997 des prêts de livres de la Médiathèque municipale vers la Maison de quartier. Pourtant, il apparaît que ce service permettait d'amener la lecture et les livres au sein des foyers qui d'ordinaire n'ont pas nécessairement l'occasion de faire la démarche de se rendre dans le centre-ville pour aller à la Médiathèque. Il semble donc nécessaire d'amorcer une étude de mise en place d'une telle action au sein du futur équipement. Celle-ci doit rassembler les responsables de la médiathèque, l'équipe d'animation du CPSV et les habitants afin d'établir les besoins en la matière.

✓ une permanence d'assistance sociale

Le développement d'un service de permanence d'une assistance sociale est jugé opportun au regard des difficultés économiques et sociales que peuvent rencontrer certaines familles du quartier. Il y a encore quelques années, cette permanence existait au sein de la Maison de quartier, elle est aujourd'hui sollicitée pour être intégrée dans l'offre future de l'équipement.

Finalement, il apparaît nécessaire de ne pas focaliser l'offre de cette future structure vers un unique usage et un public trop restreint au risque de ne pas répondre aux besoins formulés par les personnes concernées. L'équipement doit oeuvrer dans une perspective de mixité sociale et d'accueil intergénérationnel pour être un lieu de rencontre et d'échange indispensable à la communication entre tous les habitants qu'ils soient anciens ou nouveaux.

Il faut inciter à la diversité des activités ponctuelles et événementielles à travers des manifestations socioculturelles de petite ampleur (réunions, conférences, débats, petits spectacles, soirées à thème ...) ouvert à l'ensemble de la ville de Vitré tout en conservant trois dimensions essentielles à la vie de quartier, lesquelles sont :

1. **Le CLSH des enfants de 6 à 11 ans**
2. **Les activités et services en matière socio-éducative** (CSPV et manifestations ponctuelles)
3. **L'accueil des associations** (permanences et activités)

Ce programme ne doit pas être figé, bien au contraire, il évoluera plus ou moins à l'issue des consultations et des concertations qui devraient avoir lieu une fois que la décision de créer un nouvel équipement public sera prise par les élus du conseil municipal.

3 - L'organisation interne et les nouveaux moyens

Suite à ces choix d'orientation et aux objectifs qui en découlent, les organismes utilisateurs du futur équipement parmi lesquels le CSPV, la Médiathèque, le CDAS ou la ville de Vitré devront mettre en place des moyens qu'ils soient techniques ou humains afin que tout puisse fonctionner au mieux.

a) des horaires d'ouverture mieux adaptés

La mise en place d'activités et de services va nécessiter des horaires d'ouverture plus flexibles. Actuellement ouverte au public du mardi au vendredi après-midi entre 14h30 et 18h30, elle est aussi accessible, le mercredi ou durant les vacances, aux enfants qui fréquentent les activités du CLSH ou les parents du « baby rencontre » le vendredi matin. À titre indicatif, il peut être présenté un planning type, lequel sera à confirmer ou à adapter en fonction des autres activités gérées par le CPSV dans les autres équipements de la ville.

tableau 6 : un exemple d'horaires d'ouverture

	matin	activités	après-midi	activités	soir	activités
Lundi	10h00- 12h00	Activités artistiques	16h30- 18h30	Activités corporelles		
Mardi			14h30- 18h30	- club de la Jovialité - Soutien scolaire - Relais médiathèque		
Mercredi	7h30- 12h30	CLSH	14h00- 18h30	- CLSH - Accueil adolescents		
Jeudi			14h30- 18h30	- RDV du Jeudi - Café du jeudi - Club de la Jovialité - Soutien scolaire		
Vendredi	09h30- 11h30	Baby rencontre	14h30- 18h30	- Club de la Jovialité - Permanence assistante sociale	à partir de 20h30	2 fois par mois : Vie libre
Samedi	10h00- 12h00	Relais médiathèque Modélisme	14h30- 18h30	- Accueil adolescents - ATD quart-monde : bibliothèque de rue		

Les plages horaires des différents soirs de la semaine peuvent être occupées occasionnellement par des associations à différentes fins. Un principe de réservation devra être mis en place auprès de la responsable de l'équipement ou auprès des services de la ville. D'autre part, les périodes vacantes du mardi et du jeudi matin peuvent être dédiées à des permanences d'associations ou d'autres activités pour personnes âgées disponibles à ce moment de la semaine.

b) des moyens humains plus importants

La responsable de quartier assure déjà une permanence de 16 heures par semaine. Il faut compléter cette offre de personnel par la présence d'au moins un animateur supplémentaire. Certes, une équipe d'animation est en place lors du CLSH mais il faudrait que le Centre Social nomme un animateur en charge du public adolescent durant les mercredis et samedis après-midi et pendant les périodes de vacances scolaires. Il est indispensable de proposer un encadrement si un lieu dans l'équipement leur est alloué.

D'autre part, avec l'instauration d'une antenne de la Médiathèque, il faudrait qu'un des employés de la Médiathèque puisse accomplir quelques heures (6 heures par exemple dans le planning montré à titre d'exemple) au sein de la structure de quartier.

Quant à la permanence de l'assistant(e) social(e), elle doit être « négociée » avec le personnel du CDAS.

Lors des créneaux horaires des permanences associatives, la présence de la responsable de quartier ne s'avère pas nécessaire.

c) du matériel davantage adapté aux besoins

Ce projet d'aménagement consiste à doter le quartier d'un équipement « ambitieux » autant pour lui-même que pour la ville, c'est pourquoi celui-ci nécessite un investissement dans du matériel de qualité en adéquation avec les futures vocations du lieu.

Dans l'élaboration de la dotation en mobilier et en matériel, la salle de réunion-conférence doit disposer d'un équipement sonore et vidéo adapté pour recevoir les manifestations qu'elle va accueillir.

Dans le même ordre d'idée, le CLSH doit aussi disposer dans la salle qui lui sera affectée, de mobilier conçu pour les enfants entre 6 et 11 ans.

De plus, certaines salles seront dédiées au déroulement d'activités particulières pour lesquelles il faut pouvoir disposer de matériel et de fournitures spécifiques. Par exemple, la Médiathèque doit pouvoir utiliser un espace de documentation et de communication, les activités corporelles et artistiques doivent aussi pouvoir se dérouler dans les meilleures conditions avec des espaces fonctionnels réservés à cet effet. Enfin, la cuisine doit être assez grande et répondre aux normes d'hygiène et de sécurité pour pouvoir être à nouveau mise à la disposition des utilisateurs pour l'organisation de repas.

d) une communication de qualité sur les événements menés dans la nouvelle structure

Le collectif existant « Mieux vivre à Maison Rouge » à l'origine du journal du même nom a une mission d'information sur les activités, les services et les événements qui ont lieu dans le quartier et surtout dans les locaux de la Maison de quartier. Son rôle va être conforté puisque l'on peut supposer que le journal qu'il rédige actuellement va se faire l'écho de ce qui va prochainement exister dans le futur équipement. Les habitants pourront alors connaître l'offre sociale, éducative et culturelle de leur nouveau lieu de vie commun.

Par ailleurs, compte tenu du fait que l'équipement de quartier sera amené à être davantage ouvert à l'ensemble des habitants de la ville qu'il ne l'est aujourd'hui, une communication à une échelle plus vaste devra s'engager.

L'affichage qui portera sur le déroulement de certains événements d'ampleur communale devra se faire dans tous les équipements du centre-ville habituellement réservés à ce genre de manifestations (Centre Jacques Boyer, Médiathèque, Centre Culturel) d'où son rôle d'équipement relais par rapport à ces derniers.

Le CSPV est un acteur important dans la publicité qui pourra être menée sur l'équipement de Maison Rouge. D'autre part, la collaboration de la presse locale et du Journal de Vitré pourra s'organiser autour de ce qui se passe dans le quartier de Maison Rouge et susceptible d'intéresser d'autres Vitréens.

C) Conserver la localisation actuelle de l'équipement de quartier

Bien qu'elle soit dans une position périphérique au sein du quartier de Maison Rouge et enclavée entre les collectifs, le lotissement Sainte-Anne et la propriété privée de Beauvais, la possibilité de relocaliser dans un autre lieu la future structure se révèle impossible. En effet, il n'y a aucune autre disponibilité foncière appartenant à la municipalité dans le quartier.

De plus avec la construction prochaine de la ZAC de Beauvais et de tous les logements que celle-ci va générer, la position actuelle de la Maison de quartier paraît stratégique, tel **un trait d'union** entre les deux quartiers, territoires sur lesquels elle agira prioritairement.

Bien sûr, on aurait pu envisager qu'un tel équipement soit construit et intégré au sein du futur quartier de Beauvais. Cependant, il serait mal venu d'enlever aux habitants du quartier de Maison Rouge leur équipement collectif, auquel ils sont attachés depuis des années, même si celui-ci est aujourd'hui très vétuste. Il fait partie intégrante du quartier et les activités qui y ont été et sont proposées aujourd'hui reposent sur un passé d'animation et de bénévolat de la part des gens du quartier. Si l'équipement de proximité est construit dans un quartier neuf même proche, les habitants de Maison Rouge ne s'y identifieront certainement pas. Le danger serait que cet équipement soit moins fréquenté par les habitants de Maison Rouge que s'il est localisé dans leur quartier.

Par conséquent, le choix préconisé en terme d'implantation du futur centre d'animation est le site actuel de la Maison de quartier de Maison Rouge

Au regard du diagnostic architectural et aux attentes formulées autour du projet de réaffirmer la Maison de quartier de Maison Rouge, il est aujourd'hui admis unanimement qu'il faut envisager une structure d'une surface beaucoup plus importante que celle dont le quartier dispose actuellement. Ainsi, deux choix sont envisageables : l'extension de l'existant ou la démolition suivie d'une reconstruction.

1- Une extension du bâtiment actuel très problématique

La première solution de l'agrandissement des locaux actuels comporte un nombre très élevé de contraintes :

Tout d'abord pour qu'une telle opération puisse avoir lieu, l'état vétuste du bâtiment, dont il a été question dans la partie précédente pose problème. Engendré par la saturation en humidité, la présence du salpêtre, de moisissure et de champignons, cet état insalubre nécessiterait un traitement compliqué. En 2001, une

entreprise d'assainissement de charpente et de bâtiment a estimé le coût des travaux à 12 452.71 euros T.T.C pour réaliser l'assèchement des murs puis le traitement de l'humidité capillaire du bâtiment ancien et de la partie semi enterrée du bâtiment moderne. Sachant que cette estimation date d'il y a trois ans, on peut penser que le montant du devis pourrait être plus élevé aujourd'hui.

De plus, il est notifié que d'autres travaux préalables non chiffrés dans le devis doivent être réalisés avant d'entreprendre un quelconque traitement. Il faudrait réaliser un drain ou un caniveau au pied de la façade, un piochage des enduits intérieurs du bureau pour une mise à nue de la maçonnerie, une dépose de doublages et de faïences dans les sanitaires et une démolition des cloisons intérieures dans les sanitaires. Enfin pour finir, la réfection des enduits et des peintures sur les murs devra être réalisée après le séchage complet des murs. En ce qui concerne les boiseries des ouvertures celles-ci devraient être changées dans leur intégralité.

Par ailleurs, même si le bâtiment actuel subit une remise en l'état, une difficulté majeure vient contrarier la possibilité d'adjoindre un agrandissement à l'existant. En effet, la partie moderne est construite sur une dalle de béton, laquelle ne repose pas sur un ensemble solide de fondations. C'est pourquoi, il semble a priori difficile de concevoir une extension sans compromettre « la stabilité » des locaux actuels.

En outre, si on envisage un agrandissement, celui-ci nécessitera obligatoirement un réagencement intérieur total de la disposition des salles puisque celles-ci sont aujourd'hui trop petites et inadaptées aux besoins.

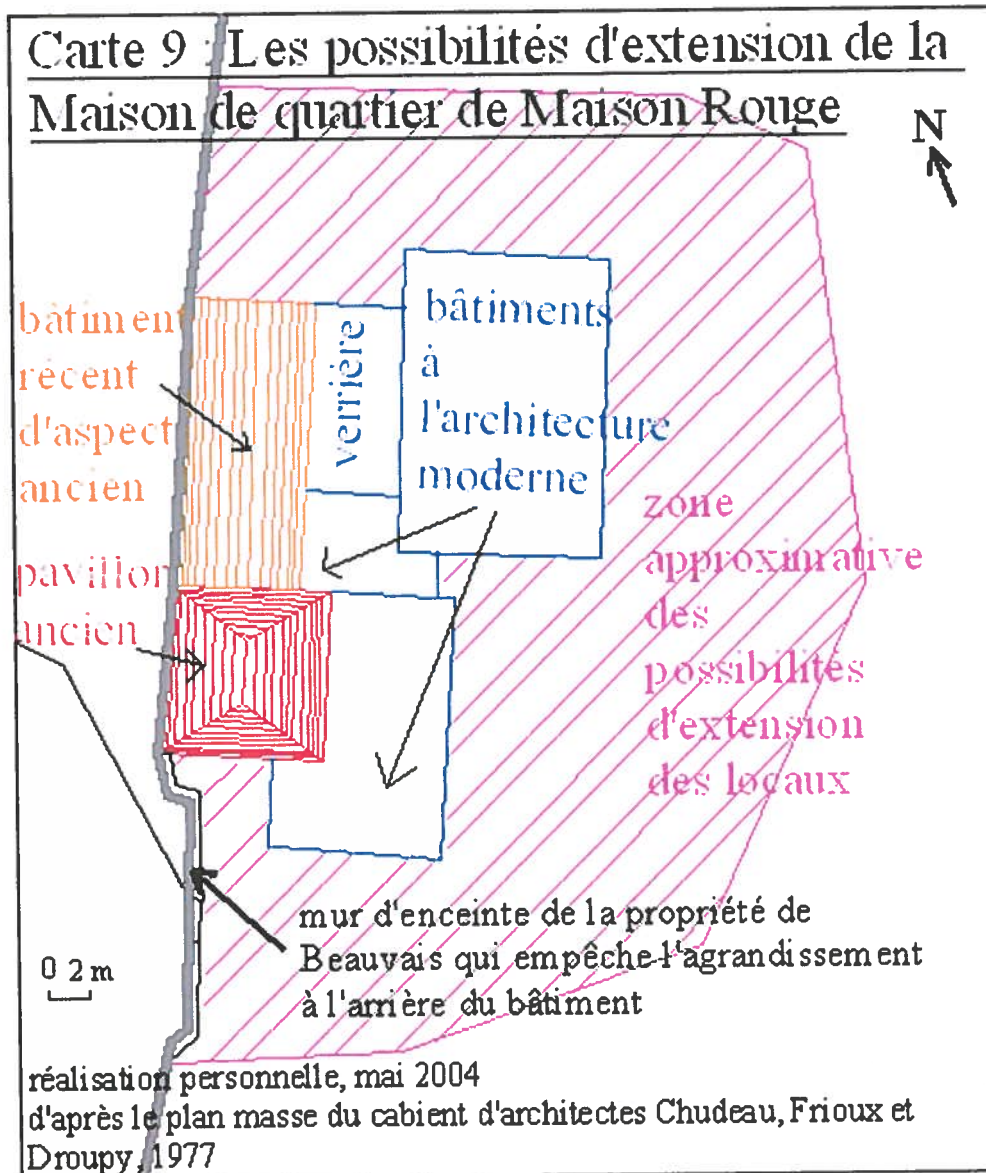
Enfin, la vaste propriété de Beauvais située derrière la Maison de quartier réduit l'éventail de solutions liées à une extension. En effet, son mur d'enceinte est adossé à la partie Ouest du bâtiment de la Maison de quartier. Un agrandissement ne pourrait alors être envisagé qu'uniquement sur la partie Est et dans une moindre mesure sur les parties Nord et Sud des locaux comme l'illustre le plan ci-après.

Une partie du long mur d'enceinte de la propriété de Beauvais



L'enceinte « cachée derrière la pavillon » empêche l'extension de la partie ouest du bâtiment

photo 53 : les problèmes posés par la présence de l'enceinte du domaine de Beauvais



Ainsi, la solution qui consiste à procéder à une réhabilitation du bâtiment vétuste puis de créer une extension qui s'appuierait sur l'existant se heurte à de nombreux obstacles tant techniques que financiers. C'est pourquoi, la seconde alternative qui prône la démolition pour ensuite entreprendre la construction de locaux neufs paraît la plus appropriée.

2- Préférer la démolition - reconstruction des locaux dans un souci de durabilité

a- les conditions de la démolition-reconstruction

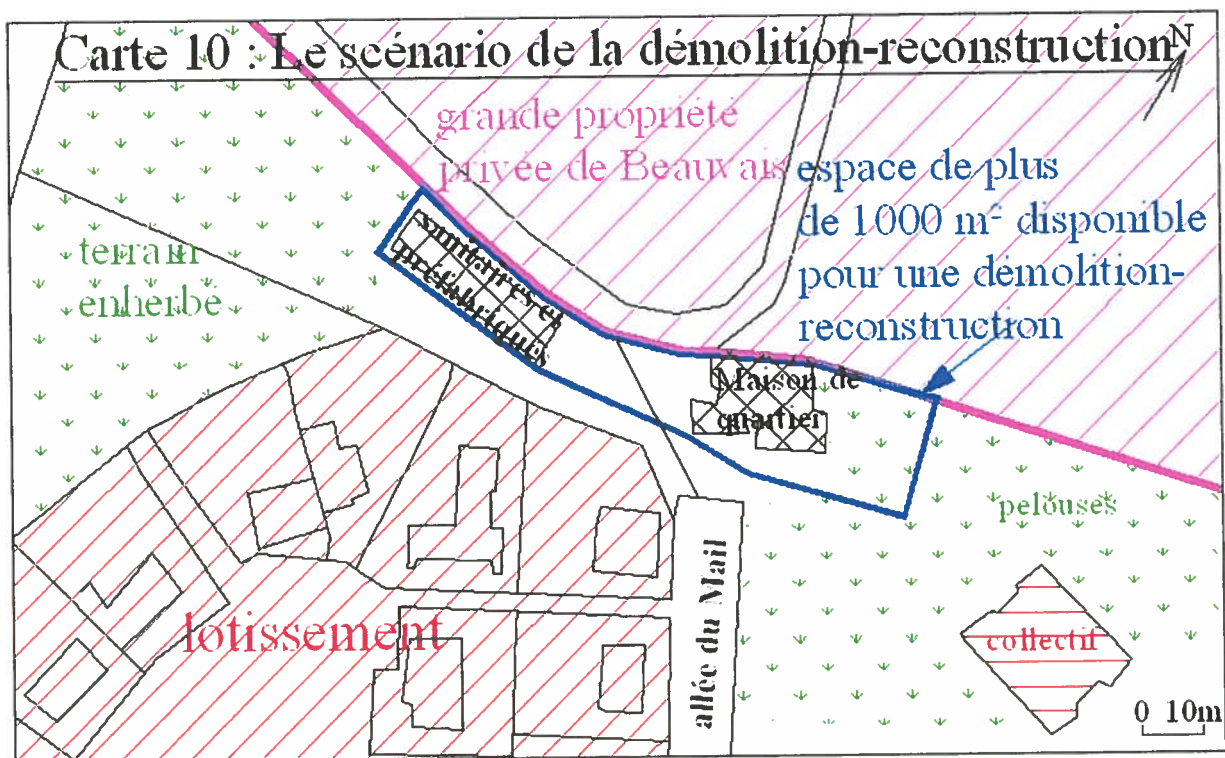
Il est donc recommandé de se tourner vers une totale destruction de l'équipement actuel afin de rebâtir un bâtiment plus fonctionnel, libéré de toutes les contraintes de l'existant. Bien sûr, l'hypothèse de réaliser un équipement ex-nihilo sur le même site entraînera des coûts élevés liés aux deux phases de travaux : démolition et reconstruction. Mais un bâtiment de qualité offrira des services bien meilleurs qu'aujourd'hui.

Le fait d'envisager une démolition-reconstruction permet également de se soustraire des contraintes d'espace qui limitent un agrandissement des présents locaux.

Ainsi l'équipement peut être déplacé de quelques dizaines de mètres et s'étaler sur toute la surface qui sera disponible après la démolition de la Maison de quartier, du préau et des deux salles préfabriquées (voir schéma ci-dessous).



photo 54 : l'espace libre entre la Maison de quartier et les préfabriqués



Il est aussi possible de déplacer le futur bâtiment vers l'est tout en conservant un espace de pelouse où les enfants du CLSH pourront jouer aux abords du futur équipement.

Après cette opération de démolition, l'espace libre sera d'environ 1000 mètres carrés tout en sachant que sa configuration est désavantageuse puisqu'elle se caractérise par une disposition étroite en forme de « boomerang ».

L'architecture du bâtiment devra s'accommoder des contraintes de la disposition actuelle du terrain dans lequel il s'insèrera.

L'option de déplacer le bâtiment vers l'ouest, sur le terrain enherbé, pourrait offrir un espace mieux agencé nettement moins étroit mais cette localisation le rendrait encore plus périphérique qu'il ne l'est actuellement et enlèverait aux

habitants et aux enfants du centre de loisirs, l'atout de ce terrain sur lequel il se retrouvent durant les beaux jours.

b- le principe de durabilité du futur bâtiment

On peut aussi encourager le principe d'une construction inscrite dans la philosophie d'une démarche « Haute Qualité Environnementale ». Cette initiative vise à intégrer une préoccupation autour du développement durable en satisfaisant la demande de disposer d'un environnement intérieur sain et confortable, lequel ces dernières années n'existe plus dans cet équipement de quartier qui a très mal vieilli. À travers une réflexion pérenne, cette future structure pourrait donc opter pour quelques expériences d'utilisation de matériaux orientés vers la construction écologique.

En effet, il est indéniable que la construction de la Maison de quartier actuelle faite à la fin des années 1970, à moindre coût, en a fait un équipement d'une qualité très moyenne, puisque celui-ci a connu une durée de vie de 25 ans. Aujourd'hui devenu vétuste, il est entièrement à revoir. Si des investissements sont faits pour la future structure, cela nécessite par conséquent de les rentabiliser en proposant un bâtiment d'une durée de vie beaucoup plus longue.

Consciente, que le montant des financements proposés sera le facteur limitant lors du choix des matériaux ou d'une solution technique pour le futur bâtiment, le prix des matériaux dits écologiques étant plus élevé que celui des matériaux plus standards, cette réalité peut présenter un obstacle conséquent. Mais le choix peut être fait de bâtir un équipement pour lequel on définira des priorités en optant pour certains matériaux ou une solution architecturale précise : l'utilisation de bois (voir la photo ci-dessous), l'optimisation de la lumière naturelle dans les ouvertures, un chauffage utilisant les énergies renouvelables ou bien du chanvre pour ses propriétés d'isolation. En ce qui concerne le chanvre, Vitré ayant connu un passé glorieux au XIV et XV ème siècles grâce à une économie basée sur la culture de cette plante et le négoce des toiles tissées à partir de ses fibres, il serait intéressant de renouer avec l'histoire locale en la mettant de nouveau en valeur.

Toujours, d'un point de vue historique, tout en restant à l'appréciation de l'architecte qui obtiendrait le marché du futur équipement, il pourrait être rappelé dans la future architecture du bâtiment édifié, la forme du pavillon actuel auquel les habitants, surtout les plus âgés, sont très attachés.



photo 55 : un exemple d'architecture bois qui pourrait être envisagée pour la nouvelle construction

crédit photographique : photo du groupe scolaire à Port-Marly (78) de la revue Séquences Bois n°50

D) L'organisation des futurs locaux

1- Le programme du nouveau bâtiment

Selon les besoins exprimés ou estimés et les aspirations qui émanent des différents acteurs en présence, tout en prenant en considération l'intérêt général et les politiques de développement de la ville de Vitré, une estimation des surfaces nécessaires dans le futur équipement peut être la suivante :

tableau 7 : le programme du futur bâtiment

Type d'espace	Vocation	Surface envisageable
Hall et accueil	Pôle central : renseignements et informations diverses	40 m ²
Salle de conférence -spectacle	Une centaine de personnes peut y être accueillie pour une décentralisation d'activités du centre-ville et des activités du quartier	180 m ²
Salle CLSH-polyvalente	CLSH en priorité voire réunions et repas familiaux	90 m ²
Foyer jeunes-cafétéria	Accueil du public adolescent	40 m ²
Salle de réunion	Associations et réunion des personnes âgées	40 m ²
Antenne de la médiathèque	Documentation, livres et coin lecture Soutien scolaire ATD quart-monde (bibliothèque de rue)	30 m ²
Salle d'activités corporelles	Gymnastique douce, yoga,... CLSH	60 m ²
Salle d'activités manuelles	Ateliers, modélisme, CLSH	50 m ²
Deux bureaux pour l'animation et d'encadrement	Responsable et équipe d'animation	15 m ² (2 fois) = 30 m ²
Deux bureaux polyvalents	Permanences associatives et sociales (assistance sociale)	15 m ² (2 fois) = 30 m ²
Cuisine	Activités cuisine du CLSH Préparation de repas	25 m ²
Rangements	Matériels du CLSH, des associations, mobilier et entretien	30 m ²
Sanitaires	Lavabos et WC	20 m ²
Circulations	Couloirs et issues de secours	25 m ²
TOTAL		= 690 mètres carrés

Caractéristiques de l'organisation interne :

- **Espace d'accueil - 40 m² :** C'est le premier lieu de contact avec l'équipement de quartier. Le hall d'entrée et l'accueil doivent être chaleureux, clairs et animés : un comptoir d'accueil, des panneaux d'affichage et de la documentation doivent être présents dans cet espace. Ce lieu doit être au coeur de

l'équipement et doit permettre l'accès du public aux différentes salles par un ensemble de couloirs, s'il y a un étage, les escaliers et l'ascenseur doivent être accessibles depuis ce hall.

- ❑ **Espace spectacle – 180 m²** : Cette salle est la plus grande de l'équipement, en accès direct par le hall, elle est destinée à l'hébergement des différentes manifestations et festivités. Un espace scénique peut être envisagé notamment pour les animations du centre de loisirs. Il faut du mobilier qui puisse être disposé selon les besoins de l'événement (en rond pour un débat en petit nombre, en enfilade pour une conférence,...). Du matériel pour diffuser de la vidéo et du son doit aussi être installé. Il faut prévoir l'occultation des fenêtres pour les spectacles et conférences. Une petite salle adjacente de 10 mètres carrés environ doit permettre de stocker du matériel.
- ❑ **Espace CLSH – polyvalent – 90 m²** : L'objectif est de répondre avant tout aux besoins du centre de loisirs, cependant lorsque l'activité et le nombre d'enfants l'exigeront, la salle de spectacles - conférence pourra être utilisée car la vocation de ce vaste espace en fera un lieu surtout occupé en soirée. La cuisine est ouverte sur cette salle CLSH – polyvalente puisqu'elle pourrait être louée pour des repas entre personnes âgées, entre membres d'une association ou pour des réunions familiales. Le mercredi et pendant les petites vacances scolaires, cet espace est prioritairement réservé au fonctionnement du centre de loisirs. La salle doit avoir à disposition à la fois du mobilier pour enfants et du mobilier pour adultes. Dans ce cas aussi, il faut prévoir un local (15 mètres carrés environ) attenant à cette salle pour stocker ce matériel et des fournitures utilisés par les animateurs du centre de loisirs. Cette salle possède de grandes baies vitrées pour pouvoir permettre aux enfants de sortir directement dehors dans un espace extérieur sécurisé sans passer par le hall d'entrée.
- ❑ **Foyer jeunes – cafétéria – 40 m²** : Cet espace accueillera les adolescents pendant les permanences de l'animateur qui devra les encadrer. Il pourra comporter des tables et des distributeurs de boissons chaudes et froides. Un baby-foot et un billard pourront aussi y être installés. Il pourra être décoré par les jeunes eux-mêmes dans le cadre d'activités prévues à cet effet.
- ❑ **Salle de réunion – 40 m²** : Ce lieu de réunion devra permettre d'accueillir les assemblées générales des associations hébergées dans l'équipement. Le mardi et le vendredi après-midi, le club de la Jovialité pourra s'y retrouver pour prendre le café et pratiquer ses activités de jeux.
- ❑ **Relais de la Médiathèque – 30 m²** : Cet espace devra être calme pour permettre la lecture. Il devra pouvoir recevoir les livres et les documents prêtés en rotation régulière par la Médiathèque du centre-ville. La bibliothèque de rue d'ATD quart-monde pourra y venir tous les samedis après-midi surtout pendant la période hivernale, la plus froide de l'année, durant laquelle il est difficile de rester dehors au pied des immeubles. Le soutien scolaire pourra

difficile de rester dehors au pied des immeubles. Le soutien scolaire pourra aussi y avoir lieu deux soirs par semaine dans un environnement propice aux devoirs. Le mobilier sera constitué de quelques tables et chaises, d'étagères pour les documents et de banquettes pour la lecture.

- ❑ **Salle d'activités corporelles – 60 m²** : Cette salle d'une surface non négligeable pourra accueillir le centre de loisirs pour leurs activités physiques et sportives, par exemple dans le cadre d'une initiation au judo, à la danse, à la relaxation... En parallèle, des cours et des activités pour un public adulte pourront y voir le jour : gymnastique douce ou yoga comme ont pu l'exprimer certaines personnes âgées. Les « Baby rencontres » pourront aussi y avoir lieu puisqu'il sera doté de tapis de sol et d'outils en mousse. Il faut y prévoir du matériel audio pour la diffusion de musique pendant les activités.
- ❑ **Salle d'activités manuelles – 50 m²** : Cette salle devra pouvoir accueillir surtout des activités manuelles salissantes comme la peinture, le travail de la terre ou le bricolage. Cette salle aménagée pour ces usages devra posséder plusieurs points d'eau et un réseau électrique sécurisé. Les activités du samedi du modélisme pourraient y avoir lieu. Le CLSH disposerait enfin d'un lieu avec des petits établis et du matériel adapté.
- ❑ **Deux bureaux pour l'animation et l'encadrement – 15 m² chacun** : Le ou la responsable du nouvel équipement devra pouvoir avoir son propre bureau. Celui-ci devrait si possible posséder une situation privilégiée par rapport au hall d'accueil pour pouvoir favoriser le contact avec la « clientèle ». L'équipe d'animation (directrice du CLSH, animateurs BAFA et animateur adolescents) devra pouvoir utiliser un lieu où elle pourra accomplir quelques tâches administratives et stocker du petit matériel.
- ❑ **Deux bureaux polyvalents – 15 m² chacun** : Le premier doit pouvoir être utilisé par les associations pour leurs démarches administratives et leurs permanences respectives selon un planning qui leur permettrait d'en disposer en alternance. Le deuxième se verrait destiné au professionnel du CDAS qui y tiendrait ses rendez-vous avec les habitants qui le désirent.
- ❑ **Cuisine – 25 m²** : Il faut doter l'équipement d'un espace de cuisine qui puisse permettre à la fois d'organiser des repas servis dans la salle polyvalente et un espace pour pouvoir dispenser des leçons de cuisine pour le centre de loisirs mais aussi pour des adultes si besoin est. Néanmoins, les enfants qui fréquenteront le centre de loisirs prendront encore leur déjeuner dans le réfectoire du groupe scolaire Jean Guéhenno.
- ❑ **Rangements – 30 m²** : La salle de réunion-conférence possède un local de 10 mètres carrés et la salle du CLSH de 15 mètres carrés. Un local d'environ 5 mètres carrés pourrait permettre de stocker le matériel d'entretien.

- **Sanitaires – 20 mètres carrés** : Il faut pouvoir mettre à disposition des blocs sanitaires avec lavabos, WC et WC handicapés en nombre suffisant selon les normes prévues à cet effet.

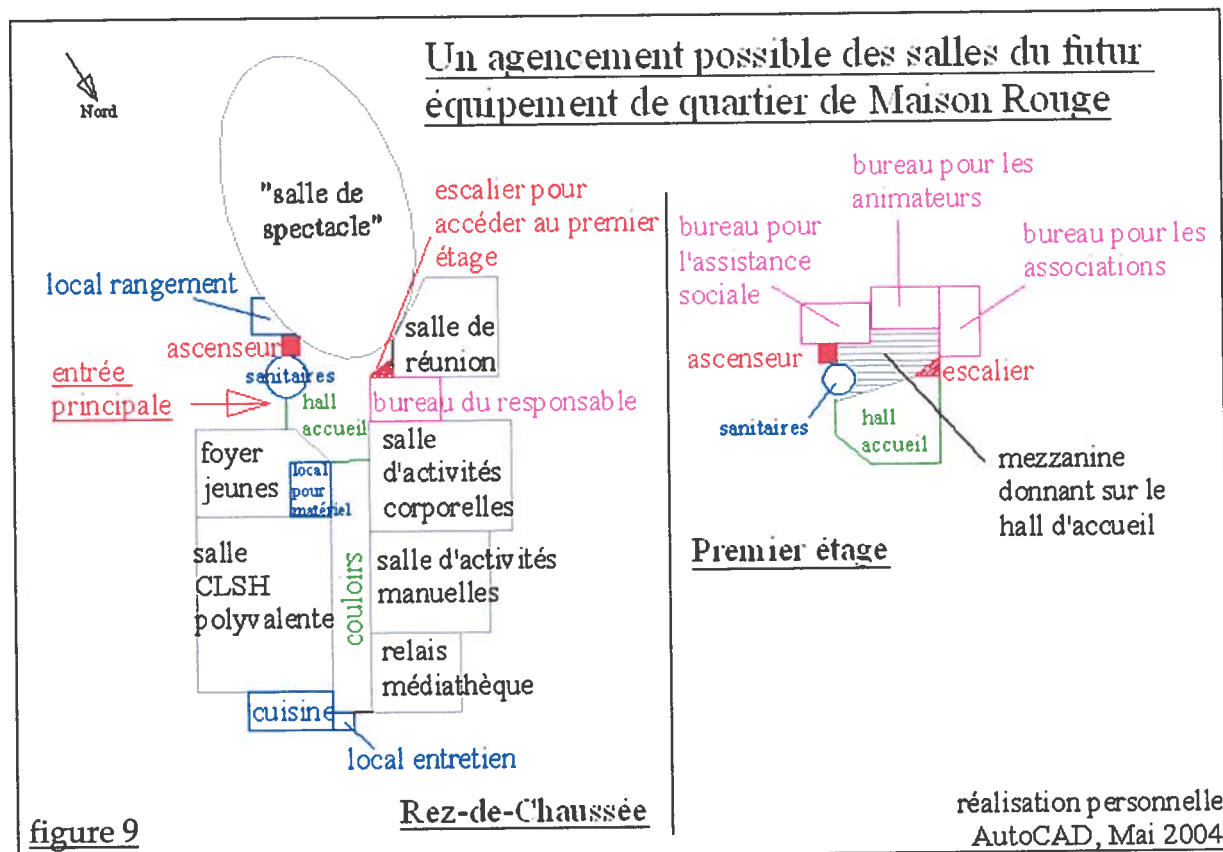


figure 9

Autant que possible, l'équipement ne doit pas dépasser plus de deux niveaux et doit être pour l'essentiel de plain-pied.

Les espaces de bureaux, excepté celui du responsable de l'équipement, pourront être installés à l'étage afin d'économiser l'emprise au sol du bâtiment compte tenu des contraintes spatiales du site d'implantation. Il est aussi important de positionner les salles à vocation unique (salles d'activités corporelles ou d'activités manuelles) à proximité immédiate de la grande salle qui accueille le centre de loisirs pour faciliter le fonctionnement des activités et la communication entre les espaces.

De plus, l'exemple d'agencement retenu s'organise en longueur toujours dans un souci d'adéquation avec la configuration allongée du terrain existant.

Après des considérations strictement architecturales relatives au futur bâtiment, il convient maintenant d'étudier l'organisation de l'environnement immédiat du futur pôle socioculturel.

2 – Les abords du futur équipement

a – les espaces verts et le terrain enherbé

Ces espaces sont un atout indéniable pour le futur équipement, c'est pourquoi il faut essayer de les préserver au maximum. Le terrain enherbé ne devrait pas être affecté. En revanche, une partie des zones gazonnées notamment celles situées à proximité de l'actuelle Maison de quartier risquent d'être anéanties par la nouvelle construction, mais il faudra les reconfigurer une fois l'équipement terminé.

Il faut aussi prévoir lors de l'aménagement de l'espace autour de l'équipement, une clôture sur la partie extérieure accessible directement depuis la salle du CLSH pour que les enfants puissent jouer en toute sécurité, à l'abri des voitures même si elles sont peu nombreuses dans cette situation d'impasse.



photo 56 : le terrain enherbé proche de la Maison de quartier : un lieu de rencontre à préserver



photo 57 : l'espace gazonné à proximité immédiate de l'actuelle Maison de quartier sera occupé en grande partie par le nouveau bâtiment

b- les stationnements

Désormais, avec un équipement qui triple sa surface, la population qu'il drainera sera d'autant plus importante. Toutefois, il ne faut pas omettre le fait que la plupart de la clientèle s'y déplacera à pied et dans une moindre mesure en vélo.

Par ailleurs, l'équipement pourra accueillir ponctuellement des manifestations qui attireront une centaine de personnes. A ce sujet, il est spécifié à l'article UE 12 sur le stationnement des véhicules, dans le règlement du Plan d'Occupation des Sols, que le nombre de places est défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers : *une place pour cinq personnes pour les salles de réunions ou les salles de spectacles*. Ainsi, il faut pour ce futur projet envisager la création d'une vingtaine de places de stationnement. Pour ce faire, il faudra certainement réagencer les abords immédiats de la Maison de quartier où il existe de l'espace.



photos 58 et 59 : les espaces près de la Maison de quartier qui peuvent accueillir 20 places de stationnement

c- l'accessibilité à l'équipement

✓ la signalétique

Aujourd'hui, il existe une bonne signalétique pour indiquer la Maison de quartier, aussi bien à proximité qu'aux abords du quartier de Maison Rouge. En effet, l'équipement possédant une position en retrait, il est important d'apposer des pancartes qui le signalent précisément. Néanmoins, un effort devra être fait dans le futur quartier de Beauvais pour que les personnes en provenance de ce secteur puissent s'y rendre aisément.



photo 60 : la signalétique existante présente dans le quartier (allée du Mail)

✓ à pied et à vélo

L'accès piétonnier est le moyen le plus utilisé pour se rendre à la Maison de quartier et il sera forcément encore adopté à l'avenir. Pour les habitants de Maison Rouge, il suffit de rejoindre l'allée du Mail et de l'emprunter jusqu'au bout de l'impasse pour atteindre l'équipement.

La nouveauté va venir de l'accès depuis le futur quartier voisin de Beauvais. La propriété de Beauvais constitue un obstacle majeur pour accéder au futur centre d'animation, mais deux cheminements piétons-cycles sont possibles de part et d'autre du domaine. Une partie de ce parcours piéton a déjà fait l'objet d'un aménagement en frange de la rocade, la ZAC devra donc prévoir une jonction à cet axe dans le secteur sud-est entre la rocade et le domaine de Beauvais. Un deuxième accès vers la Maison de quartier existe au nord de la propriété de Beauvais mais il devra faire l'objet d'un traitement de mise en valeur.

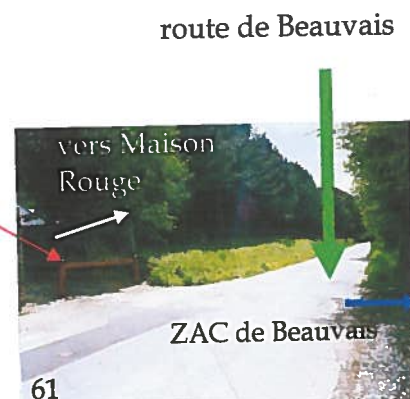
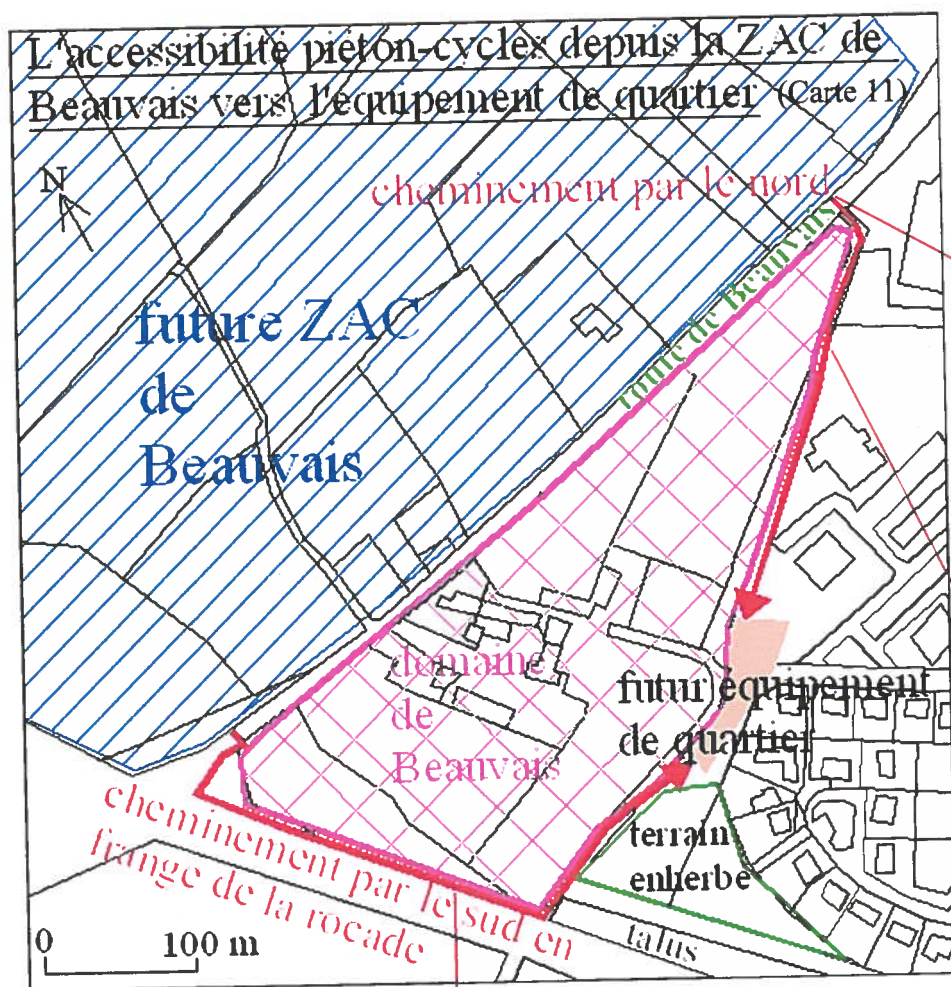


photo 61 : le chemin piéton qui conduit vers la route de Beauvais

photo 62 : ce même chemin piéton qui conduit à la Maison de quartier

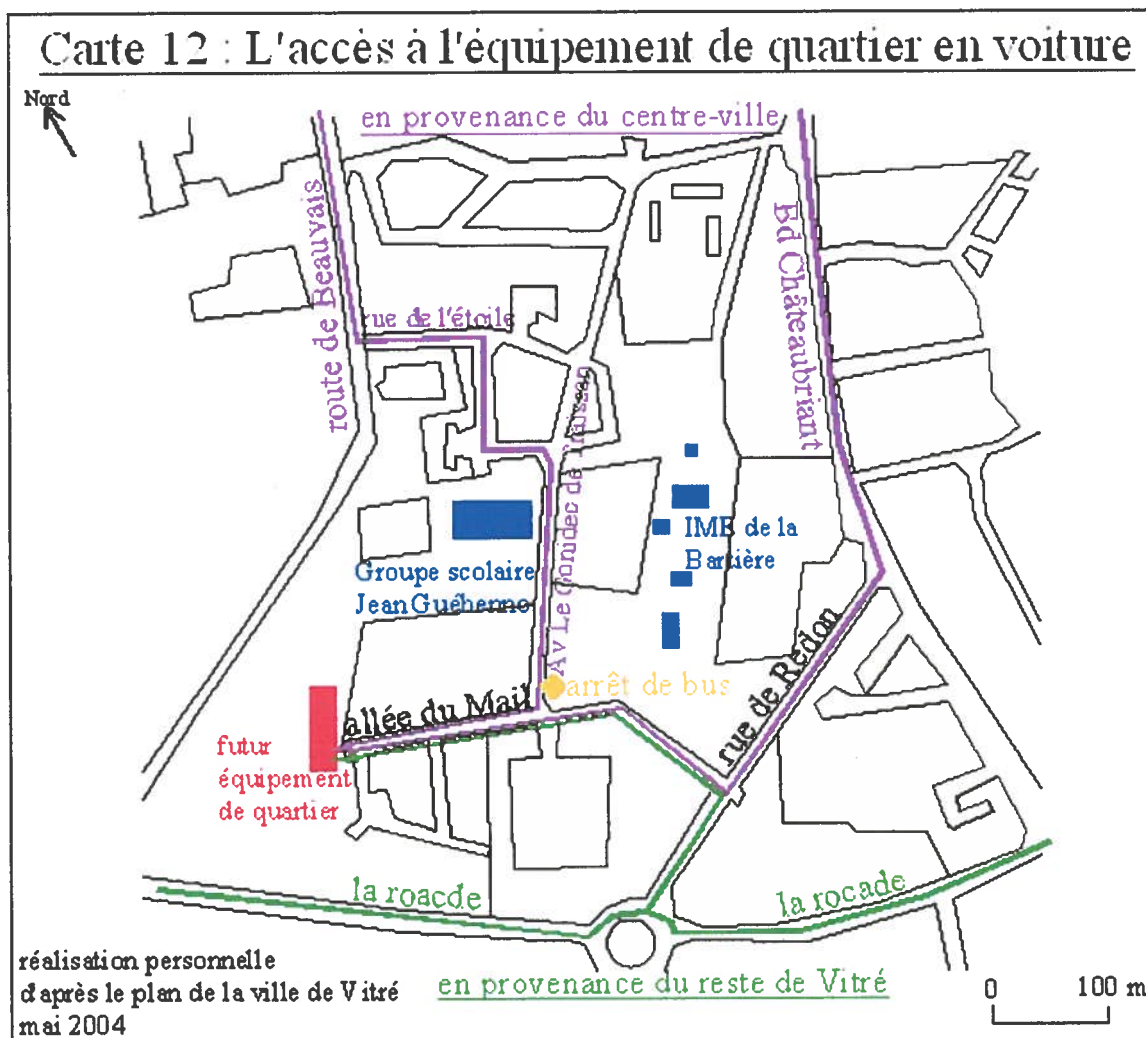
photo 63 : un chemin piéton-cycles à aménager et à sécuriser en frange de la rocade

✓ en voiture

Pour le public susceptible de venir en voiture jusqu'aux futurs locaux, il sera principalement issu du reste de la ville de Vitré : deux possibilités existent.

La première concerne l'accès depuis le centre-ville, par le nord du quartier de Maison Rouge, en empruntant le boulevard de Châteaubriant puis l'avenue Le

Gonidec de Traissan ou bien la route de Beauvais puis la rue de l'Étoile toujours en rattrapant l'avenue du Gonidec de Traissan perpendiculaire à l'allée du Mail. Le second accès, pour ceux qui viendront des autres quartiers vitréens, concerne la rocade puis la rue de Redon qui permet de rejoindre l'allée du Mail.



✓ en bus

Le service de transport en commun de la ville de Vitre offre la gratuité, par conséquent il est très facile de prendre le bus pour se rendre dans le quartier de Maison Rouge. Un arrêt de bus, desservi par une des neuf lignes du réseau de transport se situe au niveau de l'avenue Le Gonidec de Traissan (en bleu sur le plan ci-dessus).



photo 64 : l'arrêt de bus sur l'avenue
Le Gonidec de Traissan à 200 mètres de
l'équipement

E) Coûts et financements

1-Les dépenses d'investissement au départ

La Maison de quartier et les espaces verts de l'ensemble du quartier de Maison Rouge appartenant à l'OPAC 35, la municipalité de Vitré, déjà propriétaire du terrain enherbé entre la rocade et la Maison de quartier doit se porter acquéreur de ses murs et du foncier qui l'entoure pour pouvoir entreprendre des travaux. A priori, cette acquisition devrait pouvoir se faire sans trop de problème pour un montant symbolique.

La démolition-reconstruction de l'équipement de quartier engendrera des coûts financiers élevés pour la collectivité locale, d'autant plus si le choix d'entreprendre la réalisation d'un bâtiment Haute Qualité Environnementale est confirmée.

tableau 8 : les dépenses d'investissement

DÉPENSES D'INVESTISSEMENT	ESTIMATIONS
Démolition (locaux de la Maison de quartier, des salles préfabriquées et du préau transformé en sanitaires)	soit 400 euros le m ² 104 000 euros
Reconstruction (gros œuvre et aménagement intérieur)	soit 1 100 euros le m ² d'une construction HQE 759 000 euros = 863 000 euros
Mobilier et matériel	25 000 euros
Aménagement extérieur	2 000 euros
TOTAL	= 889 000 euros

Le prix au mètre carré de la nouvelle construction se base sur des exemples de constructions HQE lus dans la revue Le Moniteur et notamment sur un extrait du numéro 5218 paru en novembre 2003. Il concerne la réalisation du centre de loisirs (Rouget-de-Lisle) à Nanterre à travers une démarche HQE. Il s'agit d'un bâtiment bioclimatique qui prend en compte le ciel, le soleil et l'eau. L'architecte Philippe Madec a voulu sensibiliser les enfants à la qualité environnementale en apportant une réponse écologique. Ce bâtiment est conçu pour capter la chaleur, récupérer les eaux pluviales et économiser l'énergie. Il est construit à partir de matériaux sains et naturels qui ne polluent pas. À titre d'exemple, l'eau de pluie est recueillie puis acheminée vers un réservoir enterré pour être destinée à l'arrosage des plantes et avec l'accord de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS) est utilisée pour les chasses d'eau des WC.

L'enveloppe financière concernant le montant du mobilier et du matériel a été estimée à partir du catalogue CAMIF Collectivités 2003-2004.

2- Les dépenses de fonctionnement

Le poste actuel de la responsable de la Maison de quartier demeure. L'équipe d'animation qui encadre les enfants inscrits au centre de loisirs aussi, leur nombre fluctuera en fonction des effectifs.

Cependant, il faut nommer un nouvel animateur qui assurera l'accueil des adolescents dans le nouvel espace prévu à cet effet. Il sera présent le mercredi et samedi après-midi mais aussi durant les vacances scolaires. D'autre part, une permanence d'assistance sociale nécessite aussi que le CDAS libère un créneau horaire d'un de ses professionnels pour qu'il puisse venir effectuer une permanence de quelques heures par semaine. Il en est de même pour un employé de la Médiathèque Madame de Sévigné.

tableau 9 : les dépenses de fonctionnement

DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT	ESTIMATIONS
Personnel du CPSV -la responsable de l'équipement à temps plein -l'équipe d'animation du centre de loisirs à temps partiel -le nouvel animateur-jeunes à temps partiel	L'essentiel des frais de fonctionnement relatif au personnel serait le même qu'aujourd'hui mais il est nécessaire cependant de prévoir l'embauche d'un animateur jeune supplémentaire. 55 000 euros environ d'enveloppe prévisionnelle par an pour les salaires du personnel affecté à l'équipement de quartier
Personnel du CDAS - un assistant social (quelques heures de permanence par semaine) Personnel de la Médiathèque - un employé de la bibliothèque (quelques heures de permanence par semaine)	rémunéré par le CDAS (ne nécessite pas une embauche) rémunéré par la ville (ne nécessite pas une embauche)
Entretien général du bâtiment et fluides (eau, gaz, électricité, ...)	4 000 euros par an (cette enveloppe va substantiellement augmenter avec l'agrandissement de la surface et de l'équipement des locaux)

3-le financement et les subventions

Pour financer ce projet d'aménagement, la municipalité doit engager des moyens financiers importants comme elle a pu le faire pour la réalisation de la Maison de l'enfance. Une enveloppe financière devra être votée au budget général lors du conseil Municipal. D'autre part, le Centre Social devra allouer une partie supplémentaire de son budget à la rémunération d'un nouvel animateur.

Néanmoins, des subventions de partenaires publics peuvent venir en aide aux collectivités pour soutenir des investissements importants :

- le Conseil général d'Ille-et-Vilaine possède des compétences dans les domaines sociaux. Par exemple, dans le cadre du CLSH, il peut financer 20 % de la dépense pour la mise en place d'équipements mobiliers dans le cadre d'une ouverture ou d'une extension d'un établissement de l'enfance
- la Caisse d'Allocations Familiales, déjà partenaire du CSPV, peut jouer un rôle en matière de conseil et d'accompagnement de ce projet.

Dans la perspective de la construction d'un bâtiment HQE, le programme **édéa** (Énergie Déchets Air) **Bretagne**, un accord entre l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) et le Conseil Régional de Bretagne, pour préserver l'environnement, peut proposer un accompagnement technique et financier dans le cadre du Plan État-Région 2000-2006.

Pour des aides supplémentaires concernant les frais de fonctionnement, les coûts supplémentaires sont essentiellement générés par l'embauche d'un animateur pour les jeunes, la CAF ou le Ministère de la Jeunesse peuvent être sollicités pour pouvoir attribuer des subventions additionnelles au CSPV. Le Centre Social, dans le cadre d'une convention signée avec la mairie, obtiendrait la régie de l'équipement à titre gratuit, sans devoir payer de loyer.

BILAN :

Les élus, l'ensemble des gestionnaires du Centre Social du Pays de Vitré ou les utilisateurs réguliers de la Maison de quartier de Maison Rouge s'accordent pour affirmer qu'il faut en faire un équipement de proximité tourné vers les domaines social, éducatif et culturel principalement dédié aux habitants du secteur Maison Rouge-Beauvais.

Toutefois, ce pôle socioculturel de quartier doit aussi pouvoir s'inscrire dans un rôle de structure relais du centre-ville, afin de « soulager » les équipements vitréens surchargés. C'est pourquoi, il est souhaitable de le doter d'une salle pouvant accueillir une centaine de personnes lors de manifestations ou de festivités.

D'autre part, les activités que cet équipement accueillera devront être diversifiées. Certes, celles déjà présentes et répondant à un besoin demeureront tandis que d'autres escomptées viendront se greffer à destination notamment des adolescents .

Cet équipement de proximité à vocation globale doit être adapté pour pouvoir héberger l'ensemble de cette vie socioculturelle, c'est pourquoi la démolition de l'existant trop vétuste est recommandée. Malgré sa position périphérique, un nouveau bâtiment, dans une démarche HQE, devrait voir le jour au même endroit. Selon un programme qui prévoit des espaces destinés à des vocations et des publics spécifiques, cette réflexion doit ultérieurement être approfondie.

En définitive, cet équipement qui représente un investissement financier conséquent pour la municipalité s'avère aujourd'hui incontournable si on veut doter à la fois le secteur sud-ouest et la ville d'un parc d'équipements socioculturels performants.

Conclusion

Le projet ici présenté s'intègre dans un des objectifs dressés par le PADD à savoir celui de pourvoir les quartiers vitréens d'une animation décentralisée. En effet, à moyen et long terme, la ville de Vitré veut délocaliser une partie de l'action socioculturelle du centre-ville vers les quartiers. Cette décentralisation concernerait surtout des petites manifestations telles que des réunions, des conférences, des petits spectacles, susceptibles d'attirer une centaine de personnes.

En parallèle, la création d'un nouveau quartier à proximité de la Maison de quartier de Maison Rouge, considérée jusqu'à maintenant comme un équipement de « second rang », entraînera nécessairement l'obligation d'augmenter sa capacité d'accueil, ce qui permettra de répondre aux besoins des nouveaux arrivants.

En définitive, le choix, peu anodin, de réaffirmer la Maison de quartier répondrait à deux besoins aujourd'hui essentiels : satisfaire les attentes actuelles et futures de la zone inter-quartier de Maison Rouge-Beauvais et dans une moindre mesure soulager quelques équipements « saturés » du centre-ville de Vitré.

Ainsi, tout en conservant son emplacement actuel, les locaux trop vétustes et inadaptés pour le rôle que l'on entend lui faire jouer, devront faire l'objet d'une démolition-reconstruction, tout en s'inscrivant dans une ambition architecturale durable, afin de pouvoir recevoir les utilisateurs dans des conditions optimales.

Bien sûr, le bâtiment en tant que tel n'est pas une fin en soi, celui-ci devant être le support d'un ensemble d'activités, de services et d'animations qui feront de lui l'élément attractif et efficace qu'on souhaite qu'il devienne. C'est pourquoi, en plus de salles polyvalentes, un certain nombre d'espaces dédiés à des activités bien spécifiques (des salles d'activités manuelles, corporelles, un relais médiathèque, un accueil adolescents) doivent être prévus dans le programme qui sera retenu.

Cependant, il est important que cet équipement dont le coût financier sera important, puisse être modulable et adaptable sur la durée, en fonction des demandes et des besoins de la population. En effet, il serait dommage de refaire la même erreur qu'avec l'existant en construisant un équipement dont la conception ne serait plus adaptée à long terme.

L'enjeu qui réside également dans le fait de proposer des espaces à vocation précise est celui d'accueillir un public large, pour que cet équipement soit celui de tous les habitants du quartier garant des mixités sociale et générationnelle.

Par ailleurs, à travers un tel projet d'aménagement, on s'attaque à la « mauvaise réputation » du quartier de Maison Rouge de façon significative. En dotant le quartier d'un équipement de qualité, au service notamment du centre de loisirs des 6-11 ans, on peut penser que celui-ci va pouvoir participer à redorer l'image du quartier auprès des Vitréens.

En prônant une ouverture manifeste de l'équipement sur l'extérieur, les Vitréens devront se rendre dans ce quartier dans lequel ils ne se déplacent pas

habituellement, pour pouvoir utiliser ce nouveau pôle socioculturel. La démarche possède une dynamique double : cet équipement de proximité serait à la fois le cœur de l'animation du quartier Maison Rouge - Beauvais tout en étant périodiquement un lieu de vie ouvert sur l'ensemble de la ville.

Pour conclure, on peut dire que le concept d'un équipement socioculturel de proximité n'est en rien désuet. Sa reconstruction sur son emplacement actuel est indispensable dans un quartier qui a des besoins d'accompagnement social mais qui a aussi le droit d'accéder à la culture, d'ordinaire réservée au cœur de ville. L'équipement devra contribuer au rapprochement des populations de Maison Rouge et de Beauvais, mais aussi favoriser l'intégration et la revalorisation du quartier au sein de la commune.

Cette réalisation n'est pas sensée à elle seule apporter une solution aux maux que peuvent connaître certains habitants du quartier. Cependant, elle peut encourager la participation des habitants à la vie du quartier en développant des relations et des formes de solidarité.

Bibliographie

Les ouvrages :

COLLIN, Bruno - L'Action culturelle dans les quartiers : enjeux et méthodes - édition Opale, 1998 - collection Culture et proximité

DE VIGNAN, Jean - Dicobat, dictionnaire général du bâtiment - éditions Arcature

GAUZIN-MÜLLER, Dominique - L'Architecture écologique, 29 exemples européens - édition Le Moniteur, 2001

Le Moniteur - Guide technique, juridique et réglementaire des équipements sportifs et socio-éducatifs, tome 1 - édition Le Moniteur (hors série), 1993

NEUFERT, Ernest - Les Éléments des projets de construction - édition Le Moniteur - Dunod, 2002

OÏKOS, Les Clés de la maison écologique - édition terre vivante, l'écologie pratique, 2003

Les revues, journaux et catalogue :

Vivre ensemble à Maison Rouge - Le journal de la Maison de quartier réalisé par le Centre Social et Socioculturel du Pays de Vitre en collaboration avec les membres associés - n° 1 de mars 2003 et n°2 mai 2004

VITRÉ Journal, Bimestriel municipal d'information - n°61 de septembre 2003, n° 64 de mars 2004 et n° 65 de mai 2004

Ouest-France : « L'association du Mail anime le quartier », le 2 février 2004
« Bilan positif pour les centres de loisirs », le 21-22 février 2004
« Maison Rouge : le carnaval du centre de loisirs », le 27 février 2004
« Un premier marché apprécié », le 22-23 mai 2004

Le Journal entre Seiche et Vilaine : « Vif succès à la soirée jeux du Mail », semaine du 19 au 25 mars 2004

Séquences Bois Bâtiments d'enseignement - CNDB (Comité National pour le Développement du Bois) - n° 50, mai 2004

Le Moniteur - n° 5218, novembre 2003

CAMIF Collectivités - Catalogue des acheteurs publics et associatifs, 2004

Les rapports et autres documents :

Ville de Vitré, atelier du Canal - À l'horizon 2015 : votre ville demain, avec vous - mars 2004

Ville de Vitré, Atelier du Canal, Allegret Consultant et TMO Régions - La concertation préalable du PLU, avril 2003

Ville de Vitré - Note de présentation de la ZAC de Beauvais, Plan Local d'Urbanisme Modification n° 10, 2002

DDE - Plan d'Occupation des Sols de Vitré, règlement et plans - dernière modification septembre 2000

Service communication de la ville de Vitré - Chiffres clés de Vitré - septembre 2003

Centre Social et Socioculturel du Pays de Vitré - Une année au Centre Social de Vitré, Rapport d'activités 2003

INSEE - Tableaux statistiques et démographiques de l'Iris Maison Rouge/ Pavillons - recensement de 1999

Bois diagnostic - Expertise d'humidité de la Maison de quartier de Maison Rouge - juin 2001

Les sites Internet :

Ville de Vitré : www.mairie-vitre.com

Conseil Général d'Ille-et-Vilaine : www.cg35.fr

Conseil Régional de Bretagne : www.region-bretagne.fr

Table des cartes

carte 1	Situation de Vitré à l'échelle régionale	page 3
carte 2	Localisation des équipements socioculturels de Vitré	page 4
carte 3	Propositions d'action sur des équipements socioculturels de...	page 14
carte 4	Situation du quartier de Maison Rouge dans Vitré	page 17
carte 5	Le quartier de Maison Rouge	page 19
carte 6	Situation de la ZAC de Beauvais par rapport au quartier de Maison Rouge	page 20
carte 7	Composition de l'Iris Maison Rouge/Pavillons	page 22
carte 8	La Maison de quartier et ses abords immédiats	page 25
carte 9	Les possibilités d'extension de la Maison de quartier de Maison Rouge	page 62
carte 10	Le scénario de la démolition-reconstruction	page 63
carte 11	L'accessibilité piéton-cycles depuis la ZAC de Beauvais vers l'équipement de quartier	page 71
carte 12	L'accès à l'équipement de quartier en voiture	page 72

Table des figures

figure 1	Répartition géographique des membres actifs du CSPV	page 6
figure 2	Population de l'Iris par tranche d'âge	page 22
figure 3	Population selon la catégorie socioprofessionnelle	page 23
figure 4	Origine géographique des enfants inscrits au CLSH en 2003	page 28
figure 5	Répartition par âge des enfants inscrits au CLSH en 2003	page 28
figure 6	Architecture extérieure de la Maison de quartier	page 36
figure 7	Agencement interne de la Maison de quartier	page 37
figure 8	Les utilisateurs potentiels de la future structure de quartier	page 54
figure 9	Un agencement possible des salles du futur équipement du quartier de Maison Rouge	page 68

Table des tableaux

tableau 1	Programme des activités proposées par le CLSH aux vacances de Pâques 2004	page 29
tableau 2	Analyse des activités proposées dans la Maison de quartier...	page 34
tableau 3	Les taux d'humidité relevés dans les murs de la Maison de quartier en 2001	page 41
tableau 4	Synthèse sur le diagnostic de la Maison de quartier	page 44
tableau 5	Synthèse des besoins et des attentes formulés autour du projet de la Maison de quartier	page 52
tableau 6	Un exemple d'horaires d'ouverture	page 58

tableau 7	Le programme du futur bâtiment	page 65
tableau 8	Les dépenses d'investissement	page 73
tableau 9	Les dépenses de fonctionnement	page 75

Table des photographies

photo 1	Vitré : le château fort	page 3
photo 2	la vieille ville et l'église Notre-Dame	page 3
photo 3	le Centre Jacques Boyer dans le centre-ville historique	page 6
photo 4	le Centre Jacques Boyer dans le centre-ville historique	page 6
photo 5	le Mille Club	page 7
photo 6	les locaux de la Maison de l'enfance	page 8
photo 7	les locaux de la Maison de l'enfance	page 8
photo 8	la Maison de quartier de Maison Rouge	page 8
photo 9	le Centre Culturel Jacques Duhamel	page 9
photo10	la Médiathèque Madame de Sévigné	page 10
photo 11	la Médiathèque "culture et bibliothèque pour tous"	page 10
photo 12	le cinéma de l'Aurore	page 11
photo 13	les futurs locaux de la Maison des cultures du Monde	page 11
photo 14	la Maison de quartier	page 19
photo 15	le groupe scolaire Jean Guéhenno	page 19
photo 16	I.M.E de la Baratière	page 19
photo 17	l'îlot Le Mail	page 19
photo 18	le lotissement Sainte Anne	page 19
photo 19	l'îlot Maison Rouge	page 19
photo 20	l'îlot Le Contour	page 19
photo 21	les locaux de la Maison de quartier	page 25
photo 22	le terrain situé près de la Maison de quartier et une des salles ...	page 26
photo 23	le goûter des enfants du CLSH dans la Maison de quartier...	page 30
photo 24	le goûter des enfants du CLSH dans la Maison de quartier...	page 30
photo 25	la façade principale de la Maison de quartier	page 35
photo 26	une vieille photographie du début du XX ème siècle de la ferme ...	page 35
photo 27	la façade nord	page 36
photo 28	la façade principale orientée à l'est	page 36
photo 29	la façade sud	page 36
photo 30	un hall d'entrée étroit	page 37
photo 31	l'ancien patio transformé en accueil	page 38
photo 32	la salle de réunion d'une capacité d'accueil limitée à une douzaine..	page 38
photo 33	le bureau des animateurs sujet à des problèmes d'humidité	page 38
photo 34	la salle principale dédiée au centre de loisirs	page 39
photo 35	la cuisine trop petite	page 39
photo 36	l'arrière cuisine comme salle de rangement	page 39
photo 37	la mauvais état des murs du bureau de la responsable	page 40
photo 38	les salles préfabriquées et le préau transformé en sanitaires	page 40
photo 39	la salle préfabriquée utilisée par le centre de loisirs	page 41
photo 40	les nouveaux sanitaires situés à l'extérieur de la Maison...	page 41

photo 41	les sanitaires déclarés insalubres	page 42
photo 42	les murs salpêtrés	page 42
photo 43	les murs salpêtrés	page 42
photo 44	les encadrements de fenêtres infectés par des champignons	page 42
photo 45	les encadrements de fenêtres infectés par des champignons	page 42
photo 46	le faux plafond du hall auréolé par des traces d'eau	page 43
photo 47	la véranda de l'accueil touchée par des infiltrations d'eau...	page 43
photo 48	le terrain enherbé entre la Maison de quartier et la rocade	page 43
photo 49	le terrain enherbé entre la Maison de quartier et la rocade	page 43
photo 50	l'enceinte de la propriété de Beauvais décorée par les...	page 50
photo 51	des murs dans le quartier témoignent d'un besoin d'expression...	page 56
photo 52	des murs dans le quartier témoignent d'un besoin d'expression...	page 56
photo 53	les problèmes posés par la présence de l'enceinte du domaine...	page 61
photo 54	l'espace libre entre la Maison de quartier et les préfabriqués	page 63
photo 55	un exemple d'architecture bois qui pourrait être envisagée...	page 64
photo 56	le terrain enherbé proche de la Maison de quartier...	page 69
photo 57	l'espace gazonné à proximité immédiate de la Maison de ...	page 69
photo 58	les espaces près de la Maison de quartier qui peuvent...	page 70
photo 59	les espaces près de la Maison de quartier qui peuvent ...	page 70
photo 60	la signalétique existante présente dans le quartier	page 70
photo 61	le chemin piéton qui conduit vers la route de Beauvais	page 71
photo 62	ce même chemin piéton qui conduit à la Maison de quartier	page 71
photo 63	un chemin piéton-cycles à aménager et à sécuriser en frange...	page 71
photo 64	l'arrêt de bus sur l'avenue Le Gonidec de Traissan à 200 mètres...	page 72

crédits photographiques : Émilie Godet sauf pour photos 1 ; 2 ; 26
et 41 mentionnés dans le texte

Table des sigles

ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
BAFA : Brevet d'Aptitude aux Fonctions d'Animation
CAF : Caisse d'Allocation Familiale
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CDAS : Centre départementale d'Action Sociale
CLSH : Centre de Loisirs Sans Hébergement
CSPV : Centre Social et Socioculturel du Pays de Vitré
DDASS : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
ESF : Économie Sociale et familiale
HLM : Habitat à Loyer Modéré
HQE : Haute Qualité Environnementale
OPAC : Office Public d'Aménagement et de Construction
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PIJ : Point d'Information Jeunesse
PLU : Plan Local d'Urbanisme
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Introduction	1
<u>Première partie : Vitré : une ville à l'offre socioculturelle importante</u>	3
<u>A) Des équipements et organismes majoritairement concentrés dans le centre-ville</u>	4
1- Le Centre Social et Socioculturel du Pays de Vitré	5
<i>a- le Centre Jacques Boyer- 1867 m²-propriété du CCAS</i>	6
<i>b- le Mille Club, rond-point des Chênes - 160 m²-propriété de la ville</i>	7
<i>c- la Maison de l'enfance- 877 m²-propriété de la ville</i>	8
<i>d- la Maison de quartier de Maison Rouge- 207 m²-propriété de l'OPAC</i>	8
2- Le Centre Culturel « Jacques Duhamel »	9
3- Les autres services socioculturels	10
<i>a - la Médiathèque Madame de Sévigné</i>	10
<i>b - la Médiathèque associative « culture et bibliothèque pour tous »</i>	10
<i>c - le cinéma de l'Aurore</i>	11
<i>d - la Maison des cultures du monde</i>	11
<u>B) Les politiques menées par la municipalité dans le domaine socioculturel</u>	12
1- Les faiblesses et les manques à combler dans ce secteur	12
<i>a-la concentration des équipements socioculturels</i>	12
<i>b-le Centre Jacques Boyer saturé</i>	12
<i>c- le Centre Culturel inadapté aux besoins</i>	12
2- Les orientations envisagées par la municipalité	12
<i>a- les engagements pour la petite enfance</i>	12
<i>b- des projets d'équipements socioculturels à l'horizon 2015</i>	13
3- Le budget consacré par la municipalité au domaine socioculturel	14
BILAN de la première partie	15
<u>Deuxième partie : La Maison de quartier de Maison Rouge : un équipement vétuste et sous-utilisé dans un secteur vitréen en mutation</u>	17
<u>A) Sa situation dans un quartier mixte, celui de Maison Rouge</u>	17
1- Histoire et portrait d'un quartier né dans les années 1970	17
2- la ZAC de Beauvais : un projet de lotissement aux portes du quartier de Maison Rouge	20
3- La population du quartier : une prédominance de familles	21
<i>a- des habitants dont la moyenne d'âge augmente</i>	22
<i>b- la prépondérance des familles</i>	23
<i>c- les retraités et les ouvriers majoritaires</i>	23
4- Des images contrastées du quartier	24

B) Une Maison de quartier qui vieillit mal	25
1- Des activités qui ont du mal à se maintenir	26
<u>a- le CLSH (le Centre de Loisirs sans Hébergement)</u>	27
✓ les effectifs et leur provenance	27
✓ les activités proposées et les tarifs appliqués	28
✓ l'équipe d'animation	30
<u>b- les autres activités proposées par le Centre Social</u>	30
✓ l'accompagnement scolaire à destination des collégiens	30
✓ le « baby rencontre »	30
✓ les RDV du jeudi	31
✓ le Café du jeudi	31
✓ les sorties et les animations familiales	31
<u>c-les associations hébergées par la Maison de quartier</u>	31
✓ ATD quart-monde	31
✓ le Club de la Jovialité	32
✓ Vie libre	32
✓ l'association du Mail	32
✓ le partenariat « Vivre ensemble »	33
2- Des locaux anciens en mauvais état	35
<u>a-une architecture extérieure qui mêle les styles</u>	35
<u>b-des espaces intérieurs petits et peu fonctionnels</u>	37
<u>c-les salles préfabriquées et les sanitaires extérieurs</u>	40
<u>d-l'urgence liée aux problèmes d'humidité</u>	41
<u>e-un atout : des locaux près d'un grand terrain enherbé</u>	43
BILAN de la deuxième partie	44

Troisième partie : la mise en place d'un pôle socioculturel de proximité et relais du centre-ville

A) Les constats et les attentes de la « clientèle » de la Maison de quartier	46
1- Le point de vue des élus	46
2- Le point de vue des gestionnaires	47
3- Le point de vue des associations et des utilisateurs divers	49
B) Affirmer le rôle polyvalent de la future structure	53
1- Au service du quartier mais ouvert sur la ville	53
<u>a- le futur territoire d'action</u>	53
<u>b- les acteurs et le public concernés par ce pôle socioculturel de quartier</u>	53
2- Une offre socioculturelle diversifiée à envisager	54
<u>a- maintenir les activités existantes voire renforcer certaines d'entre elles</u>	55
✓ le centre de loisirs et les autres activités du CSPV	55
✓ l'utilisation par le tissu associatif	55
<u>b- la création de nouveaux services</u>	56
✓ une pôle de spectacles / conférences	56
✓ un point de rencontre pour les adolescents	56

✓ une antenne de la Médiathèque	57
✓ une permanence d'assistance sociale	57
3-L'organisation interne et les nouveaux moyens	57
<i>a-des horaires d'ouverture mieux adaptés</i>	58
<i>b- des moyens humains plus importants</i>	58
<i>c- du matériel davantage adapté aux besoins</i>	59
<i>d-une communication de qualité menée sur les événements organisés dans la nouvelle structure</i>	59
 C) Conserver la localisation actuelle de l'équipement de quartier	60
1-Une extension du bâtiment actuel très problématique	60
2- Préférer la démolition-reconstruction des locaux dans un souci de durabilité	62
<i>a- les conditions de la démolition-reconstruction</i>	62
<i>b-le principe de durabilité du futur bâtiment</i>	64
 D) L'organisation des futurs locaux	65
1- Le programme du nouveau bâtiment	65
2- Les abords du futur équipement	69
<i>a- les espaces verts et le terrain enherbé</i>	69
<i>b- les stationnements</i>	69
<i>c- l'accessibilité de l'équipement</i>	70
✓ la signalétique	70
✓ à pied et à vélo	70
✓ en voiture	71
✓ en bus	72
 E) Coûts et financements	73
1-Les dépenses d'investissement au départ	73
2-Les dépenses de fonctionnement	74
3-Le financement et les subventions	75
<hr/>	
BILAN de la troisième partie	75
 Conclusion	77
 Bibliographie	79
 Table des cartes	81
Table des figures	81
Table des tableaux	81
Table des photographies	83
Table des sigles	85
 Table des matières	86
 Annexes	89

Annexes

A la maison de quartier de Maison-Rouge, 78 enfants ont été accueillis

Bilan positif pour les centres de loisirs

Au cours des vacances de février, le centre de loisirs de Maison-Rouge a proposé des activités variées pour les 78 enfants de 6 à 12 ans qui ont fréquenté la maison de quartier.

Les sept animateurs ont proposé des thèmes diversifiés (découverte de la culture bretonne, contes et légendes, faune et flore, sports collectifs, casino) au cours des différents ateliers qu'ils ont organisés.

Odile Catheline, directrice du centre, précise que « les animations proposées pour les 9-12 ans ne sont pas choisies au hasard (ex : la patinoire). Elles mettent les enfants en contact avec les ados d'Anim'Jeunes. Ce qui leur permet également de découvrir les loisirs qui leur seront accessibles par la suite. » Odile Catheline a, par ailleurs, constaté que les habitants des communes du Pays de Vitré fréquentaient toujours autant le centre de loisirs de la Hodeyère.

Pratique : Le défilé de Carnaval aura lieu mercredi 25 février. Rens. 02 99 75 29 29



Quarante-cinq enfants se sont retrouvés pour l'après-midi casino.

Ouest-France, le 21-22 février 2004

Maison-Rouge : le carnaval du centre de loisirs



Mercredi, plus de trente enfants déguisés ont animé les rues du quartier, permettant ainsi à tous (habituels du mercredi et ceux des vacances) de participer à une action commune.

Ouest-France, le 27 février 2004

Présentation du programme d'animation pour l'année 2004

L'association du Mail anime le quartier

L'assemblée générale de vendredi a surtout permis à Christophe Nicaud, le président et à son équipe, de présenter les projets d'animations pour le quartier : soirée jeu, tir à l'arc, marché en mai et la grande fête d'été.

L'association regroupe 30 familles qui ont participé activement à toutes les manifestations de l'année 2003, la plus importante étant, sans nul doute, la fête de l'été.

Christophe Nicaud a souligné avec satisfaction : « Les aménagements autour de la maison de quartier, du terrain de foot, sont un avantage appréciable pour le quartier : cela favorise la fréquentation de ces lieux par tous. »

La partie la plus importante de la soirée a été consacrée aux projets : « Nous souhaitons être associés au débat pour l'aménagement de la maison de quartier, continuer le travail de partenariat avec l'I.M.E. (Institut Médico Educatif) et nous espérons faire un essai : l'organisation d'un marché dans le quartier au cours du mois de mai. » A ces projets, bien sûr, seront ajoutées des animations telles que le spectacle de Noël, la fête d'été, des animations autour



De gauche à droite, Catherine Ballé, Marie Jeanne Bordais, Christophe Nicaud, Didier Neveu, Brigitte Blin, Roger Aubry, et Germaine Bertin.

du tir à l'arc. Les idées ne manquent pas

Le bureau se compose de :

Christophe Nicaud, président ; Marie Jeanne Bordais ; Germaine Bertin, secrétaire, Brigitte Blin, secré-

taire adjointe ; Roger Aubry, trésorier ; Didier Neveu, trésorier adjoint ; Catherine Ballé, membre.

Ouest-France, 2 février 2004

ASSOCIATION

Vif succès à la soirée jeux du Mail



Des riverains de la maison de quartier absorbés par leur partie de carte

Samedi 17 mars, les riverains de la maison de quartier de Maison rouge sont venus en nombre participer à la 2^e soirée jeux proposée par l'association du Mail. Le président, Christophe Nicaud, a expliqué : « ce soir, ce sont principalement les cartes aux jeux multiples, tarot, belote... L'ambiance est familiale et cela nous permet de nous retrouver entre voisins de la rue Saint-Anne, de Maison rouge. Bientôt, nous espérons

que le quartier récemment créé viendra aussi se joindre à nous ». Les projets de l'association sont nombreux : le 19 mai, un « p'tit marché de quartier » ; le 27 juin, une participation à la fête du modélisme au jardin du Parc ; le 3 juillet, la fête de l'été ; le 5 septembre, une sortie familiale (dont le lieu n'est pas encore défini) ; en fin d'année, un spectacle de Noël pour les enfants.

Produits frais de qualité et rencontres à Maison-Rouge Un premier marché apprécié



Commerçants, jeunes de l'I.M.E., bénévoles de l'association sont satisfaits de l'ambiance mais il faudra rentabiliser !

Mercredi, les abords de la maison de quartier de Maison-Rouge étaient occupés : six commerçants avaient installé leur étal et proposaient charcuterie, volailles, fromages, pain, fleurs et plants... sans oublier les crêpes préparées par les bénévoles de l'association du Mail, organisatrice de ce marché.

S'il n'y a pas eu la foule, les gens qui se sont déplacés ont fortement apprécié : « C'est sympathique, ça permet de se retrouver, de sortir de chez soi, ça apporte une certaine gaieté ; on trouve des produits frais, de qualité. En organiser un régulièrement serait bien. » Christophe Nicaud, président de l'association du Mail, a donné quelques indications : « Nous réunirons les conditions d'accueil nécessaires au renouvellement de l'expérience mais la décision appartient aux commerçants présents, représentés par Loïc Barré »

S'ils ne sont pas hostiles, ils ont cependant précisé : « Malgré le beau temps, les gens ne sont pas beaucoup sortis de chez eux ; avant d'envisager une participation régulière, il nous faudra un minimum de garanties. »

Parmi les exposants, Anthony, Fabrice, Gildas, Mathias, jeunes de l'I.M.E. (Institut médico-éducatif), accompagnés de Corinne Texier et de Patrick Rinfray, éducateurs, sont sa-

tisfaits : « On fait déjà des marchés ; aujourd'hui, notre participation prouve à l'association que nous voulons participer aux animations de ce quartier qui est le nôtre. »

Ouest-France 22-23 mai 2004

Glossaire

Définitions extraites du dictionnaire général du bâtiment DICOBAT de Jean de Vignan, éditions Arcature

Salpêtre : Cristaux blancs déshydratés et laineux de nitrate de potassium, qui se développent sous forme d'efflorescences à la base des vieux murs humides et mal ventilés.

Vide sanitaire : dans les constructions qui ne comportent pas de sous-sol, le vide sanitaire est un volume d'au moins 20 cm de hauteur, aménagé entre les planchers bas du rez-de-chaussée et le sol naturel, pour isoler ces planchers du sol et éviter les remontées d'humidité. Malgré leur surcoût par rapport aux constructions en terre-plein, les vides sanitaires sont indispensables sur des sols humides ou perméables, qui tendent à se gorger d'eau en période de pluie.