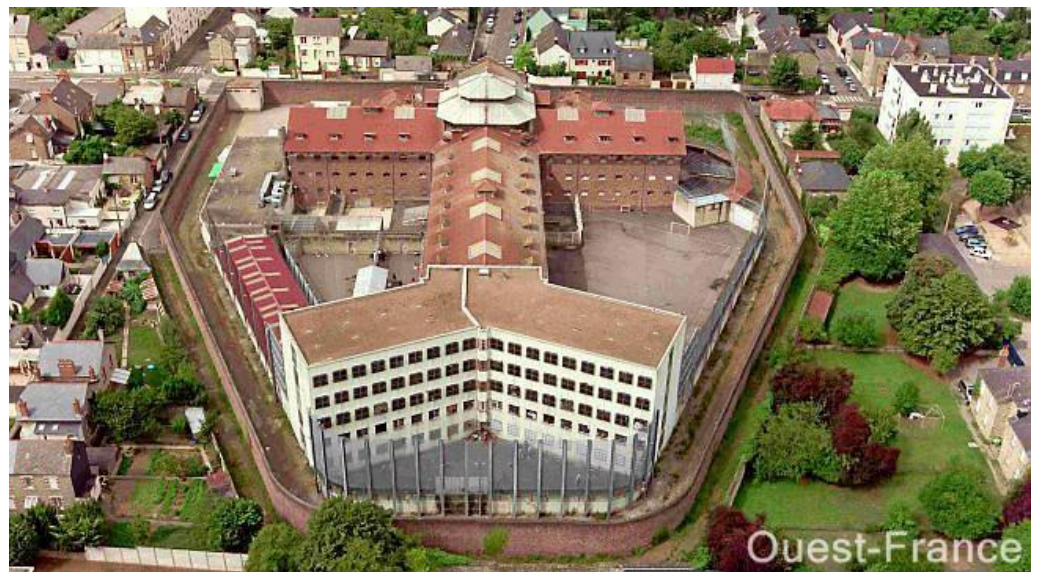


# REQUALIFICATION DE L'ANCIENNE PRISON JACQUES CARTIER – RENNES (35)



Année universitaire 2010/2011

Stage de découverte troisième année

LE CLECH Antoine

Tuteur : POLOMBO Nadine





Ecole Polytechnique de l'Université de Tours  
Département Génie de l'Aménagement  
35 Allée Ferdinand de Lesseps  
37 000 Tours  
Tel : 02 47 36 14 50  
Site internet : [www.polytech.univ-tours.fr](http://www.polytech.univ-tours.fr)

<p><b><u>REQUALIFICATION DE L'ANCIENNE PRISON DES HOMMES</u></b> <b><u>JACQUES CARTIER – RENNES (35)</u></b></p>
--

Source photographie de couverture : <http://www.ouest-france.fr>

LE CLECH Antoine  
Ingénieur 1<sup>ère</sup> année - Projet Individuel  
Année 2010-2011

Tuteur : POLOMBO Nadine

# Avertissement

---

- Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui lui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

# Remerciements

---

Je tiens à remercier chaleureusement toutes les personnes qui de près ou de loin m'ont accompagnées dans ce projet :

**Mme Nadine POLOMBO**, tuteur de ce projet, pour ses conseils avisés notamment lors de mes questionnements.

**Mme Françoise LOSTANLEN, Mr Christophe BLOT et Mme Lucie AUGEREAU**, de Rennes Métropole, pour leur disponibilité et leurs efforts quant aux réponses à mes questions.

**Mme Annie Bras-Denis, Directrice Générale Adjointe en charge des investissements d'Archipel Habitat (OPH de Rennes Métropole)**, pour sa disponibilité et surtout sa gentillesse.

**Mr Vincent JOUVE, Architecte des Bâtiments de France**, pour ses conseils et son écoute.

**Les riverains du quartier Sud Gare de Rennes**, pour leurs réponses sincères et pleines d'entrain à mes questions.

**Mr Michel COIGNARD de l'association « Les Amis du Patrimoine Rennais »**, pour m'avoir accordé un peu de son temps.

**Mr Grégory STEPHAN de l'URHAJ (Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes) de Bretagne**, pour m'avoir aidé du mieux qu'il put lors de questions bien spécifiques.

**Mr Yves-Marie DROUAL de la Mission Locale de Rennes**, pour m'avoir encouragé et donné des outils précieux.

**Mme Dominique de la Gorce de l'agence PATTOUTANDEM de Lille**, pour sa gentillesse et ses conseils.

Ce projet est dédié à toutes les personnes avec lesquelles j'ai eu le plaisir de converser durant tout ce travail, avec qui mes rapports furent aussi divers qu'enrichissants.

# Introduction

---

L'Etat Français est dans une situation d'endettement. La restriction budgétaire implique de nos jours la réduction des services publics, mais également l'« abandon » de biens et d'infrastructures qui sont désormais laissés vacants.

C'est le cas de la prison Jacques Cartier de Rennes. Ce site, au même titre que d'autres anciens bâtiments publics, est mis en vente par l'Etat. Sa situation et sa superficie représente une véritable opportunité foncière dans le but d'une requalification.

Rennes est une ville particulièrement dynamique, sa population, plutôt jeune, augmente de manière régulière, et de nombreuses problématiques apparaissent au sein de son territoire, notamment en termes de logement. Le Plan Local de l'Habitat de Rennes Métropole annonce beaucoup d'objectifs, et des besoins existent pour différentes populations Rennaises.

Ce projet présentera les atouts que présente cette prison en vue d'une reconversion en logements. Le diagnostic d'une part décrira le territoire général de Rennes et de ses alentours afin de pouvoir mieux comprendre son fonctionnement, avec en plus une description de l'environnement direct et de la localisation de la prison. S'en suivra la présentation des enjeux et problématiques à prendre en compte dans sa requalification, pour finir, sur une hypothèse d'opération de réaménagement de l'ancienne prison des hommes Jacques Cartier de Rennes.

# Sommaire

---

Remerciements.....	5
Introduction.....	6
Sommaire .....	7

## 1) DIAGNOSTIC URBAIN.....10

### A. LA VILLE DE RENNES..... 10

1. Données sur les caractéristiques de la population et de la densité.....11
2. Répartition de la population par tranche d'âge et sexe :.....12

### B. LE PAYS RENNAIS ..... 13

1. Rennes Métropole :.....13
2. L'intercommunalité : .....14
3. Une population polarisée : .....14
4. Une croissance démographique importante :.....14
5. La jeunesse du Pays de Rennes : .....14
6. L'attractivité du Pays Rennais : .....15
7. Une progression de la population active.....16
8. Conclusion .....16

### C. LES TRANSPORTS : ..... 17

1. Le réseau STAR : .....17
2. La gare de Rennes : .....18
3. Les trains régionaux : .....19
4. Le réseau routier : .....20

### D. LE Programme Local de l'Habitat de Rennes

#### Métropole : ..... 21

1. La situation avant le nouveau PLH .....21
2. Le nouveau Programme Local de l'Habitat Communautaire 2005-2012 ....22
3. Une mixité sociale en danger : .....22
4. Un parc inadapté pour les personnes âgées : .....23
5. Le logement pour les jeunes : .....23
6. L'accès au logement pour les plus démunis : .....25

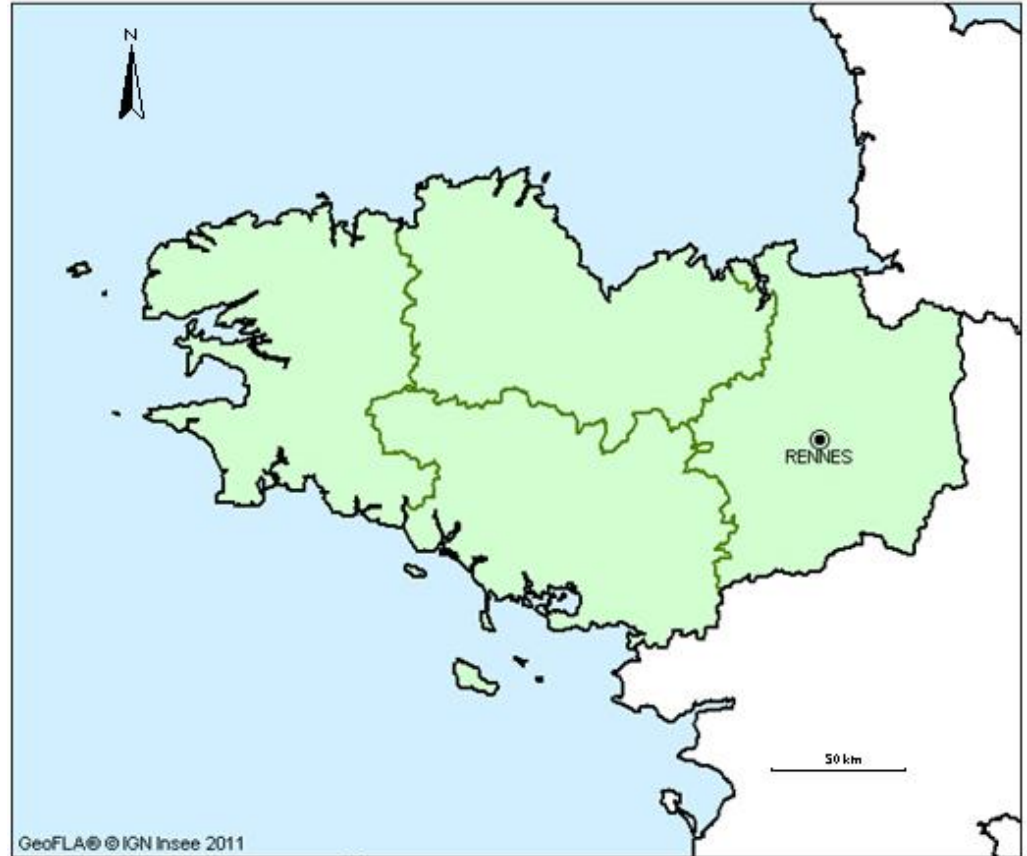
7. La saturation des structures d'accueil :.....	25
8. Conclusion .....	26
<b>E. LE QUARTIER SUD-GARE : .....</b>	<b>27</b>
1. Présentation : .....	27
2. Le quartier Sud de la Gare : .....	29
3. Les opérations en cours dans le quartier : (sources Rennes Territoires) .....	29
<b>F. L'ANCIENNE PRISON DES HOMMES JACQUES CARTIER : .....</b>	<b>31</b>
1. Présentation de la Prison : .....	31
2. Le statut du site dans le PLU de Rennes : .....	34
3. L'intérêt du site de la prison : .....	35
4. A proximité de la prison : .....	36
5. Témoignages recueillis aux abords de la prison : .....	40
<b>G. Bilan du diagnostic : .....</b>	<b>41</b>
<b>II. LES ENJEUX : .....</b>	<b>42</b>
A. Présentation .....	42
B. La partie conservée par le ministère de la justice ....	43
C. La question du patrimoine culturel et architectural	43
1. L'architecture de Jean-Marie LALOY : .....	44
2. Extension année 60: .....	45
3. Partie sud : .....	45
D. Partie conservée après séparation .....	46
E. Connecter les espaces verts .....	47
F. Destruction de l'enceinte - accessibilité .....	48
G. Mise en relation au niveau de l'îlot .....	50
H. Ouvrir le site sur la ville : .....	51
I. Requalification des bâtiments .....	51



<b>III. L'OPERATION DE REHABILITATION ...</b>	<b>52</b>
<b>A. Population ciblée .....</b>	<b>52</b>
1. Population étudiante :.....	52
2. Jeunes travailleurs :.....	53
3. Jeunes en réinsertion : .....	54
<b>B. Les acteurs impliqués avant et après l'opération :...</b>	<b>55</b>
1. Distribution des rôles .....	55
2. Répartition selon chaque gestionnaire : .....	55
3. Localisation des FJT de Rennes : .....	56
<b>C. Capacité d'accueil de chaque aile .....</b>	<b>58</b>
1. Hypothèse de réorganisation : .....	58
2. Ailes gérées par le CROUS : .....	59
3. Ailes Foyer du Jeune Travailleur, jeunes 18-30 ans.....	59
<b>D. Création d'un parking, espace vert .....</b>	<b>59</b>
<b>E. Les défis de cette requalification .....</b>	<b>60</b>
1. Démolition du mur d'enceinte .....	60
2. Démolition des ouvrages annexes.....	60
3. Extension des cellules.....	61
4. Le second œuvre .....	61
5. Redonner un sens à ce bâtiment historique .....	62
<b>F. Bilan de l'hypothèse de cette opération .....</b>	<b>62</b>
Conclusion.....	62
Références .....	63

# 1) DIAGNOSTIC URBAIN

## A. LA VILLE DE RENNES



*Localisation de la ville de Rennes*

*Source : INSEE*

Rennes est une ville située dans le département d'Ille-et-Vilaine (35) au sein de la région Bretagne. Elle est également à la fois le chef-lieu du département ainsi que de la région Bretagne dont elle est la capitale historique. Elle compte 207 922 habitants au dernier recensement (2007) et s'étend sur 50,4 km<sup>2</sup>, elle est de plus au cœur de la communauté de communes « Rennes Métropole » qui compte 37 communes.

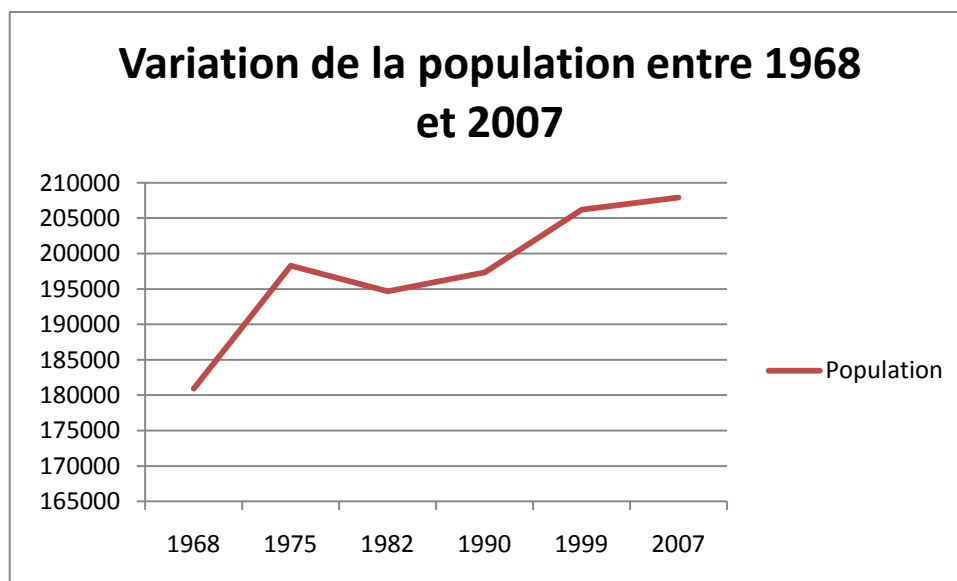
## 1. Données sur les caractéristiques de la population et de la densité

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1,3	-0,3	+0,2	+0,5	+0,1
- due au solde naturel en %	+1,6	+1,1	+0,9	+0,8	+0,6
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,3	-1,4	-0,7	-0,3	-0,5
Taux de natalité en ‰	23,1	18,3	15,7	14,0	12,8
Taux de mortalité en ‰	7,1	6,9	6,4	6,2	6,5

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombbrements -  
RP1999 et RP2007 exploitations principales - État civil.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	180 943	198 305	194 656	197 536	206 194	207 922
Densité moyenne (hab/km2)	3 590,9	3 935,4	3 863,0	3 920,1	4 092,0	4 126,3

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombbrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.



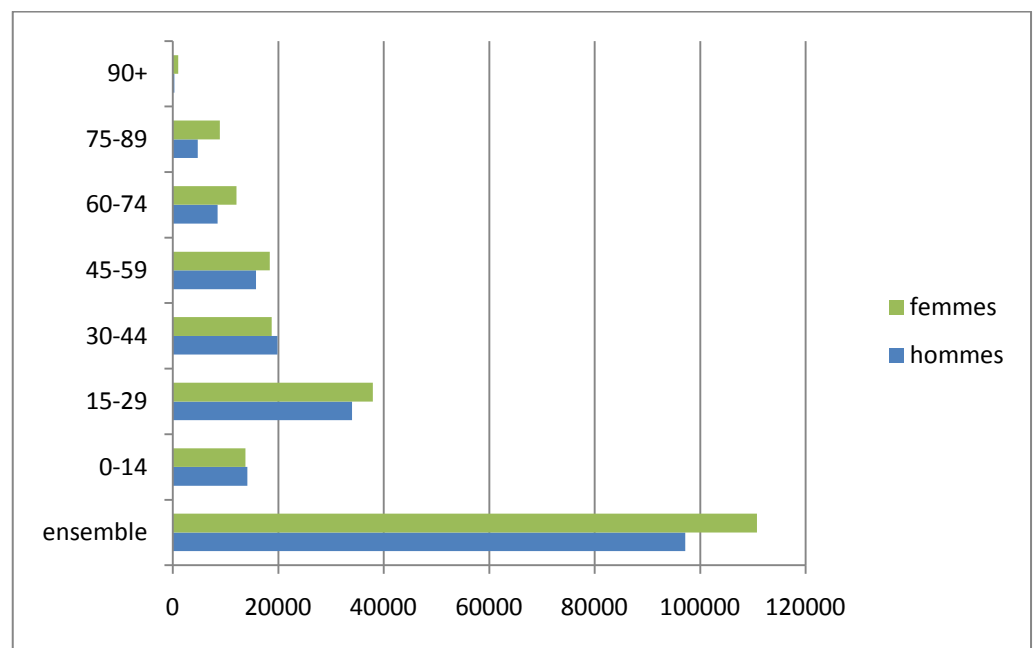
Réalisation LE CLECH Antoine – statistiques INSEE 2007

La population augmente sauf durant les années 70-80, mais elle connaît une hausse régulière depuis cette période, ceci s'accompagne également d'une augmentation de la densité sur le territoire. Couplée à cette dynamique, Rennes Métropole, la communauté de communes présente elle aussi une forte évolution : sa population a connu une progression assez forte, due à la fois aux soldes naturel et migratoire, passant de 326 000 habitants en 1990 à 370 000 habitants en 2004.

## 2. Répartition de la population par tranche d'âge et sexe

	Hommes	%	Femmes	%
<b>Ensemble</b>	<b>97 180</b>	<b>100,0</b>	<b>110 742</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	14 103	14,5	13 764	12,4
15 à 29 ans	33 985	35,0	37 898	34,2
30 à 44 ans	19 810	20,4	18 748	16,9
45 à 59 ans	15 781	16,2	18 368	16,6
60 à 74 ans	8 470	8,7	12 038	10,9
75 à 89 ans	4 738	4,9	8 914	8,0
90 ans ou plus	293	0,3	1 012	0,9
0 à 19 ans	22 695	23,4	24 220	21,9
20 à 64 ans	64 257	66,1	68 844	62,2
65 ans ou plus	10 227	10,5	17 678	16,0

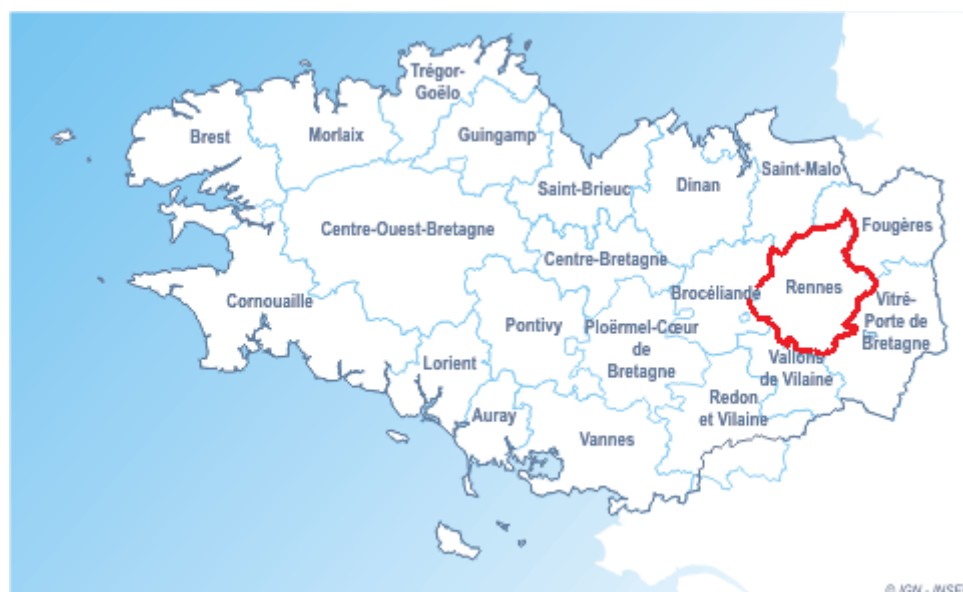
Source : Insee, RP2007 exploitation principale.



Réalisation LE CLECH Antoine- statistiques INSEE 2007

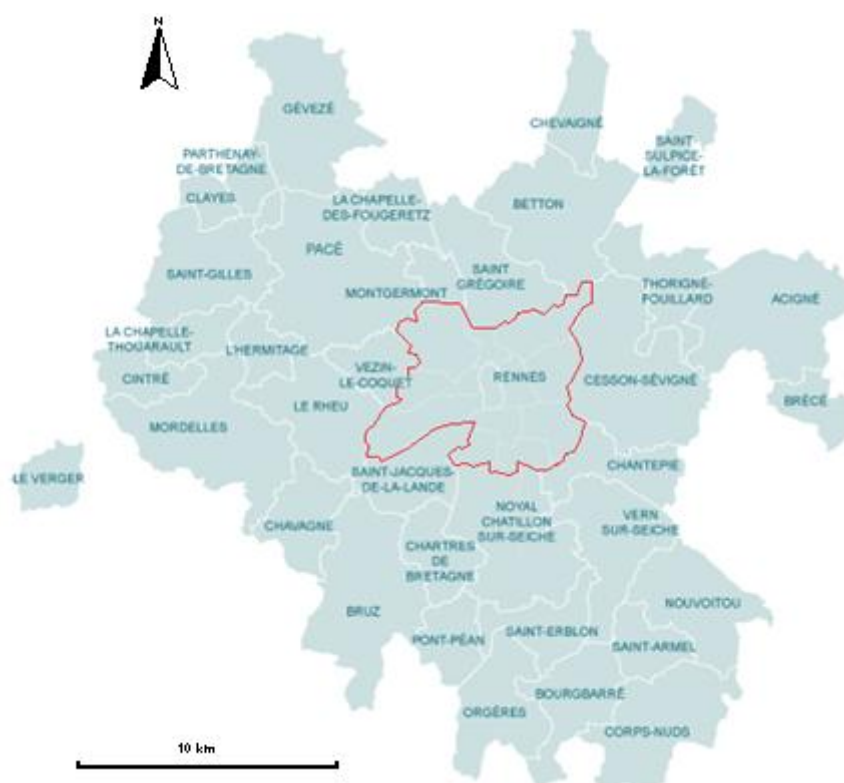
Rennes se caractérise par sa jeunesse frappante, avec plus du tiers de sa population qui se situe dans la tranche d'âge 15 ans – 29 ans. Cette particularité peut s'expliquer par la forte présence étudiante au sein de l'agglomération qui influence grandement la répartition des âges.

## B. LE PAYS RENNAIS



Découpage par zone d'influence de la région Bretagne  
Source : IGN – INSEE – Réalisation LE CLECH Antoine

### 1. Rennes Métropole



Territoire des 37 communes de Rennes Métropole

Source : <http://www.rennes-metropole.fr> – réalisation LE CLECH Antoine

**Rennes Métropole** est la communauté d'agglomération qui compte 37 communes, elle compte aujourd'hui 40 années depuis sa création. Ses compétences sont nombreuses, notamment l'urbanisme, l'environnement, la culture à travers de nombreuses manifestations, les transports etc

## **2. L'intercommunalité**

Rennes est également un véritable pôle et une zone d'influence pour ses alentours, le « Pays de Rennes ». Cette zone géographique dont Rennes est le centre économique et politique, compte 67 communes avec une population en 1999 (source INSEE 2007) de 419 559 habitants pour une superficie de 1 145 km<sup>2</sup>.

La communauté de communes de Rennes Métropole est le véritable moteur de l'intercommunalité du Pays Rennais, seules 2 communes ne font pas partie d'une intercommunalité. Rennes se caractérise par la convergence de nombreux axes routiers régionaux, mais aussi ferroviaires, et est donc bien desservie ce qui en fait un échangeur qui doit absorber son propre trafic mais également celui qui transite. La gare de Rennes est également un nœud important dont découle quasiment l'essentiel de la desserte bretonne SNCF, enrichie d'une structure intermodale avec un réseau de bus sur le reste du territoire.

## **3. Une population polarisée**

La population du Pays de Rennes est très centrée sur Rennes même qui contient la moitié de la population de sa zone d'influence, seulement 2 communes du périurbain contiennent plus de 10 000 habitants (Cesson-Sévigné et Bruz), la densité de la population est la plus forte au sein de la région Bretagne avec 370 habitants au km<sup>2</sup>, tandis que celle de Rennes s'élève à 4126.3 habitants /km<sup>2</sup>.

## **4. Une croissance démographique importante**

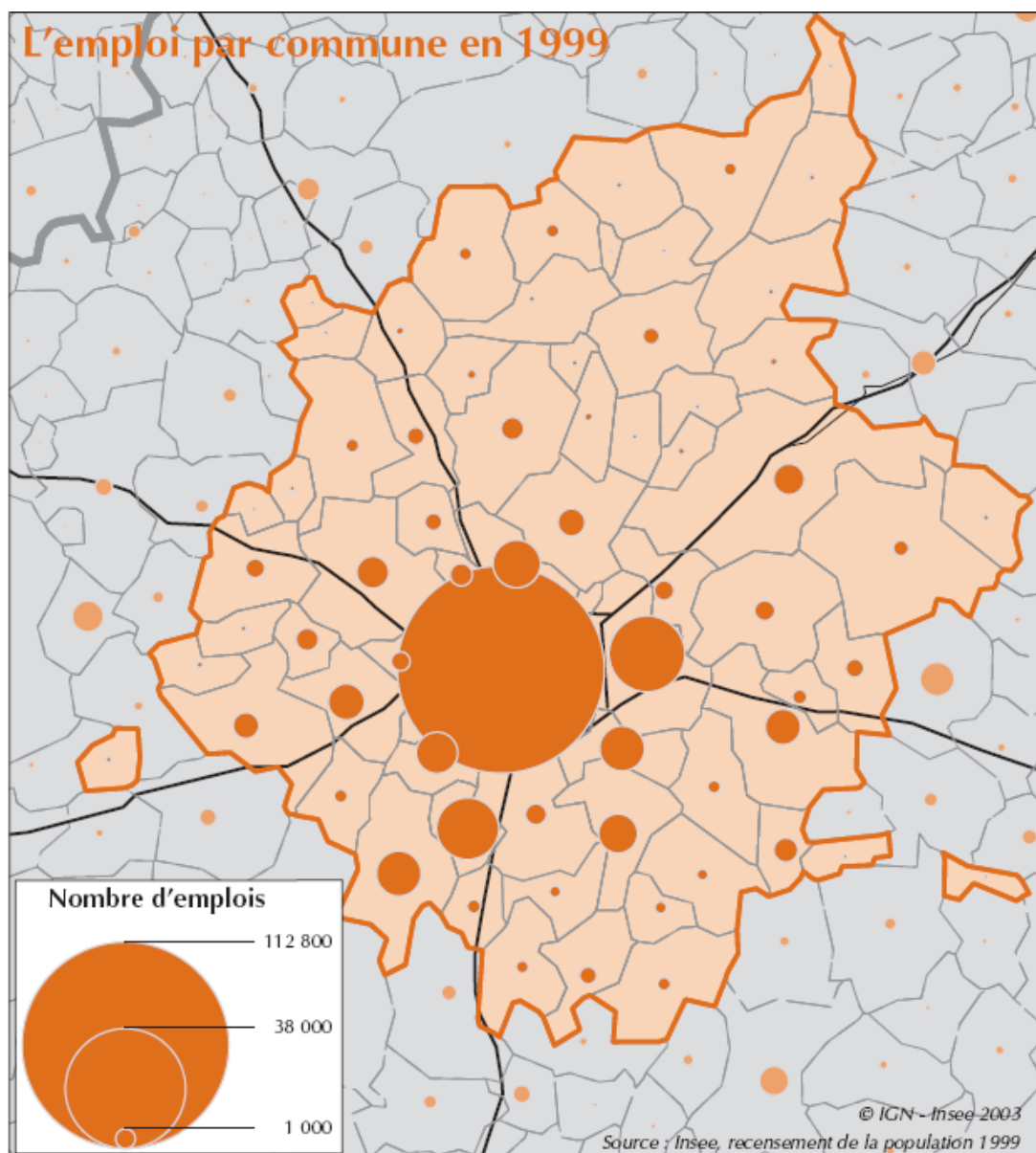
Depuis les années 60, le Pays de Rennes témoigne d'une forte croissance, entre 1990 et 1999 la population a augmenté de plus de 46 000 habitants, soit +1.3% par an, conjuguée à un fort excédent naturel et d'un excédent migratoire, la ville et ses alentours montrent une réelle attractivité. Après avoir baissé en intensité dans les années 70 comme en témoigne le graphe ci-dessus, l'excédent migratoire a augmenté depuis cette période pour atteindre 0.5% de progression dans les dix dernières années, ce qui a été profitable aux communes périurbaines.

## **5. La jeunesse du Pays de Rennes**

La population est relativement jeune, 60% des habitants du Pays Rennais ont moins de 40 ans. Le bassin bénéficie d'une cure de jouvence grâce à la diversité et la richesse des perspectives d'étude qu'offre la ville de Rennes avec ses 2 campus, mais également la ville de Bruz. Cette jeunesse n'est certes pas représentative, malgré cela le renouvellement existe bel et bien, et ceci constitue un véritable réservoir de jeunes diplômés qui peuvent selon les opportunités d'emploi choisir de demeurer au sein de Rennes et de sa zone d'influence.

## 6. L'attractivité du Pays Rennais

Chaque année, le Pays attire bon nombre de nouveaux habitants ce qui compense largement les départs, ce qui donne un excédent migratoire d'environ 2000 personnes par an, dont, précision non-négligeable, la moitié provient de l'extérieur de la Bretagne. Ces nouveaux habitants sont essentiellement des jeunes actifs pour qui l'emploi se situe au sein même de Rennes, mais également de nombreux étudiants.



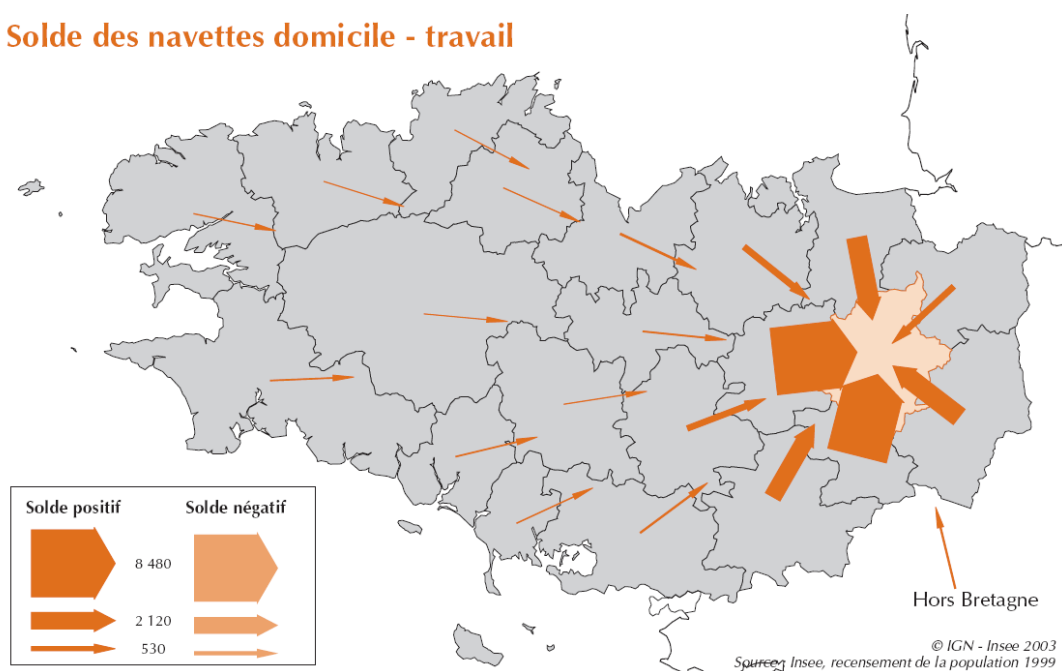
Source : INSEE 2003

Cette carte illustre bien l'attractivité que représente la ville de Rennes pour l'emploi. Il y a une véritable polarisation et un déséquilibre sur l'agglomération.

## 7. Une progression de la population active

La population active au sein du Pays Rennais s'élève à 195 000 personnes en 1999, avec une augmentation de 21 000 par rapport à 1990. Les taux d'activités pour les tranches d'âge ayant terminées leurs études sont relativement élevées. La ville de Rennes contient à elle seule 56% des emplois du Pays avec 113 000 emplois, de plus les déplacements domicile-travail qui convergent à vers le Pays Rennais témoignent de l'influence en termes d'emploi de cette région de la Bretagne. Le Pays Rennais représente d'ailleurs 18% de l'emploi total de la région avec le chiffre de 202 000 emplois selon l'INSEE en 1999.

### Solde des navettes domicile - travail



## 8. Conclusion

On peut constater à travers toutes ces informations que Rennes agit comme un véritable moteur économique dans un territoire important. Les chiffres en termes d'emploi, de déplacement témoignent du véritable pôle qu'est cette métropole pour la majeure partie de la zone d'influence qu'elle occupe. Ce territoire illustre réellement la notion de centre et périphérie.



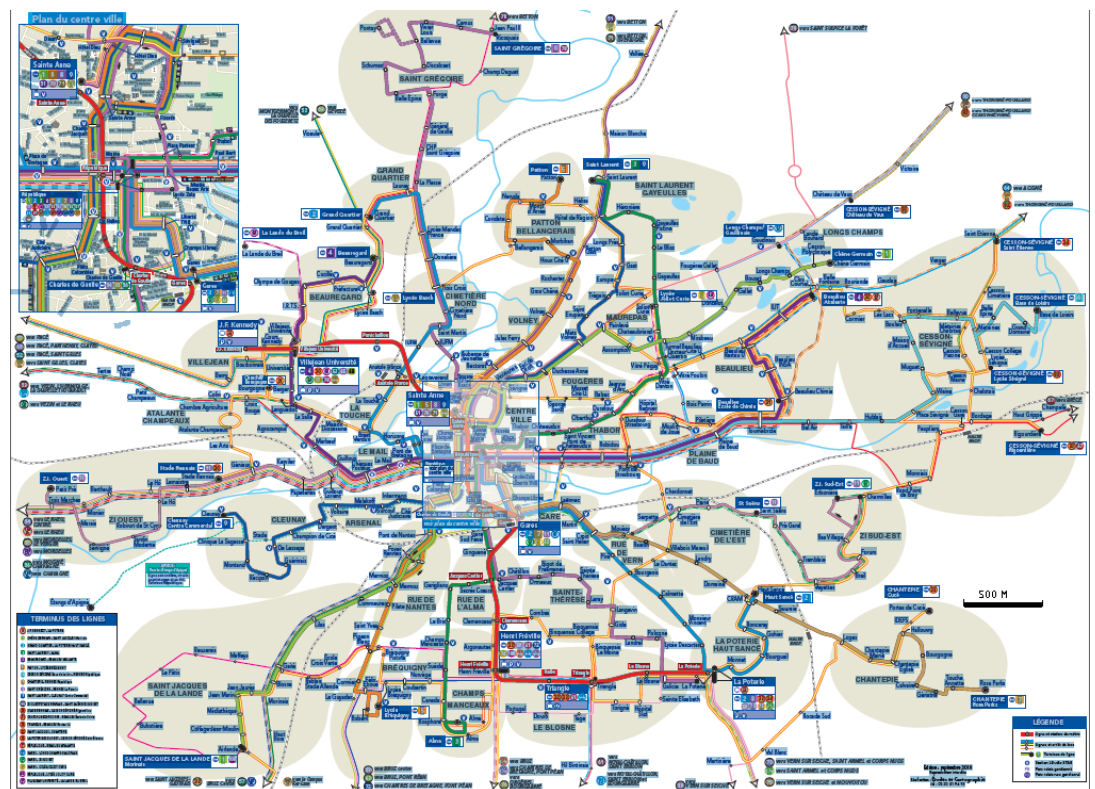
## C. LES TRANSPORTS

La ville de Rennes dispose d'un réseau de transport en commun efficace, en collaboration avec KEOLIS-Rennes, filiale d'un opérateur majeur du transport public en France et dans le Monde qui développe et optimise la mobilité durable.

### 1. Le réseau STAR

Son réseau couvre l'ensemble du territoire de Rennes Métropole et ses 37 communes avec ses 65 lignes. De plus, 60% des voyages du réseau se font à l'extérieur de Rennes et compte au total plus de 280 000 voyageurs par jour.

Le réseau se fixe d'ailleurs des objectifs concrets dans une perspective de développement durable, comme 3 à 5 fois moins d'énergie consommée par habitant par km parcouru, et une efficacité dans le recyclage des déchets de maintenance de 75%.



Le réseau Star de Rennes qui couvre l'ensemble du territoire de Rennes Métropole et ses 37 communes.

Source : <http://www.star.fr/>

## 2. La gare de Rennes



*Photographie de la gare de Rennes*

Source : <http://fr.structurae.de/structures/data/index.cfm?id=s0016784>

La ligne de TGV rend Rennes à seulement 2h de Paris, d'autres destinations sont réalisables en peu de temps comme Lille à 4h, Lyon à 4h20, Marseille 7h. (Sources Rennes Métropole)

Rennes est également La gare SNCF de Rennes est également le transit principal pour les destinations au sein de la Bretagne comme Vannes, Lorient, Quimper, Brest etc... mais également pour des trajets plus proches : St-Malo, Vitré, St-Brieuc...



*Le réseau de voies ferrées de Bretagne*

Source : <http://www.rff.fr/fr/le-reseau/cartes>

*Requalification de l'ancienne prison Jacques Cartier, Rennes (35).*

### 3. Les trains régionaux

Ce réseau constitue l'un des meilleurs accès au centre ville de Rennes en termes de temps. Il existe des lignes SNCF qui forment un réseau en étoile à 5 branches dont le point de ralliement est la gare de Rennes, ce qui permet ensuite une desserte efficace avec de nombreuses correspondances comme le réseau STAR (bus+méto). Ce réseau de trains régionaux dessert notamment St-Malo, Vitré, Mordelles, Châteaubriant, St-Brieuc.



*Les lignes de trains régionaux depuis la gare de Rennes*

*Sources : Rennes Métropole- réalisation LE CLECH Antoine*

*Les zones de différentes couleurs présentent les modalités de type de déplacements cumulables (bus, trains, méto, autocars).*

#### 4. Le réseau routier

Rennes se situe à 3h30 de Paris. La préfecture régionale est au cœur d'un réseau routier constitué de voies rapides (sans péages) qui permet l'accès aux autres grandes villes bretonnes en 1h pour Nantes, 50 min pour St-Malo, 1h40 pour Lorient et 2h30 pour Brest.



Représentation de la rocade rennaise et des différentes portes vers les RN

Sources : <http://www.foirederennes.com>



Photographie de la rocade rennaise

Sources : <http://www.ouest-france.fr>

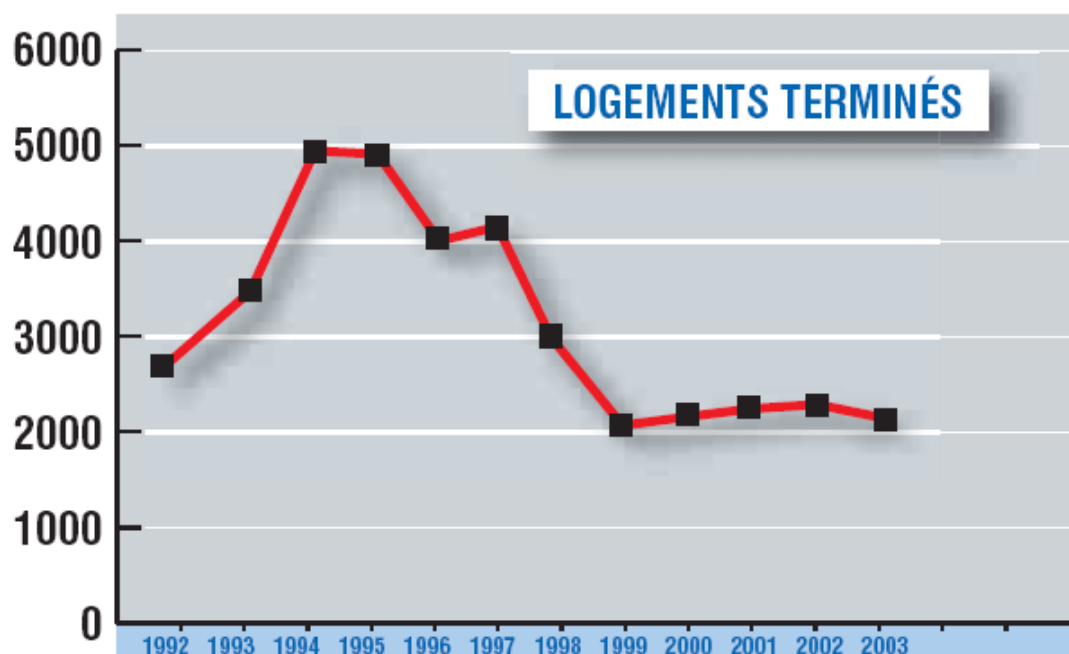
Requalification de l'ancienne prison Jacques Cartier, Rennes (35).



## D. LE Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole :

La ville de Rennes est confrontée comme tant d'autres grandes villes à des problématiques importantes, comme l'équilibre social de son territoire, la question de l'accessibilité aux équipements et aux services comme les zones d'emploi, favoriser le renouvellement plutôt que l'étalement sur des zones agricoles...

### 1. La situation avant le nouveau PLH

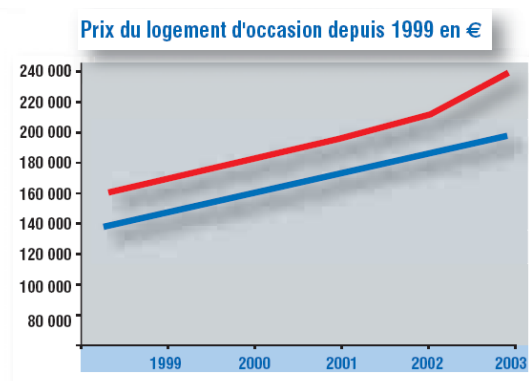
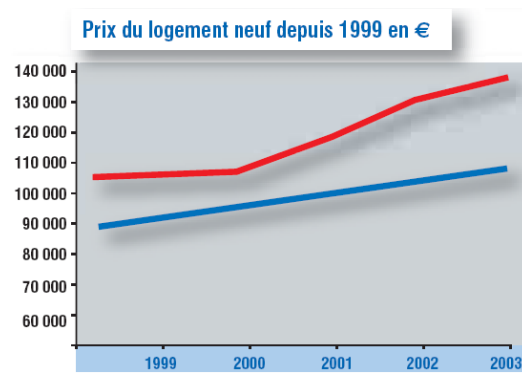


Source : Programme Local de l'Habitat de Rennes

Depuis 1995 le PLH s'était fixé comme objectif la production de 3000 logements par an on voit qu'il y a une baisse par rapport à cet objectif depuis 1999, de plus, la ville doit faire face aux difficultés suivantes :

Le logement social représente uniquement 15% de l'ensemble des logements construits au cours de ces 11 années, ce chiffre est bien en dessous des objectifs d'époque qui étaient de 25%.

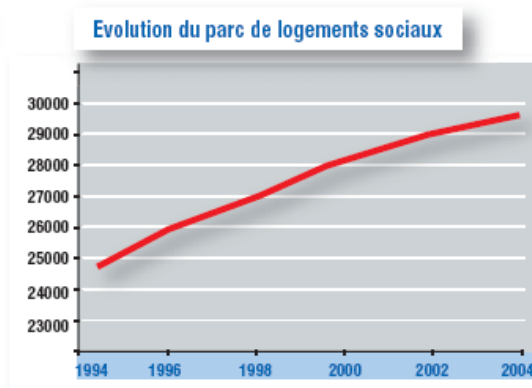
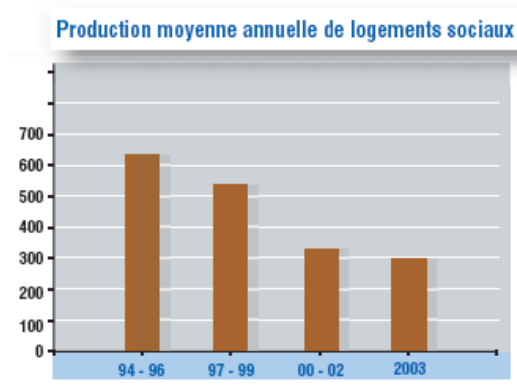
Il y a donc une production insuffisante en logement avec des prix intermédiaires, à savoir locatif privé, accession sociale. On assiste à une mobilité résidentielle faible qui fait face à un déficit de l'offre remise sur le marché.



Source : Programme Local de l'Habitat

1<sup>er</sup> graphe les T3, 2<sup>e</sup> graphe les maisons individuelles.

En rouge Rennes, en bleu Rennes Métropole.



On voit clairement une baisse de la production en logements sociaux

## 2. Le nouveau Programme Local de L'Habitat Communautaire 2005-2012

Il présente les enjeux suivants :

- Un constat alarmant : l'infléchissement de la production
- Une double contrainte : le manque de foncier disponible et l'augmentation des coûts de production
- Une difficulté supplémentaire : la filière de production qui ne permet pas de satisfaire aux besoins.




Parmi ces enjeux, d'autres objectifs sont clairement énoncés.

## 3. Une mixité sociale en danger

La tendance est actuellement vers une concentration de cadres, d'étudiants, et de retraités à l'intérieur de Rennes, et une concentration de jeunes et d'actifs en périphérie.

L'augmentation du prix du logement pousse vers l'extérieur de Rennes les jeunes employés et les jeunes ménages actifs qui vont vers de l'accession en

individuelle en périphérie vu le prix au sein du territoire de la métropole. Devant la montée de la demande et le manque d'offre au niveau de la production, divers effets apparaissent : la montée du prix de l'individuel ancien, l'augmentation des loyers privés, répercussions sur le parc social qui est de plus en plus sollicité, départ des 30-49 ans sur l'aire urbaine.

QUELQUES CHIFFRES CARACTÉRISTIQUES DES TERRITOIRES...			
	Rennes 	Métropole hors Rennes 	Pays hors métropole 
% imposable	56%	66%	51%
Revenu annuel moyen	22 540	26 019	21 678
% ménages > 2 personnes	25%	49%	51%
Evolution part des 30/49 ans (*)	-0,4%	-0,1%	+15,5%

\* RP 99 / RP 90

Source : PLH de Rennes

On voit une augmentation de la part des 30/49 ans de 15.5% qui migrent vers le pays de Rennes hors métropole.

#### 4. Un parc inadapté pour les personnes âgées

Depuis une dizaine d'années, il existe une augmentation du nombre de personnes de plus de 60 ans, à l'horizon 2020 les 80/85 ans seront 2 fois plus nombreux. Sur l'ensemble de cette population, Rennes en contient la majeure partie, les deux tiers ont plus de 80 ans et occupent seuls un appartement.

Il existe un manque entre l'offre actuelle de logements dédiés aux personnes âgées, la tendance selon l'INSEE va être à une pression de la part de cette population et il faudra répondre à une demande de plus en plus forte. Ces manques sont divers comme notamment le manque d'ascenseurs pour plus de 66% des logements pour personnes de plus de 60 ans.

#### 5. Le logement pour les jeunes

58 400 étudiants ont été recensés en 2004, le CROUS sur cette même année a comptabilisé plus 22 000 demandes de logements. Il existe un manque sur ce même parc pour satisfaire une demande croissante. Les conditions d'accueil pour les jeunes en logement temporaire (foyer du jeune travailleur) paraissent également

insuffisantes. Répondre à ces besoins s'avère urgent dans un territoire toujours aussi attractif notamment pour les tranches d'âges 20-30 ans.

#### Les cahiers du mal logement de la fondation Abbé Pierre – 2006 :

Cet ouvrage présente les problématiques concernant le logement dans la région Bretagne. Il s'intéresse en partie sur la dynamique du logement étudiant.

L'ensemble du parc du CROUS-Bretagne représente 5838 lits et 2284 T1. La proportion de logement par rapport à la population étudiante est proche de la moyenne nationale. Quelques chiffres :

- 8.2 Lits pour 100 étudiants
- 33.3 Lits pour 100 étudiants boursiers (moyenne nationale 31.5).
- Nombre de demande 22675 en Bretagne, il y a 38 logements pour 100 demandes.

Les effectifs d'étudiants se stabilisent autour de 100 000 étudiants depuis plusieurs années. Néanmoins les besoins en logements subissent une croissance qui va s'accroître dans les années à venir. Ceci peut être dû à la mobilité croissante des étudiants, à davantage de demandes de séjours courts (implique des préavis plus courts). L'instauration du LMD (Licence Master Doctorat) en 2004 donne un rythme plus rapide aux études universitaires : les diplômes fonctionnent par semestres, et impliquent donc un temps d'accueil dans les villes qui diminue. Cette réforme se traduit par l'augmentation de la demande du nombre de logements.

Deux constats :

- Les étudiants aspirent à l'indépendance dès le 2<sup>e</sup> cycle
- Ils souhaitent dé-cohabiter et accéder à un logement autonome.

Ces deux éléments rendront les besoins en logement plus importants dans les années à venir.

Quelques chiffres sur le CROUS de Rennes :

- 4180 chambres et 1540 studios
- **70% du parc du CROUS de l'académie** (ce qui montre son importance dans les chiffres énoncés).

Il est chaque année plus difficile de loger la partie des presque 50 000 étudiants à la recherche d'un logement. De plus, l'attractivité de Rennes et la diversité des enseignements proposés attirent une proportion importante de non-rennais, voire de non-bretons, donc ayant plus souvent besoin d'un logement autonome.



## 6. L'accès au logement pour les plus démunis

### *a) Les structures d'accueil d'urgence :*

Il existe un schéma d'accueil d'urgence et de relogement prioritaire qui compte 600 places et logements. Ces derniers se répartissent en hébergements de courte durée, un réseau de logements d'urgence, un réseau de logements temporaire (géré par l'Agence Immobilière à Vocation Sociale - AIVS).

### *b) Les structures d'hébergement :*

Ces structures comptent 2 026 logements pour l'accueil des plus démunis, il existe « l'hébergement de réinsertion sociale » qui a pour objectif de permettre à la personne une prise en charge en vue de retrouver son autonomie (CHRS).

## 7. La saturation des structures d'accueil

Le marché de l'immobilier a des répercussions sur la capacité d'une certaine catégorie de la population à accéder au logement. Certains ménages font donc face à ces nombreuses difficultés et n'ont parfois pas les ressources nécessaires pour répondre à leurs engagements. Nous sommes dans une situation où le nombre de ménages en situation de précarité augmente, les filières de relogement sont engorgées, ceci est en partie dû aux faibles sorties des structures d'accueil.

Les opportunités de relogement via le parc privé se font de plus en plus difficiles au sein de l'agglomération Rennaise, ainsi l'AIVS ne peut donc satisfaire une demande élevée notamment en logements individuels qui représente une grande partie.

LES RÉPONSES AUX DEMANDES PRIORITAIRES DES MÉNAGES MAL LOGÉS OU SANS LOGEMENT SUR L'AGGLOMÉRATION RENNAISE (TABLEAU 2)				
	1 Accueil d'extrême urgence : un toit pour éviter la rue  Structures d'accueil immédiat	2 Accueil d'urgence : un hébergement le temps d'ébaucher un projet d'insertion  Commission d'admission des établissements et filière CLH	3 Un logement temporaire : . pour construire un projet d'insertion . prioritaire « à défaut » d'une attribution définitive Filière CLH	4 Un logement définitif : un logement pour rester  Filière commission logement des communes
<b>Population</b>	Ménages arrivant sur l'agglomération, « à la rue », sans domiciliation	Ménages (en statut régulier) domiciliés sur l'agglomération rennaise se trouvant sans logement	Ménages issus des étapes 1 et 2. Ménages prioritaires que l'attente d'un relogement définitif mettrait en danger (physique, financier, psychologique)	Ménages issus des étapes 1,2 et 3
<b>Référent social</b>	S.A.O : Service d'Accueil et d'Orientation	. CDAS . Associations spécialisées (ex : Alfadi) . CHRS . Services spécialisés (ex : comité de probation) . Relais		Non systématique
<b>Type d'offre</b>	Hébergement : . CHRS . Hôtels . Structures collectives du monde associatif . FJT	Hébergement : . Structures collectives du monde associatif (ex : Triskell, Vauléon...) . CHRS . Hôtel social . FAJ logement . Réseau de logements diffus . FJT	Logement : . Parc privé via l'AIVS . Parcs communaux et communautaires via l'AIVS	Logement : . Parc privé via l'AIVS (pour les logements adaptés) . Parc 1/20 <sup>ème</sup> . Parc social
<b>Statut</b>	Hébergés	Hébergés	Sous-locataires de l'AIVS ou d'une association	Locataires
<b>Durée</b>	Courte durée, le temps d'une première évaluation sociale permettant l'orientation vers l'étape 2	Théoriquement six mois maximum, sauf pour les CHRS	Variable en fonction de l'état d'avancement du travail social et des possibilités d'attribuer un logement définitif	

Sources : PLH de Rennes

Ce tableau représente les différentes étapes de relogement et la progression jusqu'au relogement définitif, et les organismes qui peuvent gérer ces étapes.

## 8. Conclusion

Le Plan Local de l'Habitat de Rennes présente beaucoup d'enjeux pour sa nouvelle période 2005-2012. De nombreux objectifs sont clairement énoncés ainsi que des besoins. Au sein d'un territoire en croissance démographique, avec des migrations dans le périurbain, un besoin de mixité, des initiatives pouvant répondre à une partie de toutes les problématiques du logement sont souhaitables.

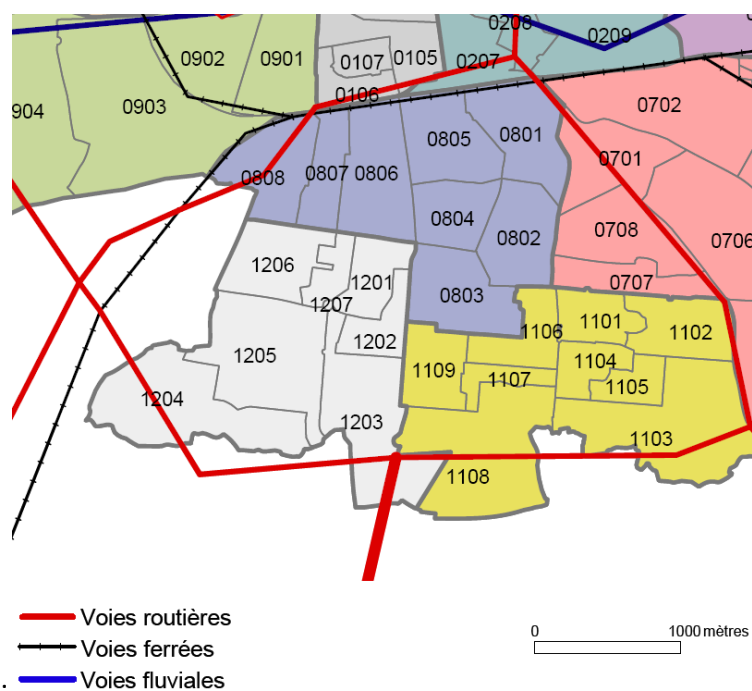
## E. LE QUARTIER SUD-GARE

### 1. Présentation



*Représentation des quartiers de Rennes, Source : Mission Locale de Rennes-  
Réalisation LE CLECH Antoine*

Situé à proximité du centre ville de Rennes, ce quartier est composé de 8 IRIS.



*Sources : INSEE - La prison Jacques Cartier se trouve au sein de l'îlot 807.*

Comparaison avec les chiffres de Rennes :

	revenu par ménage: moyenne	revenu par ménage: premier décile	revenu par ménage: dernier décile	revenu par UC: premier décile	revenu par UC: dernier décile	revenu par UC: moyenne
0801	34946	10431	63913	9257	39086	24429
0802	33484	11512	63367	9235	36905	22776
0803	29775	11348	54480	10336	32531	21120
0804	33005	9121	67494	8727	40567	23437
0805	34991	5107	72420	6326	43080	24535
0806	32646	6664	67759	8214	43503	24361
0807	28645	7659	56954	7183	37371	21052
0808	26679	5563	53197	5639	36704	20477
Rennes				5537	38909	20542

*L'îlot de la prison Jacques Cartier est grisé. On peut remarquer que sur quasiment l'ensemble des données, le quartier Sud Gare se trouve au dessus des données moyennes de la ville.*

*Prison Jacques Cartier entourée en rouge.*

## 2. Le quartier Sud de la Gare

Le quartier Sud Gare peut se décomposer en deux sous-quartiers différents. On a tout d'abord à l'ouest le « sacré cœur ». C'est un faubourg résidentiel datant du début du XIXe siècle avec des constructions type pierre-brique en façade. Le quartier est en majorité composé de maisons individuelles qui donnent sur la rue. On trouve également quelques collectifs de 3-4 étages datant des trente glorieuses.

Dans un second temps, un autre sous quartier est le « sainte Thérèse », quartier résidentiel également assez « chic » de la ville de Rennes. Il est composé de maison individuelles et date de l'entre deux guerres.

Dans sa partie Sud, le quartier est composé de quelques résidences dont la date de construction s'avère plus récente et où les bâtiments peuvent s'élever jusqu'à 10-12 étages. Parmi ces différents ensembles collectifs on trouve notamment les résidences Du Plessis, de la Tour d'Auvergne, Square du Commandant Dutertre, Square du Général Aubrée.

## 3. Les opérations en cours dans le quartier (sources Rennes Territoires)

Le quartier subit actuellement une certaine mutation par rapport à deux opérations qui prévoient le réaménagement de l'espace public notamment, ainsi que la création d'espaces à vocation commerciale, ce qui est actuellement absent au sein du quartier.

### *a) ZAC de l'Alma :*

Ces deux sous quartiers sont séparés par la Rue de l'Alma qui est au centre d'une ZAC (ZAC de la Rue de l'Alma). Cette opération prévoit notamment la construction de 380 logements, 5000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, une crèche multi-accueil de 60 places, l'aménagement de la place Jacques Cartier en face du métro avec des commerces et une superette, la réalisation d'un espace vert (jardin de la Boulais). Cette opération malgré ses constructions modernes, cherche à s'intégrer au maximum dans le tissu existant du quartier.

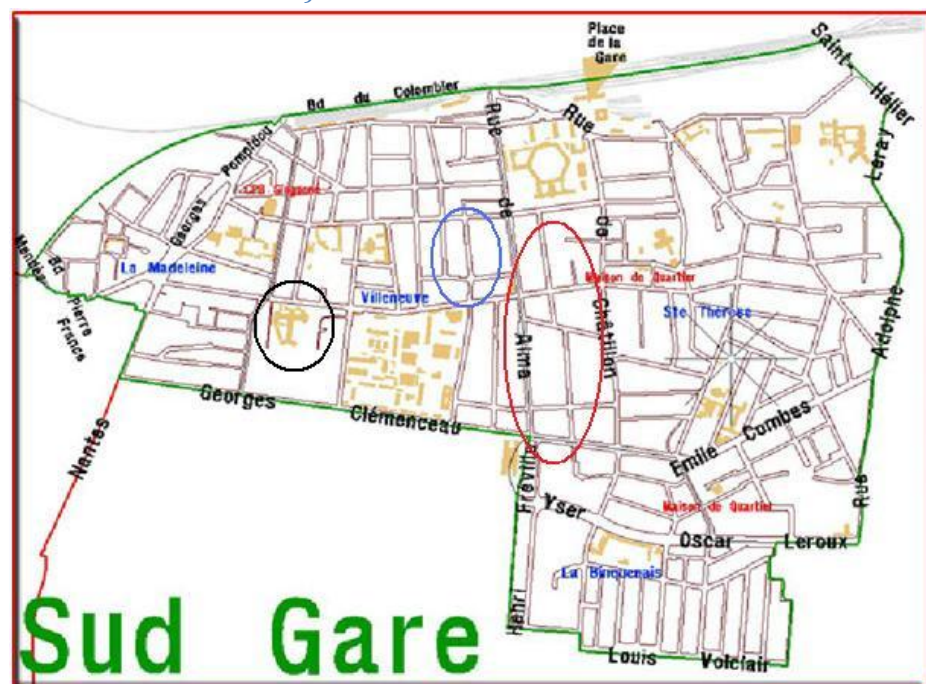
### *b) ZAC Rabelais - Rouault :*

Cette opération prévoit notamment la création de 167 logements, un établissement d'hébergement pour personnes âgées, 460 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de chaussée d'immeubles, une salle associative de quartier de 100 m<sup>2</sup>, la création également d'un espace vert (jardin Albert-Renouf) reliant la Rue de l'Alma et la Rue Rabelais.

Le quartier Sud Gare apparait dans une phase de rénovation urbaine. Ces projets ont vocation à dynamiser le quartier qui est plus à tendance résidentielle, les opportunités de déplacement en transports en commun la population dense de ce quartier, sont des éléments qui visent à créer un véritable pôle urbain via le long de la ligne de métro et donc d'intégrer de manière conséquente ce quartier Sud Gare en multipliant et en diversifiant les activités qui le composeront à l'avenir.



c) *Situation des ZAC de l'Alma et Rabelais – Rouault :*

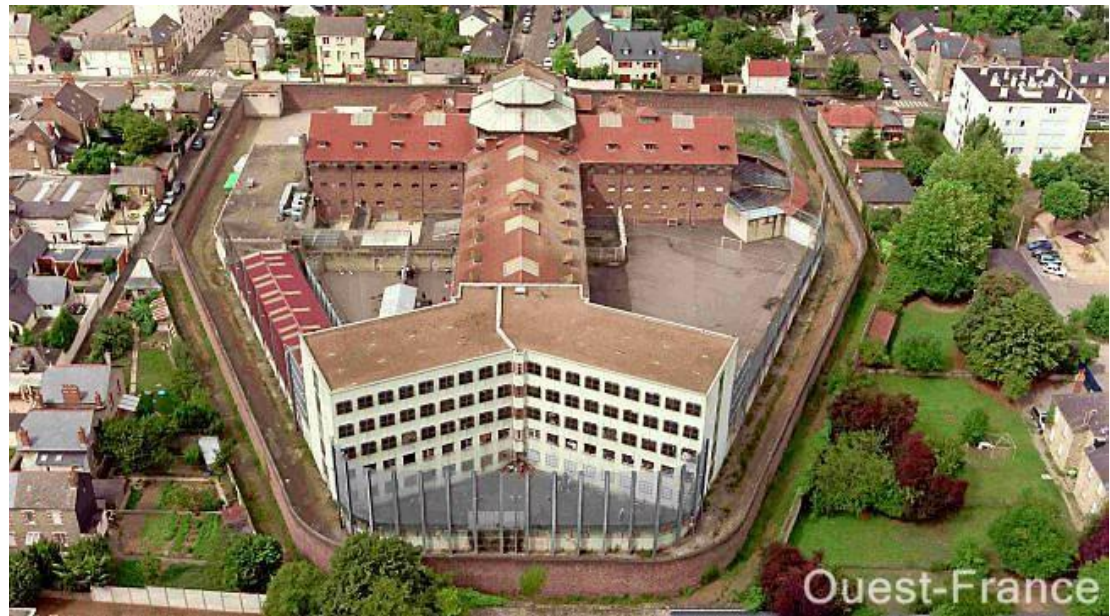


**En noir** la prison Jacques Cartier, **en rouge** ZAC de l'Alma, **en bleu** ZAC Rabelais – Rouault

## F. L'ANCIENNE PRISON DES HOMMES JACQUES CARTIER

L'Etat est de nos jours dans une situation d'endettement et de nombreux biens de l'administration publique qui n'ont plus raison d'être utilisés sont mis en vente. C'est justement le cas de la prison Jacques Cartier qui a été mise en vente après le transfert de son administration et de l'ensemble de ses détenus en Mars 2010.

### 1. Présentation de la Prison



Source : OUEST France

#### a) *L'intérêt patrimonial :*

C'est l'architecte Jean-Marie LALOY qui s'est vu confié la direction de la construction de la Prison Jacques Cartier entre 1898 et 1903. Cet architecte a officié pour quelques 95 écoles, 25 gendarmeries ainsi que 43 autres bâtiments publics avec entre autres le palais du Parlement de Bretagne. Pour la construction de cette prison, il choisit une forme en croix latine ainsi que du schiste local comme dans les maisons d'époque en guise de matériau. L'édifice en croix latine est composé d'une entrée imposante, surmontée à 25 mètres de hauteur par une rotonde en son centre qui est d'une qualité reconnue et mériterait d'être conservée.

#### b) *Un lieu chargé d'histoire :*

Le bâtiment est classé au patrimoine d'intérêt local, mais n'est pas classé monument historique, ni même protégé. La prison a fermé ses portes en mars 2010 pour être remplacée par un établissement situé à Vezin-le-Coquet en périphérie Ouest de Rennes.



L'histoire a marqué cette prison. Durant la seconde guerre mondiale, les allemands l'ont occupée et ce fut une place d'exécutions où de nombreux résistants ont trouvé la mort.



« Rennes est occupée à partir du 18 juin 1940 par l'armée allemande. La prison dans laquelle sont prisonniers de nombreux soldats Français est gardée par les Allemands. »

Source photo et texte : Musée de Bretagne crédit photo : D.R. - <http://www.ajpn.org/>



« A la mémoire de toutes les victimes du nazisme incarcérées dans cette prison de 1940 à 1944, les survivants se souviennent... » - photo LE CLECH Antoine



Aujourd'hui, sur les 13 000 m<sup>2</sup> du site, 5000 seront conservés par l'administration pénitentiaire, s'y installera un Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation ainsi qu'un centre de semi-liberté pour détenus en réinsertion de 50 places.

*c) Des exemples de reconversions de prisons :*

Dans ces cas de réhabilitations de bâtiments à caractère patrimonial, de nombreux aspects doivent être pris en compte pour aboutir sur une proposition cohérente en prenant en compte tous les aspects, à la fois au niveau de la valeur culturelle, l'aspect esthétique mais également le potentiel que peut représenter un site.

On peut rencontrer différents exemples de reconversions de prisons. Les nouvelles exploitations peuvent être vraiment variées et parfois même surprenantes. On peut voir notamment à Stockholm, Oxford et à Avignon des reconversions en hôtel, en bibliothèque à coulommiers, en auberge de jeunesse à Ljubljana. (Source : <http://www.amispatrimoinerenais.org>)

Ces différentes rénovations respectent l'architecture et le côté fonctionnel qui est celui d'une prison et ce, en réutilisant l'espace de manière à l'adapter pour une utilisation adéquate. De plus, les usages montrent une totale contradiction avec le côté négatif d'un bâtiment pénitentiaire, ceci peut être une réelle opportunité pour redynamiser et changer réellement la vision que pourraient avoir les populations proches du site.

*d) Requalification d'une prison en hôtel – OXFORD :*



Source : <http://www.oxfordprison.co.uk/>

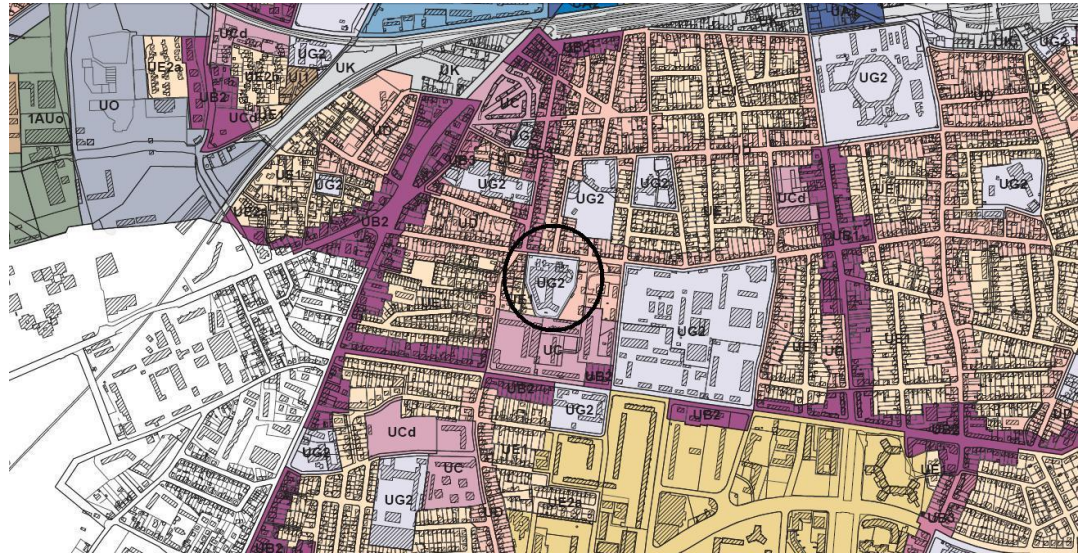
La requalification de la prison Jacques Cartier ne serait donc pas une grande première et pourrait s'ajouter à la liste de ces opérations, les retours d'expériences

*Requalification de l'ancienne prison Jacques Cartier, Rennes (35).*

sont donc maintenant présents, et un projet qui prendrait en compte tous les aspects, pour à l'arrivée avoir une proposition intéressante serait profitable.

## 2. Le statut du site dans le PLU de Rennes

Le site est actuellement dans le zonage du Plan Local d'Urbanisme, classé en catégorie UG2. Les zones UG2 sont affectées aux équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général.



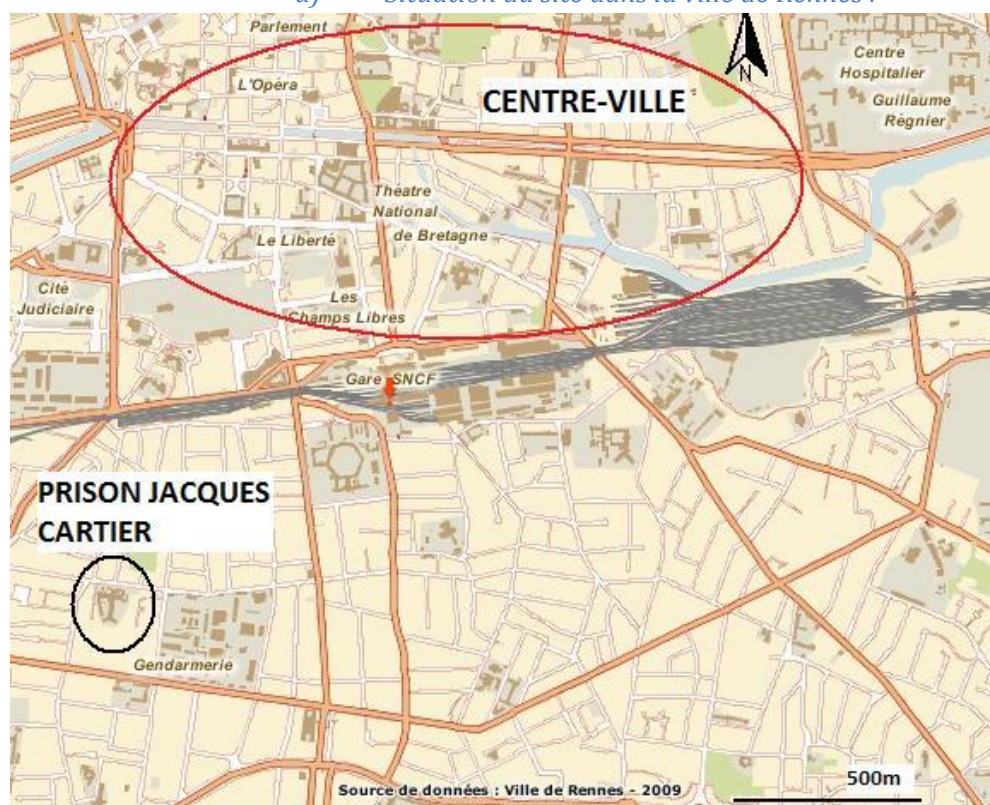
Sources : PLU de la ville de Rennes – réalisation LE CLECH Antoine

### 3. L'intérêt du site de la prison

La requalification de la prison est une opportunité très intéressante pour la Ville de Rennes. Le quartier Sud Gare est à la fois pittoresque, calme, bien desservi par les transports en commun et en pleine rénovation urbaine via des opérations de ZAC proches du site. On trouve, de plus, la proximité d'équipements scolaires et sociaux, de commerces de voisinages notamment dans le « sacré cœur ».

De plus, la possibilité de rénover un bâtiment d'Etat à des fins de création de logement, qui est un axe majeur de la politique de l'agglomération, sur une surface cumulée importante (3 étages pour 4884 m<sup>2</sup>) est également bienvenue.

#### a) *Situation du site dans la ville de Rennes :*



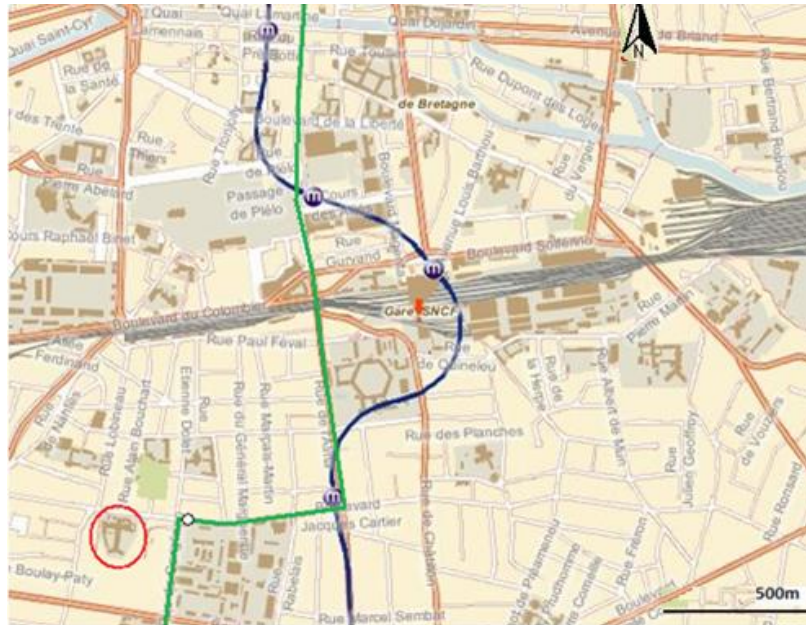
*En rouge* le centre moderne et historique de Rennes

*En noir* la prison Jacques Cartier

Sources : <http://www.rennes.fr/accueil/quartiers/sud-gare.html> - réalisation LE CLECH Antoine



b) *Accessibilité transports en commun :*



En **vert** la ligne de bus n°3, en **bleu** le métro, en **rouge** la prison Jacques Cartier. Tous 2 remontent vers le centre-ville et permettent l'accès au reste du réseau.

Sources : <http://www.rennes.fr/accueil/quartiers/sud-gare.html> - réalisation LE CLECH Antoine

#### 4. A proximité de la prison

On trouve aux abords de la partie Nord et Ouest de la prison une majorité de logements individuels datant de l'entre deux guerres tout le long du Boulevard Jacques Cartier notamment. Un autre atout est également la proximité directe avec le square Villeneuve, un espace vert de quartier avec son intimité particulièrement agréable.



Le long de l'Allée Léon Le Berre à l'Ouest- photo LE CLECH Antoine



*Logements individuels le long du Boulevard Jacques Cartier donnant en face de l'entrée de l'enceinte de la prison – photo LE CLECH Antoine*



*Le Square Villeneuve qui se situe au sein du tissu résidentiel – photo LE CLECH Antoine*



#### *a) Un terrain militaire*

Ce terrain militaire se situe à l'Est de la prison, il occupe une partie imposante en termes de surface dans le quartier, il représente près de 6 hectares et est donc véritablement incontournable. Ce site abrite notamment l'état major de défense opérationnel du territoire OUEST de l'Armée de Terre.



*Soutien état major de défense – photo LE CLECH Antoine*

#### *b) Des logements collectifs au Sud*

Au sud on trouve un ensemble de résidences collectives dont une s'élève notamment à R+9. Ces dernières s'intègrent bien avec l'ambiance du quartier, avec toujours l'aspect paysager qui est pris en compte. On trouve quelques espaces verts au sein de ces différents collectifs et cela ne donne pas une impression d'étouffement.

Malgré cela, la prison et le Boulevard Jacques Cartier peuvent apparaître comme un clivage dans l'urbanisation du quartier, entre l'individuel datant d'une époque plus ancienne et le collectif qui est plus récent avec les impératifs de production de logements qui touchait les grandes agglomérations françaises.



*Résidence de la Tour d'Auvergne – photo LE CLECH Antoine*



*Square du commandant Dutertre – photo LE CLECH Antoine*

## 5. Témoignages recueillis aux abords de la prison

Quelques témoignages de riverains mais également de piétons interrogés aux abords de l'enceinte :

« Je ne fais plus trop attention à la prison, il m'arrive de passer devant à pied mais ce n'est pas un bâtiment qui me gêne. » Homme, 26 ans.

« J'habite en face depuis 30 ans, ce n'est pas très gai comme vis-à-vis quand on ouvre ses volets le matin. D'aspect je ne vois pas pourquoi on devrait la conserver. » Homme, 62 ans.

« Moi je serais satisfaite si elle était démolie, ça permettrait de tourner une page au niveau du quartier et de repartir sur quelque chose de nouveau. » Femme, 41 ans.

« Cela fait un peu partie de l'histoire du quartier, l'enlever ça serait comme supprimer une forme d'identité, je pense qu'une reconversion serait bienvenue. » Homme, 37 ans.

« C'est surtout l'enceinte qui me repousse, je n'ai jamais vu ce qu'il y avait à l'intérieur et c'est dommage, mais c'est vrai que ça impressionne un peu. » Homme, 18 ans.

« Je ne m'y suis jamais intéressée, mais je l'ai toujours connue ici, ça me ferait surement bizarre si elle était démolie. » Femme, 22 ans.

Les avis divergent sur l'avenir de cette prison, il y a à la fois une forme d'indifférence, mais aussi une méconnaissance de la prison et du potentiel qu'elle peut représenter. Le mur d'enceinte y est pour beaucoup, et voir ce qu'il y a au delà est difficile, notamment concernant l'architecture.

Une requalification pourrait donc apporter une nouvelle dynamique sur l'entourage direct de la prison, et permettre éventuellement d'améliorer la communication entre les deux boulevards au Nord et au Sud de la prison (Jacques Cartier et Clemenceau).



## **G. Bilan du diagnostic**

Rennes est une ville dynamique au sein d'un territoire en évolution : La population est dans une croissance régulière, la population demeure jeune, la ville demeure une réelle zone d'influence et de nombreux besoins existent en termes de logement. Des objectifs divers comme la mixité sociale, l'amélioration du parc pour personnes âgées, la production de logements sociaux, l'accueil des jeunes étudiants et travailleurs, l'étalement urbain montrent les problématiques auxquelles la ville sera confrontée à l'avenir.

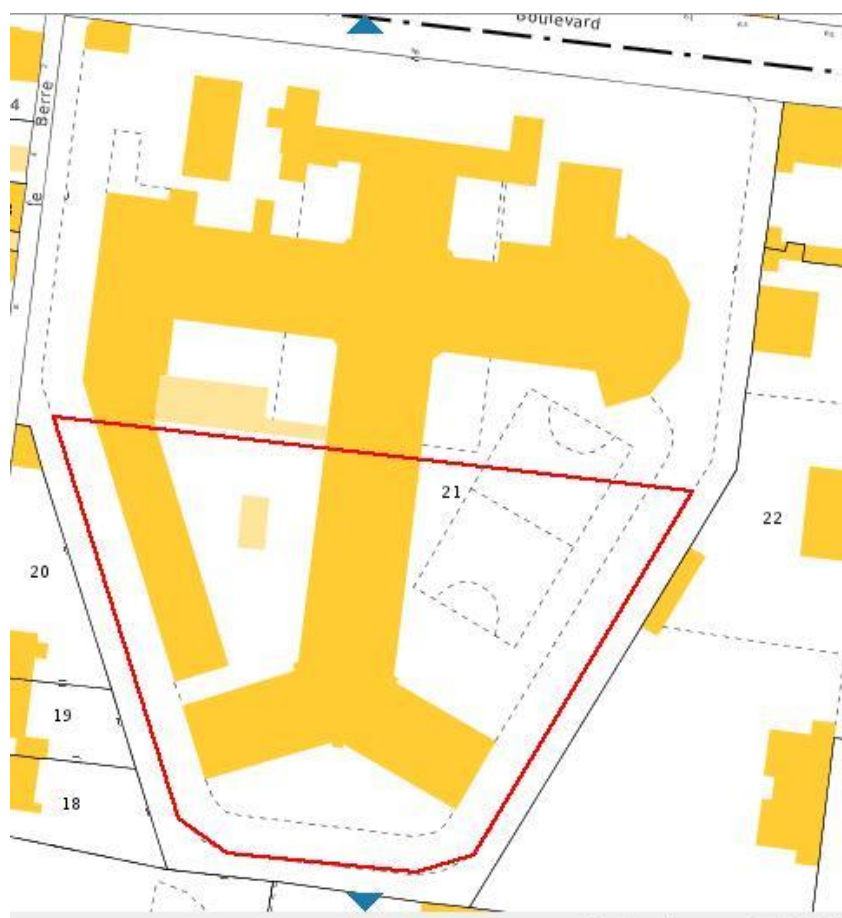
Dans cette optique, la prison Jacques Cartier de par sa localisation, sa taille, présente une véritable opportunité dans l'optique de répondre à un projet en accord avec ce diagnostic. Cette réflexion fera appel à plusieurs critères, plusieurs enjeux dont il faudra tenir compte afin de pouvoir aboutir à un projet viable pour ce bâtiment

## II. LES ENJEUX

### A. Présentation

Le site pourrait donc être divisé en 2 parties. (D'une part les 5000 m<sup>2</sup> conservés par le ministère de la justice, et 8000 m<sup>2</sup> qui seront mis en vente par FRANCE DOMAINE (entité de gestion immobilière de l'Etat).

La répartition de ces surfaces respectives fait encore débat actuellement. L'association des Amis du Patrimoine Rennais milite pour une sauvegarde totale du site, y compris de l'enceinte, et de l'extension des années 60 au Sud. Cette répartition pose également différentes questions comme l'accessibilité au site, et donc un problème de foncier, mais également les éventuelles démolitions qui seront réalisées.



Source : CADASTRE – réalisation LE CLECH Antoine

L'hypothèse pour l'instant la plus vraisemblable quant à la répartition de la surface disponible est la suivante : En **rouge** : le contour de l'enceinte et la traversée par l'aile Sud de la prison qui est de 5000 m<sup>2</sup>, conservé par le ministère de la justice. Ce dernier donne sa préférence sur ce scénario, mais n'exclut pas un autre cas de figure pour le moment...

## **B. La partie conservée par le ministère de la justice**

Cette partie qui sera conservée par le ministère de la justice sera mise à profit pour la création d'un Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation ainsi qu'un centre de semi-liberté pour détenus en réinsertion de 50 places.

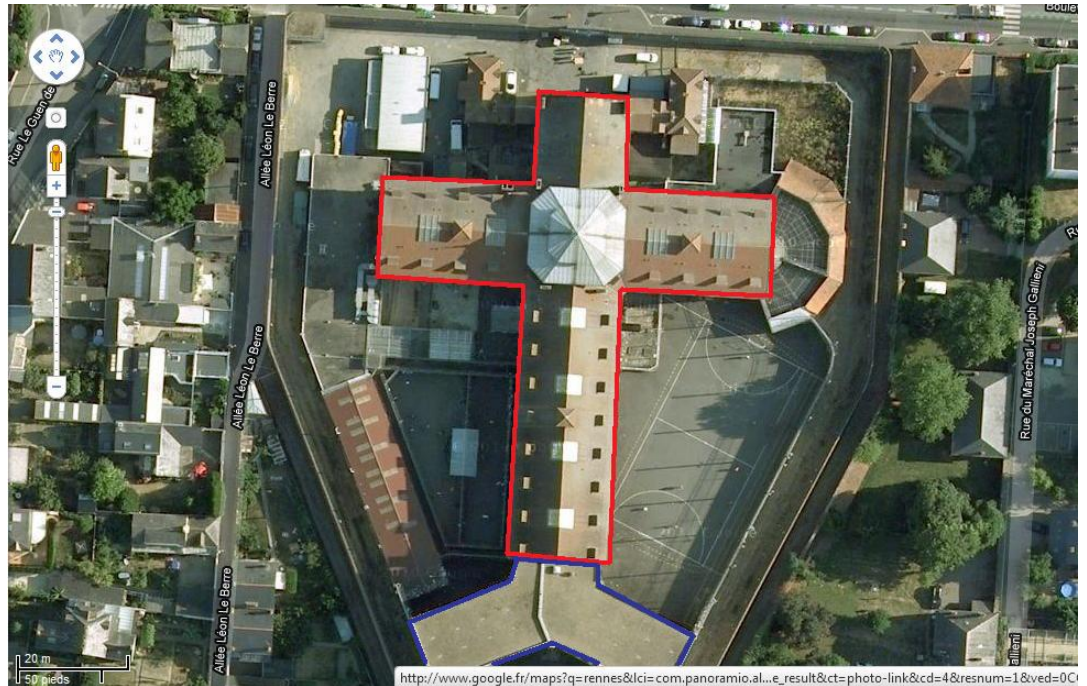
De plus, la question de l'accessibilité est bien plus compliquée au Sud. Se pose le problème de l'enceinte d'une part mais également de la voirie, la prison se trouvant à proximité de différentes résidences, on peut penser qu'une négociation foncière se fera avec les différents syndicats de copropriété.

La question se pose alors de l'implantation de ce nouveau centre de l'administration pénitentiaire ? Comment se fera la cohabitation avec la partie requalifiée ? Cette question est importante et devra être réglée intelligemment. Tout d'abord, par rapport au niveau de la sécurité d'un centre de semi-liberté, un nouveau mur d'enceinte sera probablement édifié, il faudra l'intégrer avec le nouveau cadre qui sera différent de l'origine. Il faudra faire en sorte de ne pas marquer une limite trop forte entre ces deux nouveaux environnements.

## **C. La question du patrimoine culturel et architectural**

Comme présenté dans le diagnostic, la prison est un lieu de mémoire important dans l'histoire de la ville de Rennes, notamment concernant la seconde guerre mondiale. Ceci est une des composantes à prendre en compte dans l'évaluation du patrimoine que représente la prison.

## 1. L'architecture de Jean-Marie LALOY



En **rouge** la croix latine, en **bleu** l'extension des années 60, Source : Google Map – réalisation LE CLECH Antoine

La forme en croix latine conçue par l'architecte est bien sur la partie qui présente le plus grand intérêt patrimonial. Les matériaux utilisés témoignent de constructions anciennes du début du siècle dernier, et s'accordent avec l'ambiance du quartier.

Toutes les parties annexes rattachées à la croix ne présentent pas d'atouts en vue d'une réhabilitation, sauf celles qui se situent aux cotés de l'entrée de la croix. Elles seront démolies pour que ne subsiste uniquement le contour rouge de la construction de Jean-Marie LALOY.



On voit sur cette photographie la rotonde qui surmonte la forme en croix de la prison

Sources : [http://www.wiki-rennes.fr/Prison\\_Jacques-Cartier](http://www.wiki-rennes.fr/Prison_Jacques-Cartier)

## 2. Extension année 60

La prison est composée d'une extension rattachée à l'aile Sud. Cette extension date des années 1960 et a été construite à cette époque afin de gagner en capacité d'accueil de détenus. Cette partie de l'ouvrage n'a malheureusement aucun intérêt patrimonial, elle sera démolie d'autant plus qu'elle s'intégrera dans la partie conservée par le ministère de la justice.



*Photo prise depuis la résidence de la Tour d'Auvergne donnant vue sur l'extension des années 60 – photo LE CLECH Antoine*

## 3. Partie sud

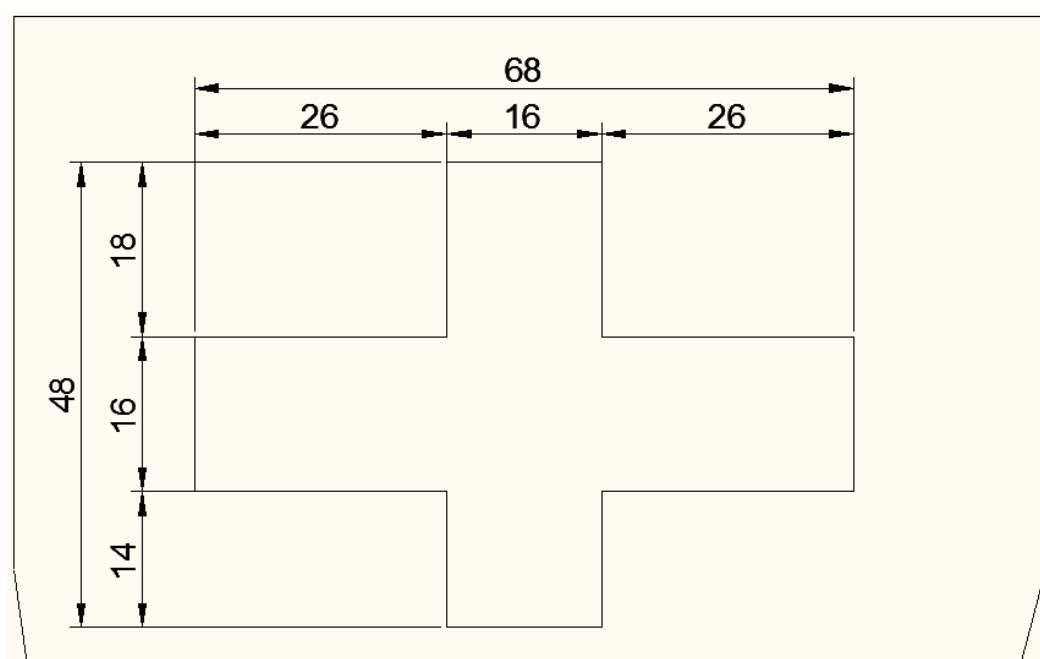
La partie sud de la prison des années 1900 est celle qui pose le plus de problèmes. Sa valeur patrimoniale est avérée au même titre que l'ensemble de l'édifice en croix, mais la question de la division de la surface, de 5000 m<sup>2</sup> et 8000 m<sup>2</sup>, dans le cas de figure envisagé, ne permettra pas d'éviter une préservation totale de cette partie du bâtiment. Deux hypothèses sont alors envisageables, une démolition partielle ou totale de cette aile Sud en prenant en compte la proximité future avec le centre de semi liberté du ministère de la justice.

## D. Partie conservée après séparation

La division du site en deux éléments impliquerait donc nécessairement une démolition partielle de l'aile Sud. Néanmoins, sur la question de la conservation ou non d'une partie incluse dans le périmètre des 8000 m<sup>2</sup>, il s'agit de conserver au maximum ce qui demeure tout de même un bâtiment classé au patrimoine local. Le bâti pourrait donc se présenter comme suit, avec une réduction tout de même significative de l'aile Sud.

La rénovation de cette croix « raccourcie » pourrait donc permettre de valoriser l'ensemble restant de l'ouvrage en préservant et respectant au maximum l'architecture de Jean-Marie LALOY.

Vue simplifiée de la partie conservée :



*Partie conservée, mise en vente par FRANCE DOMAINE. – réalisation LE CLECH Antoine avec données relevées du CADASTRE*



## E. Connecter les espaces verts



*Les espaces verts présents aux abords de la prison.*

Sources : Google Map – réalisation LE CLECH Antoine

La présence de quelques résidences proches de la prison permet d'avoir quelques espaces verts en plus du Square de Villeneuve au Nord de la prison. La perspective de la démolition de l'enceinte et de la requalification de l'ensemble du site serait l'occasion de connecter ces nombreux espaces verts et d'avoir une forme de continuité le long de la prison. La création d'une piste cyclable parcourant cet axe et/ou d'un sentier piétonnier pourrait être la bienvenue.

## F. Destruction de l'enceinte - accessibilité



*L'entrée actuelle de la prison Jacques Cartier qui pourrait être conservée*

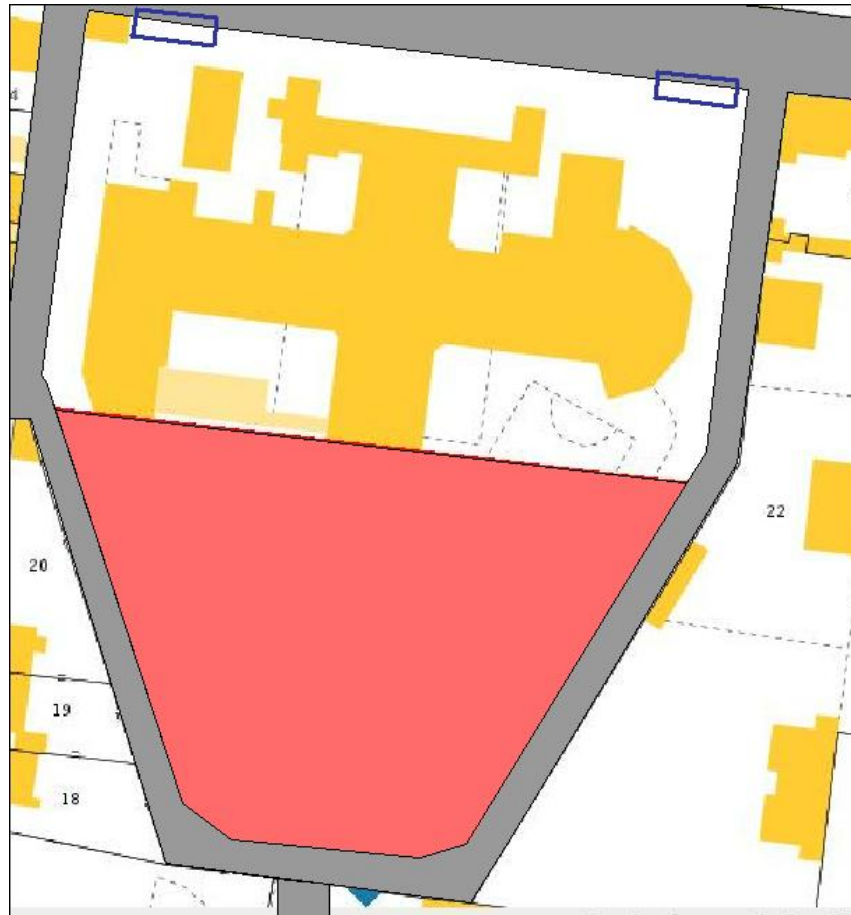
*Sources : <http://fr.topic-topos.com/prison-jacques-cartier-rennes>*

Le problème de l'accessibilité se pose également, la seule entrée qui existe actuellement ne pourrait suffire dans la perspective d'une circulation et d'un stationnement au sein de l'enceinte. La conservation totale de ce mur n'est pas envisageable, l'entrée principale serait bien sûr conservée, mais l'utilisation de la voirie des alentours paraît indispensable.

Le flanc Est et le Sud ne sont actuellement pas utilisés à des fins de déplacements, ils pourraient le devenir afin d'optimiser la circulation sortante et entrante dans l'enceinte en la transformant en voirie jusqu'à l'entrée.

L'idée serait de démolir l'ensemble de l'enceinte et ainsi permettre une accessibilité depuis le boulevard Jacques Cartier, mais également depuis le Sud de la prison en installant justement une circulation à sens unique sauf pour l'allée LE BERRE qui se trouve à l'Ouest.





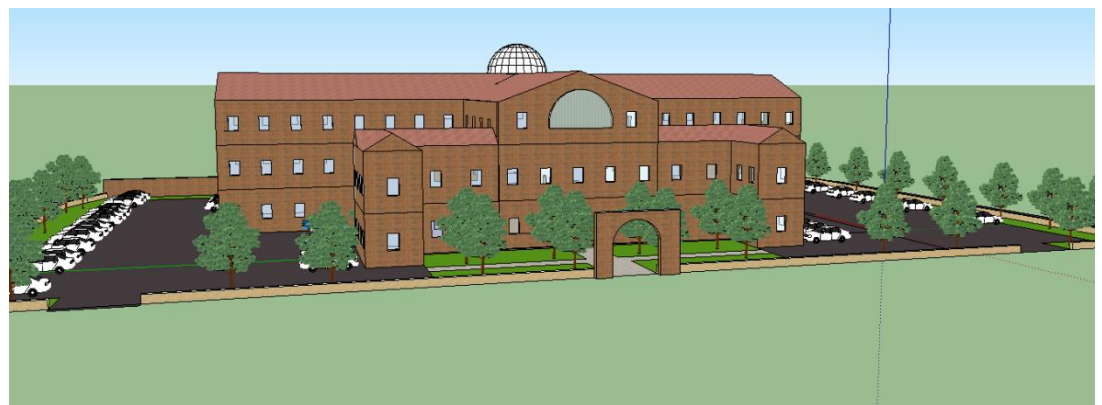
*En bleu : les zones d'accès au site des véhicules et ouverture de l'enceinte.*

*En gris : la ceinture de circulation en prolongeant l'allée LE BERRE à l'Ouest et la sortie au Sud.*

*En rouge : la partie conservée par le ministère de la justice*

*L'entrée principale serait uniquement pour piétons et vélos*

*Sources : CADASTRE – réalisation personnelle*

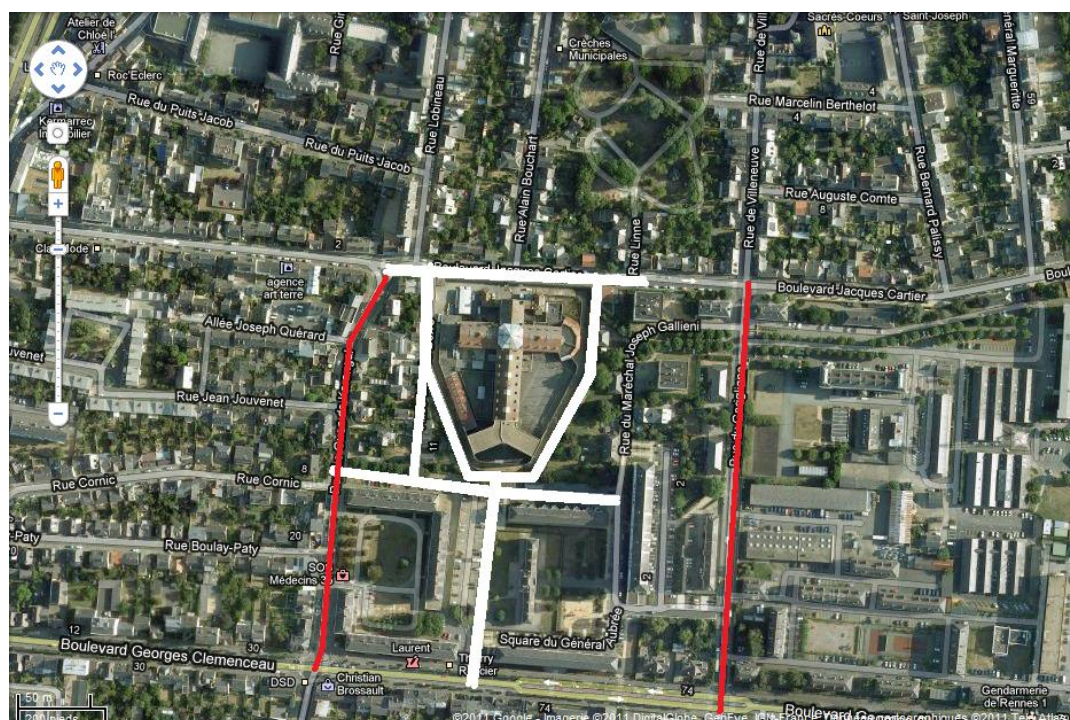


*Accessibilité du site, deux entrées pour véhicules, une entrée piétonne – vélos.*

*Réalisation personnelle*

*Requalification de l'ancienne prison Jacques Cartier, Rennes (35).*

## G. Mise en relation au niveau de l'îlot



Sources : Google Map – réalisation personnelle

La prison apparaît comme un obstacle dans le quartier. L'espace de 13 470 m<sup>2</sup> doit être contourné en permanence, et seulement deux rues permettent aux riverains (en rouge : Rue du Garigliano à l'Ouest et Rue Le Guen de Kerangal à l'Est) de contourner la prison pour se rendre vers des axes de communication plus importants.

Dans cette optique, ouvrir la voirie aux abords directs de la prison paraît indispensable, une forme de maillage de l'espace, permettrait une meilleure circulation au sein de l'îlot. De plus, l'administration pénitentiaire va demeurer dans une partie de la prison, et se posera inévitablement l'accessibilité. On peut donc imaginer après avoir démoli l'enceinte qui est tout de même assez épaisse (environ 60 cm) et apportera un gain de foncier non négligeable, la création de voies de circulation sur la périphérie actuelle et créer par conséquent une forme de ceinture qui relierait les voiries existantes.

## H. Ouvrir le site sur la ville

L'un des problèmes qui revient le plus souvent, et qui est la clé de beaucoup de questions est le mur d'enceinte. A la fois imposant, peu attirant d'aspect, il marque une forme d'austérité par rapport à la prison. Dans l'optique d'une requalification, il apparaît comme un obstacle majeur, d'une part sur l'accessibilité directe qui est limitée uniquement à l'entrée principale, mais également sur l'ouverture véritable du site. La mise en valeur des bâtiments et de l'architecture de Jean-Marie LALOY ne peut être faite que par une ouverture sur le quartier et sur l'effort paysager, mais aussi sur la rénovation qui pourra être visible de l'extérieur.

L'enjeu est réellement de capter l'attention et d'en finir avec cette image repoussante de la prison, de mettre en valeur l'architecture dans un cadre nouveau agréable pour les nouveaux occupants, pourquoi pas convivial pour des promeneurs, des familles et l'ensemble des riverains du quartier.

## I. Requalification des bâtiments

La prison depuis sa construction a été entretenue par le ministère de la justice, ce qui aujourd'hui permet d'avoir un bon état de l'ensemble des bâtiments. La forme de la prison est homogène, la croix s'élève sur R+2. Il y a donc une surface totale intéressante à rénover (**Surface Hors Œuvre Nette 9 500 m<sup>2</sup>**) en considérant l'ensemble de la croix, la donne sera différente en opération et à répartir selon différents usages (logements individuels ou de plus grande taille principalement, mais également différents services qui pourraient convenir à un certain type d'utilisation : réfectoire, local technique, salle de repos, permanence des services sociaux et étudiants... Ceci bien sûr en tenant compte de la morphologie de la prison qui sera sûrement le problème majeur dans cette rénovation.

Dans la perspective de réhabiliter les différents bâtiments, l'ensemble du bâti est assez imposant pour pouvoir scinder en 3 voir 4 catégories d'accueil. Les différentes ailes pourraient accueillir des logements étudiants du CROUS de l'ordre de 10-12 m<sup>2</sup>, une autre pourrait accueillir des jeunes employés et profiter aux organismes tels que la mission locale, amitiés sociales, le Foyer du Jeune Travailleur, une autre partie de l'hébergement d'urgence.

### III. L'OPERATION DE REHABILITATION

#### A. Population ciblée

Le site de par sa morphologie, son organisation, sa localisation présente un intérêt certain. Dans l'objectif d'une requalification en logement, certaines populations pourraient être ciblées. L'espace disponible et sa forme peuvent encourager à une certaine mixité dans le projet. Certaines parties pourraient être mises à la disposition d'organismes pour lesquels différentes populations pourraient bénéficier.

Le PLH fait part de nombreux enjeux, en termes de mixité sociale, du nombre de jeunes en situation critique, d'errance notamment, mais également dans la production de logement destinés aux étudiants, aux jeunes salariés. Ces arguments peuvent faire germer un projet dans lequel seraient concernées ces différentes populations pour lesquelles un besoin est identifié.

Ce mélange pourrait de plus éviter une certaine stigmatisation du lieu. La réputation d'ancienne prison, dans laquelle après reconversion, se trouveraient une majorité de personnes en difficulté, serait malvenue. L'intérêt est donc de viser une diversité dans les profils ciblés afin d'aboutir à un mélange intelligent, dans cette réflexion, on pourrait viser telle ou telle population...

##### 1. Population étudiante

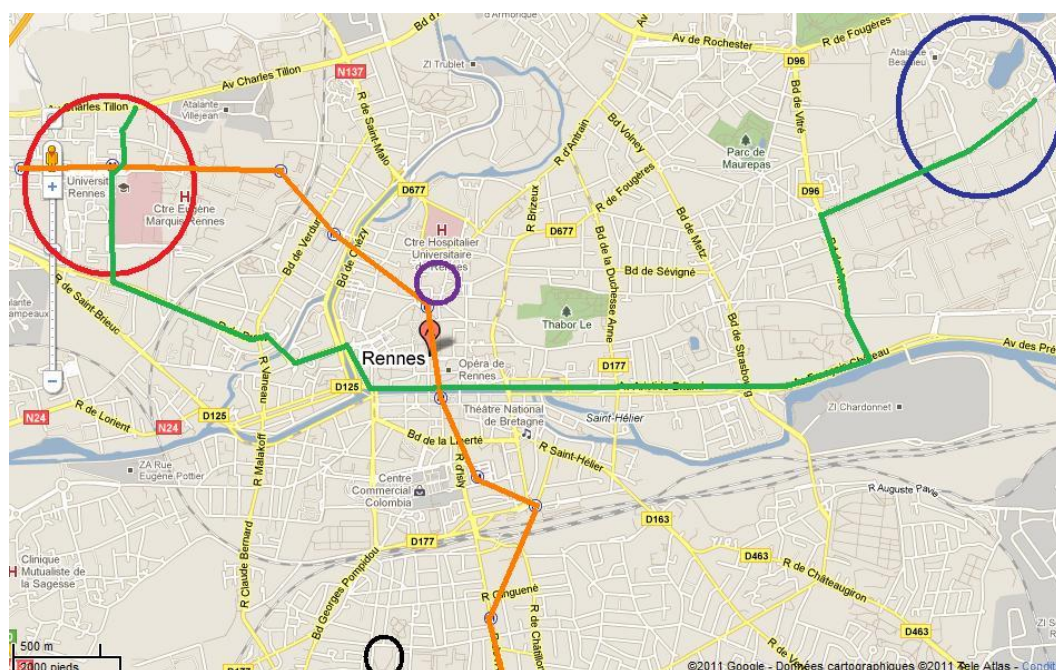
D'une part les étudiants, on trouve différentes résidences étudiantes du CROUS dont les dimensions apparaissent similaires aux cellules carcérales, de l'ordre de 10-15 m<sup>2</sup> en général. L'enjeu sera bien évidemment de procéder à une rénovation intelligente du bâtiment.

D'autre part, l'accessibilité aux sites étudiants comme les différents campus universitaires, le restaurant universitaire est grandement facilitée par une proximité avec les transports en commun, ce qui permettrait de s'y rendre dans les meilleurs délais.

Le CROUS fait face à une demande d'étudiants boursiers qui tend à l'augmentation, la perspective de pouvoir disposer d'une vingtaine de logements supplémentaires pourrait s'avérer intéressante.



## Localisation des différents sites étudiants de Rennes :



*En rouge: le campus Rennes 2 - Villejean*

*En Bleu: le campus Rennes 1 - Beaulieu*

*En violet: la faculté d'économie, de droit et de gestion*

*En vert: la ligne de bus n°4 qui fait le lien entre les 2 campus*

*En orange : la ligne de métro, en noir la localisation de la prison*

*Source : GoogleMap – réalisation LE CLECH Antoine*

Une partie de la prison pourrait donc être mise à disposition du CROUS afin de loger des étudiants boursiers, à la même enseigne que ce que l'on peut trouver dans d'autres résidences étudiantes.

## 2. Jeunes travailleurs

De la même manière que pour des étudiants, des populations de jeunes travailleurs (18-30ans) peuvent être susceptibles d'occuper des logements de petite taille.

Le site se trouve à proximité de la jonction de la majorité des lignes de bus de Rennes Métropole et permet de desservir sur l'ensemble des bassins d'emploi pour de jeunes employés.

Une antenne de Foyer du Jeune Travailleur pourrait ainsi être créée. Rennes possède 4 résidences FJT, les taux d'occupations approchent les 98% sur les mois de janvier – février – mars 2011, la situation ne va pas vers une saturation néanmoins,

*Requalification de l'ancienne prison Jacques Cartier, Rennes (35).*

on peut envisager la création de quelques logements supplémentaire, une trentaine, afin de pouvoir prévenir une augmentation de la demande.

### 3. Jeunes en réinsertion

La Ville de Rennes met en place différentes initiatives, notamment le programme « sortir de la rue » créé par la Mission Locale de Rennes. Ceci vise tout d'abord à réintégrer des jeunes en situation d'errance dans le monde du travail ou de la formation professionnelle, et une étape dans ce programme concerne forcément le logement, la Mission Locale redirige vers d'autres organismes ces jeunes afin de trouver une place soit dans un FJT ou au sein d'un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) dans le cas où la personne ne possède pas d'emploi.



## B. Les acteurs impliqués avant et après l'opération :

### 1. Distribution des rôles

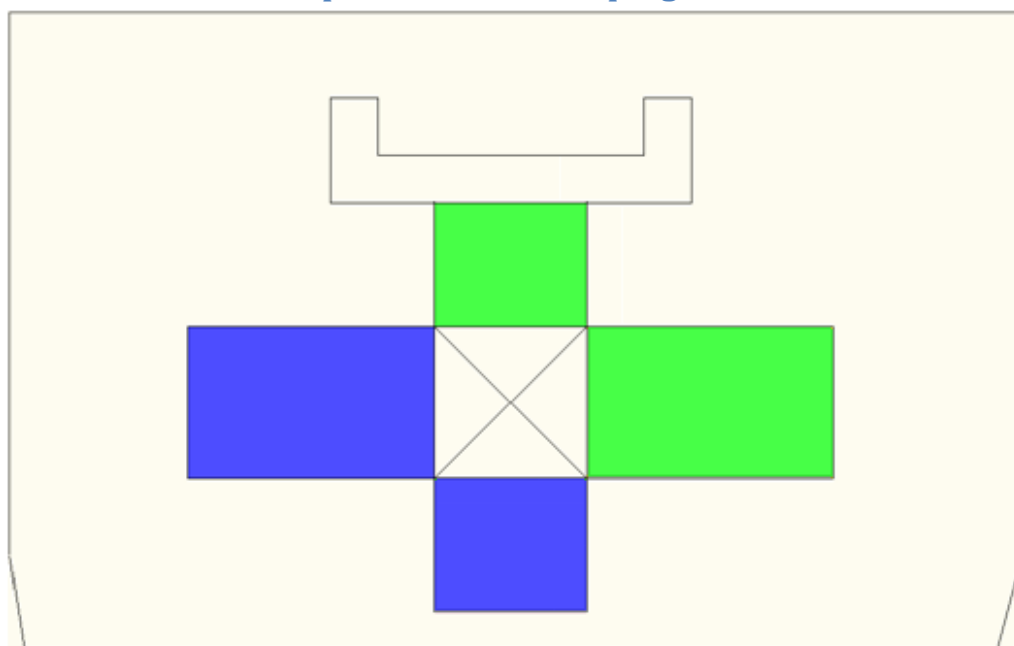
Rennes Métropole concrétiserait l'achat de la partie mise en vente par FRANCE DOMAINE à la demande de la Ville de Rennes. Archipel Habitat se chargerait ensuite de la maîtrise d'ouvrage, établirait le programme et les objectifs de l'opération. Elle ferait ensuite appel à un architecte pour la maîtrise d'œuvre.



Le propriétaire pourrait demeurer la Ville de Rennes ensuite, où déléguer cette responsabilité aux associations et entités qui exploiteront le site. Le PLU serait modifié de manière à intégrer ce projet dans l'agglomération Rennaise.

Le bâtiment pourrait se diviser comme suit pour les futures exploitations de chaque partie.

### 2. Répartition selon chaque gestionnaire



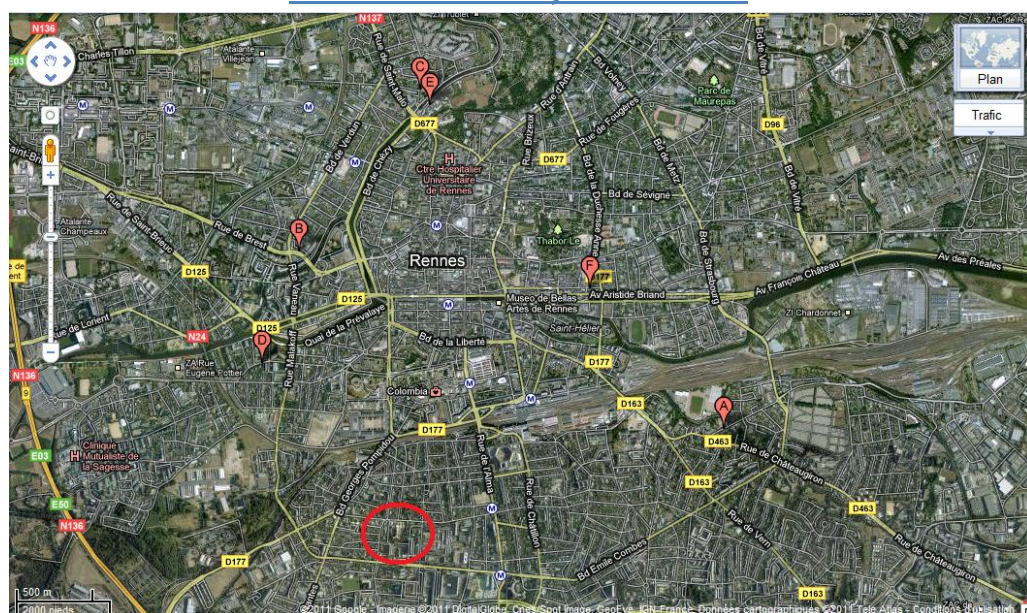
Le rez-de-chaussée sur l'ensemble du bâtiment pourrait être mis à profit pour la création de services et de permanence pour les différents organismes qui auront la charge du site. Cet espace pourrait accueillir notamment une salle de repos, une salle multimédia, un réfectoire, une salle de loisirs, une laverie etc.

La partie en bleu à l'Ouest serait mise à disposition du CROUS, elle serait composée de chambres étudiantes sur R+2.

La partie en vert à l'Est serait une antenne de Foyer du jeune travailleur composée de chambres individuelles. L'implantation d'un FJT ne nécessite pas forcément l'implantation d'un réfectoire, il existe déjà 2 réfectoires dans 2 différents FJT de Rennes dont la résidence « La Motte Baril ».

Les parties Nord et Sud respectivement en vert en bleu suivraient la logique ci-dessus, seulement sur deux étages, le rez-de-chaussée serait destiné à l'implantation de services sur cette partie du bâtiment.

### 3. Localisation des FJT de Rennes



L'ensemble des résidences FJT de Rennes et du siège d' « Amitiés sociales »

A : résidence « la motte baril » qui se trouve à 1km à l'Est. En rouge la prison Jacques Cartier

Sources : GoogleMap

La partie centrale en blanc pourrait être consacrée à la circulation des résidents au sein du bâtiment, ce qui est déjà le cas, sur les différents niveaux. Ceci pourrait s'avérer être un point de rencontre, d'échanges afin de créer une certaine proximité entre les différentes populations dans le site.

La partie vide sur le devant pourrait convenir à l'implantation des différentes entités en charge du bâtiment. Le rez-de-chaussée sur la partie Nord-Sud, serait mis à disposition pour des locaux en commun du type salle multimédia, salle de loisirs, finalement la création d'équipements qui pourraient convenir à l'ensemble des usages du bâtiment et de sa nouvelle population.

Il faudra dans la rénovation du bâtiment tenir compte de la forme d'origine, le vide au centre de certaines parties du bâtiment devra être pris en compte. Ceci limitera également les possibilités en termes de surfaces des différents logements, mais également dans les perspectives d'agrandissement. La structure est décomposée en cellules qui sont entourées de part en d'autre de murs porteurs.

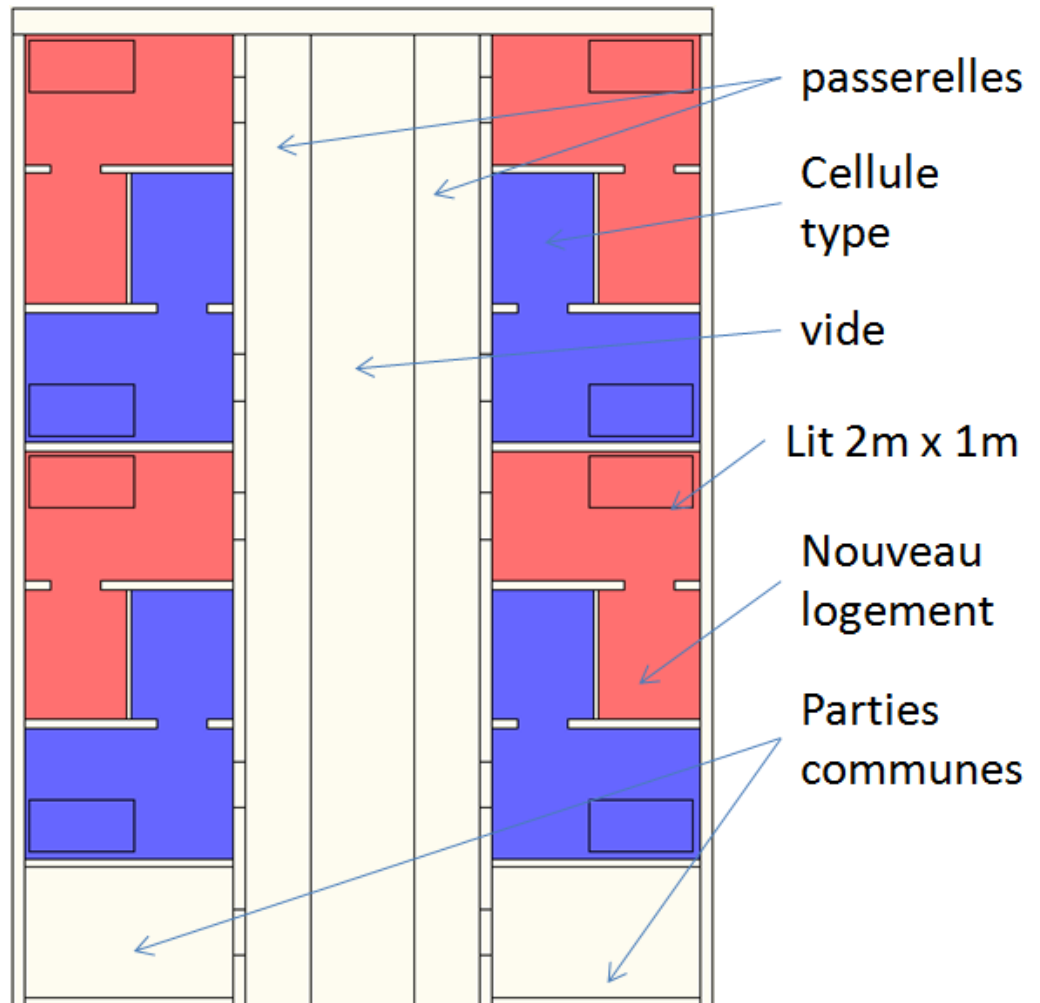


*Vue intérieure de la prison Jacques Cartier*

Source : <http://www.ouest-france.fr>

## C. Capacité d'accueil de chaque aile

### 1. Hypothèse de réorganisation



On pourrait imaginer la création de logements comme suit, pour l'individu du moins. Les dimensions d'une seule cellule représentent  $2.5 \times 4 \text{ m}^2$  et apparaissent comme insuffisantes pour la création de nouveaux logements en termes de surface, d'organisation.

L'intérêt pourrait être d'utiliser une cellule mitoyenne et d'intégrer la moitié avec la cellule voisine. De cette façon on pourrait obtenir des logements de l'ordre de  $14 \text{ m}^2$  avec chambre et salle de bains - sanitaires.

Ce schéma pourrait se reproduire dans la limite du possible avec les dimensions de chaque aile. Les espaces vides laissés par cette organisation pourraient être mis à profit pour la création de parties communes (cuisines) et de locaux techniques.



## 2. Ailes gérées par le CROUS

Le CROUS occuperait donc une aile. Selon la nouvelle disposition, la capacité d'accueil serait de 4 logements en vis-à-vis sur chaque étage. On arriverait donc à une capacité d'accueil de 28 logements étudiants. En comptant l'ensemble des ailes mises à disposition pour le CROUS.

## 3. Ailes Foyer du Jeune Travailleur, jeunes 18-30 ans

De la même manière, le découpage permettra d'avoir vraisemblablement une capacité d'accueil proche de celle du CROUS. On peut estimer avoir environ 28 logements de l'ordre de 14 m<sup>2</sup> également mis à disposition « d'amitiés sociales », ce qui permettra d'avoir une meilleure capacité d'accueil et d'éviter une éventuelle saturation.

## D. Création d'un parking, espace vert

La création de nouveaux logements nécessitera forcément l'implantation d'une aire de stationnement au sein de l'enceinte (article 12 – zone UG du PLU, 0.8 place/chambre – logement), le stationnement aux abords de la prison n'est pas des plus disponibles en vue d'une nouvelle population. Ce parking pourrait se trouver coté Ouest avec la sortie à proximité sur la rue qui longe la prison.



*Réutilisation de la surface avec création d'une aire de stationnement depuis deux entrées. Réalisation LE CLECH Antoine*

On peut apercevoir sur cette esquisse 3D la nouvelle ceinture qui pourrait permettre la circulation de véhicules autour de la prison et desservir d'une manière plus efficace l'îlot.

L'aspect paysager sera également à travailler. Les années ont rendu ce lieux plutôt terne, sans vie, ceci est bien évidemment du à la fonction qui fut la sienne durant plus d'un siècle. Aussi, l'espace qui sera dégagé par la démolition des petits ouvrages annexes pour ne pouvoir garder que la structure en croix, devra être mis à profit au maximum et notamment en vue de l'implantation d'un espace vert.



## E. Les défis de cette requalification

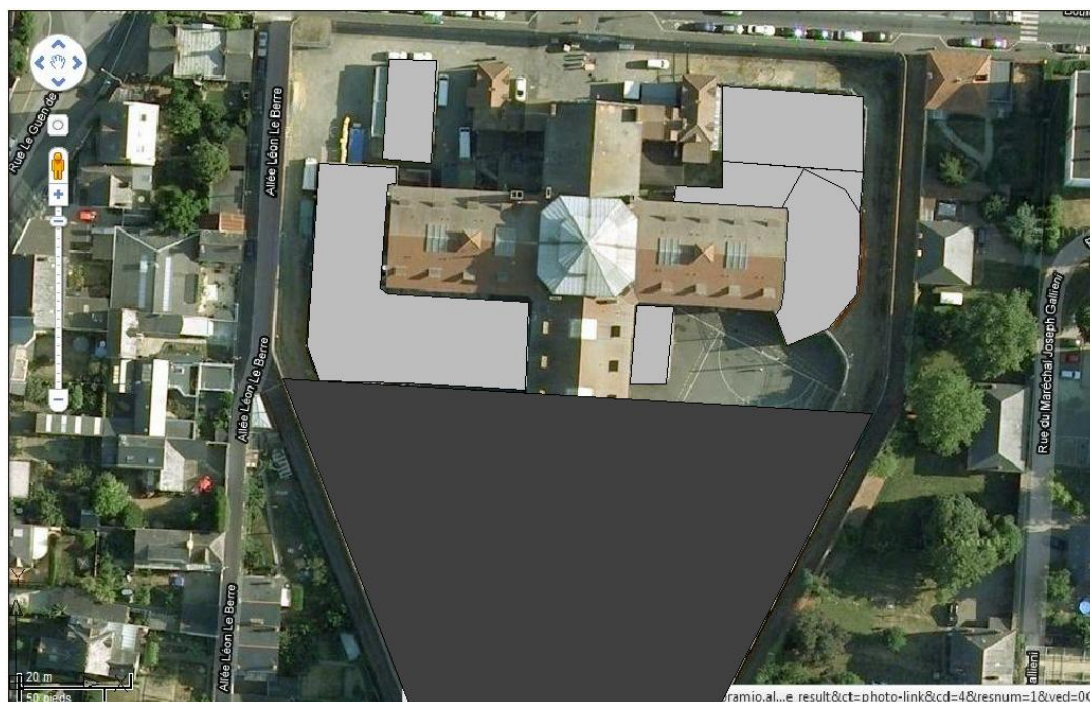
### 1. Démolition du mur d'enceinte

Sa démolition apparaît comme incontournable, en mètres linéaires, sa longueur avoisine les 500 m (source CADASTRE), c'est donc une partie imposante du site qu'il faudra déconstruire, la réutilisation de ses matériaux pourra s'opérer notamment dans la construction d'une nouvelle enceinte beaucoup plus modeste qui délimitera tout simplement la surface du site. Ceci permettra également sur une approche plus visuelle la nouvelle perception du site.

### 2. Démolition des ouvrages annexes

L'objectif d'une nouvelle fonction de cette prison en logements impliquera quelques démolitions sur les ouvrages légers qui ont été rattachés sur l'enceinte en croix depuis sa construction au début du siècle dernier.





*En noir, la partie conservée par le ministère de la justice*

*En gris, les bâtiments annexes démolis*

*Sources GoogleMap – Réalisation LE CLECH Antoine*

On trouve parmi ces ouvrages notamment l'ancienne cuisine, le quartier de Haute Sécurité, le réfectoire. Toutes ces parties de la prison s'avèreront obsolètes et inutiles dans la rénovation et seront démolis. Ceci permettra un gain en surface non négligeable qui pourra être mis à profit par la suite pour ce qui concerne les questions de stationnement et d'espaces verts.

### 3. Extension des cellules

Les cellules actuelles et leurs dimensions (2.5m x 4m) devront être agrandies. Le schéma de la nouvelle répartition sur les étages pourra permettre de réaliser cet objectif, néanmoins, la réalisation technique posera quelques problèmes qui pourront être résolus. Il y a notamment la question de la structure porteuse du bâtiment, tous les murs intérieurs qui font sa répartition sont porteurs. Percer les murs s'avèrera être un défi technique et une étude rigoureuse sur la manière de réaliser cette nouvelle répartition sera nécessaire tout d'abord d'un point de vue sécuritaire, mais aussi fonctionnel.

### 4. Le second œuvre

Une prison, ce n'est pas un hôtel, c'est un fait. L'univers carcéral en général est fait et pensé de manière à gérer des détenus condamnés par la justice de notre pays. Ceci donne nécessairement un intérieur terne et fonctionnel, et une absence de convivialité.

Dans l'optique de cette requalification, le travail sur le second œuvre sera d'une importance capitale. Des éléments ne pourront être améliorés, comme l'exposition du bâtiment au soleil, la lumière provenant de l'extérieur. Malgré cela, un effort en termes de couleurs, d'ambiance par exemple, mais aussi tout ce qui touche aux matériaux, sera important pour apporter une nouvelle perception du site. Agrandissement des portes et fenêtres, agrandissement des passerelles, seront également nécessaires pour la mise aux normes de la prison.

## **5. Redonner un sens à ce bâtiment historique**

La « prison Jacques Cartier » pourra demeurer une appellation du site, ce sera un vrai débat, mais elle n'aura plus de sens au niveau de son utilisation. Malgré cela, on peut imaginer garder ou même créer des éléments historiques qui permettront de rappeler le passé et l'intérêt de mémoire que représente ce bâtiment afin de le mettre en valeur.

Le mélange entre préservation du côté historique et nouvelle attribution en logements de cette prison sera un sujet intéressant et méritera une importante attention.

## **F. Bilan de l'hypothèse de cette opération**

Les différentes hypothèses sur l'avenir de ce site sont diverses, on parle d'une démolition totale, ou d'une conservation totale du site avec la contrainte d'une implantation d'un centre de semi-liberté. Cette proposition est un compromis entre ces deux extrêmes. La conservation d'une partie de la prison avec comme objectif la création de logements individuels de petites tailles, est probablement la plus adaptée par rapport à la structure originelle de la prison.

Cette opération aurait de plus l'atout d'ouvrir un îlot réellement fermé aujourd'hui, de permettre une circulation ainsi que des échanges mélangeant les différentes populations de ce quartier, de connecter les espaces verts.

# Conclusion

---

La prison Jacques Cartier est un sujet porteur qui fait appel à de nombreux enjeux. Des contraintes existent et seront inévitables dans son avenir, néanmoins, il y a beaucoup d'aspects qui permettent d'envisager une requalification. La proposition du sujet demeure une hypothèse sur son devenir, mais c'est un exemple qui donne un aperçu de compromis entre à la fois des besoins urbain dans une grande ville mais également la valorisation d'un bâtiment classé au patrimoine local, même si il s'avère compliqué de trouver justement le parfait compromis, et la réutilisation la plus appropriée du site.

Dans une perspective à plus long terme, de nombreuses prisons pourront être confrontées à ces problématiques, leur devenir. Une nouvelle prison située à Vezin-le-Coquet a vu le jour depuis maintenant un an avec des conditions qui ne sont pas comparables avec celles d'une prison qui date de plus d'une centaine d'années.

La saturation et la surpopulation carcérale est un sujet d'actualité, et beaucoup de nouvelles infrastructures vont voir le jour dans les prochaines années pour prévenir de ce problème. L'impossibilité de rénover encore et encore des prisons qui auront fait leur temps donnera comme dans le sujet traité dans ce projet, des bâtiments d'Etat inutilisés. S'agit-il plutôt de conserver ces bâtiments dans leur ensemble, ou est-ce plus judicieux d'avoir une approche durable et une réflexion sur les possibilités de requalifier ces bâtiments ? Les problématiques de chaque sujet ne s'accordent pas avec celles des autres, mais on peut espérer qu'à chaque fois un consensus, entre tous les acteurs, pourra aboutir sur une proposition de requalification qui satisfera toutes les parties.

# Références

---

## **Bibliographie :**

- <http://www.ouest-france.fr>Maury (Yann) – *Faut-il réinventer le logement social et populaire en Europe ? le rôle des associations*- CERTU, débats, n°47, 2006 – 264 pages.
- FONDATION ABBE PIERRE POUR LE LOGEMENT DES DEFAVORISES (France) - *L'état du mal logement en France : rapport annuel.* -, Paris : Librairie artésienne, 2004 – 201 pages
- DRIANT (Jean-Claude). - *Les conditions de logement des ménages à bas revenus*, Paris : INSEE, INSEE Première ; n°950, 2004 – 324 pages.
- *Didier VANONI et Julien REMY - Les cahiers du mal-logement de la fondation Abbé Pierre – Eclairage régional sur l'état du mal-logement – Région BRETAGNE – juillet 2007 – 36 pages*

## **Sites Internet :**

- <http://www.territoires-rennes.fr>
- <http://www.insee.fr>
- <http://www.ouest-france.fr>
- <http://www.amispatrimoinerenneais.org>
- <http://fr.topic-topos.com/prison-jacques-cartier-rennes>
- <http://www.rennes.fr/accueil/quartiers/sud-gare.html>
- [www.rennes.fr](http://www.rennes.fr)
- <http://www.foirederennes.com>
- <http://www.star.fr/>
- <http://www.rennes-metropole.fr/>

## **Documents consultés**

- Plan Local d'Urbanisme Rennes Métropole modifié en 2004
- Plan Local de l'Habitat 2005-2012 Rennes Métropole

35 Allée Ferdinand de Lesseps  
37200 TOURS CEDEX 3  
Tél : 02 47 36 14 52  
Fax : 02 47 36 70 64  
[www.polytech.univ-tours.fr](http://www.polytech.univ-tours.fr)

LE CLECH Antoine  
Tuteur : POLOMBO Nadine

## REQUALIFICATION DE L'ANCIENNE PRISON JACQUES CARTIER – RENNES (35)

La prison Jacques Cartier de Rennes est un équipement public qui a fermé ses portes en Mars 2010. Les détenus ont été transférés dans un nouveau centre de détention plus moderne en périphérie. La question se pose alors de l'avenir de cette prison dont la construction date de la fin du XIXe siècle. Une partie de cette prison sera néanmoins conservée par le ministère de la justice.

Ce bâtiment classé au patrimoine local, présente beaucoup d'atouts comme sa localisation en centre ville, l'ambiance de son quartier, son bâti imposant. De plus, la ville de Rennes présente quelques objectifs notamment concernant sa politique du logement et les principes durables de mixité qui seront souhaitables dans bon nombre de métropoles.

Le but de ce projet est de présenter une proposition de requalification de cette prison en accord avec ses caractéristiques propres, son architecture, son histoire, sa morphologie, mais également avec les problématiques urbaines. Il en résulte une hypothèse qui essaie de tenir compte de tous les éléments pour réellement mettre à profit ce que représente cette prison.

**Mots clefs** : requalification, rénovation, déconstruction, démolition, accessibilité, mixité sociale.