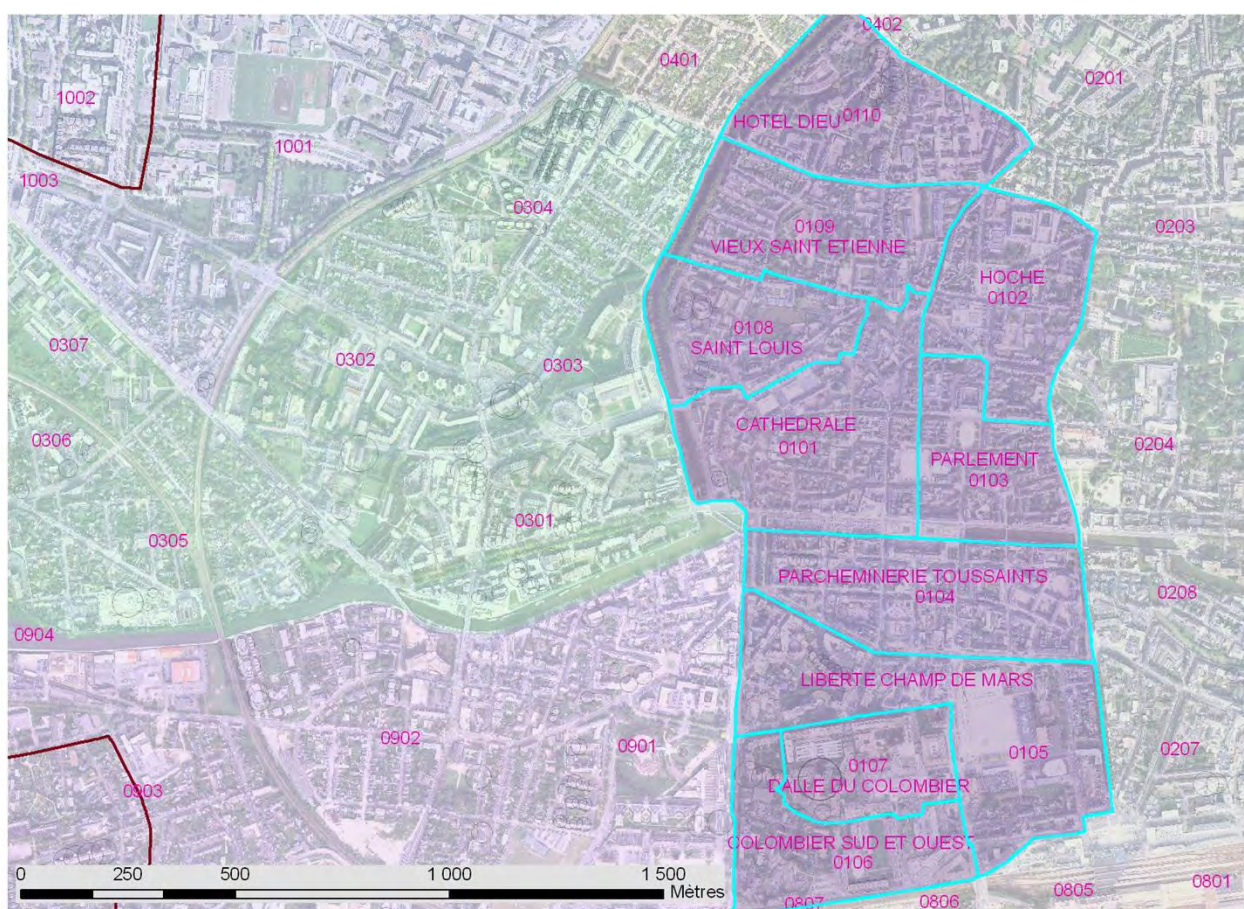




Ville de Rennes

Quartier « Centre » n°1



Le quartier 1 : Centre Colombier –champs de Mars – Dinan – St Malo est composé de trois secteurs : le secteur Cathédrale-Hoche – Parlement – Parcheminerie Toussaints ; le secteur Liberté champs de Mars – Colombier Sud et Ouest – Dalle du Colombier et le secteur Saint Louis – Vieux Saint Etienne – Hôtel Dieu

Contexte

Le centre-ville correspond au centre historique et patrimonial de Rennes. C'est aussi le centre d'une agglomération de plus de 425 000 habitants et à ce titre le lieu où se concentrent les commerces et les équipements administratifs ou culturels. Aussi, ce quartier joue-t-il un rôle de carrefour de mobilité urbaine et périurbaine avec ses 3 stations de métro, ses nombreuses lignes de bus et la station République, nœud principal du réseau urbain. C'est donc un lieu de passage avec une forte concentration de personnes en dehors de ceux qui y résident. Ce quartier est composé de trois secteurs :

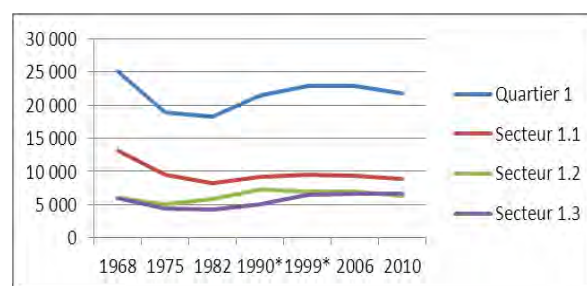
- Au centre, l'essentiel du secteur sauvegardé, comportant des maisons à pans de bois et des rues anciennes, signes de la ville du moyen âge mais aussi beaucoup d'hôtels particuliers du 17^e et 18^e siècle, construits à la suite de l'incendie de 1720. Ils caractérisent cette « ville nouvelle » pensée par l'architecte Gabriel à l'est de la cathédrale.
- Au sud, le Colombier, vaste ensemble conçu par l'architecte Louis Arretche, caractéristique de l'urbanisme de dalle des années 60, zone résidentielle et commerciale.
- Au nord, la zone de Chézy-Dinan et Saint-Malo–Ille, essentiellement résidentielle mais qui accueille également des équipements publics, des espaces verts et des liaisons piétonnes pour ses habitants.

La population

Le deuxième quartier rennais en termes démographique et aussi le plus densément peuplé

Ce quartier compte parmi les plus importants au sein de la ville (2^{ème} place). Avec 21 762 habitants en 2010, soit 10,5% des rennais, il représente un poids nettement plus important que la plus grosse des communes de Rennes Métropole. Il a enregistré une très légère hausse au cours de la période 1990 -2010, avec un taux d'évolution annuel un peu moins élevé que la moyenne rennaise (0,1% contre 0,2%).

Evolution de la population totale 1968-2010

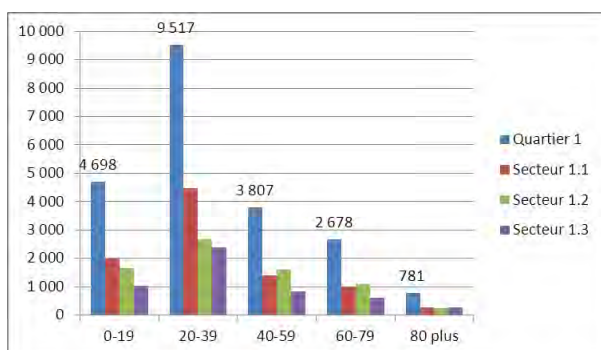


Ce quartier d'une taille de 162 ha présente une densité particulièrement élevée (134 hab/ha), soit la plus élevée de la ville de Rennes, en raison d'une morphologie urbaine traditionnelle et de l'absence de grands espaces verts.

Une part relativement importante de personnes âgées mais aussi beaucoup de jeunes

Au regard de son indice de jeunesse (les moins de 20 ans/les plus de 60 ans) de 1,05 contre 1,25 au niveau de Rennes, c'est l'un des quartiers les moins jeunes de Rennes (9^{ème} rang). Cela s'explique surtout par la faible part des jeunes de moins de 20 ans, 18,2% contre 22,5% pour la moyenne rennaise. En effet la part des personnes âgées de plus de 60 ans n'est guère différente de celle de la moyenne rennaise, 17,5% contre 18%. En revanche, ce quartier comporte une proportion de jeunes de 20 à 39 ans élevée (47% contre 40% au niveau de la ville (2^{ème} rang), surtout dans le secteur 1-1.

Répartition de la population par classe d'âge en 2010

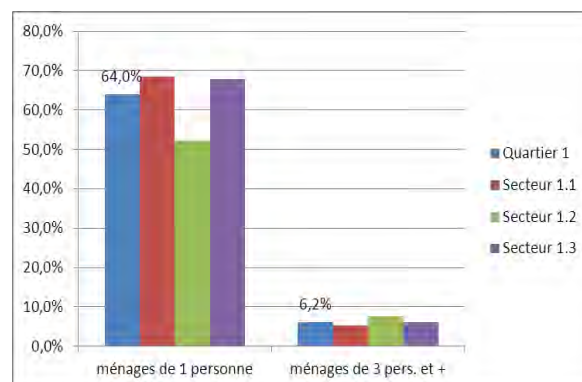


Le premier secteur pour l'accueil des petits ménages, personne seule et couple sans enfant

Ce secteur est le champion des petits ménages (1^{er} rang) avec une proportion de 64% contre 52% au niveau rennais. Mais cela est surtout vrai pour les secteurs 1-1 et 1-3, respectivement 68,6% et 67,9%. A contrario, il occupe le 12^{ème} rang pour les grands ménages (3 personnes et plus)

avec une proportion de 6,2% contre 9,7% au niveau rennais.

Répartition par catégories de ménages en 2010

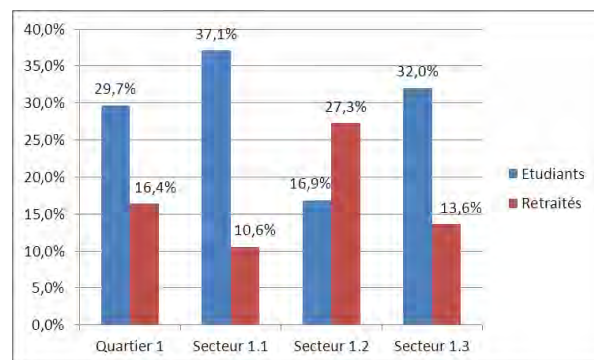


Cette structure des ménages s'explique par un nombre très important de couples sans enfant (3^{ème} rang parmi les 12 quartiers rennais).

Un grand nombre d'étudiants et guère moins de retraités qu'ailleurs

Ce quartier compte parmi ceux qui accueillent le plus d'étudiants, avec une proportion de 29,7%, il occupe le 3^{ème} rang. Mais cette caractéristique concerne surtout les secteurs 1-1 et 1-3 où la proportion d'étudiants est respectivement de 37,1% et 32%. De plus, leur évolution a enregistré une hausse parmi les plus élevée au cours de la dernière période.

Répartition des étudiants et retraités en 2010

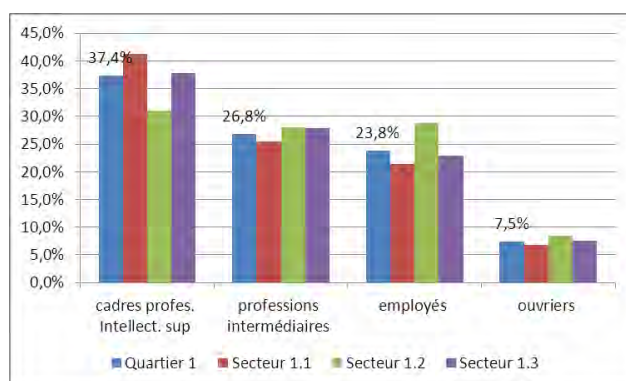


Dans le même temps, ce quartier compte un taux de retraités assez important, proche de la moyenne rennaise (16,4% contre 17,6%). Mais à l'inverse des données concernant les étudiants, c'est le secteur 1-2 qui compte le plus de retraités avec 27,3%, les secteurs 1-1 et 1-3 n'en comptant respectivement que 10,6% et 13,6%. On peut donc lire, au sein du quartier, une certaine spécialisation générationnelle.

Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont très représentés dans ce quartier

En termes de catégories socioprofessionnelles les cadres et professions intellectuelles y sont très représentés avec un taux de 37,4%, très supérieur à la moyenne rennaise qui est de 26,4%, c'est le 2^{ème} plus fort taux parmi les quartiers rennais. Cette moyenne cache cependant des disparités entre les secteurs avec une proportion de 41,3% et de 37,8% respectivement pour les secteurs 1-1 et 1-3 qui occupent respectivement les 3^{ème} et 4^{ème} rangs parmi les 27 secteurs rennais.

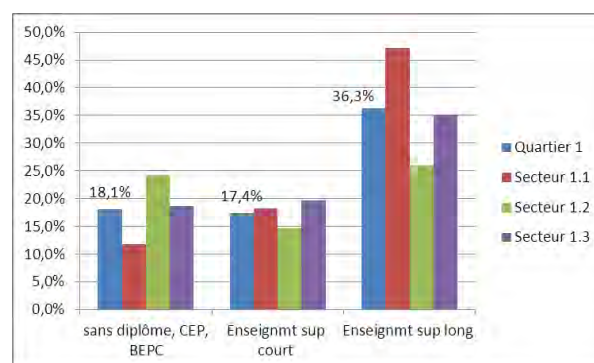
Répartition de la population active occupée en 2010



Un quartier qui concentre les haut niveaux de formation

On observe également un taux sensiblement plus élevé que la moyenne rennaise de diplômés de l'enseignement supérieur court et long, caractéristiques pour lesquelles ce quartier occupe les 1^{ière} et 2^{ème} places avec respectivement 17,4% et 36,3% contre 14,6% et 23,7% au niveau rennais. Corrélativement, c'est l'un des quartiers où la part de personnes sans diplôme ou avec des niveaux bas (CEP, BEPC) est parmi les plus basses (11^{ème} rang), soit 18,1% contre 27% au niveau de la ville dans son ensemble.

Répartition par niveaux de formation en 2010



Un quartier d'accueil pour les nouveaux rennais

En matière de mobilité, ce quartier joue un rôle d'accueil pour les nouveaux rennais¹, c'est à dire ceux qui viennent de l'extérieur. Il fait partie des quartiers qui en comptent proportionnellement le plus (3^{ème} rang) avec un taux de 41,5% quand il est globalement de 32% au niveau rennais en 2008. Ceci est essentiellement le cas dans les secteurs 2-1 qui en compte une

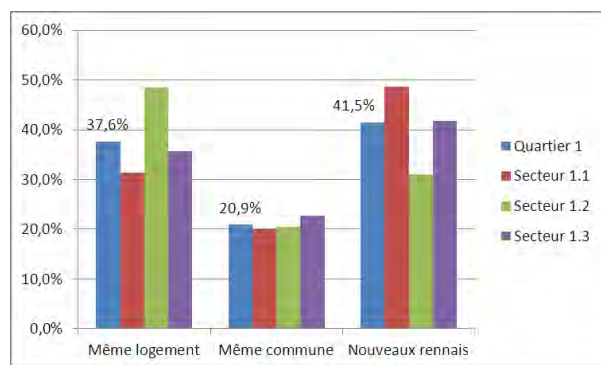
¹ Au recensement de 2008, la notion de nouveaux rennais correspond à des personnes qui n'y résidaient pas 5 ans auparavant.

proportion de 48,6% et 2-3 qui en compte une proportion de 41,7%. En termes de nombre, compte tenu du poids démographique du quartier, il occupe le 2^{ème} rang pour l'accueil des nouveaux venus.

Concernant les rennais mobiles, c'est à dire ceux qui ont déménagés au cours des cinq dernières années mais au sein de la ville, ce quartier fait également partie de ceux qui en accueillent de façon significative (4^{ème} rang). Avec un taux de 20,9%, ce quartier se situe dans la moyenne rennaise (20,4%), ceci particulièrement au niveau du secteur 1-3.

En matière de stabilité, par complémentarité, ce quartier est celui qui compte le moins, relativement aux autres quartiers de la ville, de ménages n'ayant pas déménagé au cours des cinq dernières années. Il compte la proportion la plus faible de ménages stables (11^{ème} place) avec un taux qui est tout de même élevé 37,6% mais néanmoins bien inférieur à celui de la moyenne rennaise (48%). Les ménages stables, proportionnellement sont plus nombreux dans le secteur 2-2 avec un taux de 48,4%, proche de la moyenne rennaise.

Répartition de la population selon le lieu de résidence antérieur en 2008

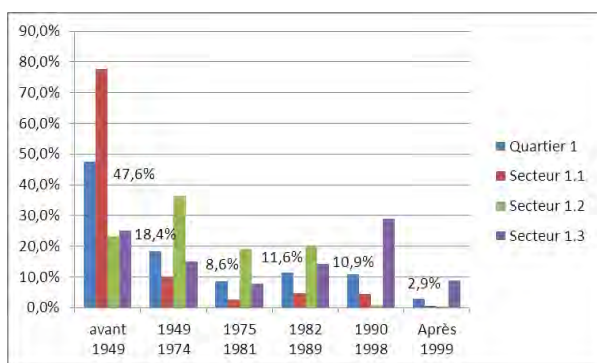


L'habitat

Ce quartier est essentiellement constitué d'un parc ancien

L'âge du parc de logements est largement dépendant de la période de constitution du quartier. Le centre historique de la ville est donc logiquement celui dont le patrimoine est le plus ancien (1^{ier} rang) avec 47,6% de son parc antérieur à 1949 pour une moyenne rennaise qui s'établi à 18%. Cette quotité de logements anciens est cependant assez hétérogène selon les secteurs puisqu'elle est de 77,8% dans le secteur 1-1 et seulement de 23,3 et 25,2% dans les secteurs 1-2 et 1-3. Le secteur 1-2 Colombier-Champs de Mars se caractérise surtout par une forte proportion de logements construits dans la période 1949-1981 (55,6%), c'est à dire une quotité plus forte que la moyenne rennaise (51,8%). Quant au secteur 1-3 Dinan St Malo, il se caractérise par une proportion également plus importante que la moyenne rennaise de logements construits dans la période 1982-1998 (43,3% contre 23,1%), mais également par une quotité de logements récents (8,7%) sans commune mesure avec celle des deux autres secteurs ou cette part est marginale.

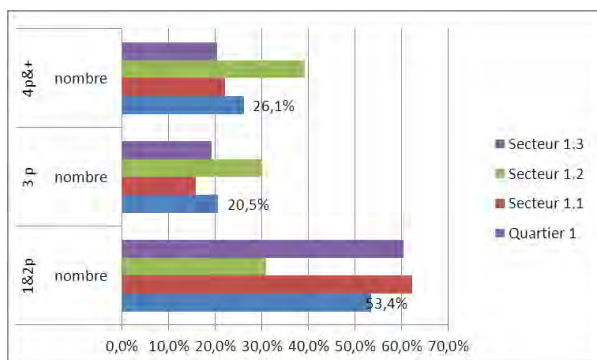
Répartition des logements selon la période d'achèvement en 2010



Le quartier où les petits logements sont les plus représentés, mais de façon hétérogène

En matière de taille de logement, ce quartier est également très marqué par une caractéristique prédominante. Il s'agit du 1^{er} quartier en matière de petits logements avec une part de 53,4% quand cette part est de 38% au niveau rennais.

Répartition des logements selon le nombre de pièces en 2010

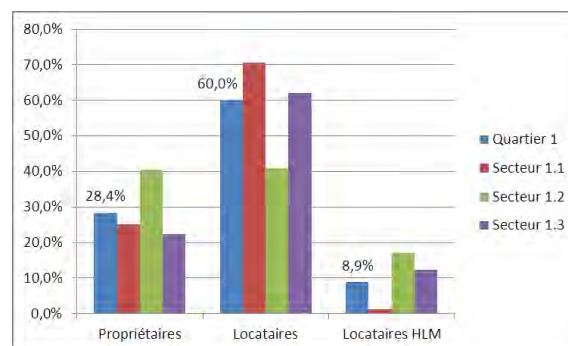


Cela concerne essentiellement les secteurs 1-1 et 1-3 (62,2% et 60,4%) alors que le secteur Colombier n'atteint que 30,9% dans ce domaine et dispose au contraire d'un parc où les grands logements sont proportionnellement, un peu plus représentés qu'à l'échelle de Rennes (39,2% contre 37,8%).

Le premier quartier pour le locatif privé

Le statut d'occupation des logements est sans doute l'un des éléments les plus déterminants pour expliquer le profil social du quartier. Concernant la proportion de logements sociaux, ce quartier en compte une proportion nettement inférieure à la moyenne rennais (8,9% contre 21,4%) et 10^{ème} rang, avec cependant une grande hétérogénéité entre les secteurs, respectivement 1,2% pour le secteur 1-1, taux le plus bas parmi les 27 secteurs rennais, et 17,1% et 12,4% pour les secteurs 1-2 et 1-3. En revanche, ce quartier arrive au 1^{er} rang pour la proportion de locataires privés (60% contre 40,6% au niveau rennais) et au 11^{ème} rang concernant les propriétaires.

Répartition des logements selon le statut d'occupation en 2010



Analyse des résultats des recensements généraux de la population 1990- 1999-2006-2010

POPULATION											
	Poids population			Ind jnss		0-19 ans		>60 ans		20-39 ans	
	2010	2010	90/2010	2010	Nombre	part ville	Nombre	part ville	Nombre	part ville	
Rennes	207178	100,0%	9681	1,25	46656	100,0%	37290	100,0%	78696	100,0%	
1	21762	10,5%	236	1,05	3971	8,5%	3799	10,2%	10137	8,5%	
2	25386	12,3%	4924	1,25	5321	11,4%	4244	11,4%	11121	11,4%	
3	16472	8,0%	2256	0,88	2913	6,2%	3296	8,8%	7205	6,2%	
4	5736	2,8%	798	1,63	1438	3,1%	881	2,4%	2143	3,1%	
5	19567	9,4%	-1435	1,05	4343	9,3%	4132	11,1%	5667	9,3%	
6	16706	8,1%	1902	2,44	4801	10,3%	1969	5,3%	7045	10,3%	
7	18960	9,2%	3020	1,21	4292	9,2%	3550	9,5%	6043	9,2%	
8	18666	9,0%	-1046	0,93	3734	8,0%	4019	10,8%	6455	8,0%	
9	13783	6,7%	5186	1,49	3030	6,5%	2037	5,5%	5526	6,5%	
10	19477	9,4%	1964	2,16	5245	11,2%	2433	6,5%	8700	11,2%	
11	17741	8,6%	-4401	1,45	5089	10,9%	3520	9,4%	4983	10,9%	
12	12923	6,2%	-3722	0,73	2479	5,3%	3411	9,1%	3672	5,3%	
ACTIVITE											
	Etudiants			Retraités		Prof intel sup		Niveaux de Formation			
	2010	2010	90/2010	2010	2010	2010	2010	CEP/BEPC	Sup court	sup long	
Rennes	37760	18,2%	4,6%	36415	17,6%	22523	26,4%	27,0%	14,6%	23,7%	
1	6458	29,7%	3,1%	3562	16,4%	3435	37,4%	18,1%	17,4%	36,3%	
2	5942	23,4%	0,3%	4002	15,8%	4701	42,6%	15,0%	16,8%	43,0%	
3	3419	20,8%	2,9%	3239	19,7%	2245	28,9%	24,1%	17,0%	25,6%	
4	1050	18,3%	-1,6%	859	15,0%	671	25,5%	21,7%	16,9%	29,7%	
5	1458	7,4%	10,2%	3997	20,4%	2319	24,4%	32,6%	12,5%	17,6%	
6	6519	39,0%	-0,7%	1858	11,1%	1957	28,9%	22,2%	17,2%	30,4%	
7	1549	8,2%	2,2%	3566	18,8%	2138	23,9%	26,5%	14,9%	19,9%	
8	2167	11,6%	0,5%	3999	21,4%	2875	26,6%	29,0%	14,6%	22,4%	
9	1786	13,0%	0,5%	2042	14,8%	517	13,9%	21,6%	15,6%	24,1%	
10	5945	30,5%	5,3%	2402	12,3%	780	12,9%	33,1%	12,3%	15,5%	
11	805	4,5%	13,1%	3429	19,3%	482	7,5%	42,6%	9,5%	7,9%	
12	662	5,1%	16,0%	3458	26,8%	403	15,5%	36,0%	12,4%	10,7%	
MOBILITE											
	Même logement		Même commune		Autre commune						
2008	nombre	part	nombre	part	nombre	part					
Rennes	93339	47,9%	39724	20,4%	61845	31,7%					
1	8048	37,6%	4479	20,9%	8884	41,5%					
2	8810	37,2%	4886	20,6%	10011	42,2%					
3	6402	41,4%	3718	24,0%	5356	34,6%					
4	2342	46,5%	1051	20,9%	1640	32,6%					
5	11086	59,7%	3834	20,6%	3658	19,7%					
6	6682	41,3%	2529	15,6%	6974	43,1%					
7	10453	58,1%	3515	19,5%	4032	22,4%					
8	9052	54,6%	2878	17,4%	4651	28,0%					
9	5492	43,1%	3057	24,0%	4182	32,8%					
10	7368	40,6%	3694	20,4%	7086	39,0%					
11	10097	61,0%	3502	21,1%	2962	17,9%					
12	7508	60,1%	2581	20,6%	2409	19,3%					

Analyse des résultats des recensements généraux de la population 1990- 1999-2006-2010

LOGEMENT									
	Age du parc				Typologie		Taille		
2008	<1949	1949-81	1982-98	>1999	Maison	Appart	1&2P	3P	>4P
Rennes	18,0%	51,8%	23,1%	7,1%	100,0%	100,0%	37,9%	24,3%	37,8%
1	47,6%	27,0%	22,5%	2,9%	1,7%	12,5%	53,4%	20,5%	26,1%
2	28,2%	40,1%	22,6%	9,1%	10,4%	9,8%	44,2%	22,8%	33,0%
3	10,0%	52,5%	24,9%	12,7%	6,1%	7,3%	41,1%	23,9%	27,5%
4	21,6%	43,0%	15,5%	19,8%	5,2%	6,4%	31,8%	20,5%	34,5%
5	2,5%	71,0%	21,4%	5,1%	10,9%	7,1%	26,9%	26,5%	42,7%
6	8,3%	41,1%	45,7%	4,9%	7,6%	29,8%	52,4%	18,5%	28,3%
7	12,1%	43,2%	38,7%	6,0%	18,5%	2,9%	31,2%	28,7%	47,9%
8	33,9%	52,1%	11,1%	2,9%	20,5%	3,3%	27,0%	21,6%	40,3%
9	15,4%	28,7%	44,3%	11,6%	7,9%	4,7%	43,8%	25,8%	33,4%
10	1,8%	65,0%	16,6%	16,5%	3,0%	14,4%	41,6%	27,5%	46,9%
11	0,3%	98,7%	0,8%	0,2%	3,9%	1,4%	18,5%	25,8%	55,5%
12	2,1%	86,3%	7,7%	3,9%	4,2%	0,3%	23,4%	34,5%	54,4%
OCCUPATION									
	Catégorie de lgmt			Occupation			Motorisation		
2008	RP	R 2re	Vacant	Prop	loc pr	HLM	0 voit	1 voit	> 2 voit
Rennes	91,7%	2,0%	6,3%	36,2%	40,6%	21,4%	28,4%	54,9%	16,7%
1	87,5%	3,7%	8,9%	28,4%	60,0%	8,9%	42,1%	48,4%	9,5%
2	90,2%	2,6%	7,1%	35,9%	57,6%	4,0%	27,0%	56,0%	17,0%
3	91,8%	2,4%	5,7%	35,8%	48,6%	13,8%	24,5%	59,6%	15,9%
4	90,5%	3,7%	5,8%	43,6%	44,9%	8,6%	18,5%	57,9%	23,7%
5	95,1%	0,7%	4,2%	32,6%	14,5%	52,3%	29,7%	49,9%	20,4%
6	93,3%	1,1%	5,6%	29,0%	53,5%	14,9%	29,0%	54,0%	17,0%
7	93,5%	0,8%	5,6%	49,8%	30,1%	19,0%	18,8%	59,3%	21,9%
8	90,4%	2,2%	7,5%	49,5%	37,4%	10,8%	25,8%	55,1%	19,1%
9	91,4%	1,4%	7,2%	32,5%	45,0%	21,7%	24,7%	58,0%	17,3%
10	92,2%	3,1%	4,7%	23,3%	40,7%	33,8%	32,1%	53,0%	14,9%
11	94,9%	0,5%	4,6%	34,9%	13,0%	51,7%	30,4%	54,6%	15,0%
12	93,5%	1,2%	5,3%	48,7%	20,2%	28,9%	24,0%	59,1%	16,9%

AUDIAR

Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz CS 40719

35207 Rennes Cedex 2

02 99 01 86 40

2013-053-ETU-060-Q1-A